

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsnytta i Sverige AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-10



Carolina Karlström

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska via dotterföretag äga och förvalta fastigheter och lös egendom och bedriva därtill sammanhängande verksamhet.

Bolaget äger intresseföretaget Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 till ca 33%.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolagets innehav i Svenska Nyttobostäder AB (publ) förändrats genom följande händelser:

- förvärvat 75 000 st stamaktier till ett anskaffningsvärde om 20,07 per stamaktie
- förvärvat 7 775 428 stamaktier från andra bolag inom ALM-koncernen till ett pris om 25,00 kr per stamaktie och med ett anskaffningsvärde om 24,40 kr per stamaktie vilket resulterat i en negativ resultateffekt om 4,7 mkr.
- förvärvat 772 118 stamaktier från annat bolag inom ALM-koncernen till ett anskaffningsvärde om 13,00 kr per stamaktie.
- konverterat bolagets preferensaktier till stamaktier i samband med Svenska Nyttobostäders utbyteserbjudande där två stamaktier erhöles per varje preferensaktie, teckningskurs var 50 kr per stamaktie och anskaffningskurs 25,40 kr per stamaktie vilket resulterat i en negativ resultateffekt om 58,3 mkr.
- tilldelats 2 787 956 stamaktier i en företrädesemission till en teckningskurs om 36 kr per stamaktie och en anskaffningskurs om 25,80 kr per stamaktie vilket resulterat i en negativ resultateffekt om 25,6 mkr.
- dessutom har ytterligare en nedskrivning gjorts om 10,1 mkr.

Under året har bolaget erhållit utdelning om 1 482 453 kr från Svenska Nyttobostäder AB (publ).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-123 201 136	-8 641 194	740 096 374	-9 487 117
Soliditet (%)	0,15	0,83	69,89	0,35

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	500 000	12 382 677	-8 641 194	3 741 483
Erhållna aktieägartillskott		74 600 000		74 600 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		-8 641 194	8 641 194	0
Årets resultat			-78 321 136	-78 321 136
Belopp vid årets utgång	500 000	78 341 483	-78 321 136	20 347

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	78 341 483
Årets resultat	-78 321 136
	<u>20 347</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>20 347</u>
	20 347

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		692	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		692	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 457 815	-392 487
Övriga rörelsekostnader		0	-2 949
Summa rörelsekostnader		-5 457 815	-395 436
Rörelseresultat		-5 457 123	-395 436
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 482 453	5 929 810
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	324 062	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-98 743 053	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 807 475	-14 175 568
Summa finansiella poster		-117 744 013	-8 245 758
Resultat efter finansiella poster		-123 201 136	-8 641 194
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		44 880 000	0
Summa bokslutsdispositioner		44 880 000	0
Resultat före skatt		-78 321 136	-8 641 194
Årets resultat		-78 321 136	-8 641 194

2024061713483

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

3

334 590 283129 889 882**Summa finansiella anläggningstillgångar**

334 590 283

129 889 882

Summa anläggningstillgångar

334 590 283

129 889 882

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

0

367 762 204

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

05 492 343**Summa kortfristiga fordringar**

0

373 254 547

Kassa och bank

Kassa och bank

9 091 6405 955 723**Summa kassa och bank**

9 091 640

5 955 723

Summa omsättningstillgångar

9 091 640

379 210 270

SUMMA TILLGÅNGAR**343 681 923****509 100 152**

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

500 000

500 000

Summa bundet eget kapital

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

78 341 483

12 382 677

Årets resultat

-78 321 136-8 641 194**Summa fritt eget kapital**

20 347

3 741 483

Summa eget kapital

520 347

4 241 483

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

250 000 000

250 000 000

Leverantörsskulder

999

4 561 250

Skulder till koncernföretag

92 554 207

250 297 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

606 3706**Summa kortfristiga skulder**

343 161 576

504 858 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

343 681 923

509 100 152

2024061713484

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i intresseföretag som är omsättningstillgång	153 750	0

Noter till balansräkningen

Not 3	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	129 889 882	129 889 882
	Inköp	303 443 453	0
	Utgående anskaffningsvärden	433 333 335	129 889 882
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	-98 743 052	0
	Utgående nedskrivningar	-98 743 052	0
	Redovisat värde	334 590 283	129 889 882

Övriga noter

Not 4	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Andra ställda säkerheter	334 590 283	0

Andra ställda säkerheter avser pantsatta aktier i intresseföretag Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607. Upptaget lån för denna säkerhet uppgår till 250 000 000 kr.

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget ingår i ALM Equity-koncernen med ALM Equity AB som moderföretag. ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion, vilket innebär vid genomförande att bolaget inte längre kommer att äga aktier i intresseföretag. Styrelserna i ALM Equity AB och Svenska Nyttobostäder AB har antagit en gemensam fusionsplan och förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni. Mer information finns på ALM Equitys hemsida, www.almequity.se.

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till A Equity Förvaltning AB, org.nr 559152-1504, med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr 556549-1650, med säte i Stockholm.

Bostadsnytta i Sverige AB

Org.nr. 559259-5861

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joakim Alm
Styrelseordförande

Carolina Karlström
Styrelseledamot

John Sjölund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

2024061713485

Verifikat

Transaktion 09222115557516869874

Dokument

1661 Bostadsnytta i Sverige AB 559259-5861 ÅR 2023

Huvuddokument

7 sidor

Startades 2024-05-06 14:06:12 CEST (+0200) av ALM

Equity Ekonomi (AEE)

Färdigställt 2024-05-14 17:09:34 CEST (+0200)

Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)

Alm Equity Management AB

ekonomi@almequity.se

Signerare

Joakim Alm (JA)

Personnummer 610622-1176

joakim.alm@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ALM"

Signerade 2024-05-08 08:13:30 CEST (+0200)

Carolina Karlström (CK)

Personnummer 860426-2561

carolina.karlstrom@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINA KARLSTRÖM"

Signerade 2024-05-06 19:41:13 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)

Personnummer 771005-8954

john.sjolund@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN SJÖLUND"

Signerade 2024-05-09 12:08:27 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)

Personnummer 831101-0261

ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Brandt"

Signerade 2024-05-14 17:09:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516869874

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsnytta i Sverige AB, org.nr 559259-5861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsnytta i Sverige AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsnytta i Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsnytta i Sverige AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsnytta i Sverige AB enligt god revisorsred 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 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.

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

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

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."

Ida Brandt

Auktoriserad revisor

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 14:34:05 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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