20220714042236

Årsredovisning för

SNB Mälarterrassen Holding AB

559077-6273

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SNB Mälarterrassen Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-30

Tommy Johansson
Styrelseledamot / Verkställande direktör

20220714042388

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SNB Mälarterrassen Holding AB, 559077-6273, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta aktier och fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pågående pandemin Covid 19s slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer påverka alla på ett eller annat sätt. Bolagets effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättandet av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på bolagets omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följdeffekter detta i sin tur får för bolaget.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2021	*2020*	*2019*	*2018*
Resultat efter finansiella poster	-79 507	-61 042	-494 958	-57 350
Soliditet, %	95	100	96	42

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Balanserad vinst*	*Årets vinst*
Vid årets början	100 000	-	94 305 605	-61 042
Omföring av föreg års resultat			-61 042	61 042
Årets resultat				50 385
Vid årets slut	**100 000**	**-**	**94 244 563**	**50 385**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 94 294 948, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	94 244 563
årets resultat	50 385
Totalt	94 294 948
disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	94 294 948
Summa	94 294 948

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

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEEIU-C28AI-YMAMQ-8IWE3

20220714042239

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-77 606	-52 288
Summa rörelsekostnader		-77 606	-52 288
Rörelseresultat		-77 606	-52 288
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-1 862	-8 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39	-
Summa finansiella poster		-1 901	-8 754
Resultat efter finansiella poster		-79 507	-61 042
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		129 890	-
Summa bokslutsdispositioner		129 890	-
Resultat före skatt		50 383	-61 042
Skatter			
Skatt på årets resultat		2	-
Årets resultat		50 385	-61 042

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEEIU-C28AI-YMAMQ-8IWE3

20220714044240

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	125 186	127 048
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 186	127 048
Summa anläggningstillgångar		125 186	127 048
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		99 506 077	94 337 933
Övriga fordringar		26	-
Summa kortfristiga fordringar		99 506 103	94 337 933
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 152	809
Summa kassa och bank		1 152	809
Summa omsättningstillgångar		99 507 255	94 338 742
SUMMA TILLGÅNGAR		99 632 441	94 465 790

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEEIU-C28AI-YMAMQ-8IWE3

20220714042431

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		94 244 563	94 305 605
Årets resultat		50 385	-61 042
Summa fritt eget kapital		94 294 948	94 244 563
Summa eget kapital		94 394 948	94 344 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 237 493	119 240
Skatteskulder		-	1 987
Summa kortfristiga skulder		5 237 493	121 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 632 441	94 465 790

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEEIU-C28AI-YMAMQ-8IWE3

20220714042342

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Definition av nyckeltal

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	550 000	550 000
Vid årets slut	550 000	550 000
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-422 952	-414 198
-Årets nedskrivningar	-1 862	-8 754
Vid årets slut	-424 814	-422 952
Redovisat värde vid årets slut	**125 186**	**127 048**

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemin och osäkerheten kring dess slutliga effekter kvarstår, likaså styrelsens arbete med att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärdshantering för att begränsa misstänkta effekter på bolaget och dess verksamhet. Inga väsentliga följdeffekter har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEEIU-C28AI-YMAMQ-8IWE3

20220711404243

Not 4 Koncernuppgifter

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

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signering

Joakim Alm
Styrelseordförande

Jenny Tell
Styrelseledamot

Tommy Johansson
Styrelseledamot / Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEEIU-C28AI-YMAMO-8IWE3

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."

Tommy Michael Roger Johansson
Styrelseledamot / VD
På uppdrag av: SNB Mälarterrassen Holding AB
Serienummer: 19710330xxxx
IP: 37.247.xxx.xxx
2022-06-27 13:58:36 UTC

BankID

JENNY TELL JOHANSSON
Styrelseledamot
På uppdrag av: SNB Mälarterrassen Holding AB
Serienummer: 19770804xxxx
IP: 37.247.xxx.xxx
2022-06-27 14:02:19 UTC

BankID

JOAKIM ALM
Styrelseledamot
På uppdrag av: SNB Mälarterrassen Holding AB
Serienummer: 19610622xxxx
IP: 98.113.xxx.xxx
2022-06-28 14:27:19 UTC

BankID

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-29 06:50:33 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 33X6X-7JTQY-PEFIU-C28AI-YMAMQ-8IWE3

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/validate**

20220714044245

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SNB Mälarterrassen Holding AB, org.nr 559077-6273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SNB Mälarterrassen Holding AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SNB Mälarterrassen Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SNB Mälarterrassen Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Penneo dokumentnyckel: 34DEY-6FF73-QSPNM-624M8-VEP0P-5EHMX

20220714044246

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av SNB Mälarterrassen Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SNB Mälarterrassen Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 34DE7-6FF73-QSPNM-624M8-VEP0P-5EHMX

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."

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-29 06:47:13 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 34DEY-6FF73-QSPNW-624M8-VEP0P-5EHMX

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/validate**

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen (1960:729). Kopiering, spridning och tillgängliggörande är tillåtet för personligt bruk och för undervisning i den mån det motiveras av ändamålet. Kommersiell användning är förbjuden.

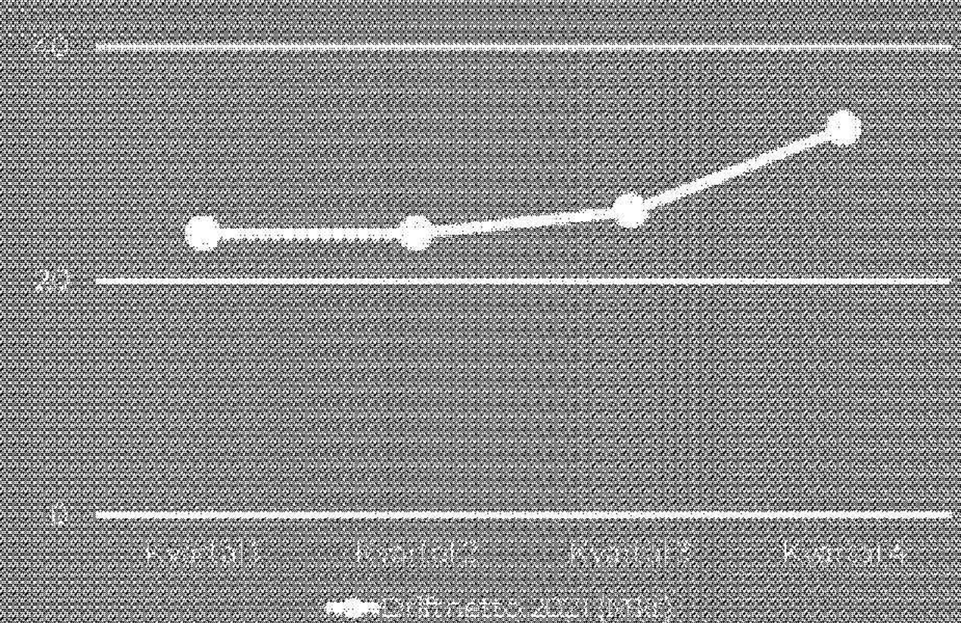
Årsredovisning 2021 för Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Organisationsnummer: 559250-9607

SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER

107 Mkr

Driftnetto

1 januari 2021 – 31 december 2021



Läs om bolagets verksamhet på sidan 10-14

100%

Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter*

456

Tillträdda lägenheter under året

1348

Lägenheter i förvaltning vid årets utgång

*per 31 december 2021

Remissexemplar

”Vår verksamhet är klimatsmart redan i sin grundidé. Att arbeta klimatsmart är därför en självklarhet för oss – en naturlig del av det vi gör.”

Tommy Johansson
VD Svenska Nyttobostäder

Läs om Svenska Nyttobostäders hållbarhetsarbete på sidorna 22-30.

Kommunikationsnära lägen

Svenska Nyttobostäders fastigheter finns i strategiskt bra lägen i Stockholmsområdet med närhet till allmänna kommunikationer.

Läs om Svenska Nyttobostäders fastighetsportfölj på sidan 15-17.

Svenska Nyttobostäder AB
Årsredovisning 2021

Denna dokumentversion är inaktiverad. 556121-0628-33TD-AQ1N-M

INNEHÅLL

Bolaget i korthet	4
Året i korthet	6
VD har ordet	8
Om Svenska Nyttobostäder	10
Fastighetsportfölj	15
Communities	18
Marknad	20
Hållbarhet	22
Bolagsstyrningsrapport	32
Aktieutveckling	48
Nyckeltal	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiella räkningar	53
Noter	61
Underskrifter	87
Revisionsberättelse	88
Definitioner	92
Finansiell kalender	93
Kontakt	93

Förvaltningsbolaget med fokus på framtiden

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

Vi strävar efter hög digitaliseringsnivå som förenklar för våra hyresgäster och vår förvaltning.

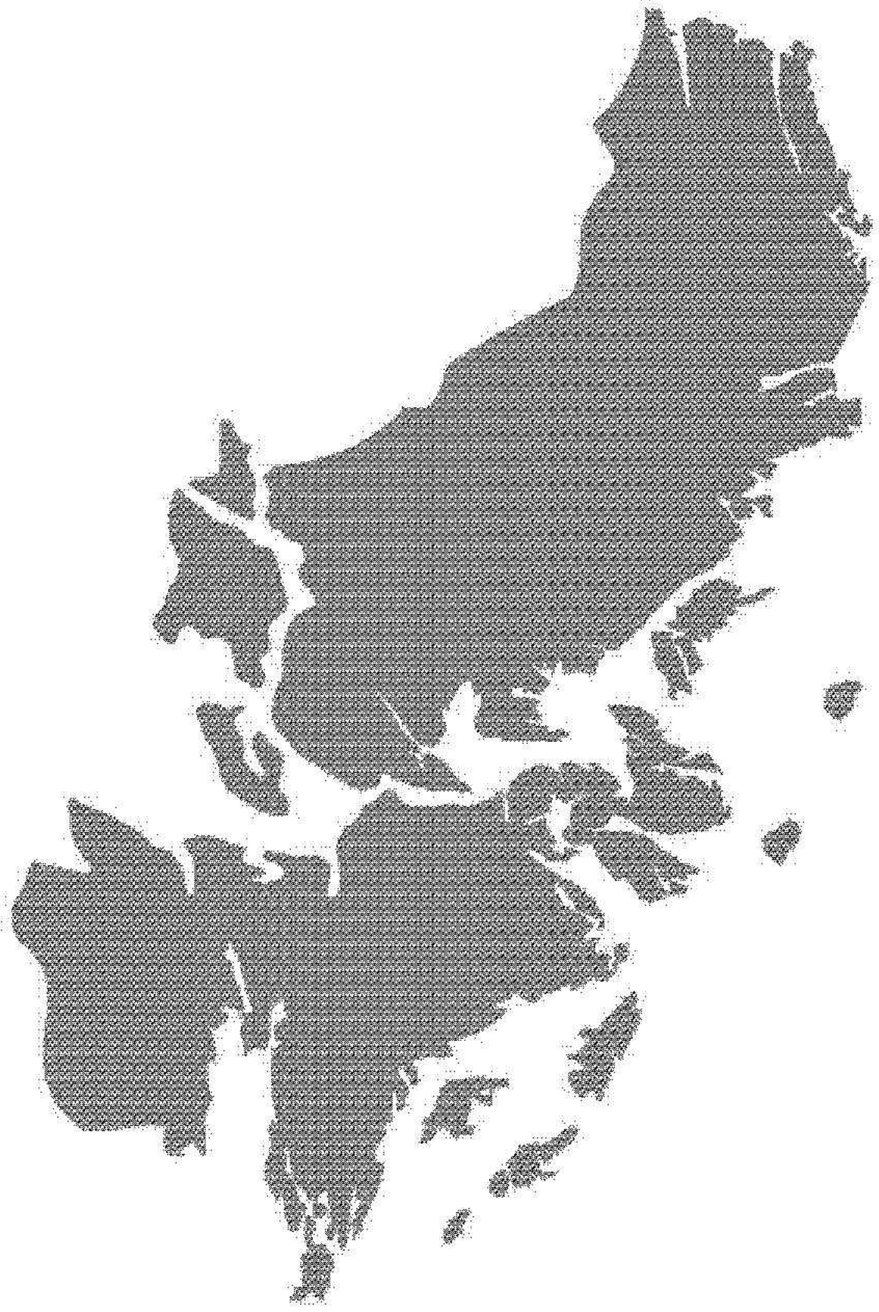
Denna dokumentmyndighet: 6A8BJ-83GJP-AQ1IM

Svenska Nyttobostäder

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

Svenska Nyttobostäder har som övergripande strategi att successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva, nyproducerade, yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet.

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

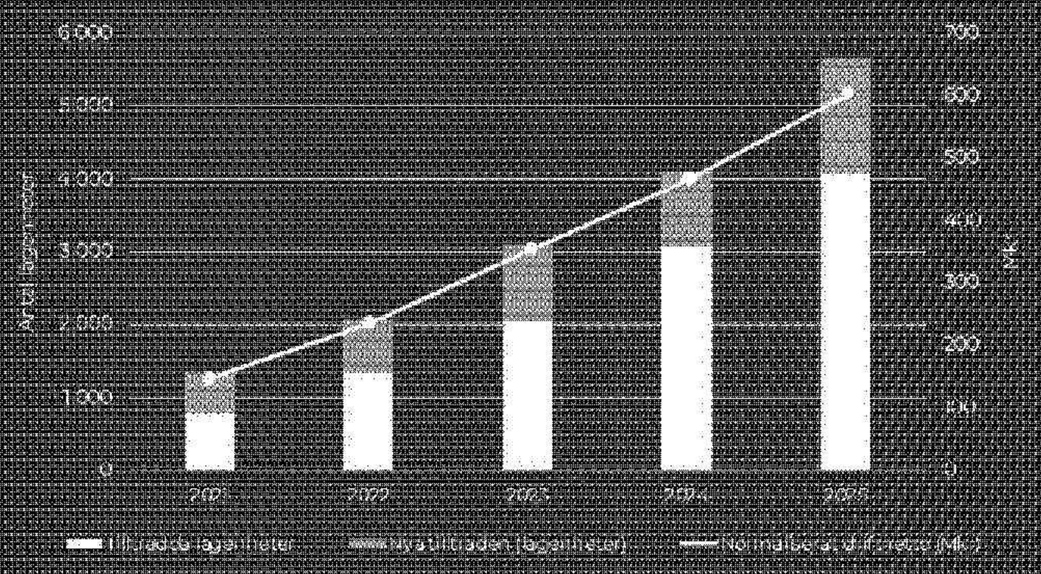


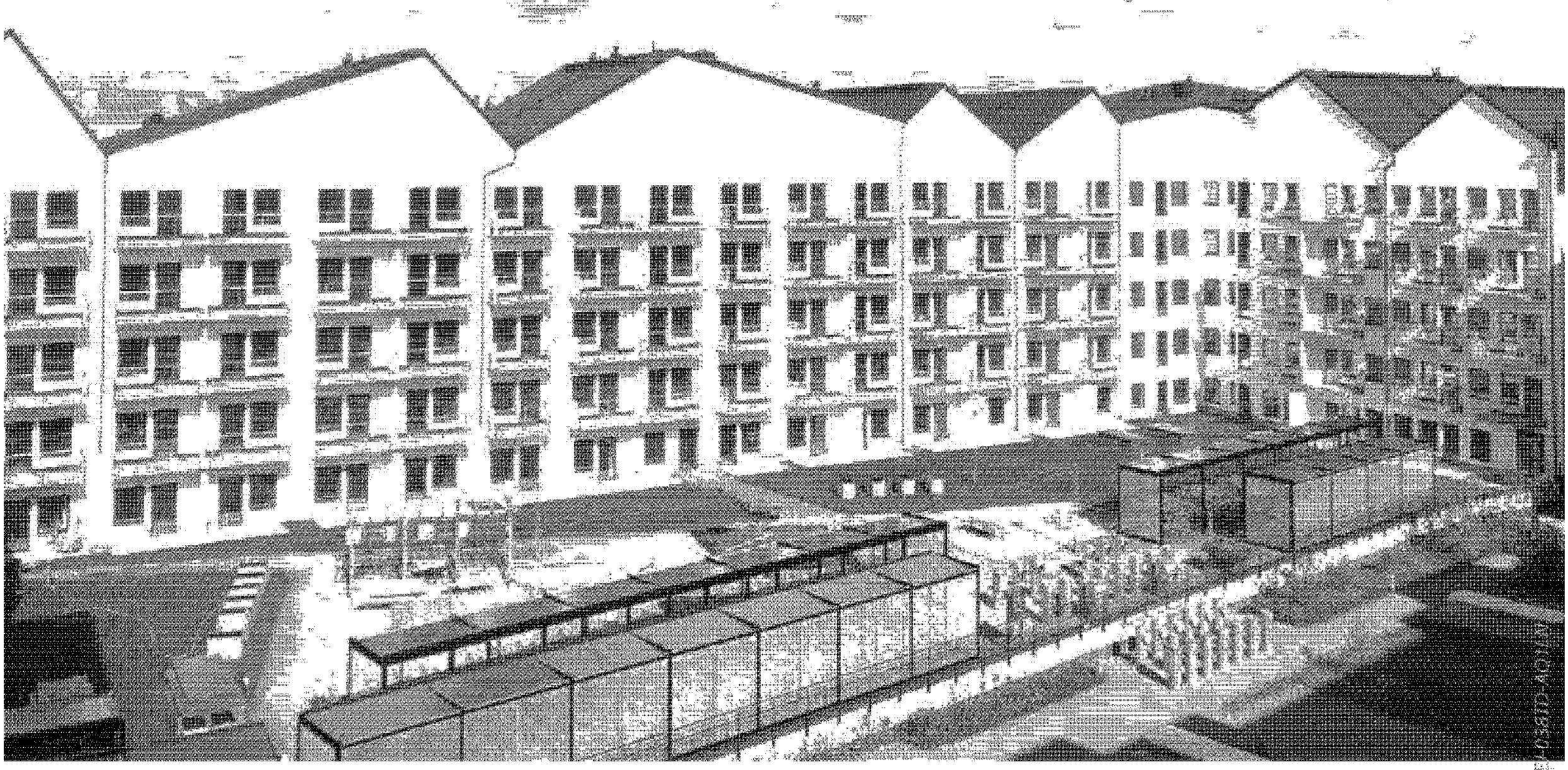
Permeso dokumentnyckel: dGVzdC1GSG12LTM1LTk-OkGEJ-23STD-AQTLN

VERKSAMHETENS GRUNDSTENAR

Nytänkande
Digitalisering
Hållbarhet

LÖPANDE TILLTRÄDEN





Utvalda nyckeltal under 2021

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

**För definitioner av nyckeltal, se sidan 92*

Denna dokument tryckt på 66BU-SBC12

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2021

- Årsstämman den 27 maj 2021 tog beslut om en riktad nyemission av 2 819 275 preferensaktier varav 2 437 875 preferensaktier tecknades i samband med finansiering av tillträden av fastigheter i Barkarby, Järfälla och i Larsberg, Lidingö i tredje kvartalet.

- Svenska Nyttobostäder emitterade en säkerställd obligation om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm och löper till september 2024.

- Bolaget tillträdde under tredje kvartalet 276 lägenheter i Barkarby, Järfälla och 180 lägenheter på Larsberg, Lidingö. Samtliga lägenheter var vid tillträdet uthyrda av bolaget.

- Erik Penser bank har på uppdrag av huvudägaren ALM Equity AB tagit fram en oberoende marknadsvärdering av bolagets stamaktier, vilken indikerade 141,60 kr per aktie med värdetidpunkt den 17 november 2021.

- En marknadsvärdering av bolagets tillträdda fastighetsportfölj genomfördes med värdetidpunkt 31 december 2021, vilken visade ett värde på cirka 3,9 Mdkr, en ökning mot det bokförda värdet om 517 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 DECEMBER 2021

- Extra bolagsstämma hölls den 17 mars 2022. På stämman togs beslut om en riktad nyemission av 2 700 000 preferensaktier varav 2 198 380 preferensaktier tecknades i samband med tillträden av fastigheter i Häggvik, Sollentuna under mars 2022.

- Bolaget har anställt CFO samt COO som tillträder kring halvårsskiftet, och kommer ingå i bolagets ledning.

Denna dokument är skyddad av upphovsrätt lagen. Kopiering eller spridning av innehållet är förbjuden utan tillstånd från Svenska Nyttobostäder AB (publ).

En samhällsnyttig affär

Jag kan nu se tillbaka på Svenska Nyttobostäders första verksamhetsår som noterat bolag. Året avslutades med en förhoppning om att kunna återgå till ett normaltillstånd när effekterna av pandemin avtar. I stället överskuggas denna önskan av kriget i Ukraina och dess effekter på både marknaden och hela omvärlden men framför allt av de stora mänskliga lidande detta medför. I en orolig värld där alla tittar på en stigande inflation och ökade priser är det en styrka att ha tillgångar i förvaltning och fastigheter, som åtminstone historiskt sett varit relativt säkra och inflationsskyddade. I allt detta har vår organisation varit motståndskraftig och vi har fortsatt att bygga en stark plattform för vår verksamhet framåt.

STORA STEG FRAMÅT I VÅR UTVECKLING

Först vill jag berätta om vad vi åstadkommit som bolag under året. Svenska Nyttobostäder har en tydlig plan för tillväxt som vi följer. Vi har prickat av flera viktiga steg under 2021.

Vi har under året tillträtt 456 yteffektiva lägenheter i Barkarby och på Lidingö. I skrivande stund tar vi även 449 lägenheter i Häggvik, Sollentuna i besittning, vilket innebär att vi då har totalt 1 797 lägenheter (april 2022) i drift. Det betyder att vi därmed tillträtt en dryg tredjedel av det planerade beståndet från säljaren ALM Småa Bostad, omfattande totalt cirka 5 750 lägenheter till och med 2025.

Med det växande beståndet ökar lönsamheten. Vårt driftnetto för året uppgick till 107 (68) Mkr motsvarande en överskottsgrad på 84 (68) procent vilket skapar utrymme för verksamhetens utveckling. I takt med kommande tillträden under 2022 kommer vi öka driftnettot ytterligare, helt enligt plan.

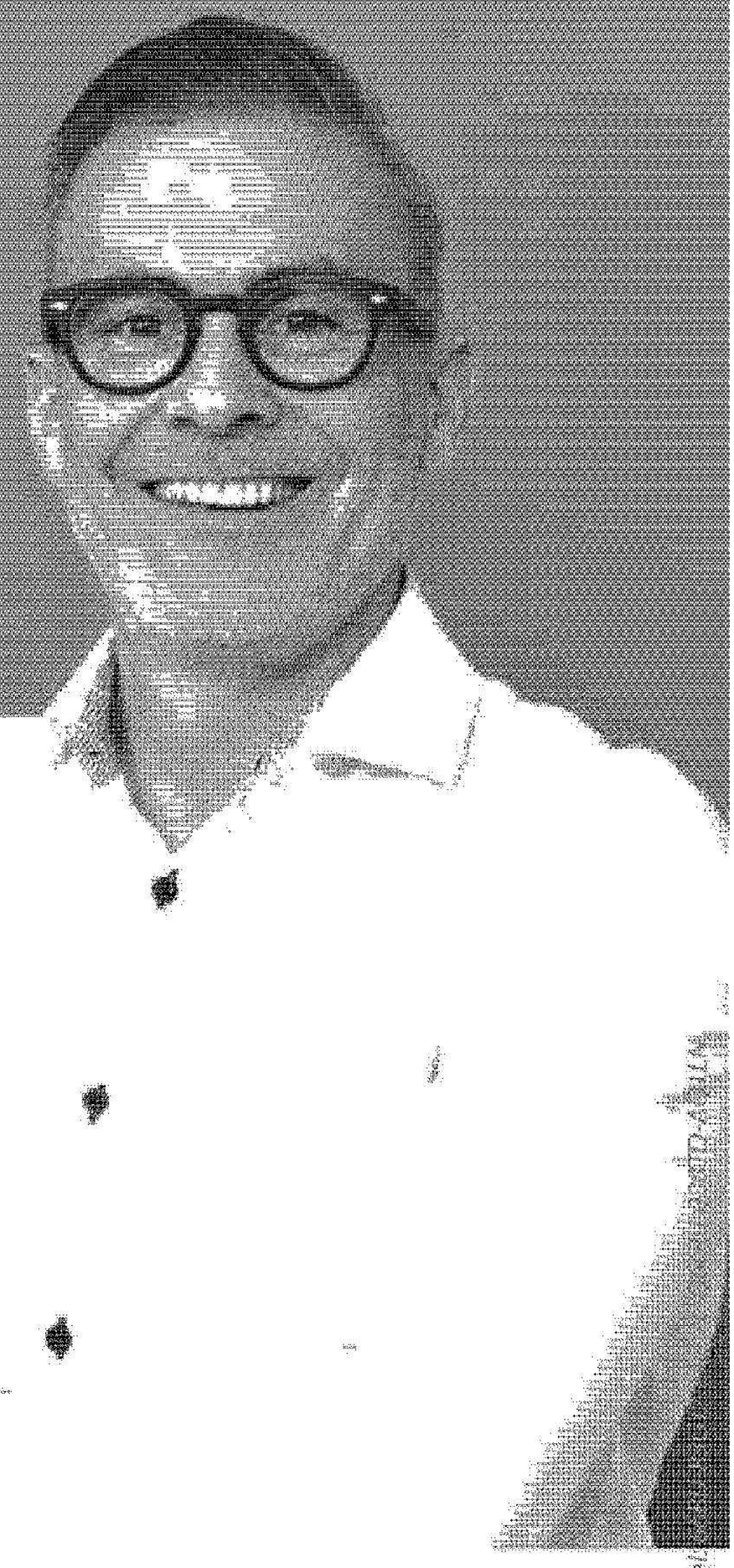
På finansieringssidan har vi diversifierat oss. Traditionellt har en stor del av vår finansiering utgjorts av bank- och direktlån. Under 2021 tog vi ett stort steg framåt när vi finansierade tre av våra tillträdda fastigheter genom emission av en säkerställd obligation om 400 Mkr. Obligationen blev kraftigt övertecknad och attraherade ett stort intresse från såväl nordiska som andra internationella investerare, vilket är ett starkt betyg för vår verksamhet och ett stort förtroende, som jag är mycket stolt över. Tillgången till kapitalmarknaden betyder mycket för hur vi kan realisera våra tillväxtmöjligheter framåt.

Vi erbjuder ett boendekoncept som innebär ett helhetstänkande kring att leva och bo och vi utvecklar det hela tiden. Med smarta, sociala och digitala lösningar underlättar vi vardagen för såväl kunden som boende. Under året har vi bland annat etablerat en lösning för digitala lås. Det innebär att våra hyresgäster får digitala nycklar utdelade via applikationen Your Block Access samtidigt som det underlättar fastighetsförvaltningens jobb väsentligt när hyresgästernas accesser och behörigheter styrs i molnet.

I vår lilla kärnorganisation spelar varje medarbetare en betydelsefull roll och har stor del i bolagets utveckling. Vi har under året arbetat för att förstärka vår ledning och har fått förmånen att till juni 2022 välkomna två nya nyckelspelare till i vårt lag, en CFO, Rickard Gerdin och en COO, Anna Jakobsson. De kommer att tillföra kraft och kompetens för att driva på vår utveckling framåt.

Denna dokument är tryckt

”Flexibiliteten och värdet av vår modell blev extra tydlig i samband med krigsutbrottet i Ukraina. Redan under mars 2022 kunde vi genom en av våra kunder hjälpa en kommun att förmedla trygga boenden åt ett 100-tal mammor och barn från Ukraina.”



VÅR AFFÄRSMODELL TILLFÖR NYTTA

Jag vill återkomma till vår affärsmodell och hur vi tillför nytta för samhället. Tidigt i Svenska Nyttobostäders uppbyggnad såg vi behovet av yteffektiva, prisvärda hyresbostäder i Stockholm och behovet av att hitta en modell för ett mer flexibelt boende. I en allt mer rörlig arbetsmarknad blir det vanligare att vi under längre perioder arbetar, studerar eller forskar på annan ort. Då är det avgörande att bostadsmarknaden fungerar både för privatpersoner och företag, institutioner och skolor. I Stockholm finns det stora utmaningar. Stockholms Handelskammare hävdar att den dysfunktionella bostadsmarknaden i hela Stockholmsregionen medför en utebliven tillväxt på 36 miljarder kronor[1] om året.

Svenska Nyttobostäder är en del av lösningen. Våra kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett boende. Vi har även uthyrning till privatpersoner via bostadsförmedling. Med vår flexibla affärsmodell kan vi upplåta lägenheter för att möta en viktig efterfrågan, även den som är temporär. Under året har vi tillfört många yteffektiva lägenheter till Stockholms bostadsmarknad där olika grupper nu har tillgång till ett boende. Det kan vara till exempel läkare, poliser eller internationell arbetskraft och studenter. Flexibiliteten och värdet av vår modell blev extra tydlig i samband med krigsutbrottet i Ukraina. Redan under mars 2022 kunde vi genom en av våra kunder hjälpa en kommun att förmedla trygga boenden åt ett 100-tal mammor och barn från Ukraina.

HÅLLBARHETEN FINNS MED FRÅN START

Svenska Nyttobostäder är ett ungt företag, vilket gör det lättare att ta ett helhetsperspektiv på hållbarhet. Vår grundläggande affärsidé bygger på att tillföra Stockholmsmarknaden yteffektiva bostäder i miljövänliga hus. Det möjliggör både ekonomisk tillväxt och reducerar de boendes miljöavtryck. Med hjälp av digitalisering och nytänkande skapar vi förutsättningar för både socialt och miljömässigt positiva lösningar. Under året har vi tydliggjort vårt hållbarhetsarbete och hur vi ska fortsätta vårt arbete framåt. Läs gärna mer i vårt hållbarhetsavsnitt, sidan 22-30.

Efter mitt första år som VD för Svenska Nyttobostäder är jag mycket nöjd med det vi i bolaget tillsammans har åstadkommit. Jag är tacksam för att vara omringad av kompetenta och engagerade personer som bistått och möjliggjort detta. Det skapar också goda förutsättningar för att utveckla bolaget och vår nisch i marknaden vidare utifrån all den potential jag ser. Det känns bra att kunna tillföra en viktig samhällsnytta samtidigt som vi växer lönsamt!

Tommy Johansson
VD Svenska Nyttobostäder

1. Stockholms Handelskammare, Bostadsmarknad

Denna ordkrumman trycke

Vi bidrar till samhällsnytta

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

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

Våra kunder är företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett boende till en överkomlig kostnad. Vi har även uthyrning till privatpersoner via bostadsförmedling vilket sker under varumärket Smarta Hyresbostäder.

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

LÅGA RISKER I VÄRDEKEDJAN

Vår totala portfölj består av 5 752 lägenheter, varav 4 404 lägenheter ännu inte var tillträdda 31 december 2021. Vi har förvärvat fastigheterna till fast pris. Svenska Nyttobostäder har därmed ingen bygg- eller utvecklingsrisk på befintligt bestånd.

Fram till slutet av 2021 hade vi tillfört 1 348 nya lägenheter till marknaden, vilket motsvarar närmare en fjärdedel av hela det förvärvade beståndet. Under 2022 tillträds ytterligare 720 lägenheter.

Vi strävar efter att vara med tidigt vid utformandet av fastigheterna tillsammans med säljarens projektutvecklare. Vi kan därmed påverka lägenheternas yteffektivitet och övriga funktioner i fastigheterna, som lokaler och gemensamhetsytor men även fastigheternas energistandard.

Efterfrågan på bostäder är hög, i synnerhet på yteffektiva lägenheter med en överkomlig hyresnivå. Vår modell bygger på uthyrning av dels företagslägenheter, och en del av beståndet lämnas även till bostadsförmedlingar för uthyrning direkt till privatpersoner, via vårt varumärke Smarta Hyresbostäder. Risken för vakanser är därmed låg, då efterfrågan på företagslägenheter alltid kan balanseras med andelen uthyrning till privatpersoner via bostadsförmedling. Den ökade inflationen som just nu sker i omvärlden har historiskt sett inte heller haft stor påverkan på förvaltnings- eller fastighetsbolag.

Planmässig ackumulation (nyckel): 6BUF-83GI2-6ML7L-0GGEJ-03STD-AQ1LM

Vårt koncept

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

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

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

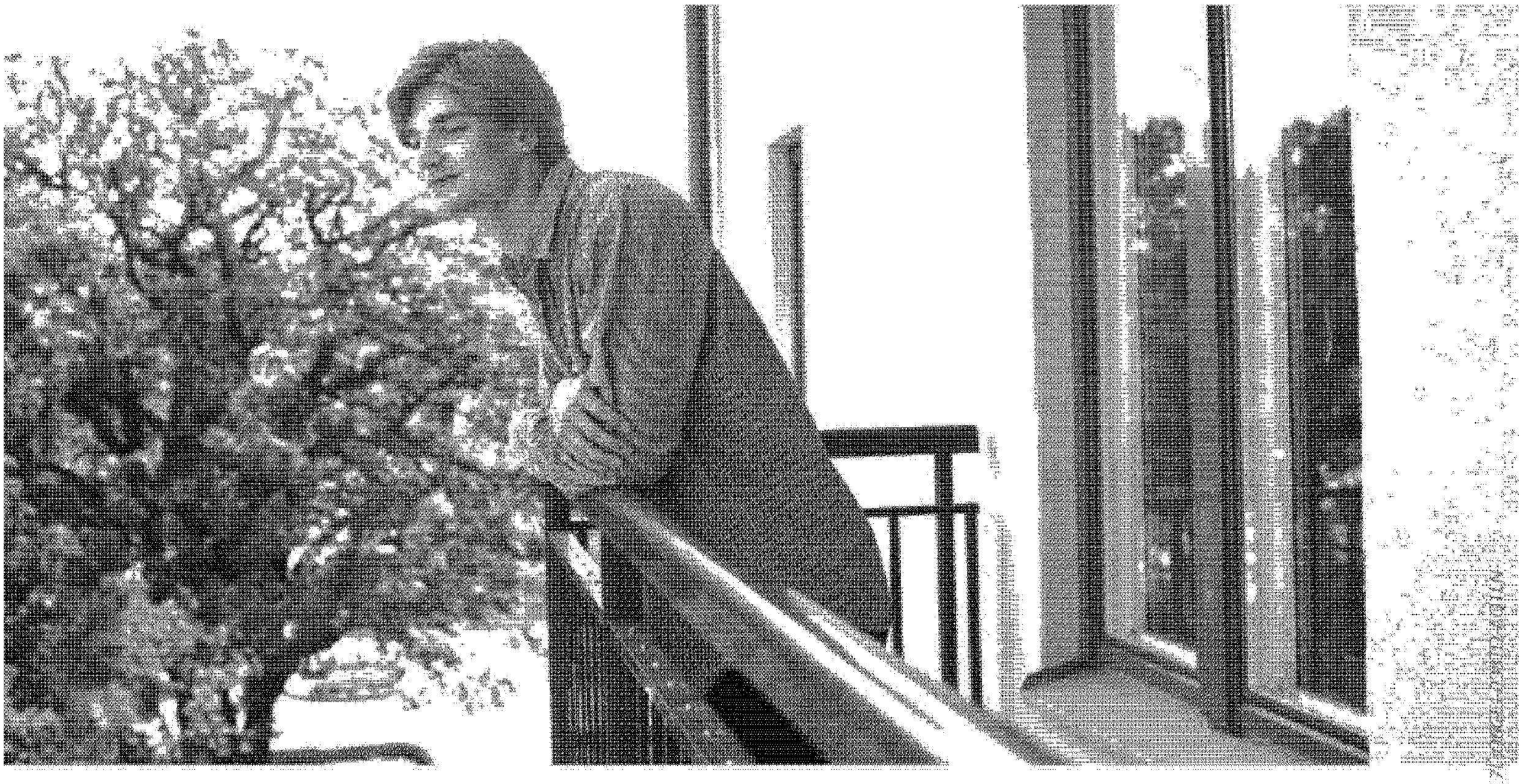
SOCIAL INFRASTRUKTUR
I de flesta av våra fastigheter finns funktioner och ytor som underlättar hyresgästens vardag och boende, och minskar behovet av transporter eller egna bilar. Exempel på sådana funktioner är leveransboxar, cykel- och elbilspooler samt co-workingplatser. Vi planerar in lokaler för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

DIGITALISERING SOM FÖRENKLAR OCH FÖRENAR
Vi erbjuder våra kunder digitala system som förenklar allt från avtalshantering och tillträden av lägenheter till löpande avläsning och mätning av vatten- och elförbrukning med digitala tvillingar* och uppkopplade fastigheter kan fastighetsförvaltningen effektiveras avsevärt. Våra lösningar minimerar kundens administration och för de boende innebär detta en smidig kontakt med fastighetsförvaltaren eller hyresvärden, gemensamma funktioner för till exempel bokning av lokaler eller tvättstuga, och möjlighet att enkelt kommunicera med sina grannar genom olika sociala communities.

**Digitala tvillingar är digitala modeller av fastigheter. Den digitala tvillingen möjliggör helt nya sätt att planera, övervaka och styra en fastighet och är därmed central i en digitaliserad fastighetsförvaltning.*

Digitala boendeplattformen

Denna dokumentinnehåll är skyddad av upphovsrättslagen



Hur vår affärsmodell bidrar till samhället och klimatet

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

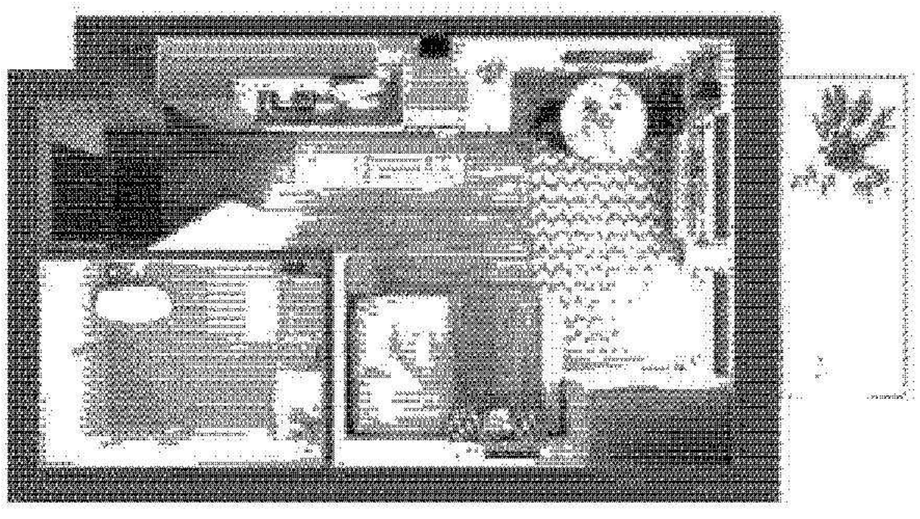
VÅR STRATEGI ÄR ATT VARA NYTÄNKANDE

För oss innebär nytänkande att:

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

Av våra fastigheter ligger de flesta inom 30 minuters pendlingsavstånd till centrala Stockholm med kollektiva färdmedel.

Ambitionen är att 100 % av våra lägenheter ska ha digitala lägenhetslås samt digital access till hela fastigheten, vilket underlättar administration för våra kunder och ökar säkerheten för hyresgästerna.



I våra fastigheter fanns det per årsskiftet caféer, restauranger, gymanläggningar, elbilspooler och laddplatser för elbilar.

Denna dokumentversion är inte undertecknad

OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

EKONOMISK TILLVÄXT OCH SOCIAL HÅLLBARHET I STOCKHOLM
Genom att tillhandahålla möjligheten för fler att bo i yteffektiva lägenheter till en överkomlig kostnad bidrar vi till ökad ekonomisk tillväxt och ökad social hållbarhet i region Stockholm.

VÅRT BIDRAG TILL SAMHÄLLSNYTTA:

Ekonomisk tillväxt

Vi tillför lägenheter som innebär att företag, institutioner och samhälle kan växa och bidrar till ökad ekonomisk tillväxt.

Samhällsviktiga funktioner

Vi möjliggör för samhällsaktörer att erbjuda boende till samhällsviktiga yrkesgrupper som till exempel polis och sjukvårdspersonal.

Social hållbarhet

Vi erbjuder yteffektiva och rimligt prissatta lägenheter som fler har råd att bo i.

Gemensamma ytor, digitala tjänster och trygga områden skapar "communities", social gemenskap och ökat välmående.

Genom att äga och förvalta yteffektiva och nybyggda lägenheter med smarta digitala lösningar i kommunikationsnära lägen bidrar vi med ett klimatsmart boende och därmed med lägre miljöbelastning per individ.

VÅRT BIDRAG TILL KLIMAT OCH MILJÖNYTTA:

Yteffektiva och nybyggda lägenheter

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

Smarta förvaltningslösningar

Smarta digitala plattformar som effektiviserar förvaltning och minskar resursförbrukning.

Service och arbetsytor

Med lokala servicefunktioner som bil- och cykelpooler, leveransboxar, butiker samt lokala co-workingplatser minskar behovet av resande.

Kommunikationsnära

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

Denna dokumentation är upphovsrättsligt skyddad

FASTIGHETSBOLAGEN

© 2021

Yteffektiva förvaltningsbostäder i Stockholmsområdet

Svenska Nyttobostäder har per årsskiftet 5 752 lägenheter i fastighetsportföljen varav 23 procent var tillträdda och resterande 77 procent har förvärvats till fast pris för att tillträdas vid färdigställande, vilket sker löpande till och med 2025. Bolaget tar därmed ingen bygg- eller prisrisk.

I Svenska Nyttobostäders befintliga fastighetsportfölj har förvaltningsorganisationen redan i tidigt skede varit med i konceptualiseringen och påverkat hur förvaltningsprodukten ska utformas.

Lägenheterna kan hyras ut möblerade, med kringtjänster eller på traditionellt vis. Samtliga lägenheter är nyproducerade med en hög standard, vilket både är till glädje för hyresgästen och underlättar förvaltningen.

Per 31 december 2021 uppgick totalt antal förvaltade lägenheter till 1 348 fördelade på 9 fastighetsobjekt.

LÖPANDE TILLTRÄDEN

Per årsskiftet har Svenska Nyttobostäder totalt 5 752 lägenheter i fastighetsportföljen. 1 348 av dessa lägenheter var tillträdda den 31 december. Av de ej tillträdda fastigheterna ligger 41 procent i produktion samtidigt som de andra har lagakraftvunna detaljplaner och förbereds för byggstart.

Det normaliserade driftnettot förväntas år 2025 uppgå till 600 Mkr, då hela fastighetsportföljen är tillträdd.

DIGITALISERADE FASTIGHETER

Svenska Nyttobostäder ska förknippas med nytänkande, hållbara och digitala lösningar. I våra fastigheter ska alla lås kunna öppnas med mobilen.

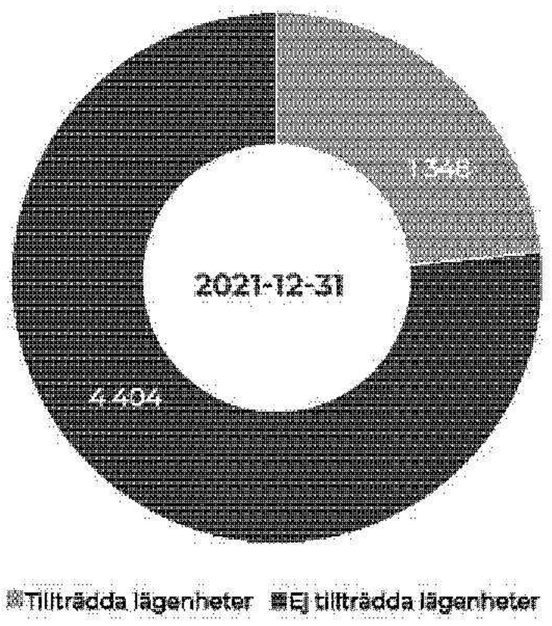
Serviceföretag ska kunna integrera sina tjänster för att skapa mervärden för hyresgästerna, vilket gynnar både vår och deras affär. Alla fastighetssystem ska vara helt uppkopplade och all information, drift och styrning ska kunna ske på distans.

YTEFFEKTIVA LÄGENHETER

Hos oss ska det vara enkelt att bo. Våra lägenheter är yteffektiva och välplanerade. De håller hög standard där lägenheterna är utrustade med egna kombitvättmaskiner och i så stor utsträckning som möjligt ha balkonger eller uteplatser. De yteffektiva lägenheterna gör att resurs- och energiåtgången blir betydligt lägre per enskild person.

STRATEGISKT EFTERFRÅGADE LÄGEN

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



Denna sida är skyddad enligt upphovsrättslagen

Välkommen till våra områden

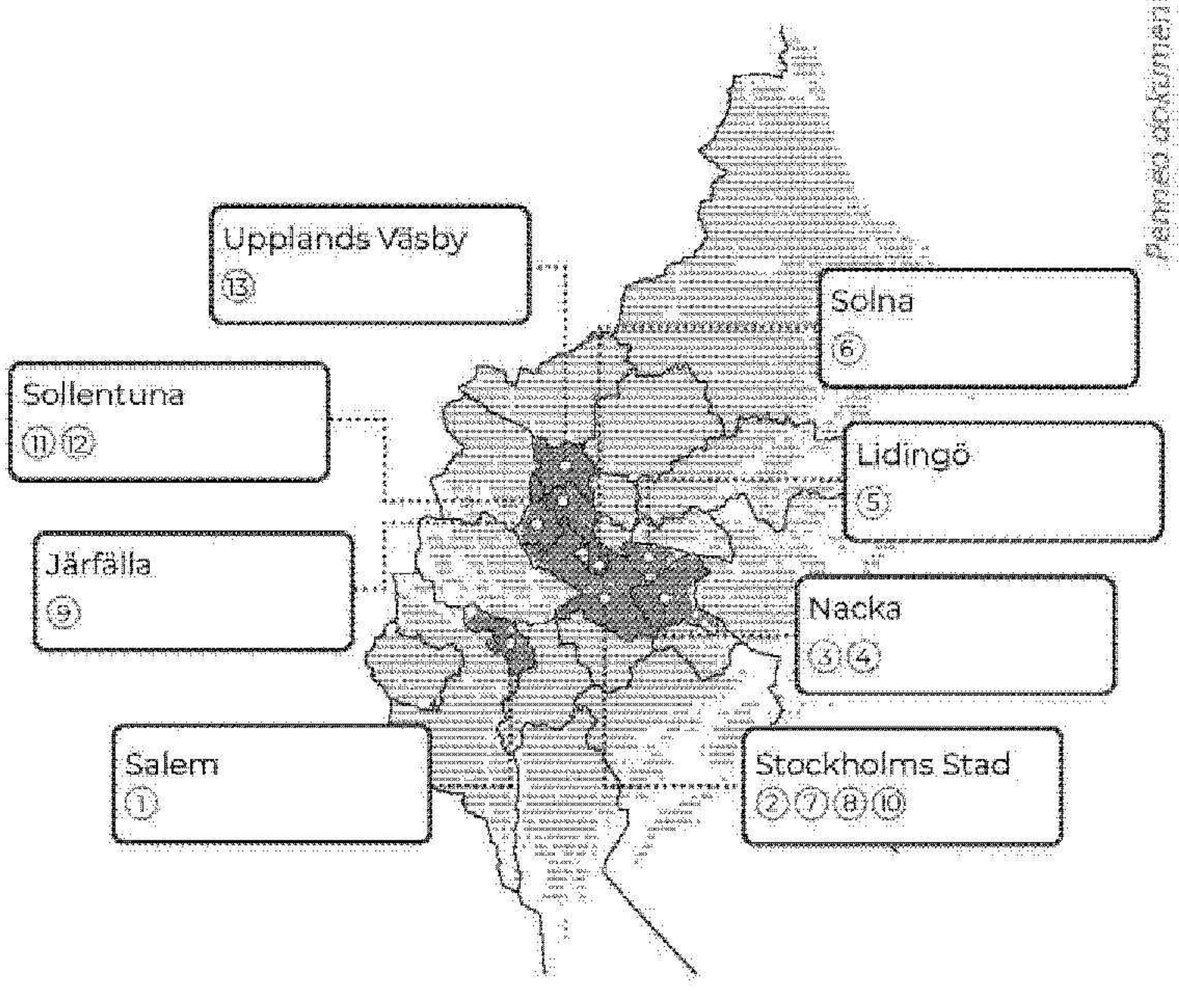
Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar per årsskiftet totalt 1 348 lägenheter. Samtliga fastigheter ligger i Stockholms län och merparten av fastigheterna ligger med promenadavstånd till spårbunden kollektivtrafik.

Svenska Nyttobostäder ska till och med 2025 tillträda totalt 29 förvaltningsfastigheter med sammanlagt 5 752 lägenheter.

Av den totala fastighetsportföljen utgör Sollentuna kommuns andel av antal bostäder och driftnetto 40 respektive 36 procent.

STRATEGISKT UTVALDA OMRÅDEN I STOCKHOLM

Svenska Nyttobostäders affär består i att förvärva och äga förvaltningsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. En mycket viktig parameter vid förvärv är om fastighetens geografiska läge är attraktivt ur både ett pendlarperspektiv och ur ett miljöperspektiv. Allmänna färdmedel, främst via spårbunden trafik, är mycket viktigt och bidrar till att fastigheterna är attraktiva att bo i både för företagskunder eller privatkunder, och skapar därmed större långsiktiga värden.



Siffrorna hänvisar till fastighetsportföljen på nästa sida.

Total fastighets- och förvärvsportfölj per 31 december 2021

5 752
lägenheter

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ UTVECKLINGSFAS PER 31 DECEMBER 2021

	Förvaltnings-objekt	Planerat tillträde	Kommun	Antal lägenheter	Beräknat driftnetto år 2025 (Mkr)	Förvärvspris (Mkr)
Tillträdda	(12) Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	45	10	190
	(8) Målarterrassen	Tillträdd	Stockholm	161	16	339
	(6) Poeten	Tillträdd	Solna	228	32	707
	(6) Skalden	Tillträdd	Solna	266	36	782
	(1) Torghuset	Tillträdd	Salem	62	7	140
	(10) Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	52	5	90
	(10) Ångshuset	Tillträdd	Stockholm	78	7	127
	(5) Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	180	11	284
	(9) Kronan	Tillträdd	Järfälla	276	24	474
Under uppförande*	(11) Nova 7	Q1 2022	Sollentuna	324	27	508
	(11) Nova 8	Q1 2022	Sollentuna	125	11	208
	(4) Skogshusen	Q3 2022	Nacka	179	13	288
	(1) Fladern	Q4 2022	Salem	92	10	173
	(2) Lignum	Q2 2023	Stockholm	204	25	520
	(11) Stella 9	Q4 2023	Sollentuna	271	27	488
	(11) Stella 10	Q4 2023	Sollentuna	153	13	246
	(2) Alba	Q4 2023	Stockholm	396	51	1 049
	(2) Rubigo	Q2 2024	Stockholm	70	9	173
Ej byggstartade*	(12) Kastellet	Q2 2024	Sollentuna	173	15	253
	(3) Jarlaberg	Q2 2024	Nacka	142	18	342
	(13) Dragonen	Q2 2024	Upplands Väsby	115	13	202
	(12) Kajhusen	Q3 2024	Sollentuna	291	28	441
	(7) Archimedes A	Q3 2024	Stockholm	134	15	313
	(7) Archimedes B	Q3 2024	Stockholm	105	12	249
	(7) Archimedes C	Q2 2025	Stockholm	121	13	283
	(7) Archimedes D	Q2 2025	Stockholm	84	10	206
	(11) Häggvik Luna	Q3 2025	Sollentuna	588	52	969
	(7) Archimedes F	Q1 2025 / Q3 2025	Stockholm	478	57	1 175
	(11) Häggvik View	Q4 2025	Sollentuna	359	33	601
Totalt				**5 752**	**600**	**11 820**

**Under uppförande eller ej byggstartade hos säljaren*

Penneo dokumentnyckel: 66BJ-S3GJ2-6ML7L-O6GEJ-D3ITD-AQI1N

Communities – vår styrka ger kunden nytta

De attraktiva bostadsområden som Svenska Nyttobostäder är med och skapar, bygger på att de boende upplever en social trygghet.

ETT NYTÄNKANDE KONCEPT

Vår uthyrning av lägenheter inom samma fastighet underlättar möjligheten att samla människor och förenkla deras umgänge i det vi kallar communities. Tillgången till caféer, gym, restauranger och co-workingytor på gatuplan i fastigheterna erbjuder platser att träffas på. Att finna likasinnade i närområdet skapar en känsla av samhörighet i ett community och bidrar till trivseln.

DET FÖRLÄNGDA VARDAGSRUMMET

I Svenska Nyttobostäders yteffektiva lägenheter samlar vi allt den boende kan behöva för att leva ett enklare liv. De nyproduceradelägenheternaäroftastfulltutrustademedtvätt- och diskmaskin, balkonger och goda förvaringsutrymmen.

Ibland kanske man dock behöver mer utrymme för att umgås med större sällskap eller kanske bara behöver en paus från sitt boende. I våra områden finns det kommersiella lokaler som caféer, gym och restauranger där de boende kan umgås.

DELADE RESURSER SKAPAR ETT MER HÅLLBART BOENDE

Genom boendeappen kan de boende köpa, sälja, byta, låna eller boka prylar eller tjänster med varandra. De kan till exempel hjälpa varandra genom att skriva inlägg på fastighetens gemensamma "vägg". Det händer att någon behöver en skruvdragare för att sätta upp gardiner, då kan grannen låna ut verktyg och kanske ibland även hjälpa till att sätta upp gardinerna.

SOCIAL OCH DIGITAL GEMENSKAP

Väggen skapar även möjlighet för de boende att lära känna varandra bättre. Vi tror att det skapar trygghet att kunna kontakta sina grannar om det någon gång skulle hända något.

SVENSKA NYTTOBOSTÄDERS ERBJUDANDE

Resultatet av kombinationen nytänkande, digitalisering och hållbarhet blir för oss Communities, en boendelösning som förenklar för de boende via digitala verktyg och ger även resursförbrukningen en knuff i rätt riktning.

Denna sida är en del av Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021. Den är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören. Se sista sidan för mer information.

”COMMUNITIES SKAPAR ETT NATURLIGT SÄTT ATT UMGÅS MED SINA GRANNAR”

En dysfunktionell bostadsmarknad i behov av alternativa lösningar

I Stockholmsområdet finns det drygt en miljon bostäder, varav cirka 75 procent är lägenheter i flerbostadshus. Det råder stor brist på mindre och billigare bostäder. Den vanligaste bostaden är en relativt stor och dyr bostadsrätt. Hyresrätterna utgör enligt SCB cirka 35 procent av lägenheterna i Stockholms län.[1] Boverkets prognoser pekar på att det behöver byggas 25 000 till 30 000 bostäder årligen för att hålla jämna steg med befolkningstillväxten i regionen.[2]

BRIST PÅ MINDRE BOSTÄDER PÅ EN VÄXANDE MARKNAD

Det finns en diskrepans mellan utbud och efterfrågan av bostäder i Storstockholm. Regionen har en ackumulerad bostadsbrist på grund av en för låg nybyggnation i förhållande till befolkningstillväxt under lång tid. Dessutom har det byggts för få mindre, och därmed billigare, lägenheter. En relativt stor och dyr bostadsrätt är den vanligaste lägenheten som har byggts i Storstockholm.

Den vanligaste storleken på en lägenhet i Storstockholm är idag 70 till 100 kvm. Andelen lägenheter som är mindre än 30 kvm utgör cirka fem procent av samtliga lägenheter i flerbostadshus.[3]

Enligt SCB förväntas befolkningen i Stockholms län öka till 2,6 miljoner invånare 2030, vilket innebär en ökning med knappt 11 procent per år.[4] Boverkets prognoser visar att det behöver byggas 25 000 till 30 000 bostäder per år i Stockholmsområdet fram till 2030 för att klara den förväntade befolkningsökningen.[2] Störst behov är det av ett rum och kök i hyresrätt.

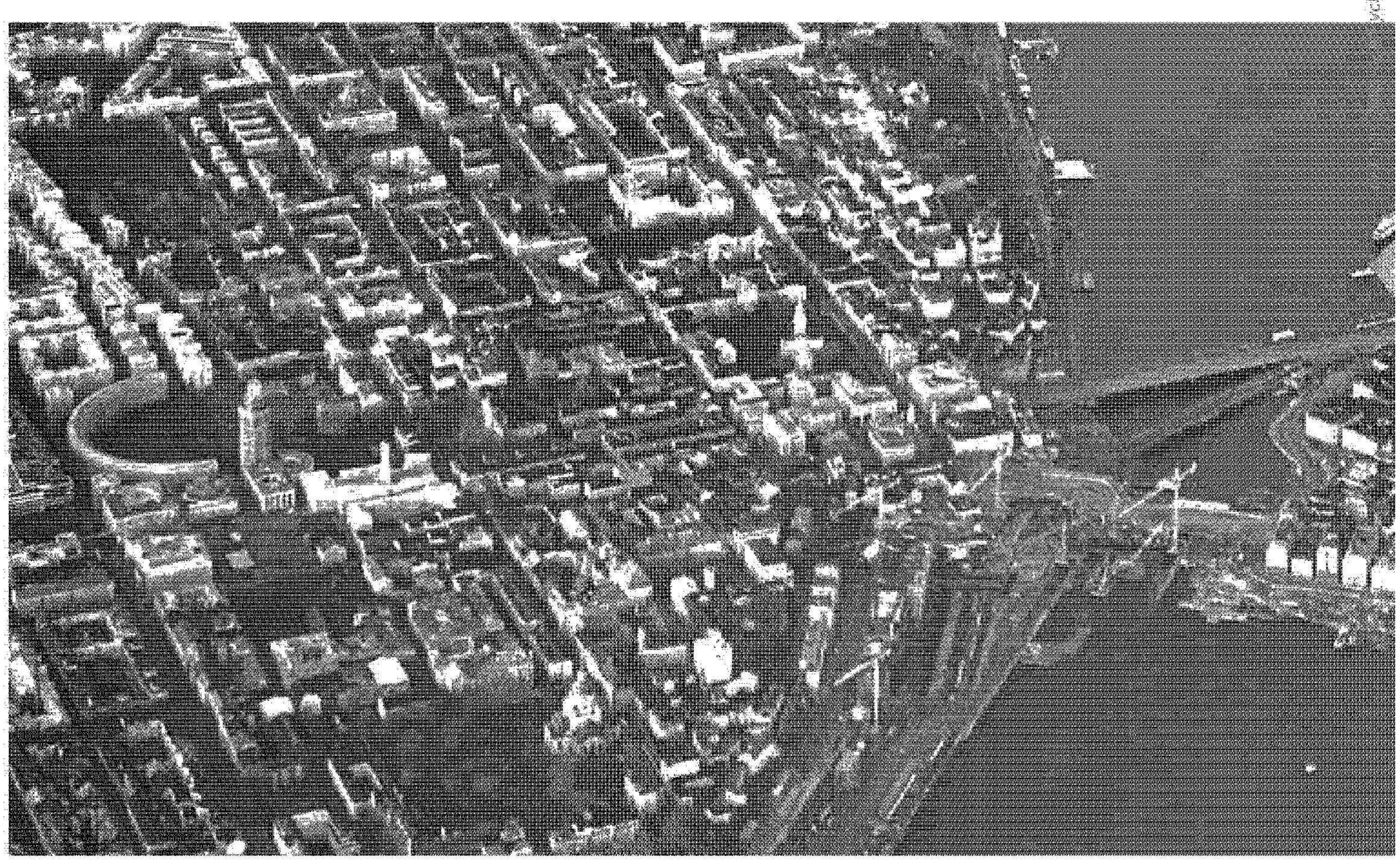
Av det totala antalet färdigställda lägenheter i Stockholms län de senaste fem åren har andelen hyresrätter varierat mellan 25 och 35 procent.[5] Den genomsnittliga kötiden för en lägenhet i Stockholm var drygt nio år i slutet av 2020 och i slutet av 2021 stod cirka 740 000 personer i bostadskö via Bostadsförmedlingen.[6]

UNDERSKOTT AV BOSTÄDER FÖR VISSA GRUPPER

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2021 anger samtliga av de svarande kommunerna i Stockholms län att det är obalans på bostadsmarknaden och att det finns ett underskott på bostäder. Nästan samtliga kommuner anger att det finns ett underskott på bostäder anpassade i storlek och kostnad för ungdomar. För äldre, senior- och trygghetsboende ser det något bättre ut. För bostäder till personer med funktionsnedsättning säger två tredjedelar av kommunerna att det är ett underskott på bostäder, och för nyanlända anger samtliga kommuner utom en att det är ett underskott.

BOSTADSBRISTEN ALLVARLIG FÖR SAMHÄLLET

Mot bakgrund av den bostadsbrist som råder i Stockholmsområdet och den långa kön till hyresrätter, finns få alternativ för personer som arbetar och behöver bostad



i Stockholm. Att köpa en bostad kräver kapital och en viss inkomstnivå. Stockholms Handelskammare har uppskattat att av den samhällsnödvändiga arbetskraften, det vill säga arbeten inom vård, trygghet, säkerhet och omsorg, är cirka 16 000 personer utestängda från bostadsmarknaden i Stockholms län på grund av dessa faktorer, och som konsekvens därav även från arbetsmarknaden.[7]

Stockholms Handelskammare hävdar att den dysfunktionella bostadsmarknaden i Stockholmsregionen innebär en utebliven årlig tillväxt på 36 miljarder kronor.[8] Stockholm har samtidigt stått för cirka 40 procent av hela Sveriges BNP-tillväxt de senaste åren.[9]

ALTERNATIV UTVECKLAS PÅ BOSTADSMARKNADEN

Till följd av den strukturella bostadsbristen i Stockholmsområdet har flera alternativa lösningar utvecklats. Samtidigt som de bidrar till att delvis lösa en bostadskris, erbjuder de ett nytt sätt att se på boendet.

FÖRETAGSLÄGENHETER FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Flera aktörer med alternativ som företagslägenheter och longstayboenden har vuxit fram de senaste åren, liksom olika former av förmedlingsverksamheter för kort- eller långtidsboenden där kunden oftast är företag. Detta möjliggörs bland annat genom regler för blockhyresavtal som innebär att fastighetsägare kan hyra ut flera lägenheter i ett och samma avtal till ett företag. Detta möjliggör för företag och även samhällsfunktioner att erbjuda boende och därmed förutsättning att också kunna arbeta i Stockholm. Ofta fungerar dessa boenden som lösningar på kort- eller medellång sikt. De flesta vänder sig till mindre hushåll. För dessa typer av uthyrningar har parterna rätt att avtala bort besittningsrätten och har även mer utrymme att själva förhandla avtalsvillkor kopplade till uppsägningsrätt, hyresnivåer, fördelning av underhållsansvar etc.

I mars 2022 kom en dom som kan komma att påverka praxis kopplade till vissa av dessa uthyrningar. I de flesta fall påverkar inte detta existerande hyresavtal men över tid kan vi komma att se förändringar i branschen.

CO-LIVE

Ett flertal aktörer inom co-live, eller delningsbostäder, har vuxit fram på senare tid. Konceptet erbjuder boende med olika former av inkluderande tjänster, möblering och gemensamma utrymmen. I dessa boenden delar hyresgästerna ytor med varandra och det kan därför också vara ett sätt att samla personer med gemensamma intressen. Eftersom hyresgästerna därmed har ett, till viss del, delat boende, brukar hyresgästen få genomgå en ansökningsprocess för att matcha in bland de övriga. Konceptet riktar sig oftast till kategorin unga vuxna.

Källförteckning

1. SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2020. PxWeb (scb.se)
2. Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2021-2030
3. SCB, Antal lägenheter efter region, hustyp och bostadsarea. År 2013 - 2020
4. SCB, Folkmängd efter inrikes/utrikes född, ålder och kön. År 2021 - 2120
5. SCB, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och upplåtelseform. År 1991 - 2020
6. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss? (Hämtat: 2022-03-28)
7. Stockholms Handelskammare, Riv bostadsmarknadens barriärer
8. Stockholms Handelskammare, Bostadsmarknad
9. Stockholms Handelskammare, Ekonomiska utsikter för Stockholms län och Sverige

Denna dokumentnyckel: 6081-8307-4011-0GGE-D36TD-AQ1LN

HÅLLBARHET I FOKUS

Hållbart boende som affärsidé

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

BIDRAR TILL GLOBALA UTVECKLINGSMÅL

FNs medlemsländer antog år 2015 den mest ambitiösa planen hittills för en global hållbar utveckling. Genom arbetet mot 17 globala mål ska världen till år 2030 avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. Också näringslivet och civilsamhället har åtagit sig att ställa om och bidra till målen. Sju år senare återstår ett stort arbete och det är väsentligt att alla parter i samhället bidrar. Svenska Nyttobostäders insatser redovisas i anknytning till respektive fokusområde där det också framgår vilka utvecklingsmål som vår verksamhet bidrar till i väsentlig omfattning.

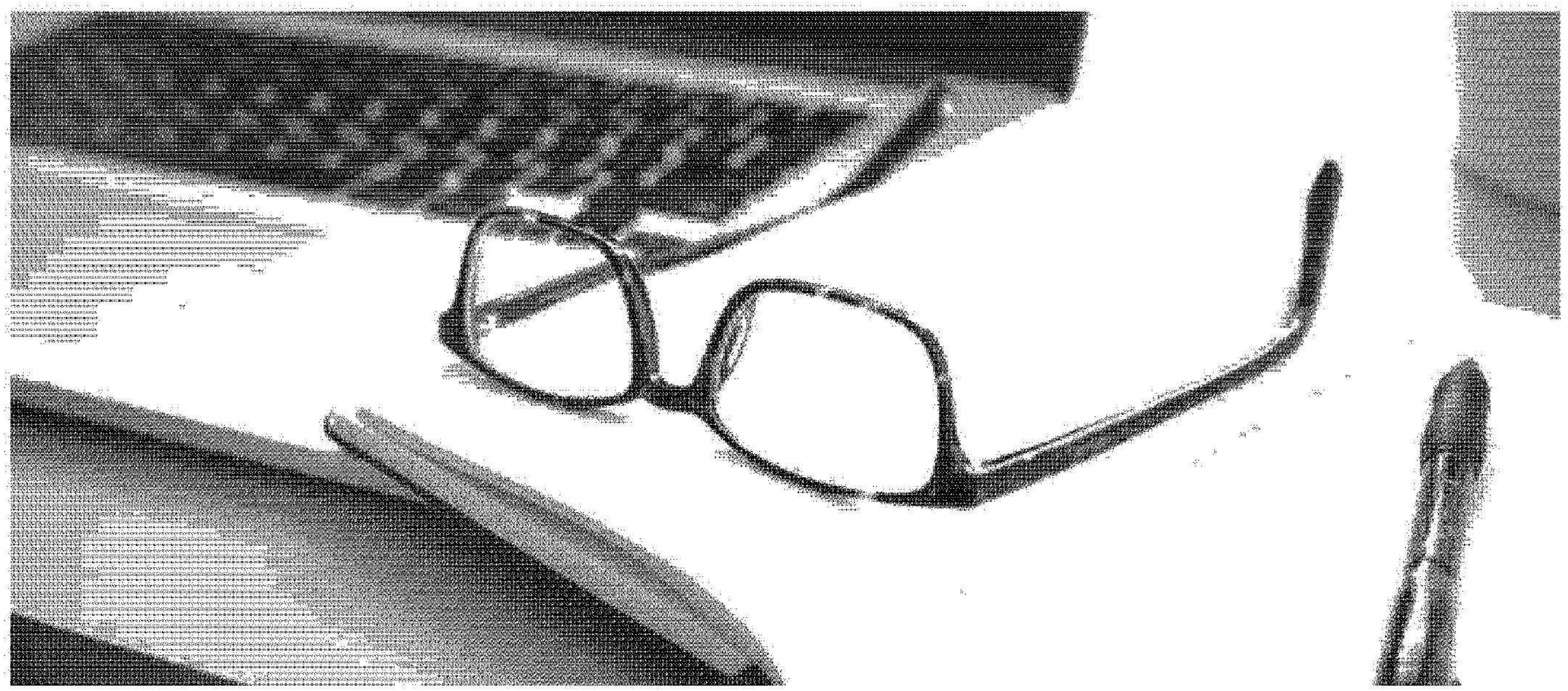
UTGÅR FRÅN INTRESSENTERNA

I början av 2022 genomförde Svenska Nyttobostäder en väsentlighetsanalys för att identifiera våra centrala hållbarhetsfrågor. Utgångspunkten är våra viktigaste intressenters förväntningar på oss samt materialitet, det vill säga de mest betydelsefulla frågeställningarna som vi kan påverka. Analysen bygger på dels intervjuer och nära samarbeten med vissa intressentgrupper, dels på egna kunskaper och hypoteser om intressenternas förväntningar, och kommer att utvecklas i takt med fördjupad kunskap om intressenternas behov och synpunkter.

Våra väsentligaste hållbarhetsfrågor, organiserade i tre områden, kommer att ligga till grund för en hållbarhetsstrategi vilken enligt plan utarbetas under 2022. Strategin ska omfatta såväl ambitioner och åtgärder kring hållbarhetsarbetet som en struktur kring ansvar och styrdokument. Tillsammans säkerställer dessa att rätt aktiviteter prioriteras i Svenska Nyttobostäders hållbarhetsarbete.

En grundsten i Svenska Nyttobostäders verksamhet är att hela vår värdekedja kan påverkas, även där vi inte har direkt inflytande. Vi vill ta ett stort ansvar i hållbarhetsarbetet eftersom även ett mindre inflytande kan resultera i förändrade beteenden hos företag och människor. Det innebär exempelvis att vi påverkar de boendes miljömässiga beteende genom miljöinvesteringar i fastigheterna och att placera fastigheter nära publika kommunikationer.

Denna dokument är juridiskt bindande. Signerat med Penneo™ - 6WL7I-OKGEJ-03STD-AQ1LN



Svenska Nyttobostäders primära intressenter	Viktiga frågeställningar	Dialogtillfälle
Kunder och de boende	Företag och andra organisationer behöver tillgång till flexibla boenden för anställda och andra behövande till en så låg kostnad som möjligt. De vill ha en motpart som uppfyller deras krav på hög affärsetik, transparens och enkel administration. De boende efterfrågar social samhörighet och trygga områden för att trivas, samt kommunikationsnära bostäder vilket också tillfredsställer behovet att minska miljöavstrycket.	Vid avtalsskrivning och uthyrning, i samband med kundundersökningar och annan kundsamverkan.
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 emittenten, och prioriterar i sina placeringar finansiell stabilitet samt verksamheter som tydligt präglas av hög affärsetik, regelefterlevnad, anti-korruption samt miljömässig och social hållbarhet.	Vid möten med aktiemarknaden och finansiärer, ägarmöten, samt i års- och kvartalsvis rapportering.
Leverantörer	Säljare av fastigheter samt leverantörer av såväl fastighetsrelaterad kompetens som andra konsulter eftersträvar att ha en finansiellt stabil motpart samt att etablera långa affärsrelationer.	Vid affärsavtal om uppdrag samt löpande samarbeten.
Samhället och opinionsbildare	I samhället ställer grupper krav på en ökad nybyggnation av bostäder till rimliga hyresnivåer för att möta bostadsbristen i framför allt storstadsregionerna, för uthyrning inom ramen för den befintliga hyreslagen. En växande medvetenhet i samhället om att klimat- och miljöavtrycket måste minska har ökat efterfrågan på miljömässigt smarta fastigheter och boenden samt resursbesparande lösningar genom delningsekonomin. Samhällets förväntningar på näringslivet är att företag ska upprätthålla en oklanderlig affärsetik, bidra till att minska miljöavtrycket samt motarbeta alla typer av kränkningar av mänskliga rättigheter.	Vid kommunikation i medier samt branschsamarbeten.

Pennsec anonymen tryckeri 0668/2-83GJ2-0GGEL0387D-AQ1LN

Pennteo dokumentnyckel: 6OBJ-83GI2-6MLZI-QKGEJ-9STD-AQIIM

En transparent årlig återrapportering bidrar till omvärldens förtroende för vårt hållbarhetsarbete. Rapporteringen 2021 redogör för Svenska Nyttobostäders viktigaste hållbarhetsfrågor och vissa av de insatser som sker redan idag.

Fokusområde	Väsentlig hållbarhetsfråga
Miljö och klimat	Minska klimatpåverkan
	Minska energiförbrukning
	Minska förbrukning 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
	Hållbara leverantörer
	Utveckla och attrahera medarbetare

Planteso ockrume

Miljö och klimat

Det är enkelt att bo och leva miljövänligt i Svenska Nyttobostäders fastigheter. Optimalt planerade och yteffektiva lägenheter på fem minuters promenadavstånd till kommunikationer gör det möjligt för människor att minimera sina miljöavtryck.

Behovet ökar av att utnyttja naturresurser mer effektivt, minska koldioxidutsläppen samt använda cirkulära materialflöden. Bygg- och fastighetssektorn, som svarar för en femtedel av de svenska klimatutsläppen och en tredjedel av energikonsumtionen som främst går till uppvärmning, förväntas hantera miljöfrågorna ansvarsfullt genom att begränsa fastigheternas och de boendes miljöpåverkan.

Svenska Nyttobostäders fastigheter och affärsidé svarar för en del av lösningen på miljöutmaningen. Nybyggda miljövänliga fastigheter med elbilspooler och med placering i närheten av publika kommunikationer minskar behovet av egen bil. Lägenheter där ytan planerats optimalt minimerar den enskildes resursutnyttjande och energiförbrukning. Ett växande utbud av delade tjänster kring våra fastigheter såsom cykelpool, elbilspool, gym, samlingslokaler och co-working-ytor ökar resursutnyttjandet. Också utveckling av funktioner i samlingsappen "Your Block" som är knuten till våra fastigheter kan komma att påverka de boendes agerande exempelvis genom realtidsdata för energiförbrukning och miljötävlingar.

MINSKA KLIMATUTSLÄPP OCH ENERGIFÖRBRUKNING

Klimatutsläpp och dess påverkan på planeten har blivit en av samhällets stora nyckelfrågor. Svenska Nyttobostäder äger fastigheter i Stockholm och påverkas i mindre grad av klimatförändringarnas fysiska inverkan såsom kraftigt ökad nederbörd och högre havsnivåer. Mer påtagliga är andra effekter av det förändrade klimatet såsom kostnadsökningar från möjliga koldioxidskatter, högre materialpriser samt finansiärers och investerares efterfrågan på gröna fastigheter. Eftersom företag och kommuner som hyr merparten av våra lägenheter eftersträvar att minimera sina klimatavtryck är frågan också affärskritisk för oss.

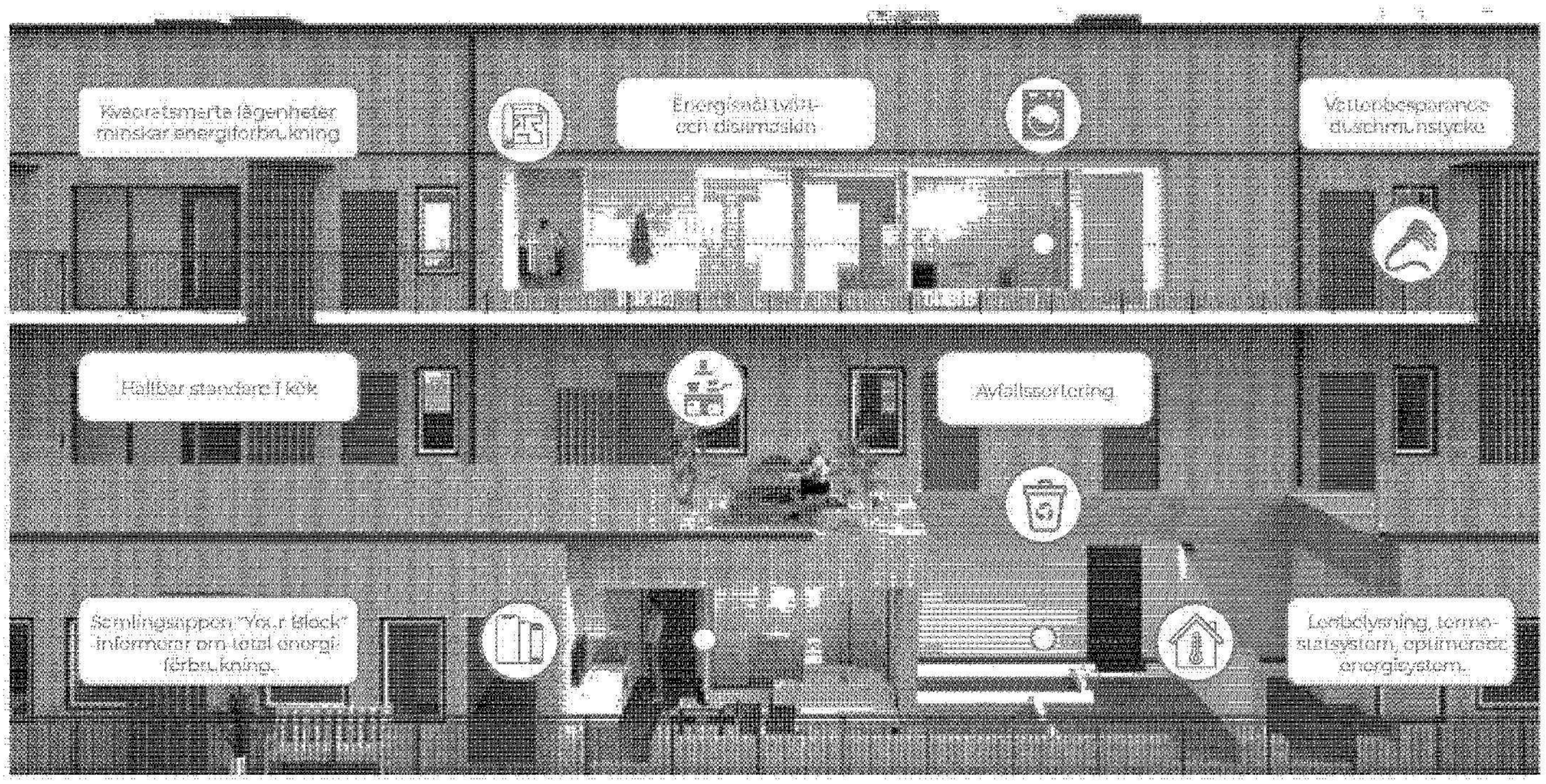
Vårt klimatavtryck domineras av köpt energi för uppvärmning och elförbrukning i fastigheterna (Scope 2[1]) samt en indirekt klimatpåverkan via de boendes agerande och de byggmaterial och processer som använts vid byggnationen av våra fastigheter (Scope 3[1]). Det är inom dessa områden vårt arbete ger störst effekt på klimatet och energibesparingar. Under 2021 köpte bolaget 100 procent fossilfri el.

Nyproducerade svenska fastigheter har i enlighet med byggnormen en hög energistandard. I tillägg till detta är två av våra fastigheter miljömärkta. Samtliga är försedda med effektiva termostatsystem och energisnål belysning. Alla energiinköp till fastigheterna görs av Svenska Nyttobostäder och kostnaden fördelas därefter på kunderna utifrån deras förbrukning.

Energiförbrukning för hushållsel och varmvattenförsörjning hos de boende begränsas av lägenheternas energisnåla maskiner samt annan utrustning. Vi investerar också i digitala lösningar som i förlängningen kan möjliggöra snabb och effektiv individuell mätning och debitering av elförbrukning på lägenhetsnivå. I regel betalas hushållsel av den boende vilket påverkar förbrukningen. Närheten till publika kommunikationer, caféer och service möjliggör för de boende att uträtta ärenden och ha sociala umgängen utan resande.

MINSKAD RESURSANVÄNDNING OCH MÄNGD AVFALL

Svenska Nyttobostäder vill äga attraktiva och välskötta fastigheter samtidigt som vi slår vakt om cirkulära materialflöden och minimerad resursanvändning. För att klara många års slitage är fastigheterna och lägenheterna inredda med hållfasta och miljövänliga material. 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 högt engagemang för miljön.

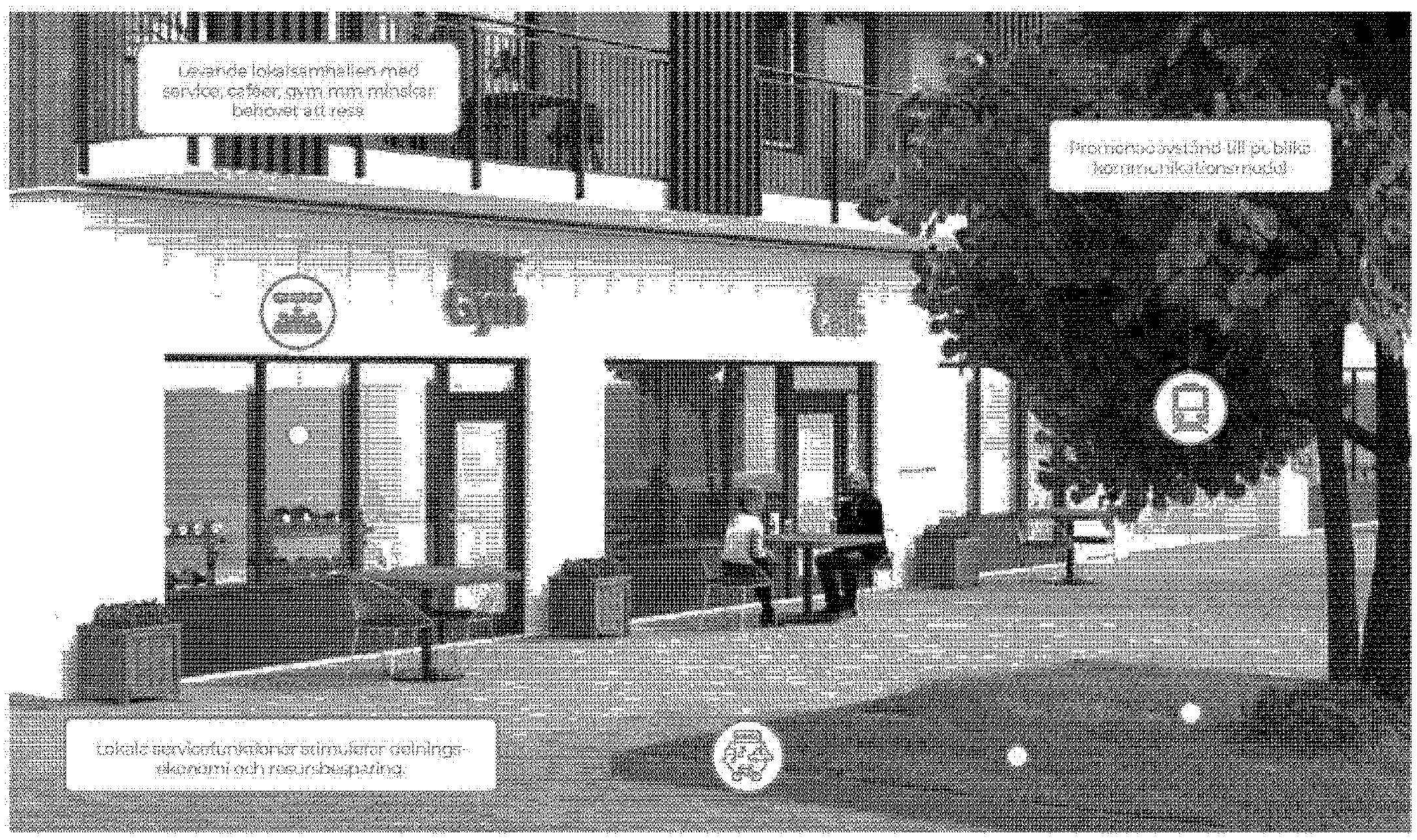


1. Klassificering av olika slags koldioxidutsläpp enligt GHG-protokollet. För 2021 rapporterar inte Nyttobostäder sina koldioxidutsläpp.

Denna årsredovisning har upprättats med Hogia Public Cloud

MILJÖMÄRKTA FASTIGHETER
Av de nio fastigheter som Svenska Nyttobostäder tillträtt vid utgången av 2021 uppfyller två Miljömärkning Silver. Övriga fastigheter uppfyller högt ställda miljökriterier utifrån byggmaterial, byggprocesser, energieffektivitet och innemiljön men har inte certifierats.

I 10 av de 20 ej tillträdda fastigheterna som vi har beställt kommer särskilda material- och energikrav ställas för att möjliggöra framtida miljömärkning.

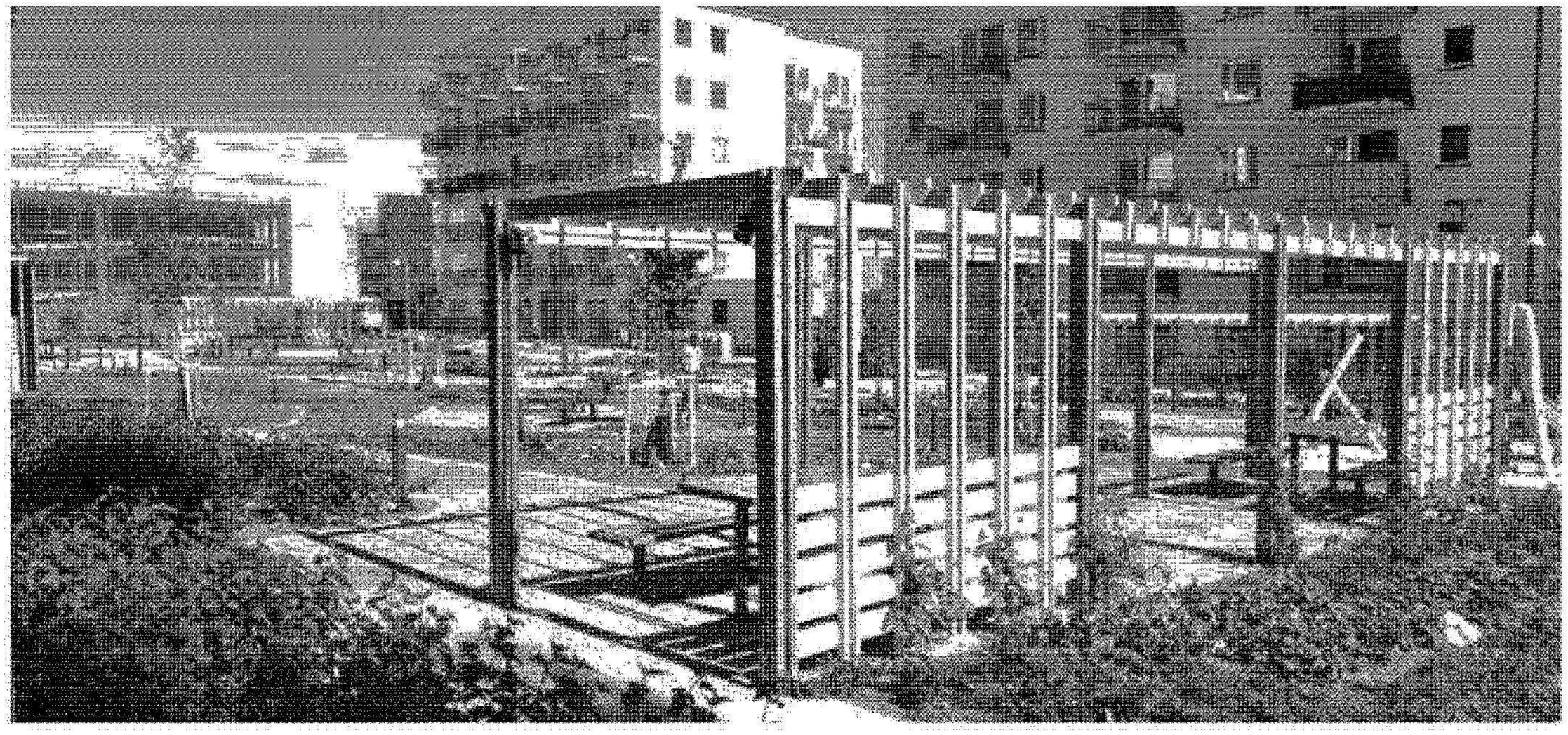


Denna dokumentnyckel: 6081-83GJ2-AML7L-OKGBJ-03STD-AQ1LN

VÅRA BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL

12.2 HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH ANVÄNDNING AV NATURRESURSER
12.5 MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT
Miljömärkta hus, energieffektivitet och användning av hållbara material i fastigheterna är Svenska Nyttobostäders bidrag till att världen senast 2030 uppnår en hållbar förvaltning, ett effektivt nyttjande av naturresurser samt förebygger och återvinner avfall.

13.1 STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNINGSFÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER
Svenska Nyttobostäders energieffektiva lägenheter och fastigheter, inköp av fossilfri el, samt arbetet för att minska de boendes klimatavtryck stärker motståndskraften mot klimatrisker.



Tryggt boende i communities

Svenska Nyttobostäder ökar antalet lägenheter i bostadsbristens Stockholm. Det ger fler människor möjlighet till rimligt prissatta moderna bostäder i levande och trygga samhällsstrukturer.

GEMENSKAP OCH LEVANDE NÄROMRÅDEN

De attraktiva bostadsområden som Svenska Nyttobostäder är med och skapar, communities, bygger på att de boende upplever en social trygghet. Gemenskap med andra individer är ofta avgörande för människors välbefinnande. I våra företagslägenheter bor människor som kan komma från andra platser i världen och därmed sakna anknytning till Stockholm. Att finna likasinnade i närområdet skapar en känsla av samhörighet i ett community och bidrar till trivseln.

Vår uthyrning av en grupp lägenheter inom samma fastighet underlättar kunders möjlighet att samla människor från samma företag eller bakgrund för att förenkla deras umgänge. Tillgången till caféer, gym, restauranger och co-workingytor på gatuplan i fastigheterna erbjuder platser att träffas på. En planerad utveckling av boendeappen förenklar boendes möjlighet att komma i kontakt med varandra.

I närområdena verkar vi för att det finns tillgång till service, dagligvaror och leveransboxar så att de boendes vardag underlättas och att de på ett tryggt sätt kan uträtta sina ärenden. Här sker en successiv utveckling i de nybyggda fastigheterna. På så sätt kan vi öka den upplevda boendekvaliteten, trots att Svenska Nyttobostäder har ett mindre inflytande över stadsplaneringen.

TRYGGA BOSTÄDER

Hyresgäster ska uppleva en hög trygghet i Svenska Nyttobostäders boenden. Uthyrning ska inte ske till boende eller verksamheter som påverkar grannars trygghet. De digitaliserade lägenhetslås som installerats innebär att de boende aldrig behöver oroa sig över att andra än de själva har access. De digitala låssystemen möjliggör också viss kontroll över lägenhetens användning och ökar därmed tryggheten.

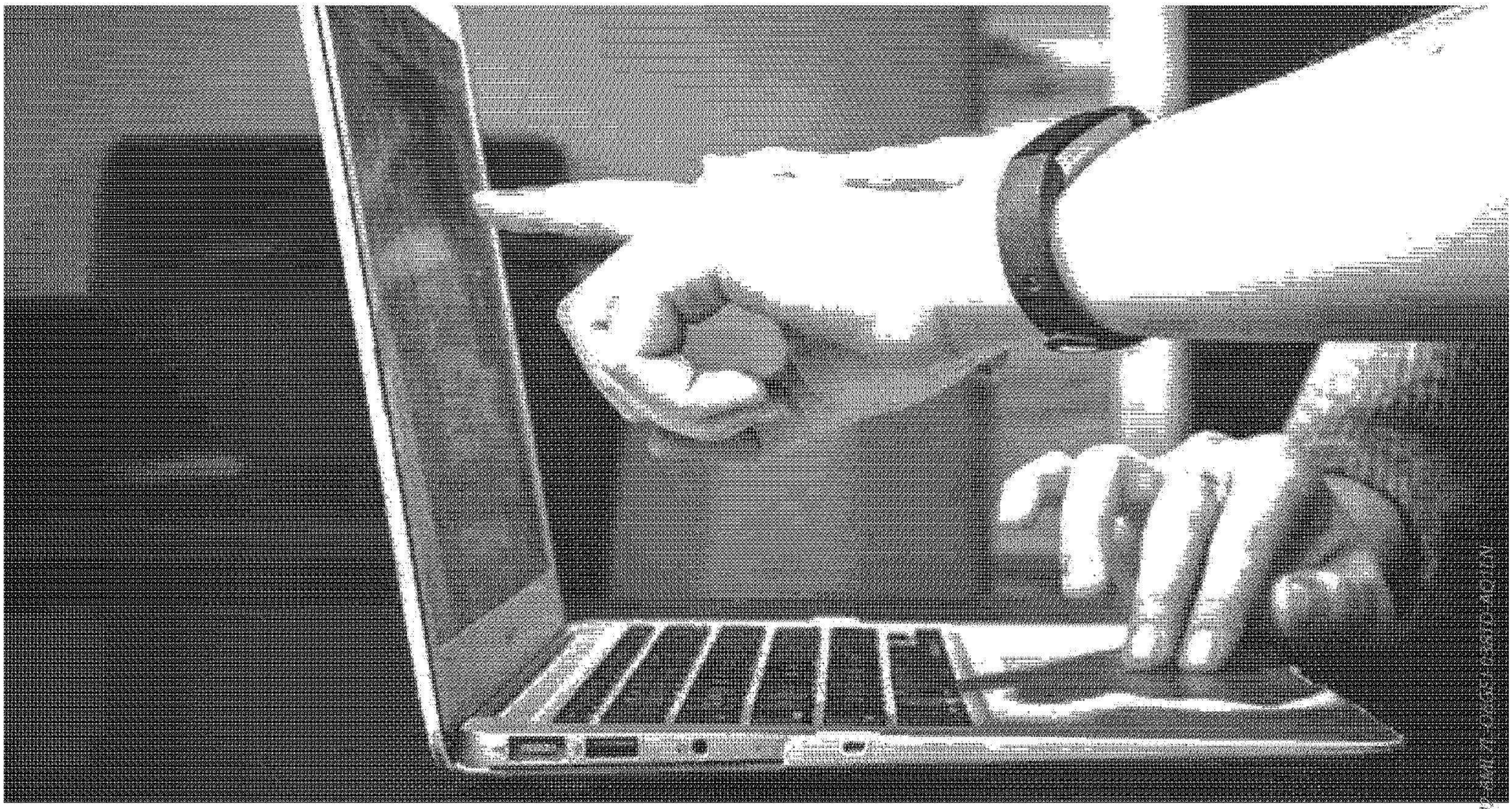
Vid företagslägenheter övertar kunden i regel ansvaret för drift och dagligt underhåll i fastigheten medan vi behåller ansvaret för större fastighetsinstallationer. Kundurvalet och kundens hantering av reparationer och säkerhet blir därför avgörande. Fastighetssystem för teknisk förvaltning ger kunden möjlighet att snabbt åtgärda fel som påverkar människors säkerhet exempelvis belysning av trappuppgångar. Svenska Nyttobostäder samverkar med sina kunder och motarbetar möjlig brottslighet genom exempelvis kameraövervakning och utrustar dörrar och portar med brytskydd och digital access. Långsiktigt utgör den bästa åtgärden mot skadliga inslag att fastigheterna omges av ett levande lokalsamhälle.

Denna dokument tryckt till 66% av ursprunglig storlek

VÅRA BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL

11.1 SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD
Svenska Nyttobostäders tillskott av över 5 700 nya lägenheter i Stockholm till år 2025 bidrar till att säkerställa tillgången för alla, till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder till senast 2030.

11.3 INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING
Svenska Nyttobostäders arbete med att skapa levande communities och närsamhällen i anknytning till fastigheterna genom uthyrning av ytor för café, gym, service mm till samarbetspartners bidrar till en inkluderande och hållbar urbanisering till år 2030.



Ansvarsfulla affärer

Svenska Nyttobostäders förmåga att agera som en respektabel och affärsetisk fastighetsaktör med rätt medarbetare är avgörande för vår relation med kunder, finansiärer, ägare och övriga samhället.

AFFÄRSETIK FÖR ETT STARKT FÖRTROENDE

Avtal kring uthyrning samt leverantörssamarbeten är få och i regel mycket långa. I samtliga situationer agerar vi som en pålitlig och ansvarsfull motpart som lever upp till sina åtaganden. Av affärsetiska och affärsmässiga skäl får misstankar om oegentligheter och intressekonflikter aldrig väckas och medarbetare är skyldiga att agera lojalt och tillförlitligt mot Svenska Nyttobostäder och våra intressenter. Nolltolerans råder kring korruption och mutor. Redovisning ska ske på ett korrekt och transparent sätt. Hantering av aktiekurspåverkande information preciseras i en insiderpolicy.

Person- och kunduppgifter hanteras alltid med hög integritet samt behandlas rättvist och korrekt, såsom efterlevnad av GDPR.

År 2021 anmäldes eller utreddes inga incidenter av korruption, intressekonflikter eller väsentliga regelöverträdelser inom Svenska Nyttobostäder.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH OETISK ANVÄNDNING

Nolltolerans råder mot kriminalitet, prostitution och sexuellt utnyttjande samt övrig verksamhet där mänskliga rättigheter kränks. Vid uthyrning åtar sig kunderna att följa våra riktlinjer. I händelse av att vi får kännedom om oetiska aktiviteter i våra fastigheter vidtas omedelbart åtgärder genom polisanmälan och en begäran om en handlingsplan från kunden.

VISSELBLÅSARFUNKTION

En visselblåsarfunktion implementeras i Svenska Nyttobostäder under 2022. Den möjliggör för såväl anställda som utomstående att anonymt via en krypterad kommunikationskanal anmäla farhågor om avvikelse från våra etiska principer och andra oegentligheter som kan skada individer, Svenska Nyttobostäder, samhället eller miljön. Efter utredning av anmälan vidtas lämpliga åtgärder.

HÅLLBARA LEVERANTÖRER

Leverantörer utgörs främst av entreprenörer och säljare av förvärvade fastigheter, leverantörer av olika fastighetsrelaterade tjänster samt konsulter. Samarbetspartners som hyr våra lokaler bidrar till att utveckla lokalsamhällen och står på så sätt också i ett slags leverantörsförhållande till oss. Nya leverantörer utvärderas utifrån en rutin för affärspartners som omfattar tydliga riktlinjer avseende miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och affärsetik.

Denna sida är fri från tryckfel

EN FASTIGHETSAKTÖR MED RÄTT MEDARBETARE

Varje enskild medarbetare har stor inverkan på Svenska Nyttobostäders utveckling. Mätt i fastighetsvärden är vi ett stort företag men till antalet medarbetare är företaget litet. Beroendet av nyckelmedarbetare innebär att vi måste attrahera, utveckla och behålla de medarbetare som på bästa sätt bidrar till företagets nytänkande, utveckling och strukturkapital.

ORGANISATION

Under 2021 var antalet medarbetare sju stycken samt två konsulter på heltid. Redovisning är köpt av extern part. I tillägg till detta sysselsätter företaget inhyrd specialistkompetens såsom managementkonsulter, HR, legal rådgivning, IT, med mera.

Under 2022 har rekrytering skett av CFO och COO, samtidigt som rekrytering även av andra nyckelpersoner pågår.

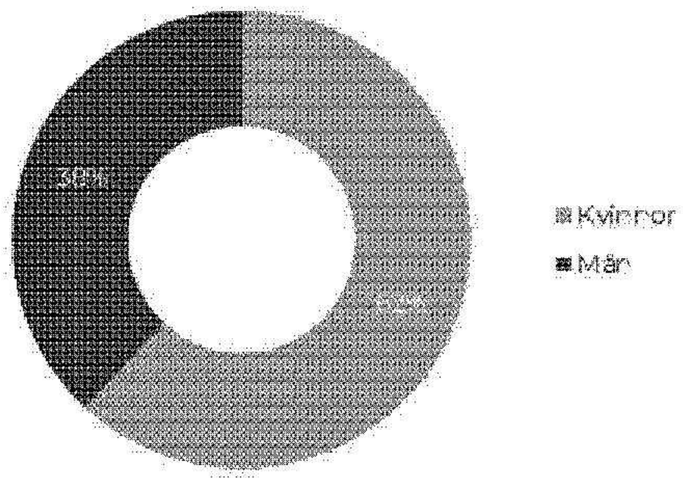
MÅNGFALD OCH INKLUDERING

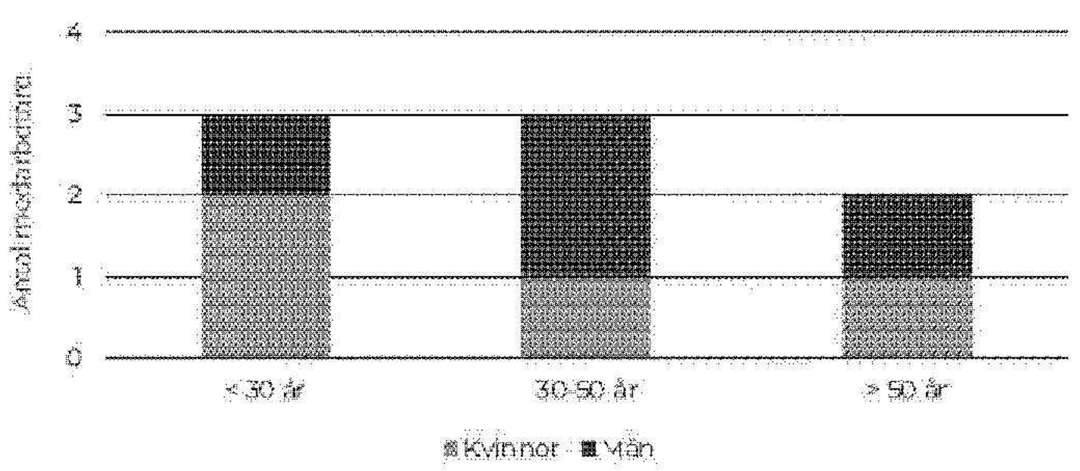
Mångfald bland medarbetare samt en inkluderande affärskultur där skillnader respekteras utgör en tillgång och stärker vår förmåga att växa och utvecklas. Olikheter i erfarenhet och bakgrund skapar innovation och kreativitet, samt ger oss kunskaper och perspektiv för att bättre förstå förändringar i omvärlden. För likvärdigt arbete eftersträvas lika anställningsförhållanden.

Könsbalansen bland medarbetarna är 62 procent kvinnor och 38 procent män. Åldersfördelningen bland medarbetare är 38 procent under 30 år, 38 procent mellan 30 och 50 år samt 25 procent över 50 år.

NÖJDA, FRISKA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

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





VÅRA BIDRAG TILL FN:S GLOBALA MÅL

5.5 SÄKERSTÄLL FULLT DELTAGANDE FÖR KVINNOR I LEDARSKAP OCH BESLUTSTAGANDE
Svenska Nyttobostäders arbete för ett könsneutralt och jämställt ledarskap samt organisation, bidrar till att tillförsäkra alla människors deltagande och lika möjligheter till ledarskap i näringslivet.

16.5 BEKÄMPA KORRUPTION OCH MUTOR
Svenska Nyttobostäders nolltolerans mot mutor och bestickning bidrar till att minska förekomsten av korruption i samhället.

Denna dokument är upphovsrättsligt skyddat. ©BULLS-BEARS AQ11

Denna bolagsstyrningsrapport är inte upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. NASDAQ First North Growth Market är inte en reglerad marknad varför bolaget valt att inte tillämpa denna.

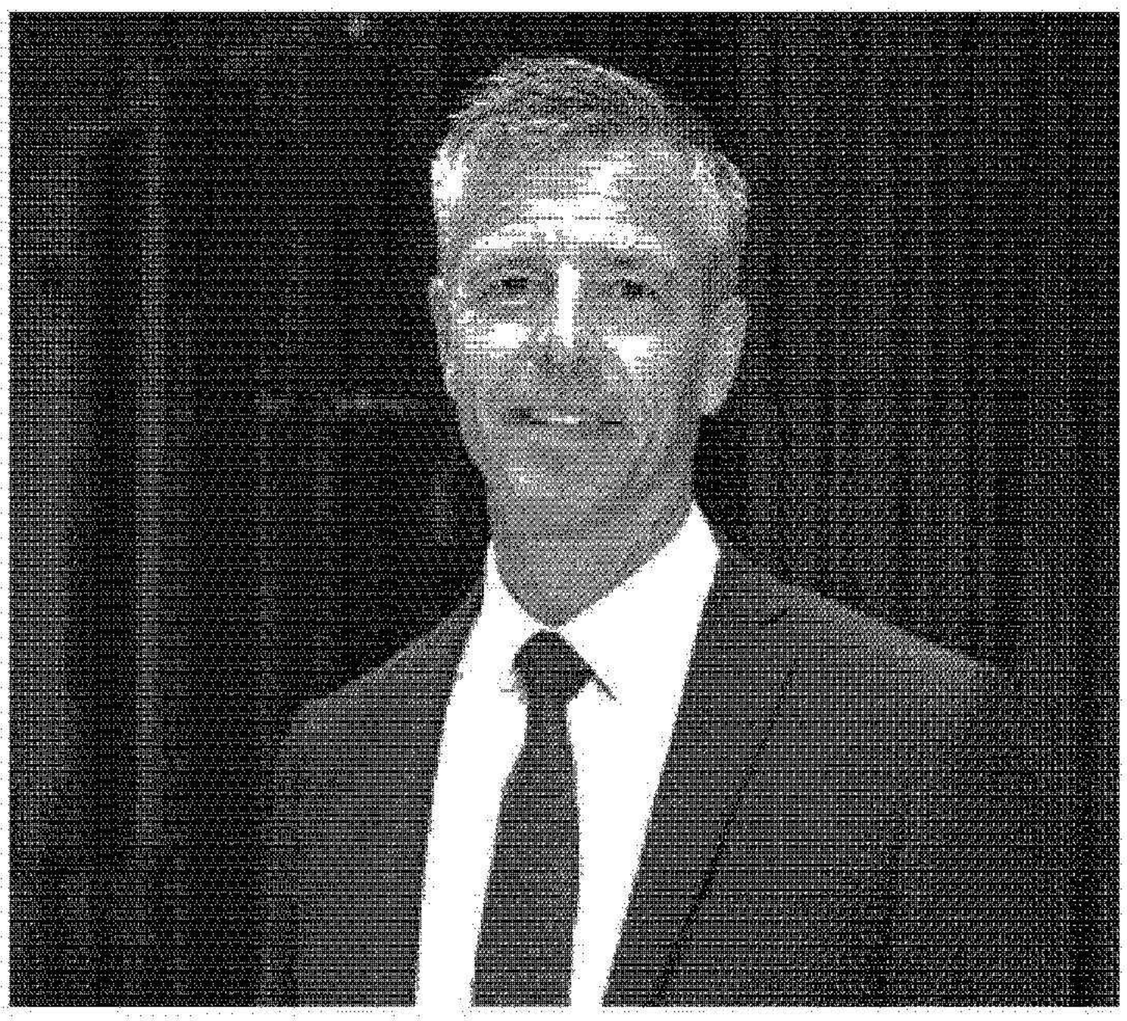
Ledning, styrelse och revisor i Svenska Nyttobostäder

Ledningen i Svenska Nyttobostäder består per 2021-12-31 av bolagets verkställande direktör och tillförordnad CFO. Under andra kvartalet 2022 tillträder COO och CFO i bolaget. I ledningen kombineras bred kompetens med lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Ledningen tar övergripande beslut inom bolaget, läs mer om bolagsstyrning på sidorna 38-40.

Enligt Svenska Nyttobostäders bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen i Svenska Nyttobostäder består för närvarande av sex styrelseledamöter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

Bolagets revisorer granskar bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. På årsstämman 2021 valdes det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2022.

REVISOR



Jonas Svensson
Huvudrevisor

Bolagets huvudansvarige revisor sedan 2020

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

Innehav i Svenska Nyttobostäder

Inget innehav

Denna dokumentnyckel: 66311-83G2-6ML7L-OGGEJ-1BBTD-AQ1LM

Tommy Johansson
Verkställande direktör

Född
1971
Utbildning
Marknadsekonom, uppdragsutbildning
Erfarenhet och bakgrund
Anställd i Svenska Nyttobostäder sedan 2017. Verksam inom fastighetsbranschen sedan 2000, primärt inom Köpcentrum och retail med utlyrning, konceptvalisering, fastighetsutveckling, kommersiell förvaltning och bostadsförvaltning. Affärsområdeschef inom förvaltning på ALM Equity.
Innehav i Svenska Nyttobostäder
2 000 stamaktier
2 000 preferensaktier
10 000 teckningsoptioner

Fredrika Morén
Tillförordnad CFO

Född
1960
Utbildning
Marknadsekonom, IHM Business School
Erfarenhet och bakgrund
Redovisningschef i Svenska Nyttobostäder sedan 2020 och har tidigare varit verksam i ALM Equity-koncernen. Tidigare Ekonomisk förvaltningschef och VD för Fastum UBC Förvaltning AB.
Innehav i Svenska Nyttobostäder
1 100 stamaktier
300 preferensaktier

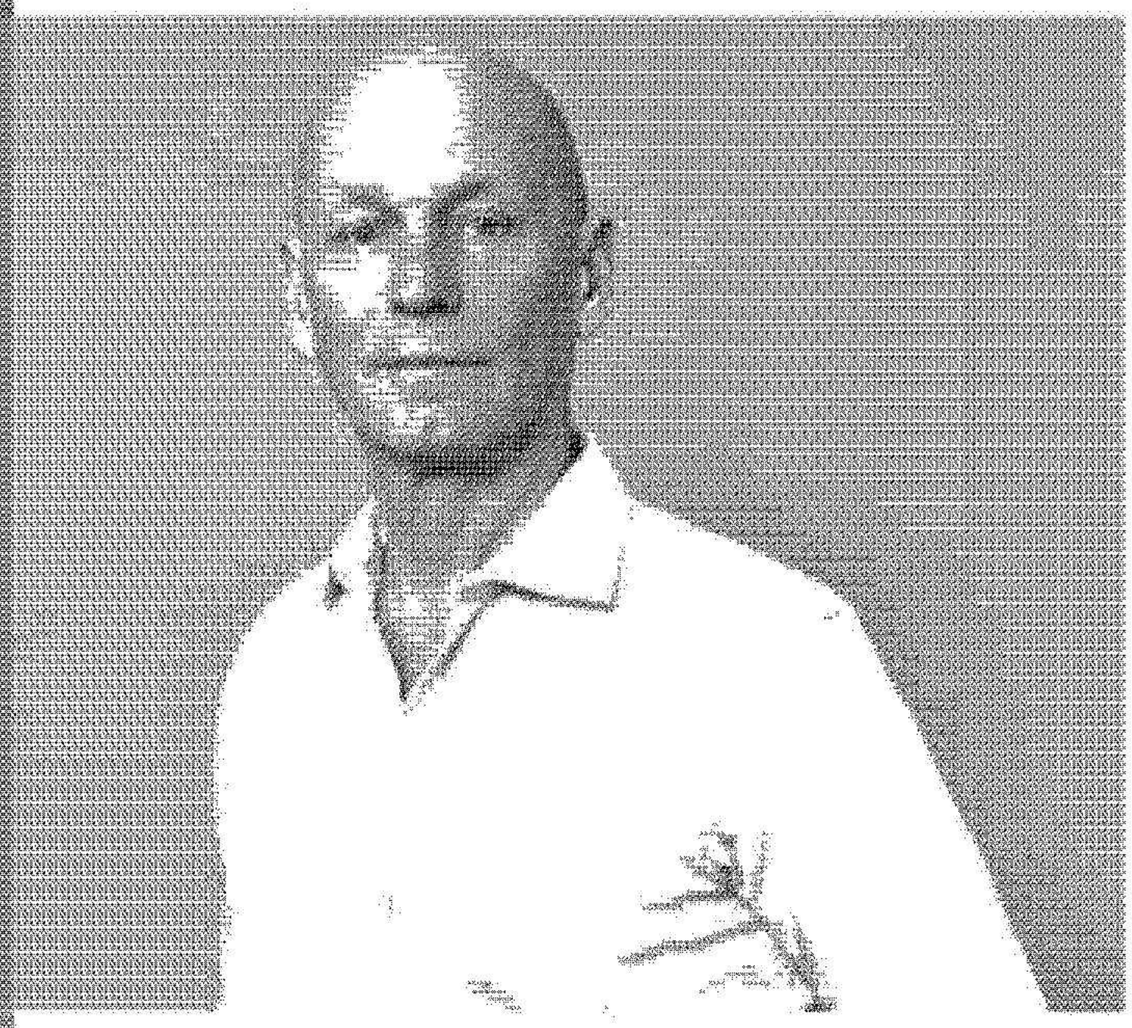
Innehav i Svenska Nyttobostäder privat/via familj och bolag per 2021-12-31

Penneo dokumentnyckel: 66B1-8SG2-6ML7L-06GEJ-0BTD-AQ1LN

Emma Norburg
Styrelseordförande, invald 2020

Född
1975
Utbildning
Jur.kand. från Lunds universitet
Innehav i Svenska Nyttobostäder
Inget innehav
Övriga uppdrag
Ordförande i Advokatfirma DLA Piper Sweden AB, Advokatfirma DLA Piper Sweden KB och ledamot i Advokatfirma Emma Bergström AB.

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



Joakim Alm
Styrelseledamot, invald 2020

Född
1961
Utbildning
Ekonomistudier vid Uppsala universitet
Innehav i Svenska Nyttobostäder
30 446 397 stamaktier
1 621 162 preferensaktier
Övriga uppdrag
Ledamot och VD i ALM Equity AB. Ordförande, ledamot och VD i ett antal dotterbolag inom ALM Equity-koncernen. Ordförande i Joakim Alm GP1 AB. Ledamot i Åkeri Max AB (publ).
Beroende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.

Hanna Wachtmeister
Styrelseledamot, invald 2020

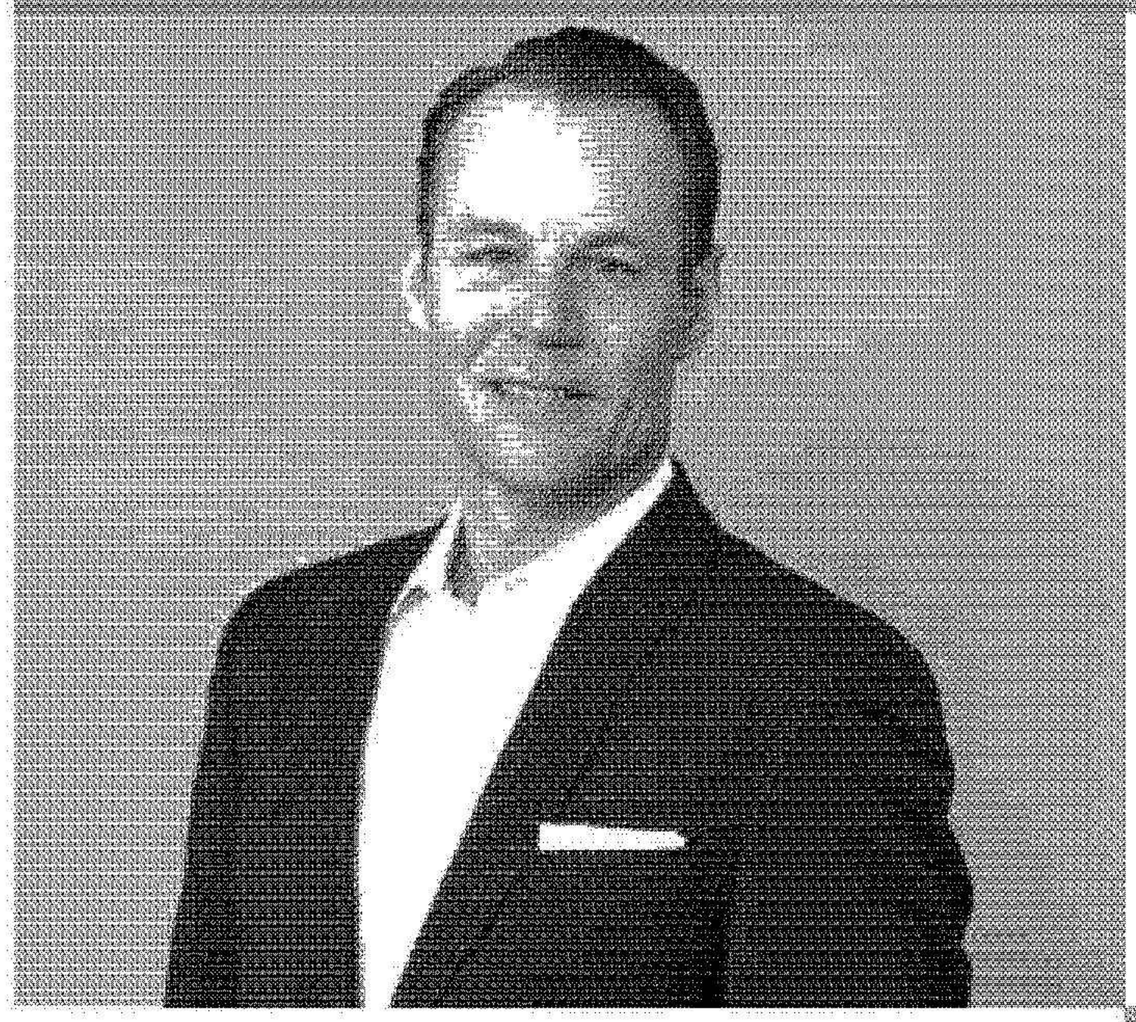
Född
1989
Utbildning
Bachelor of Science in Business Finance från Cass Business School
Innehav i Svenska Nyttobostäder
1 246 stamaktier
500 preferensaktier
Övriga uppdrag
Ledamot i MJW Invest AB och VD i Flat Capital AB.
Oberoende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.

Innehav i Svenska Nyttobostäder privat/via familj och bolag per 2021-12-31

Penneo dokumentnyckel: 66BJ2-OMLZL-OGEJ-I3STD-AQ1LM

Gunilla Högbom
Styrelseledamot, invald 2020

Född
1958
Utbildning
Civilingenjörsexamen från KTH
Innehav i Svenska Nyttobostäder
2 150 stamaktier
1 000 preferensaktier
Övriga uppdrag
VD i Fastighets AB Wrangelsen, ledamot i Sydholmarna Kapitalförvaltning AB, Förvaltningsbolaget Sydholmarna, Balans Invest AB och Archimedes Invest AB.
Oberoende i förhållande till bolaget och till bolagets större aktieägare.



Jonas Bengtsson
Styrelseledamot, invald 2020

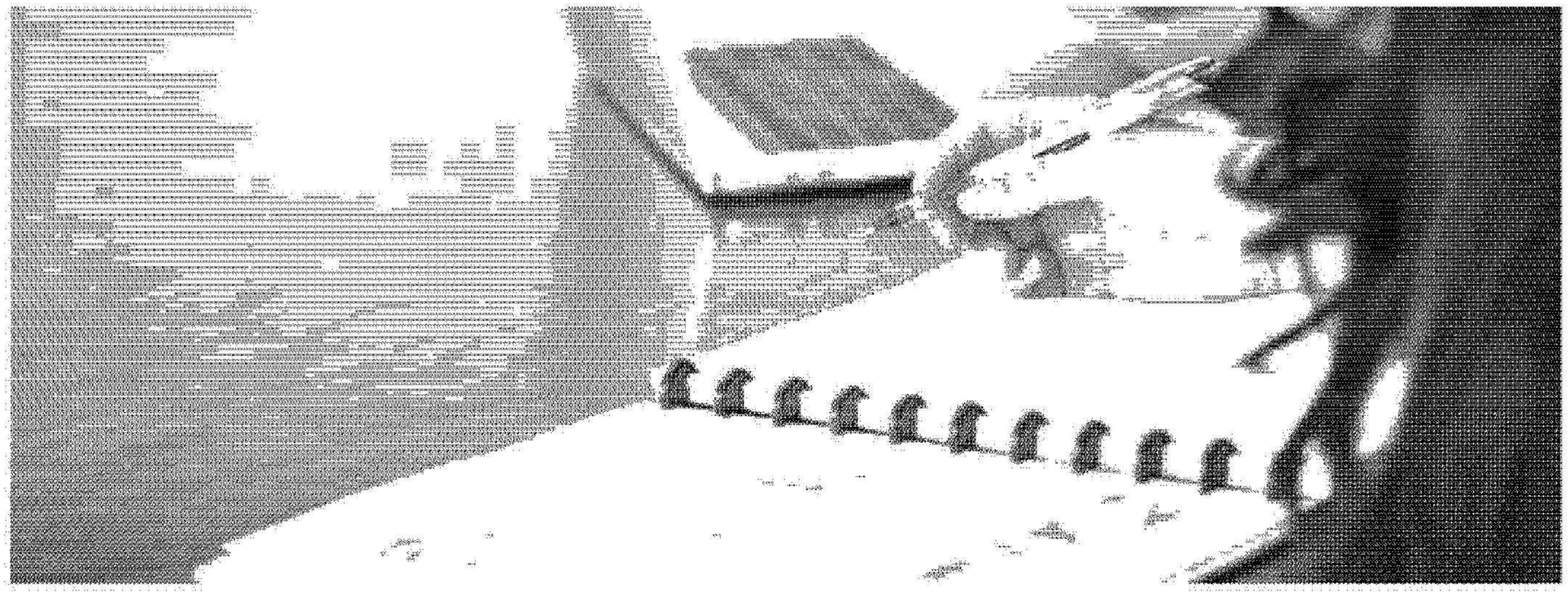
Född
1969
Utbildning
Civilekonomexamen från Stockholms universitet
Innehav i Svenska Nyttobostäder
7 041 792 stamaktier
2 473 974 preferensaktier
Övriga uppdrag
Styrelseordförande i Kiai Fastigheter AB. Ledamot i Bengtssons Tidnings Aktiebolag (BTAB Invest), Zensum AB, Nordic Iron Ore AB, Jonas Bengtsson Invest AB, JB Defense AB, Bjärebyholding AB och dess dotterbolag.
Oberoende i förhållande till bolaget men beroende till bolagets större aktieägare.

Planeo dokumentnyckel: 6081-F83C-J2GI-0ML7I-0GGEI-D39TD-AQIIN

Frida Holmberg
Styrelseledamot, invald 2020

Född
1984
Utbildning
Civilingenjörsexamen från KTH; Diplomutbildad finansanalytiker från Handelshögskolan i Stockholm
Innehav i Svenska Nyttobostäder
2 375 stamaktier
1 000 preferensaktier
Övriga uppdrag
Ledamot i Holfri AB.
Oberoende i förhållande till bolaget men beroende till bolagets större aktieägare.

Innehav i Svenska Nyttobostäder privat/via familj och bolag per 2021-12-31



Så arbetar vi

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 40-45.

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 värderingspriciper, 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.

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och säkrad med en kvalificerad elektronisk tidsstämpel. Verifiera på https://eutl.penneo.com/?q=4B3G12-0ML7L-0GGEJ-0BBTD-AQ1LM

VERKSAMHETSSTYRNING

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

BEHOV AV INTERN REVISION

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

BOLAGSSTÄMMA

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

ÅRSSTÄMMA DEN 27 MAJ 2021

Svenska Nyttobostäders årsstämma hölls den 27 maj 2021 i Stockholm.
Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Riktad nyemission av högst 2 891 275 preferensaktier innebärande ökning av bolagets aktiekapital med högst 112 771 kronor.
- Rätt att teckna aktierna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt tillkomma utvalda investerare.
- Styrelsens ledamöter, Emma Norburg, Joakim Alm, Jonas Bengtsson, Frida Holmberg, Gunilla Högbom och Hanna Wachtmeister omvaldes.
- Till revisor omvaldes Ernst & Young AB med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om totalt 750 000 kronor.
- Fastställande av principer för tillsättande av valberedning och instruktioner till densamma.
- Införande av incitamentsprogram för Svenska Nyttobostäders anställda baserat på teckningsoptioner som ges ut och vidareöverlåts till personalen.
- Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, till en utspädningseffekt om högst 10 % av aktiekapitalet per dagen för årsstämman.

STYRELSEN

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

STYRELSENS ARBETSRUTINER

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

VALBEREDNING

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:
a) val av ordförande på stämman,
b) val av ledamöter i bolagets styrelse samt, i förekommande fall, annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman kan besluta om att tillsätta,
c) val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleanter,
d) arvoden till styrelseledamöter, revisorer och i förekommande fall till ledamöter i sådan annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman beslutat att tillsätta samt
e) eventuella förändringar i förfarandet för att utse valberedning

KOMMITTÉER

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

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

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

REVISIONSKOMMITTÉ

Bolaget har ingen speciell revisionskommitté utan Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör revision av bolagets verksamhet och närbesläktade frågor. 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.

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 2021 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2022. Ernst & Young AB har varit bolagets revisionsbolag sedan 2020 med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

Planeso access-nyckel: 6681-83GJ2-4ML7L-0KGEJ-03STD-AQ1LN

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.

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**

VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH GROWTH MARKET

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

CERTIFIED ADVISER

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

POLICYDOKUMENT

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

INFORMATIONSPOLICY

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

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.

UTDELNING

Svenska Nyttobostäder har ambitionen att prioritera tillväxt före utdelning de närmaste åren, vilket medför en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier sker med fem kronor per år med kvartalsvis utbetalning av 1,25 kr/aktie enligt bolagsordningen och beslut av bolagsstämma. Överlikviditet kan även användas för att lösa in preferensaktier.

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, sidan 34.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE

Arvode har utgått till styrelsen för år 2021, se not 3 på sidan 69.

Penneo dokumentnyckel: 6681-93GJ2-6ML7L-OGGEJ-D36TD-AQ1LN

Risker och osäkerhetsfaktorer i Svenska Nyttobostäder

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

Nedan presenteras de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för bolagets verksamhet och framtida utveckling.

AFFÄRS- OCH VERKSAMHETSRISKER			
OMRÅDE	BESKRIVNING	SANNO-LIKHET	PÅ-VERKAN
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. · Höjda skatter samt högre skuldsättning och räntekostnader. · 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	Medel	Hög
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 är oförändrade. Det påverkar bolagets likviditet och resultat negativt. · Bolaget är beroende av fler 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	Låg	Hög
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.	Medel	Medel

Penneo dokumentnyckel: 6GBJ-S3GJ2-6ML7L-OKGEJ-03STD-AQ1LN

AFFÄRS- OCH VERKSAMHETSRISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
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.	Låg	Medel
Risker relaterade till hyresförhållanden Bolaget ingår hyresavtal som omfattar ett antal lägenheter till en hyresgäst som sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalet är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt. Avvikelserna från 12 kap. jordabalken gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner de avvikelser som parterna avtalat om.	· Uteblivet godkännande från hyresnämnden. De delar av avtalet som omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande blir ogiltiga och regler som gäller för bostadshyresavtal blir istället tillämpliga. Det innebär att hyresgästen får direkt besittningsskydd och hyresvärden får ett större underhållsansvar än vad som är avsett i de hyresförhållanden som regleras av hyresavtalen i fråga. Det kan innebära en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Medel	Medel
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.	Medel	Medel

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt 6 kap. 17 § lagen (2005:405) om värdepappersrörelse. Signaturen är skapad av Svenska Nyttobostäder AB (publ) med nyckel: 6661F83G12-6ML71-0KGEL03STD-AQ11N

RISKER KOPPLADE TILL BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING

OMRÅDE	BESKRIVNING	SANNO-LIKHET	PÅ-VERKAN
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	Medel	Hög
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 kan påverka bolagets möjligheter att erhålla finansiering negativt.	Medel	Medel
Värdeförändringsrisk 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.	Låg	Hög
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.	Låg	Hög

Penneo dokumentnyckel: 66BJ-83GJ2-6ML7L-O6GEJ-J38TD-AQ1LN

RISKER KOPPLADE TILL BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING			
OMRÅDE	**BESKRIVNING**	**SANNO-LIKHET**	**PÅ-VERKAN**
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 kan ha en negativ effekt på kassaflöde och likviditet. · Räntehöjningar kan leda till minskad efterfrågan på fastigheter och potentiella köpares möjligheter att finansiera förvärv.	Medel	Medel
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.	Medel	Medel

Denna handling är undertecknad med BankID av: 66b1-83d2-9ML71-0AGEJ-03STD-AQ1LN

RISKER RELATERADE TILL BRANSCHEN OCH MARKNADEN

OMRÅDE	BESKRIVNING	SANNO-LIKHET	PÅ-VERKAN
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.	Låg	Medel
Risker relaterade till utbrott av pandemier, t.ex. COVID-19 Pandemier som klassas som ett internationellt hot mot människors hälsa, har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på den svenska och globala ekonomin, inte minst de marknader där bolaget är verksamt.	· Krav på sänkta hyror och ökade vakansgrader. · Sämre tillgång till finansiering till följd av allmän finansiell oro. · Störningar hos leverantörer och i den operativa verksamheten till följd av ökad sjukfrånvaro.	Medel	Medel
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	Låg	Medel
Konkurrens Bolaget verkar i en konkurrensutsatt bransch. Framtida konkurrensmöjligheter är beroende av bolagets förmåga att förutse framtida marknads-förändringar 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	Låg	Medel

Planeo anförtrolig nyckel: 6681-F83G-J2-6ML7L-0KGEJ-03STD-AQ1LN

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
Risker relaterade till förändringar i 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.	Medel	Medel
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.	Låg	Medel
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.	Låg	Medel
Efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning (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	Låg	Medel

Denna handling är undertecknad med Penneo.com. Dokumentens äkthet kan kontrolleras med hjälp av de unika signaturerna. Se Penneo.com för mer information. Penneo dokumentnyckel: 6GEJ-03STD-AQ1IN

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 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31) på sidorna 32-46 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 28 april 2022

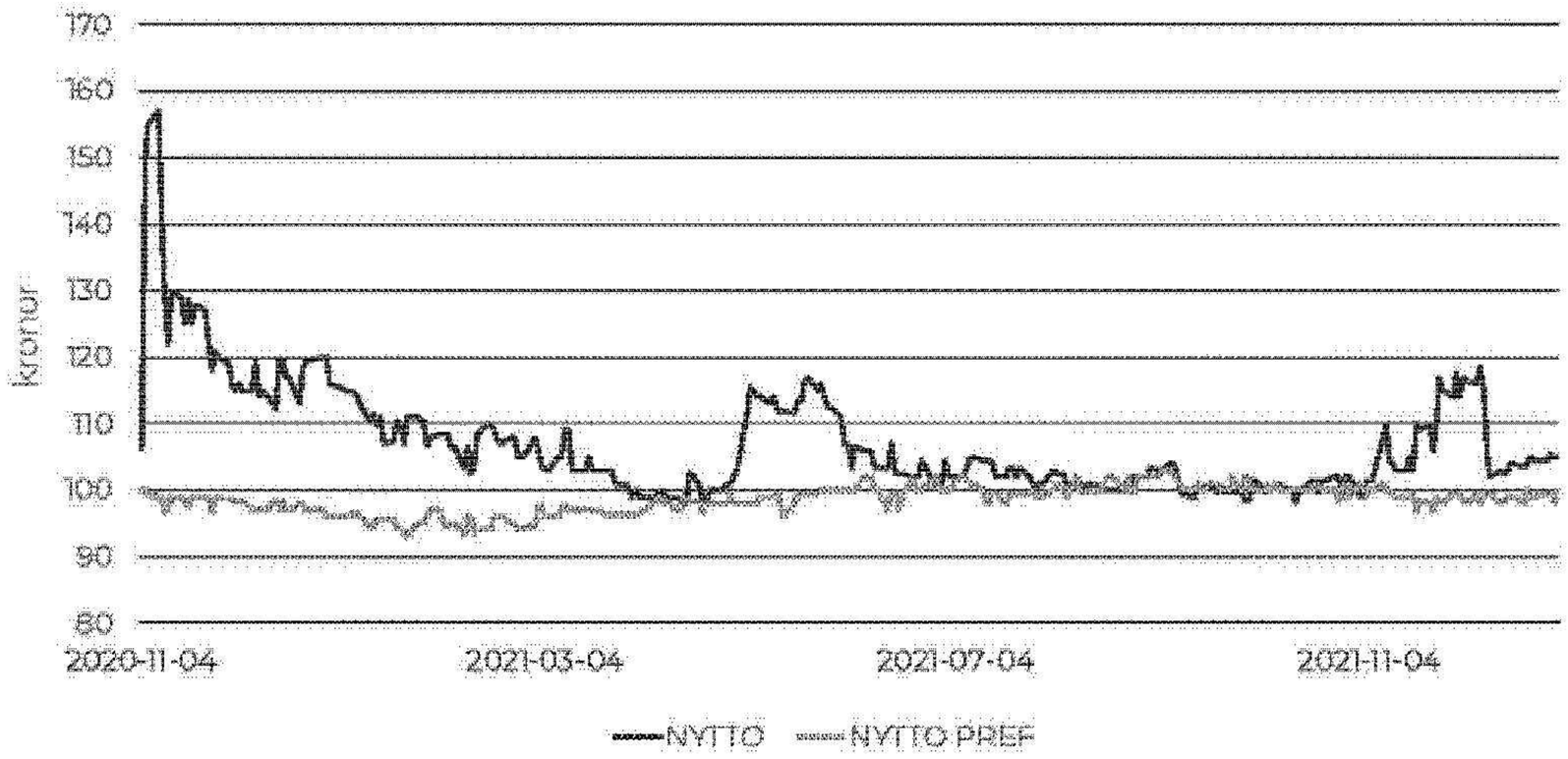
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad av Ernst & Young AB -OAGEL0387D-AQ11N-FB3GJ2-6ML7I-

INNEHÅLL

Aktieutveckling	48
Nyckeltal	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiella räkningar	53
Noter	61
Underskrifter	87
Revisionsberättelse	88
Definitioner	92
Finansiell kalender	93
Kontakt	93



Två noterade aktieslag

Totalt antal aktier uppgick den 31 december 2021 till 68 752 512 st fördelade på 60 501 400 stamaktier och 8 251 112 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämma.

Stamaktien introducerades den 4 november 2020 med 106,38 kronor och har backat till 98,80 kronor den 31 december 2021, en nedgång med 7,13%. Preferensaktien slutade på 100,00 kronor, samma nivå som vid introduktionen.

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

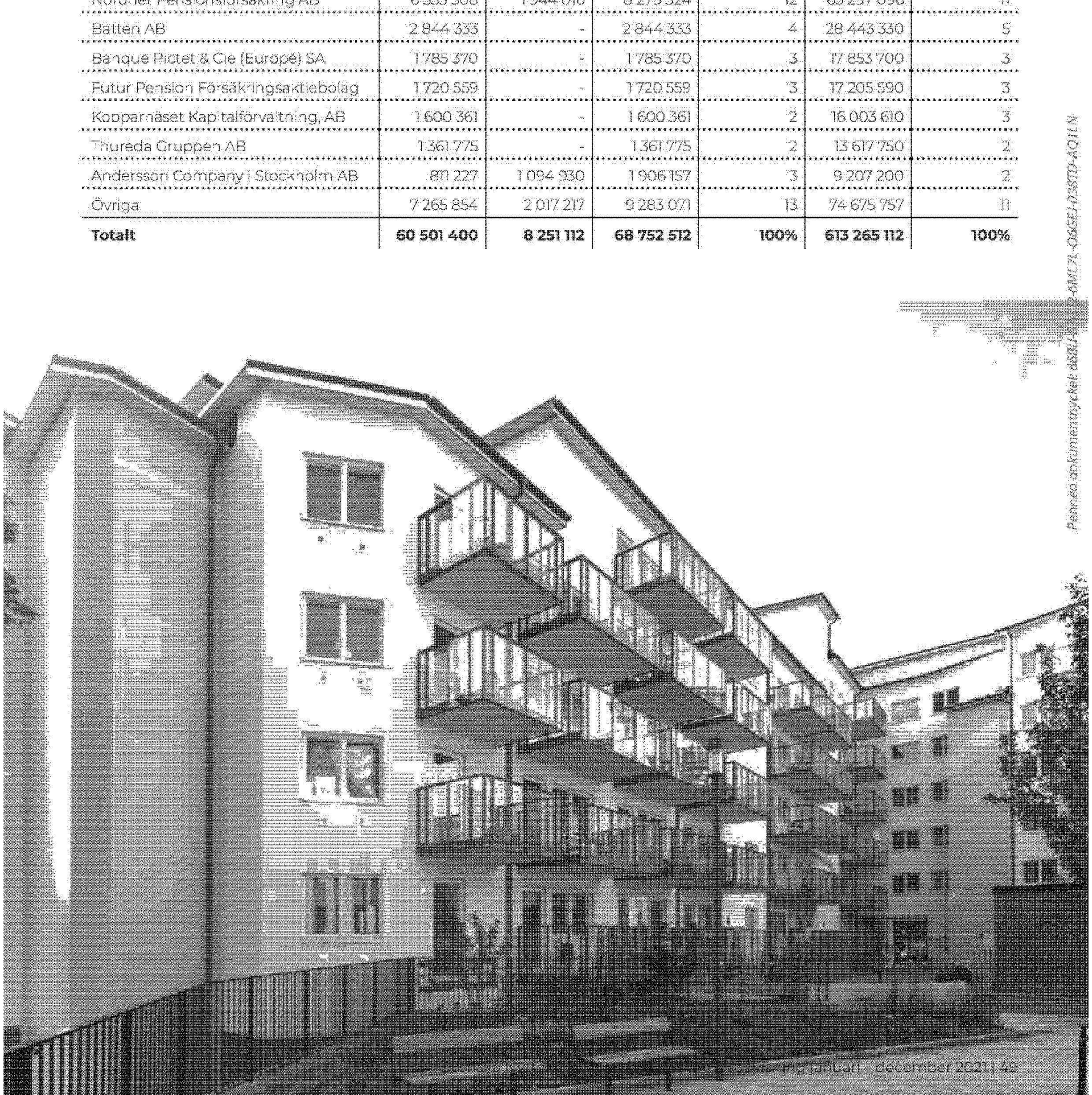
Svenska Nyttobostäder har ambitionen att prioritera tillväxt före utdelning de närmaste åren, vilket medför en låg eller utebliven utdelning på stamaktier.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Antal stam-aktier	Antal preferens-aktier	Totalt antal aktier	Aktie-kapital, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Kvot-värde, kr	Teckning-skurs, 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	0,04
2021	Nyemission	-	993 596	67 308 233	39 744	2 692 330	0,04	0,04
2021	Nyemission	-	1 444 279	68 752 512	57 771	2 750 101	0,04	0,04

Denna sida är inte en del av den reviderade årsredovisningen

Aktieägare (direkt eller genom dotterbolag)	Antal stam-aktier	Antal pref-erensaktier	Total	Ägande kapital	Antal röster	Ägande röster
ALM Equity AB	29 943 051	1 185 962	31 129 013	45	300 616 472	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	2 008 987	8 842 549	13	70 344 607	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 335 308	1 944 016	8 279 324	12	65 297 096	11
Bätten AB	2 844 333	-	2 844 333	4	28 443 330	5
Banque Pictet & Cie (Europe) SA	1 785 370	-	1 785 370	3	17 853 700	3
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 720 559	-	1 720 559	3	17 205 590	3
Kooparnäset Kapitalförvaltning, AB	1 600 361	-	1 600 361	2	16 003 610	3
Thuréda Gruppen AB	1 361 775	-	1 361 775	2	13 617 750	2
Andersson Company i Stockholm AB	811 227	1 094 930	1 906 157	3	9 207 200	2
Övriga	7 265 854	2 017 217	9 283 071	13	74 675 757	11
Totalt	**60 501 400**	**8 251 112**	**68 752 512**	**100%**	**613 265 112**	**100%**



Denna dokumentutgivare har ej godkänt användning av AI för att tolka innehållet i denna PDF

Nyckeltal

Nyckeltal*	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	1 348	892
Antal lägenheter färdigställda, ej tillträdda vid periodens utång	-	180
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 814	1 624
Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång	2 590	3 056
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång	5 752	5 752
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	168	126
Överskottsgrad, %	84	68
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	100	98
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	99	97
Avstånd snittlägenhet soå-bunden station vid periodens utgång, m	753	577
Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid periodens utgång, km	9,3	8,5
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, Mkr	128	100
Driftnetto, Mkr	107	68
Förvaltningsresultat, Mkr	23	4
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	595	69
Periodens resultat efter skatt, Mkr	486	46
Soliditet vid periodens utgång, %	37	29
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58	70
Genomsnittlig räntenivå, %	2,62	3,06
Aktierelaterade nyckeltal		
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	8 251 112	5 813 237
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	7,16	0,21
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	1 491	736

**För definitioner av nyckeltal, se sidan 92.*

Denna dokument är undertecknat digitalt med Penneo.com. Den signerade datan är säkerställd med kvalificerade elektroniska signaturer och tidsstämplar. Bevisningsdata för dokumentet är lagrad säkert och kan begäras ut på förfrågan. Du kan verifiera dokumentets äkthet med Adobe Reader eller liknande program. Läs mer på penneo.com/validate

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Nyttobostäder AB (publ) organisationsnummer 559250-9607, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2021.

VERKSAMHETEN

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. Bolaget har 5 752 lägenheter i fastighetsportföljen. Av dessa är 23 procent tillträdda, övriga 77 procent har förvärvats till fast pris för att tillträdas vid färdigställande vilket sker löpande fram till och med år 2025. Av de ej tillträdda fastigheterna ligger 41 procent i produktion samtidigt som de andra har lagakraftvunna detaljplaner och förbereds för byggstart.

Det normaliserade driftnettot förväntas år 2025 uppgå till ca 600 Mkr, då hela den nu förvärvade fastighetsportföljen är tillträdd. Ambitionen är att bolagets fria kassaflöden ska användas för att växa fastighetsbeståndet ytterligare. Det kan dessutom bli aktuellt med andra scenarier; inlösen av preferensaktier antingen med likvida medel, lån eller obligationer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Årsstämman den 27 maj 2021 tog beslut om en riktad nyemission av 2 819 275 preferensaktier varav 2 437 875 preferensaktier tecknades i samband med finansiering av tillträden av fastigheter i Barkarby, Järfälla och i Larsberg, Lidingö i tredje kvartalet.

- Svenska Nyttobostäder emitterade en säkerställd obligation om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm och löper till september 2024.

- Bolaget tillträdde under tredje kvartalet 276 lägenheter i Barkarby, Järfälla och 180 lägenheter på Larsberg, Lidingö. Samtliga lägenheter var vid tillträdet uthyrda av bolaget.

- Erik Penser bank har på uppdrag av huvudägaren ALM Equity AB tagit fram en oberoende marknadsvärdering av bolagets stamaktier, vilken indikerade 141,60 kr per aktie med värdetidpunkt den 17 november 2021.

- En marknadsvärdering av bolagets tillträdda fastighetsportfölj genomfördes med värdetidpunkt 31 december 2021, vilken visade ett värde på cirka 3,9 Mdkr, en ökning mot det bokförda värdet om 517 Mkr.

EKONOMI

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2021

Nettoomsättningen under 2021 uppgick till 128 (100) Mkr varav hyresintäkterna stod för samtliga intäkter. Ökningen ligger i linje med förväntat och beror på att avtalade hyresreduceringar för tidigare tillträdda fastigheter har löpt ut och på att nytillträdda fastigheter tillfört hyresintäkter.

Driftnettot under året har ökat med 57 procent till 107 (68) Mkr. Överskottsgraden har ökat till 84 procent att jämföra med 68 procent för år 2020. Ökningen beror på minskade hyresreduceringar och en stabilisering av fastighetskostnaderna.

Förvaltningsresultatet uppgår till 23 (4) Mkr och påverkas av kostnader för fortsatt organisations- och verksamhetsutveckling, då både ekonomi- och fastighetssystem har bytts ut under året. Båda systemen möjliggör ett mer digitalt och automatiserat arbetssätt som ligger i linje med bolagets affärsidé.

Inför bokslutet gjordes en extern värdering av alla tillträdda fastigheter som visade ett värde på 3 918 Mkr vilket medförde en värdeökning om 517 Mkr i fjärde kvartalet. Totalt uppgår värdeökningar för året till 595 (69) Mkr. Ökningen beror framförallt på att marknadens krav på avkastning har sänkts, men även på att kalkylräntan rört på sig. Se mer information i not 15.

Periodens resultat ökade under år 2021 till 486 (46) Mkr.

BALANSRÄKNINGEN ENLIGT IFRS PER DEN 31 DECEMBER 2021

Balansomslutningen uppgick till 4 007 (2 508) Mkr varav den väsentligaste posten på tillgångssidan är de förvaltningsfastigheter bolaget äger som uppgår till 3 918 (2 415) Mkr. Ökningen beror på att bolaget under året tillträdde två fastigheter och på den orealiserade värdeförändringen som uppkom vid värderingen av fastigheterna i samband med bokslutet. På skuldsidan har den räntebärande finansiering ökat till 2 279 (1 679) Mkr. Av ökningen består 400 (0) Mkr av den säkerställda obligation som bolaget emitterade i september och resterande del av bankfinansiering i samband med tillträde av fastighet i Barkarby.

Det egna kapitalet uppgick till 1 491 (736) Mkr vid utgången av 2021, motsvarande en soliditet på 37 (29) procent. Ökningen är hänförlig till framförallt nyemission av preferensaktier för finansiering av tillträde av fastigheter i Barkarby och på Lidingö under året men också av årets resultat.

LIKVIDITET, KASSAFLÖDE OCH FINANSIERING

Koncernens likvida medel uppgick till 5 (19) Mkr. Kassaflödet för året var -14 (9) Mkr. Finansiering av verksamheten sker genom banklån, marknadsnoterade låneinstrument eller andra typer av finansiella instrument, tillsammans med bolagets nyemission av preferensaktier som sker i samband med tillträden av fastigheter.

MODERBOLAGET

Moderbolaget Svenska Nyttobostäder AB:s resultat för året uppgick till -3 (-14) Mkr. Räntebärande skulder uppgår till 400 (0) Mkr genom den säkerställda obligation som emitterades under året. Det egna kapitalet uppgick till 760 (551) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 59 (93) procent.

UTDELNING

Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen ingen utdelning på stamaktien. Utdelning på preferensaktier sker med fem kronor per år med kvartalsvis utbetalning av 1,25 kronor per aktie enligt bolagsordningen.

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer

HÅLLBARHETSAVSNITT

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. Bolaget har inget lagstadgat krav på att upprätta en hållbarhetsrapport, men har ändå valt att göra ett hållbarhetsavsnitt, se sidan 22-30.

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 22 styrelsemöten där framförallt rapporter till marknaden, affärsläget i fastighetsbranschen, finansiering och uppföljning av verksamheten 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 möta 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 utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning samt förändring av räntenivåer. För en mer utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se sidan 40-45.

COVID-19

Det har varit svårt att överblicka konsekvenserna av Corona-pandemin. Det rådande läget har dock inte ändrat den stora efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsområdet. Underskottet av hyresbostäder kvarstår och möjligheten att hyra mindre bostäder utan kötid i Stockholm är mycket begränsad. Det medför ett fortsatt intresse och stor marknad bland nyinflyttade i regionen och även bland företag och andra institutioner.

KRIGET I UKRAINA

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. Företagsledningen bevakar utvecklingen, men för närvarande är det för tidigt att bedöma om kriget kommer att medföra några konsekvenser på kort eller lång sikt för bolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSTION

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

MODERBOLAG

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	759 937 185
Årets resultat	- 3 280 104
	756 657 081
Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägare utdelas	-
Till nuvarande preferensaktieägare utdelas*	49 499 485
I ny räkning överföres	707 157 596
	756 657 081

**Även preferensaktier som nyemitteras innan årsstämman 2023 berättigar till utdelning från den avstämningsdag då de är införda i aktieboken.*

Penneo dokumentnyckel: 66BJF-B3GJ2-6ML7L-0AGEJ-D3ITD-AQI1N

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning	3, 7	128	100
Fastighetskostnader		-21	-32
Driftnetto		**107**	**68**
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6, 8, 14, 25	-24	-17
Rörelseresultat		**83**	**51**
Finansiella kostnader	10	-60	-47
Förvaltningsresultat		**23**	**4**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	595	69
Resultat före skatt		**618**	**73**
Skatt	12	-132	-27
Periodens resultat		**486**	**46**
Periodens totalresultat		**486**	**46**
Periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		464	46
Innehav utan bestämmande inflytande		22	-
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	13	7,16	0,21
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	13	7,16	0,21

Denna handling är undertecknad med Penneo.com. Se upp för dokumentets integritet och validitet med Penneo e-underskrift. Dokumentnyckel: 6GBJA-B3GJ2-6ML7L-O6GEI-D3BTD-AQ1LN

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Noter	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 918	2 415
Maskiner och inventarier	14	5	6
Summa anläggningstillgångar		**3 923**	**2 421**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	6	3
Övriga kortfristiga fordringar	17, 19	39	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 21	34	31
Likvida medel	19, 22	5	19
Summa omsättningstillgångar		**84**	**87**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 007**	**2 508**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital inklusive minoritetens andel		1 491	736
Summa eget kapital		**1 491**	**736**
Långfristiga skulder			
Obligation	18, 19, 20, 24	400	-
Långfristiga räntebärande lån	19, 20, 24	1 679	1 538
Uppskjuten skatteskuld	12	157	25
Summa långfristiga skulder		**2 236**	**1 563**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande lån	19, 20, 24	198	141
Leverantörsskulder	19, 20	42	39
Aktuell skatteskuld	12, 19, 20	6	5
Övriga kortfristiga skulder	19, 20	21	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 20, 23	13	22
Summa kortfristiga skulder		**280**	**209**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 007**	**2 508**
Minoritens andel av eget kapital uppgår till		79	-

Denna dokumentnyckel: 6681-83G2-6ML7L-0KGEJ-03STD-AQ1LN

Koncernens rapport över förändringar eget kapital*

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Mkr	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanse-rade vinst-medel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**-**	**232**	**45**	**277**	**277**	**554**
Noterings- och emissionskostnader	-	-11		-11	-	-11
Årets resultat	-	-	30	30	16	46
	-	**221**	**75**	**296**	**293**	**589**
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	-	-7	-	-7	-	-7
Nyemissioner	3	580	-	583	-	583
Ovillkorade aktieägartillskott	-	-136	-	-136	-	-136
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-293	-293
Summa transkationer med ägare	*3*	*437*	*0*	*440*	*-293*	*147*
Utgående eget kapital 2020-12-31	**3**	**658**	**75**	**736**	**0**	**736**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**3**	**658**	**75**	**736**	**0**	**736**
Periodens resultat	-	-	464	464	22	486
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	-	-	-32	-32	-	-32
Nyemissioner	-	244	-	244	-	244
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	57	57
Utgående eget kapital 2021-12-31	**3**	**902**	**507**	**1 412**	**79**	**1 491**

** Fram till att Svenska Nyttobostäder AB (publ) tillträdde bolagen låg preferensägandet i respektive förvaltningsobjekt vilket medför att en stor del av det egna kapitalet var hänförligt till minoriteten. Efter tillträde tillföll hela det egna kapitalet moderbolagets aktieägare.*

Penneo dokumentnyckel: 66BJA-83GJ2-0MLZL-0AGEL-N3STD-AQ1LM

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021 jan - dec	2020 jan - dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		83	51
Justering ej kassaflödespåverkande poster	24	1	-
Erlagd ränta		-60	-47
Betald skatt		-	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**24**	**1**
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning rörelsefordringar		-11	346
Ökning/minskning rörelseskulder		14	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**27**	**142**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan		-381	-508
Investering i förvaltningsfastigheter		-404	-830
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-785**	**-1 344**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligation, upptagen	24	400	-
Upptagna lån	24	598	575
Amortering lån		-470	-3
Aktieägartillskott		-	100
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader		244	572
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-28	-33
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**744**	**1 211**
Periodens kassaflöde		**-14**	**9**
Likvida medel vid periodens början		19	10
Likvida medel vid periodens slut		5	19

Penneo dokumentnyckel: 6681A-83GJ2-0MLYL-0QGEJ-03STD-AQ1LM

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-09-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning	3	2	0
Produktions- och driftskostnader		-	0
Bruttoresultat		**2**	**0**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-7	-2
Rörelseresultat		**-5**	**-2**
Nedskrivning aktier	9, 16	0	-12
Resultat försäljning av aktier		0	-
Finansiella intäkter		1	-
Finansiella kostnader		-12	-
Resultat efter finansiella kostnader		**-16**	**-14**
Bokslutsdispositioner	11	13	-
Skatt	12	-	-
Periodens resultat		**-3**	**-14**

Moderbolagets rapport över totalresultat	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-09-01 - 2020-12-31
Årets resultat	-3	-14
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-3**	**-14**

Denna sida är en del av Svenska Nyttobostäder AB (publ) årsredovisning för 2021-01-01 - 2021-12-31 (K2)

Moderbolagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	508	508
Summa anläggningstillgångar		**508**	**508**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	2	-
Fordringar, koncerninterna	19	764	82
Övriga kortfristiga fordringar	19	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 21	1	-
Likvida medel	22	0	1
Summa omsättningstillgångar		**770**	**86**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 278**	**594**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (60 504 400 aktier)		3	3
Preferenskapital (8 251 112 aktier)		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		760	562
Årets resultat		-3	-14
Summa eget kapital		**760**	**551**
Långfristiga skulder			
Obligation	18, 19, 20	400	-
Summa långfristiga skulder		**400**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19,20	1	1
Skulder, koncerninterna	19,20	102	34
Aktuell skatteskuld	12, 19	-	-
Övriga kortfristiga skulder	19,20	13	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 20, 23	2	8
Summa kortfristiga skulder		**118**	**43**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 278**	**594**

Denna handling är undertecknad med Penneo.com. Dokumentets äkthet kan kontrolleras med hjälp av de unika signaturerna. Signaturerna är bäddade i själva dokumentet. Validera dokumentet med Penneo Validator: https://penneo.com/validator

Moderbolagets rapport över förändring eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-09-01	**1**	**60**	**0**	**61**
Omföring föregående års resultat	-	0	0	0
Emissionskostnader	-	-11	-	-11
Årets resultat	**-**	**-**	**-14**	**-14**
Transaktioner med ägare:				
Nyemission inklusive kostnader	2	520	-	522
Lämnad utdelning	-	-7	-	-7
Summa transaktioner med ägare	**2**	**513**	**0**	**515**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**3**	**562**	**-14**	**551**
Ingående eget kapital 2021-01-01	3	562	-14	551
Omföring resultat föregående år	-	-14	14	0
Årets resultat	-		-3	-3
	3	**548**	**-3**	**548**
Transaktioner med ägare:				
Nyemission inkl kostnader	0	244	-	244
Lämnad utdelning	-	-32	-	-32
Summa transaktioner med ägare	*0*	*212*	*0*	*212*
Utgående eget kapital 2021-12-31	3	760	-3	760

Penneo dokumentnyckel: B6BJ-F83GJ-I2-6MI-7I-0KGEJ-03STD-AQ1IN

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-09-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5	-2
Justering ej kassaflödespåverkande poster	24	-	-
Erhållen ränta		1	
Erlagd ränta		-12	
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-16**	**-2**
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-685	-85
Ökning/minskning av rörelseskulder		75	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-610**	**-42**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan		0	-508
Avyttring av dotterbolag		0	-
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		13	-
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**13**	**-520**
Finansieringsverksamheten			
Obligation, emitterad	24	400	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader		244	512
Lämnad utdelning preferensaktieägare		-32	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**612**	**505**
Periodens kassaflöde		**-1**	**-59**
Likvida medel vid periodens början		**1**	**60**
Likvida medel vid periodens slut		**0**	**1**

Denna dokumentversion är inte undertecknad. 6B3F2-0ML7L-0RGEL-D3STD-AQI1N

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Styrelsen har den 27 april 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 25 maj 2022.

TILLÄMPADE REGELVERK

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

Svenska Nyttobostäder tillämpar möjligheten i IFRS 3 att göra en förenklad bedömning av huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att det verkliga värdet i allt väsentligt hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Svenska Nyttobostäder att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv. Vad som utgör i allt väsentligt det verkliga värdet bedöms från fall till fall. Förändringen kommer inte att få någon väsentlig effekt för Svenska Nyttobostäder. Bolaget bedömer att övriga ändringar av IFRS med tillämpning från första januari 2021 inte har fått någon väsentlig påverkan på bolaget samt att inga kommande ändringar bedöms få effekt.

KOMPLEX FINANSIELL HISTORIK

Svenska Nyttobostäder AB tecknade den 17 september 2020 ett bindande avtal om att förvärva 29 förvaltningsobjekt i 12 områden i Stockholm om totalt cirka 5 700 bostäder samt en mindre andel lokaler och parkeringar. Sex av objekten var färdigställda och uthyrda, fem av dessa tillträddes den 23 september och ett objekt den 30 september. Ytterligare ett objekt färdigställdes och tillträddes under kvartal fyra. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillträdas vid färdigställande. Tillträden planeras ske mellan år 2021 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 Mdkr. Koncernförhållande uppkom i och med att bindande förvärvsavtal tecknades den 17 september 2020 då bolagen som äger förvaltningsobjekten förvärvades av Svenska Nyttobostäder AB.

Utgångspunkten för de finansiella rapporterna var att omstruktureringen av nyproducerade förvaltningsfastigheter till nytt moderbolag inför noteringen utgjordes av transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande, så kallad "common controll". Eftersom verksamheterna fram till den 17 september 2020 inte utgjorde en koncern enligt IFRS definitioner utgörs den historiska finansiella historiken fram till den tidpunkten av historiskt redovisade värden såsom de redovisats i ALM Equity-koncernen (Sammanslagen finansiell information) för de bolag som ingår i koncernen efter tillträdet i september 2020 då koncernen bildades. Från den 17 september 2020 upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

I Bolagsbeskrivningen som upprättades inför Svenska Nyttobostäder ABs upptagande till handel av bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market ingick Sammanslagna finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 december 2019 samt 1 januari – 30 juni. Då bolaget har ändrat räkenskapsår till kalenderår och för att ge de finansiella rapporterna relevant kontinuitet i den finansiella informationen har de finansiella rapporterna för koncernen upprättats för tolvmånadersperioden januari – december 2020.

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

VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

VALUTA

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

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.

Denna sida är en del av ett dokument som är säkrat med en personlig signeringsnyckel. Dokumentets äkthet kan verifieras på https://signera.se/verify med dokumentnyckel 66U1-83G12-6ML7L-06GEJ-D3ITD-AQI1N

KONSOLIDERING

Dotterbolag

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

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

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

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

Tillgångsförvärv

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

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Förvärv /avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande

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

INTÄKTER

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

LEASING

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

Denna dokument tryckt av: 66BU-83GJ2-0M7L-0GGEJ-D3ITD-AQIIN

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.

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

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

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KONSTNADER

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

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

SKATTER

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

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

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

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

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk nyckel enligt lagen (2000:832) om kvalificerade elektroniska signaturer. Validera på https://penneo.com med dokumentnyckel: 6GBU-F83G-J2-6ML7I-QKGEJ-03BTD-AQ1IN

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.

Då den legala koncernen för Svenska Nyttobostäder bildades i september 2020 så har antalet stamaktier vid tidpunkten för koncernens bildande använts för historiska finansiella perioder vid beräkning av resultat per aktie.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

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

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 5 år
- Hyresgästanpassningar utifrån löptiden på underliggande hyresavtal

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och dess värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värde metoden.

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

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

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad.

Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Penneo dokumentnyckel: 6GGJ2-6ML7I-0GGEJ-D38TD-AQ1IN

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Redovisning och borttagande

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella skulder

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

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

Denna dokument är skyddat av upphovsrätt lagen (1960:729)

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

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

UTDELNING

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

LÅNEUTGIFTER

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

SEGMENTSREDOVISNING

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

MODERBOLAGET

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

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

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens former.

ANDELAR I KONCERNBOLAG

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

RESULTAT FRÅN KONCERNBOLAG

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Denna handling är undertecknad med Penneo - dokumentets integritet garanterad av Penneo. Undertecknarna och deras tidsstämplar framgår av den kryptografiska evidensen. Validera dokumentet med Penneo: https://penneo.com/validate/?id=71-06GE-D36TD-AQ1LN

LEASING

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

SKATTER

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Denna sida är en del av ett dokument som är undertecknat med BankID av följande personer: F83G2-6WL7L-0KGEJ-D38TD-AQ1LN

NOT 2 – BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

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

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

BEDÖMINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I SAMMANSLAGNA FINANSIELLA RAPPORTER FÖR JÄMFÖRELSEÅRET 2020

IFRS saknar specifik vägledning för hur transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande och sammanslagna finansiella rapporter ska upprättas. I enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel har företagsledningen behövt tillämpa en redovisningsprincip är relevant och tillförlitlig. Företagsledningen har bedömt att sammanslagna finansiella rapporter med användandet av historiskt redovisade värden såsom de redovisats i ALM Equity-koncernen utgör en lämplig och vedertagen metod. De sammanslagna finansiella rapporterna utgår därför från ALM Equity-koncernens reviderade årsrapportering för 2019. För 2020 utgår siffrorna från ALM Equity-koncernens rapportering fram till 17 september.

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 med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. Skulle de bedömningarna vara felaktiga så kan det ha en väsentlig påverkan på balansräkningen.

Beräknad uppskjuten skatt

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

Klassificering av förvärv

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

Personlig och konfidentiell nyckel: 0668F83G22-6WL7L-0KGEJ-038TD-AQ11N

NOT 3 – SPECIFIKATION OM NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	128	98	-	-
Övriga intäkter	-	2	2	-
Summa	**128**	**100**	**2**	**-**

NOT 4 – ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Medelantal anställda				
Kvinnor	3	3	-	-
Män	2	2	1	1
	5	**5**	**1**	**1**
Personalkostnader (Tkr)				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	2 347	475	2 347	207
Sociala kostnader	737	111	737	65
Pensionskostnader	55	17	55	4
	3 139	**603**	**3 139**	**276**

VD anställdes i koncernen 20 augusti 2020. VD:s anställning flyttades 1 december 2020 till moderbolaget.

Övriga anställda (Tkr)				
Löner och andra ersättningar	2 678	3 485	-	-
Sociala kostnader	811	1 126	-	-
Pensionskostnader	106	129	-	-
	3 595	**4 740**	**0**	**0**

PENSIONER

I koncernen finns avgiftsbestämda tidsplaner. Koncernens sammantagna kostnad för pensionsavsättning uppgick till 161 Tkr (146 Tkr).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Könsfördelning ledande befattningshavare				
Kvinnor i styrelsen	67%	67%	67%	67%
Män i styrelsen	33%	33%	33%	33%
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	-	50%	-
Män bland övriga ledande befattningshavare	50%	100%	50%	100%

Moderbolaget registrerades 2 april 2020 och koncernen bildades 17 september 2020.

Denna dokument tryckt: 6681-8316-6MLZL-0KGEJ-033TD-AQ1LN

NOT 4 – FORTSÄTTNING

UPPLYSNINGAR AVSEENDE ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (TKR)

2021-12-31	Grundlön, styrelse-arvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Emma Norburg	333	-	-	-	-	333
Styrelseledamöter						
Jonas Bengtsson	133	-	-	-	-	133
Frida Holmberg	140	-	-	-	-	140
Joakim Alm	140	-	-	-	-	140
Gunilla Högbom	133	-	-	-	-	133
Hanna Wachtmeister	133	-	-	-	-	133
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 094	55	120	-	-	1 269
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-	-	-
	2 106	**55**	**120**	**-**	**-**	**2 281**

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön med rörlig del, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 5 procent av lönen.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, avgiftsbestämda pensionsplaner och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen (1 st).

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

Denna handling är undertecknad med Penneo.com. Dokumentets integritet och äkthet kan verifieras med hjälp av Penneo.com. Dokumentnyckel: 6GBJ-F83G-J2-6MLZL-OKGEJ-A33TD-AQ1LN

NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	1	1	1	1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	0	1	0	1
Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	**1**	**2**	**1**	**2**

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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Personalkostnader	-7	-5	-3	0
Gemensamma centrala kostnader*	-16	-5	-4	-2
Övriga kostnader	-1	-7	-0	0
Summa	**-24**	**-17**	**-7**	**-2**

**Bolagen har som en del i ALM Equity-koncernen haft en del koncerngemensamma kostnader såsom lokaler, IT, marknad, HR och ekonomifunktion som debiterats utifrån olika fördelningsnycklar baserat på faktiska kostnader. Från och med september 2020 har dessa gemensamma kostnader splittrats och det nya moderbolaget har egna avtal alternativt avtal med ALM Equity-koncernen på marknadsmässiga villkor för dessa delar.*

NOT 7 – LEASINGAVTAL - LEASEGIVARE

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs till största delen av koncernens hyresavtal som löper på 1-8 år och en liten del löpande avtal med uppsägningstid på 3 månader. Årets leasingintäkter uppgår till 128 Mkr (98 Mkr).

Framtida leasingintäkter per 31 december 2021 för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	2021-12-31	**2020-12-31**
Inom 1 år	140	114
Mellan 1 och 2 år	130	114
Mellan 2 och 3 år	103	100
Mellan 3 och 4 år	97	84
Mellan 4 och 5 år	90	77
Senare än 5 år	197	234
	757	**723**

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

Denna handling är undertecknad med Penneo.com. Dokumentets äkthet kan kontrolleras med hjälp av de unika signaturerna. Signaturdata är inbäddade i denna PDF. Validera dokumentet på https://penneo.com med hjälp av dokument-ID: F8GJ2-AML7L-QKGEJ-03STD-AQ1LN

NOT 8 – LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Koncernens leasingavtal utgörs av hyresavtal för lokaler, garageplatser och inventarier och anses vara av mindre värde.

Nedan följer löptidsanalys för framtida odiskonterade betalningar för leasingavtal.

	2021-12-21	2020-12-21
Inom 1 år	1	1
Mellan 1-5 år	1	2
Senare än 5 år	-	-
	2	**3**

NOT 9 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2021-01-01 -2021-12-31	2020-09-01 -2020-12-31
Nedskrivning	0	-12
	0	**-12**

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	
	2021	2020	2021	2020
Externa räntekostnader	60	47	12	-
	60	**47**	**12**	**0**

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

NOT 11 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	13	-
	13	**0**

Denna dokumentation är upprättad i enlighet med ESEF-förordningen

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	0	-3	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-132	-24	-	-
Redovisad skatt	**-132**	**-27**	**-**	**-**

Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	618	73	-3	-14
Skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	-127	-16	1	3
Ej skattepliktiga intäkter	123	24	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-11	0	-3
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-7	-7	-1	-
Skattemässiga avskrivningar	2	6	-	-
Förändring av underskottsavdrag	10	1	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader*	-132	-24	-	-
Redovisad skatt	**-132**	**-27**	**0**	**0**
Effektiv skattesats	21,38%	35,08%	0,00%	0,00%

** Innefattar år 2020 7,7 Mkr i uppskjuten skatt hänförligt till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter 2019. Den uppskjutna skatten kvittades inom ALM-koncernen mot uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag.*

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

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

Uppskjuten skattefordran koncern	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Underskottsavdrag	-	-
Redovisat värde	**0**	**0**

Uppskjuten skatteskuld koncern	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	157	25
Redovisat värde	**157**	**25**

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2021 till 90 Mkr (82 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: 66BJ-B3GJ2-6ML7L-O6GEJ-J3BTD-AQ1LN

NOT 13 – RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen	
	2021	**2020**
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	464	46
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	31	33
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	61	61
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**7,16**	**0,21**

	Koncernen	
	2021	**2020**
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	464	46
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	31	33
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	61	61
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	-	-
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	**7,16**	**0,21**

NOT 14 – MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	7	-	-	-
Årets anskaffningar	-	7	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7	7	-	-
Ingående avskrivningar	-1	-	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets avyttringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2	-1	-	-
Utgående redovisat värde	**5**	**6**	**-**	**-**

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

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur och tidsstämplad av Penneo. Dokumentets äkthet kan kontrolleras med Penneo Validator. Dokumentnyckel: F8GJ2-6WLZL-QKGEJ-D3STD-AQ1LN

NOT 15 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	Koncernen	
	2021	**2020**
Ingående fastighetsvärde	2 415	1 508
Investeringar i fastigheter	908	838
Orealiserade värdeförändringar	595	69
Utgående fastighetsvärde	*3 918*	*2 415*
Utgående redovisat verkligt värde	**3 918**	**2 415**

Taxeringsvärden	**2021**	**2020**
Taxeringsvärde byggnader	816	595
Taxeringsvärde mark	368	291
Summa taxeringsvärden	**1 184**	**886**

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till december 2021 har totalt 1 369 enheter, varav 1 348 lägenheter, tillträtts. Samtliga lägenheter är uthyrda med avtal omfattande löptider upp till 8 år. För löptider se not 7.

Färdigställda och tillträdda	**Kommun**	**Tillträde**	**Antal lägenheter**
Brygghusen i Väsjön	Sollentuna	Q1 2019	45
Mälarterrassen	Stockholm	Q1 2019	161
Poeten	Solna	Q2-Q4 2020	228
Skalden	Solna	Q4 2019-Q1 2020	266
Torghuset	Salem	Q2 2020	62
Esplanaden	Stockholm	Q3 2020	52
Ängshuset	Stockholm	Q4 2020	78
Kronan Barkarby	Järfälla	Q3 2021	276
Fyrlotsen	Lidingö	Q3 2021	180
Totala enheter i förvaltning			**1 348**

VÄRDERINGSMODELL

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

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

Samtliga förvaltningsfastigheter har till bokslutet 2021-12-31 blivit externt värderade av CBRE. De har vid värderingstillfället fått ta del av information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över tio år eller 20 år.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 3 918 (2 415) Mkr, med en orealiserad värdeförändring om 595 (69) 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.

Denna dokument är undertecknad med BankID av: 6681A-83G12-4QT1N

NOT 15 – FORTSÄTTNING

ANTAGANDE VID VÄRDERING VID ÅRETS SLUT

	2021	2020
Kalkylperiod (år)	10-15	10-20
Avkastningskrav (%)	2,9 - 4,6	4,0 - 5,3
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	3,68	4,7
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,1 - 5,9	5,8 -7,4
Långsiktig vakans (%)	0,6 - 2,4	0,2 - 5,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Invidiuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Invidiuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

ANTAGANDE VID VÄRDERING VID ÅRETS SLUT

Värdepåverkan i Mkr	2021	2020
Driftnettoförändring +/- 3%	+118/-118	+72/-72
Avkastningskrav +/- 1%	-841/+1 455	-415/+638

TECKNADE FÖRVÄRVSAVTAL

Fastighet	Beräknat tillträde	Kommun	Antal lägenheter	Normaliserat driftnetto	Förvärvspris
Nova 7	Q1 2022	Sollentuna	324	27	508
Nova 8	Q1 2022	Sollentuna	125	11	208
Skogshusen	Q3 2022	Nacka	179	13	288
Fladern	Q4 2022	Salem	92	10	173
Lignum	Q2 2023	Stockholm	204	25	520
Stella 9	Q4 2023	Sollentuna	271	27	488
Stella 10	Q4 2023	Sollentuna	153	13	246
Alba	Q4 2023	Stockholm	396	51	1 049
Rubigo	Q2 2024	Stockholm	70	9	173
Kastellet	Q2 2024	Sollentuna	173	15	253
Jarlaberg	Q2 2024	Nacka	142	18	342
Dragonen	Q2 2024	Upplands Väsby	115	13	202
Kajhusen	Q3 2024	Sollentuna	291	28	441
Archimedes A	Q3 2024	Stockholm	134	15	313
Archimedes B	Q3 2024	Stockholm	105	12	249
Archimedes C	Q2 2025	Stockholm	121	13	283
Archimedes D	Q2 2025	Stockholm	84	10	206
Häggvik Lune	Q3 2025	Sollentuna	588	52	969
Archimedes F	Q1 2025 / Q3 2025	Stockholm	478	57	1 175
Häggvik View	Q4 2025	Sollentuna	359	33	601

Denna dokument är undertecknat med Penneo - 6BBU-83GJ-GGEJ-D38TD-AQ1LN

NOT 16 – AKTIER OCH ANDELAR HELÄGDA AV MODERBOLAGET

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	508	-
Förvärv	0	508
Aktieägartillskott	-	12
Försäljningar	-	-
Nedskrivningar	0	-12
	508	**508**

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar.

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

AKTIER OCH ANDELAR HELÄGDA AV MODERBOLAGET

Företag	*Organisations-nummer*	*Säte*	*Andelar*	*Kapitalandel*	*Röstandel*		*Bokfört värde**	
					2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Rinkebyterrassen Holding 5 AB	556965-2109	Stockholm	500	100%	100%	100%	6	6
Rinkebyterrassen Holding 6 AB	556965-2075	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Någonting Holding AB	556985-7633	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	302	302
SNB Häggvik 7 Förvaltning AB	559220-3185	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 8 Förvaltning AB	559220-3193	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 9 Fastighets 2 AB	559229-3038	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 9 Fastighets 3 AB	559229-3087	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 9 Förvaltning AB	559229-3111	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
Svenska Nyttobostäder Holding 1 AB	559229-3129	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
Svenska Nyttobostäder Holding 2 AB	559229-3137	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Häggvik 10 Förvaltning AB	559229-8110	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Förvaltning AB	559085-0466	Stockholm	500	100%	100%	100%	0	0
SNB Mälarterrassen Holding AB	559077-6273	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	99	99
SHYB Torghuset Rönninge Holding AB	559152-1553	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	37	37
Brygghusen vid Väsjön Holding AB	559109-8503	Stockholm	500	100%	100%	100%	62	62
Svenska Nyttobostäder Management AB	559214-5766	Stockholm	500	100%	100%	100%	1	1
SHYB Barkarby Holding AB	559335-3211	Stockholm	500	100%	100%	-	0	-
Fyrlotsen Holding AB	559260-5785	Stockholm	50 000	100%	100%	-	0	-
Summa helägda andelar							**507**	**507**

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

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

** Bokfört värde uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 Tkr och därmed avrundas nedåt.*

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur enligt Svensk e-legitimation. Signaturen kan verifieras på www.signera.se. Dokumentets unika identifikationsnummer är: 83GJ2-6ML7I-0GGEJ-0387D-AQ1LN

NOT 17 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021-12-31	2020-12-31
Moms och vilande moms	29	32	3	3
Övriga externa fordringar	10	2	-	-
	39	34	3	3

NOT 18 – FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
Belopp i Mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Obligationslån	400	-	400	-
	400	-	**400**	-

VÄRDERINGSHIERARKIN

Nivåerna i värderngshierarkin definieras som följande:

NIVÅ 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

NIVÅ 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

NIVÅ 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Svenska Nyttobostäders finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga onoterade aktieinnehav och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. Svenska Nyttobostäder bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

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.

Denna årsredovisning är undertecknad av följande personer: 6MLZL-0KGEJ-033TD-AQ1LN

NOT 19 – FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2021
KONCERNEN

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Summa redovisat värde***
Kundfordringar	-	6	6
Övriga kortfristiga fordringar	-	39	39
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	34	34
Likvida medel	-	5	5
	0	**84**	**84**
Finansiella skulder			
Obligation		400	400
Långfristiga räntebärande skulder	-	1 679	1 679
Kortfristiga räntebärande skulder	-	198	198
Leverantörsskulder	-	42	42
Aktuell skatteskuld	-	6	6
Övriga kortfristiga skulder	-	21	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	13	13
	0	**1 959**	**1 959**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2020
KONCERNEN

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Summa redovisat värde***
Kundfordringar	-	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	-	34	34
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	31	31
Likvida medel	-	19	19
	0	**87**	**87**
Finansiella skulder			
Långfr räntebärande skulder	-	1 538	1 538
Skulder kreditinstitut	-	141	141
Leverantörsskulder	-	39	39
Aktuell skatteskuld	-	5	5
Övriga kortfristiga skulder	-	2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	22	22
	0	**1 747**	**1 747**

Denna handling är undertecknad med Penneo.com. Dokumentets äkthet kan kontrolleras med Penneo.com. Dokumentnyckel: 6GBLP-83GJ2-6WL7I-OKGEJ-D38TD-AQ1LN

NOT 19 – FORTSÄTTNING

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2021
MODERBOLAGET

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Kundfordringar	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	-	764	764
Övriga kortfristiga fordringar	-	3	3
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	1	1
Likvida medel	-	0	0
	-	**770**	**770**
Finansiella skulder			
Obligation	-	400	400
Skulder hos koncernbolag	-	102	102
Leverantörsskulder	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	-	13	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2	2
	-	**518**	**518**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2020
MODERBOLAGET

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	82	82
Övriga kortfristiga fordringar	-	3	3
Upplupna intäkter och föutbetalda kostnader	-	0	0
Likvida medel	-	1	1
	-	**86**	**86**
Finansiella skulder			
Skulder hos koncernbolag	-	34	34
Leverantörsskulder	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	-	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8	8
	-	**43**	**43**

**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.

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur och säkrad med QES-certifikat. Det elektroniska originalet av detta dokument är bevarat av Penneo enligt Penneo dokumentnyckel: L66BJ-83GJ2-6ML7L-OGGEJ-D3STD-AQ1LN

NOT 20 – 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 40-45.

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

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

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

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

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

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

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

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

	2020-12-31					
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	169	23	1 546	94	-	**1 832**
Leverantörsskulder	39	-	-	-	-	**39**
Skuld till ALM Equity-koncernen	1	-	-	-	-	**1**
Övriga kortfristiga skulder	1	-	-	-	-	**1**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2	-	-	-	**13**

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med ESEF-rapporteringsstandarden för Svenska Nyttobostäder AB (publ) för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Innehållet i årsredovisningen är identisk med den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-rapporteringsstandarden. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.

NOT 20 – FORTSÄTTNING

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

	2020-12-31					
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Leverantörsskulder	1	-	-	-	-	**1**
Skulder hos koncernföretag	-	-	-	-	34	**34**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	-	-	-	-	**8**

KREDITRISK

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

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

FINANSIELL KREDITRISK

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

MARKNADSRISKER

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

RÄNTERISK

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

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

KAPITALHANTERING

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 1 491 (736) Mkr. Det finansiella målet i koncernen är att det normaliserade driftnettot för fastighetsportföljen år 2025 skall uppgå till 600 Mkr.

Under året har moderbolaget emitterat 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.

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och säkrad med en kvalificerad elektronisk tidstämpel. Signaturerna och tidstämpeln kan verifieras med hjälp av lämplig programvara. Mer information finns på www.scrive.com/verify. Dokumentets unika identifikationsnummer: F83G12-AML7L-OQGEJ-A38TD-AQ1LN

NOT 21 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	2	3	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	32	28	1	0
	34	**31**	**1**	**0**

NOT 22 – LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2020-12-31	2020-12-31
Bankmedel*	5	19	0	1
	5	**19**	**0**	**1**

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

NOT 23 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	5	7	-	-
Övriga poster	8	15	2	8
	13	**22**	**2**	**8**

Denna handling är undertecknad med kvalificerade elektroniska signaturer enligt den svenska lagen om elektroniska signaturer. Dokumentets äkthet och integritet kan kontrolleras med Adobe Reader.

NOT 24 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncenen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	1	1	-	-
Övriga poster	**1**	**1**	**0**	**0**

KONCERNEN - AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2020-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande förändringar	Ej kassaflödes-påverkande förändringar	2021-12-31
Obligation	-	-	400	-	400
Skulder till kreditinstitut	1 679	-	198	-	1 877
	1 679	**0**	**598**	**0**	**2 277**

MODERBOLAGET - AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2020-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande förändringar	Ej kassaflödes-påverkande förändringar	2021-12-31
Obligation	-	-	400	-	400
	0	**0**	**400**	**0**	**400**

Denna dokument är skyddat av lagen om upphovsrätt. Kopiering eller annan användning är förbjuden utan tillstånd.

NOT 25 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Av moderbolagets nettoomsättning 1 955 (127) Tkr avser hela beloppet försäljning av tjänster till koncernföretag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Mellan moderbolag och dotterbolag finns finansiella fordringar om 764 (82) Mkr och skulder om 103 (34) Mkr. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag se not 1.

ALM Equity AB, direkt eller genom dotterbolag, är största aktieägare i Svenska Nyttobostäder (se sid 51).

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

Den 17 september 2020 tecknade moderbolaget bindande förvärvsavtal för 28 förvaltningsobjekt med bolag inom ALM Equity-koncernen och ett extern förvaltningsobjekt, Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö. I samband med tecknandet av avtalen erhöll säljarna stamaktier i Svenska Nyttobostäder. I tabell på sidan 19 framgår vilka objekt som är tillträdda och tidsplan för tillträde av övriga objekt.

Svenska Nyttobostäder har tillträtt de bostadsrättsandelar som bolaget sedan tidigare har avtalat om att förvärva redan vid förberedelserna inför noteringen 2020. Dessa ligger i Larsberg på Lidingö och två av styrelseledamöterna har intressen i de säljande bolagen.

I Svenska Nyttobostäder har i samband med tillträdet av förvaltningsfastigheten i Barkarbystaden i Järfälla en kortfristig skuld uppstått i förhållande till säljande bolag inom ALM-koncernen om 66 Mkr, denna löstes innan bokslutsdatum.

Koncernen har fordringar på ALM Equity-koncernen om 8 (8) Mkr och skulder om 10 (1) Mkr.

NOT 26 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsinteckningar	1 755	1 404	-	-
Andelar i dotterbolag	6	-	6	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	160	160	-	-
	1 921	**1 564**	**-**	**-**

EVENTUALFÖRPLIKTELSER VIA ALM EQUITY-KONCERNEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Borgensförbindelser för externa företag	198	341	-	-
	198	**341**	**0**	**0**

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur enligt Svensk standard för PAdES-CMS-signering. Signaturen är skapad av Penneo AB och kan verifieras med Adobe Reader eller motsvarande program. Signaturen är baserad på ett kvalificerat certifikat som är utfärdat av en kvalificerad certifikatutfärdare. Signaturen är skapad med en kvalificerad signaturskapningsanordning. Signaturen är baserad på ett kvalificerat certifikat som är utfärdat av en kvalificerad certifikatutfärdare. Signaturen är skapad med en kvalificerad signaturskapningsanordning.

NOT 27 – VINSTDISPOSITION

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

MODERBOLAG

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	759 937 185
Årets resultat	-3 280 104
	756 657 081

Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägarna utdelas	-
Till nuvarande preferensaktier utdelas	49 499 485
Till preferensaktier emitterade	-
I ny räkning överföres	707 157 596
	756 657 081

NOT 28 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Extra bolagsstämma hölls den 17 mars 2022. På stämman togs beslut om en riktad nyemission av 2 700 000 varav 2 198 380 preferensaktier tecknades i samband med tillträden av fastigheter i Häggvik, Sollentuna under mars 2022.
- Bolaget har anställt CFO samt COO som tillträder kring halvårsskiftet, och kommer ingå i bolagets ledning.
- I mars 2022 kom en dom i Svea Hovrätt som kan komma att påverka praxis vid uthyrning av företagslägenheter i mer än ett led. I de flesta fall påverkar inte detta existerande hyresavtal men över tid kan vi komma att se förändringar i branschen. Bolaget undersöker nu hur det kan påverka framtida affärer med vissa kunder.

Denna handling är undertecknad med Penneo dokumentnyckel: 6GBJ-8SGJ2-AMLTL-OKGEJ-A3STD-AQ1LN

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Svenska Nyttobostäder
Stockholm 27 april 2022

Emma Norburg
Styrelseordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Jonas Bengtsson
Styrelseledamot

Frida Holmberg
Styrelseledamot

Gunilla Högbom
Styrelseledamot

Hanna Wachtmeister
Styrelseledamot

Tommy Johansson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-28
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen om elektroniska signaturer. Det elektroniska originalet förvaras av Svenska Nyttobostäder AB (publ).

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 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-87 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

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

FASTIGHETSVÄRDERING

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Fastigheterna värderas till verkligt värde och koncernens fastighetsbestånd värderades den 31 december 2021 till 3 918 Mkr. Per balansdagen den 31 december 2021 har fastighetsbeståndet värderats externt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets individuella risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Vi anser därför att detta är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i not 1 Redovisningsprinciper på sig 61, not 2 Bedömningar och uppskattningar på sid 68 samt not 15 Värdeförändringar fastigheter på sid 75.

HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN

Vi har i vår revision utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och in-data i värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och extern värderares kompetens och objektivitet.

Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av erhållna fastighetsvärderingar, gjort jämförelser mot känd marknadsinformation samt granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftkostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Penneo dokumentnyckel: 6GGJ2-AMLTL-QKGEJ-A3STD-AQ1LN

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-50 samt 92-94. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncern-redovisningen 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 koncern-redovisningen 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 koncern-revisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

Penneo dokumentnyckel: 6GGEJ-O3MTL-AQ1LN

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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 be-träffande 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 27 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 27 juli 2020.

Stockholm den 28 april 2022
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad med kvalificerade elektroniska signaturer enligt lagen (2016:1162) om kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning. Dokumentet har förseglats med kvalificerad elektronisk tidsstämpel. Dokumentets äkthet, integritet och tidsstämpel kan verifieras med lämplig programvara.

Definitioner

Antal lägenheter i förvaltning
Antalet färdigställda och tillträdda lägenheter.

Antal lägenheter, färdigställda ej tillträdda
Antalet färdigställda ej tillträdda lägenheter.

Antal lägenheter i säljarens produktion
Antalet lägenheter under uppförande.

Antal lägenheter under säljarens utveckling
Antalet ej byggstartade lägenheter.

Avstånd snittlägenhet spårbunden station, m
Genomsnittligt vägt gångavstånd från lägenheter i förvaltning till spårbunden station.

Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid, km
Genomsnittligt vägt avstånd fågelvägen från lägenheter i förvaltning till Sergels Torg.

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

Driftnetto, Mkr
Hyresintäkter minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %
Hyresintäkter för lägenheter och övriga uthyrningsbara ytor i relation till hyresvärde. Belyser fastigheternas totala ekonomiska utnyttjandegrad.

Förvaltningsresultat, Mkr
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå, %
Räntekostnad i relation till räntebärande skulder.

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

Hyresintäkter, Mkr
Totala hyresintäkter.

Normaliserat driftnetto, Mkr
Hyresintäkter efter eventuell rabattperiod minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

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

Soliditet, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Totalt antal lägenheter
Total portfölj av tillträdda och ej tillträdda lägenheter.

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

Överskottsgrad, %
Driftsöverskott i procent av intäkter.

Denna årsredovisning har upprättats i enlighet med ESEF-anpassade filer. Innehållet i den officiella ESEF-filen är identisk med innehållet i denna PDF-version.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2022	25 maj 2022
Bolagsstämma	25 maj 2022
Halvårsrapport januari - juni 2022	25 augusti 2022
Delårsrapport januari - september 2022	23 november 2022

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Tommy Johansson, VD,
+4670 861 06 13,
tommy.johansson@nyttobostader.se

Denna rapport har upprättats i både svensk och engelsk version. Vid eventuella skillnader mellan dessa versioner ska den svenska versionen gälla.

© Svenska Nyttobostäder AB 2022 | Foton & illustrationer: Studio Superb [1, 25, 91], Erik Hansman/Unsplash [4], Svenska Nyttobostäder [6, 28], Joakim Rolandsson [7, 9, 10, 12, 15, 18, 19, 21, 32, 33, 34, 35], Olaser/iStock [8, 24, 39], Dylan Gillis/Unsplash [12], Thomas Henriksson [14, 49], Walk the Room [16, 46, 47], Andreas M/Unsplash [20, 21], Trent Erwin/Unsplash [23], Henke Svensson [12, 26, 27], John Schnobrich/Unsplash [29], Jason Goodman/Unsplash [30], VARG Arkitekter [31], Geber86/iStock [32], Sergey Zolkin/Unsplash [33], Sarah Elizabeth/Unsplash [36]

SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER

nyttobostader.se

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."

Emma Helena Bergström Norburg
Styrelseordförande
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19750426xxxx
IP: 109.228.xxx.xxx
2022-04-27 09:39:39 UTC

HANNA WACHTMEISTER
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19890507xxxx
IP: 62.84.xxx.xxx
2022-04-27 09:57:15 UTC

FRIDA HOLMBERG
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19840131xxxx
IP: 49.231.xxx.xxx
2022-04-27 10:11:36 UTC

JONAS BENGTSSON
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19691216xxxx
IP: 90.230.xxx.xxx
2022-04-27 10:25:10 UTC

Gunilla Högbom
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19580309xxxx
IP: 37.247.xxx.xxx
2022-04-27 11:39:15 UTC

JOAKIM ALM
Styrelseledamot
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19610622xxxx
IP: 24.155.xxx.xxx
2022-04-27 14:34:22 UTC

Tommy Michael Roger Johansson
Verkställande direktör
På uppdrag av: Svenska Nyttobostäder AB
Serienummer: 19710330xxxx
IP: 37.247.xxx.xxx
2022-04-27 14:47:55 UTC

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-04-28 05:46:47 UTC

Penneo dokumentnyckel: 6GBJA-83GJ2-6ML7I-OXGEJ-03BTD-AQ1IN

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/validate**