



Svenska Nyttobostäder AB (publ)  
Regeringsgatan 59  
SE-111 56 Stockholm

DELÅRSRAPPORT Q1 2021

# SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

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

## KORT OM BOLAGET

Svenska Nyttobostäder  
är en innovativ  
och klimatsmart  
fastighetsägare som äger  
och förvaltar bostäder i  
Stockholmsområdet.

## INNEHÅLL

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 3  | PERIODEN I KORTHET        |
| 4  | VD HAR ORDET              |
| 6  | OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER  |
| 8  | FASTIGHETSPORTFÖLJEN      |
| 10 | FINANSIELLA RAPPORTER     |
| 16 | NOTER                     |
| 20 | NYCKELTAL                 |
| 21 | DEFINITIONER              |
| 22 | AKTIEN                    |
| 23 | RAPPORTENS UNDERTECKNANDE |
| 24 | KONTAKT                   |
| 25 | KALENDARIUM               |

# DELÅRSRAPPORT Q1 2021

PERIODEN I KORTHET  
2021-01-01 - 2021-03-31

**892**

Lägenheter under  
pågående förvaltning

**2 433**

Fastighetsvärde, Mkr

**24**

Driftnetto, Mkr

**100%**

Ekonomisk uthyrnings-  
grad lägenheter

| Nyckeltal*                              | jan - mar 2021 | jan - mar 2020 | jan - dec 2020 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresvärde, Mkr                         | 32             | 26             | 126            |
| Hyresintäkter, Mkr                      | 28             | 19             | 100            |
| Driftnetto, Mkr                         | 24             | 7              | 68             |
| Förvaltningsresultat, Mkr               | 5              | -8             | 4              |
| Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr | 17             | 43             | 69             |
| Resultat efter skatt, Mkr               | 18             | 26             | 46             |
| Resultat efter skatt per stamaktie, kr  | 0,18           | 0,42           | 0,21           |
| Överskottsgrad, %                       | 86             | 37             | 68             |
| Belåningsgrad, %                        | 69             | 71             | 70             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %  | 100            | 100            | 98             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %      | 98             | 95             | 97             |

\* För definitioner av nyckeltal, se sidan 21

## RESULTAT FÖR DET FÖRSTA KVARTALET 2021\*\*

- Hyresintäkterna ökade till 28 (19) Mkr
- Driftnettot uppgick till 24 (7) Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 (-8) Mkr
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 17 (43) Mkr
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 18 (26) Mkr och resultat per stamaktie uppgick till 0,18 (0,42) kr

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Bolagets CFO avslutade sin anställning på egen begäran den 21 januari 2021. Tillförordnad CFO utsågs samma dag.

\*\* Jämfört med samma period föregående år



**“TRÄFFA DEN ENA  
GRANNEN PÅ EN FIKA  
I DET GEMENSAMMA  
VARDAGSRUMMET**

och prata knyppling eller gå och träna med den andra grannen som delar din passion för yoga. Vi kallar det communities och det är vår absolut största satsning – för vi tror det är framtidens boende.”

## MED DIGITALA LÖSNINGAR ÖPPNAR VI

även för att partnerföretag ska kunna tänka nytt och utveckla sin affär på ett nytt och hållbart arbetssätt. Vi ska vara nytänkande samt pionjärer i digital transformation och applicering av AI- och automatiserade lösningar.

---

## Svenska Nyttobostäder tänker inte som alla andra

Vi tror att om människor fick välja att bo med likasinnade som de delar intresse med, att inte betala för onödiga ytor, bilen och bormaskinen så skulle de göra det. Vi tror att människor mår bättre av att ha middagssällskap ibland men även kunna stänga om sig en annan dag. Träffa den ena grannen på en fika i det gemensamma vardagsrummet och prata knyppling eller gå och träna med den andra grannen som delar din passion för yoga. Vi skapar gemensamma ytor och satsar på delade tjänster och resurser. Vi kallar det communities och det är vår absolut största satsning – för vi tror det är framtidens boende.

När ett företag behöver boende för ett speciellt projekt, där kompetens kommer spritt från Umeå till Hyderabad och teamet får möjlighet att bo tillsammans så kommer just det projektet bli mer framgångsrikt. För de kommer snabbt lära känna varandra, hitta gemensamma intressen utanför arbetet och teamet kommer kunna välja att arbeta från communityn som utgångspunkt och därmed slippa onödiga resor. Att lyckas hitta boende för det här teamet med kort varsel – det är inte lätt idag. Det är där Svenska Nyttobostäder kommer in.

På en mycket ansträngd bostadsmarknad är det vanskligt att hitta boende i Stockholmsområdet. Svenska Nyttobostäders koncentrerade portfölj med yteffektiva lägenheter som fyller de behov som människor har, är enligt oss ett nytt sätt att leva. Yteffektiva lägenheter är inte bara smart för plånboken, det är även smart för miljön – ur två synvinklar; dels det uppenbara att man undviker onödiga kvadratmeter

och resor, dels ur den mentala aspekten. Om folk mår bra och trivs kommer de garanterat prestera bättre.

Alla våra communities förses med digitala lås som förenklar den boendes vardag genom att på distans kunna släppa in städpersonalen, matleveransen eller kompisen som ska vattna när man är bortrest. Digital access innebär också att porttelefonen ersätts av mobilen som på ett tryggt sätt gör portkoder eller blippar på vift till ett minne blott. Det ökar tryggheten för alla inblandade.

I skrivande stund har fas 4 börjat vaccinera sig, därmed bör de värsta prövningarna snart vara över. Men att samhället återgår till det normala blir nog en prövning i sig – för vad är det nya normala? För vår del konstaterar jag att Covid-19 inte har ändrat den sedan tidigare stora efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsområdet och vi har inte tagit del av några statliga stödpaket. Generellt upplevs marknaden för denna typ av fastigheter med yteffektiva och klimatsmarta lägenheter som fortsatt god och marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter bedöms vara intakt även beaktat den inverkan som pandemin haft på samhället och ekonomin i stort.

Vi kan summera det första kvartalet med att det fortsatt går stabilt och enligt de planer vi satte upp inför marknadsnoteringen i höstas.

**Tommy Johansson, VD**

Stockholm den 25 maj 2021

# DETTA ÄR SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

OM OSS

## En innovativ och klimatsmart fastighetsägare

Svenska Nyttobostäder förvärvar, äger och förvaltar fastigheter med yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet.

### Verksamhet

Svenska Nyttobostäder hyr ut lägenheter dels till privatpersoner, dels till myndigheter, företag och institutioner som har ett behov av tillfälliga eller långsiktiga boenden för egen personal och/eller för besökande. I Svenska Nyttobostäder finns även varumärket Smarta Hyresbostäder.

Svenska Nyttobostäders verksamhet är koncentrerad till Stockholmsområdet i kommunikationsnära lägen. Fastighetsportföljen uppgår till 5 752 lägenheter, varav 892 är tillträdde och fullt uthyrda. Resterande redan förvärvade lägenheter tillträds löpande fram till 2025.

### Utdelning

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

Bolagets två aktieslag noterades den 4 november 2020, "NYTTO" och "NYTTO Pref", på NASDAQ First North Growth Market.



## AFFÄRSMODELL

Svenska Nyttobostäder är en innovativ och klimatsmart fastighetsägare som äger och förvaltar lägenheter i Stockholmsområdet.

Förvaltningen utgår med fokus på våra grundstenar hållbarhet, nytänkande och digitalisering som är basen för Svenska Nyttobostäders affärsidé.

### Ägande

Bolaget har i dag 5 752 lägenheter i förvaltningsportföljen. Av dessa är 20% färdigställda och tillträdna. Övriga 80% har förvärvats till fast pris för att tillträdas vid färdigställande vilket sker löpande fram till 2025. Bolaget tar därmed ingen bygg- eller utvecklingsrisk. Ambitionen är att bolagets fria kassaflöden ska användas för att växa fastighetsbeståndet ytterligare.

### Förvaltning

I Svenska Nyttobostäders befintliga fastighetsportfölj har förvaltningsorganisationen redan i tidigt skede varit med 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.

### Hållbarhet

Svenska Nyttobostäders samtliga lägenheter är nyproducerade med krav på låg energiåtgång. Lägenheterna är resurseffektiva med snålspolande kranar och energimärkta vitvaror samt individuell mätning av el och varmvatten. Fastigheterna har effektiv uppvärmning som passar områdets förutsättningar. Fastigheterna ligger i goda kommunikationslägen med tillgång till kollektivtrafik. Det gör att de boende kan klara sig utan egen bil.

### Nytänkande

Svenska Nyttobostäder skapar communities för våra boende. I våra bostadsområden ska vi erbjuda hyresgästerna en förlängd yta av bostaden, såsom mötesplatser i form av café, gym och coworking-yta. Här spelar även delningsekonomi en stor roll. Genom boendeappen, som är kopplad till alla våra fastigheter, kan hyresgästerna kommunicera med varandra och exempelvis låna verktyg eller annat som kanske inte används på daglig basis. Inom kort delas även fordon genom bil- eller cykelpooler.

### Digitalisering

Svenska Nyttobostäder ska förknippas med nytänkade digitala lösningar. I våra fastigheter ska alla lås kunna öppnas med mobilen. Serviceföretag ska kunna integrera sina tjänster för att skapa mervärden för hyresgästerna samt gynna sin egen och vår affär. Alla fastigheter ska vara helt uppkopplade och all information och styrning ska kunna ske på distans. För den boende sker all interaktion sömlöst via boendeappen, oavsett ärende.

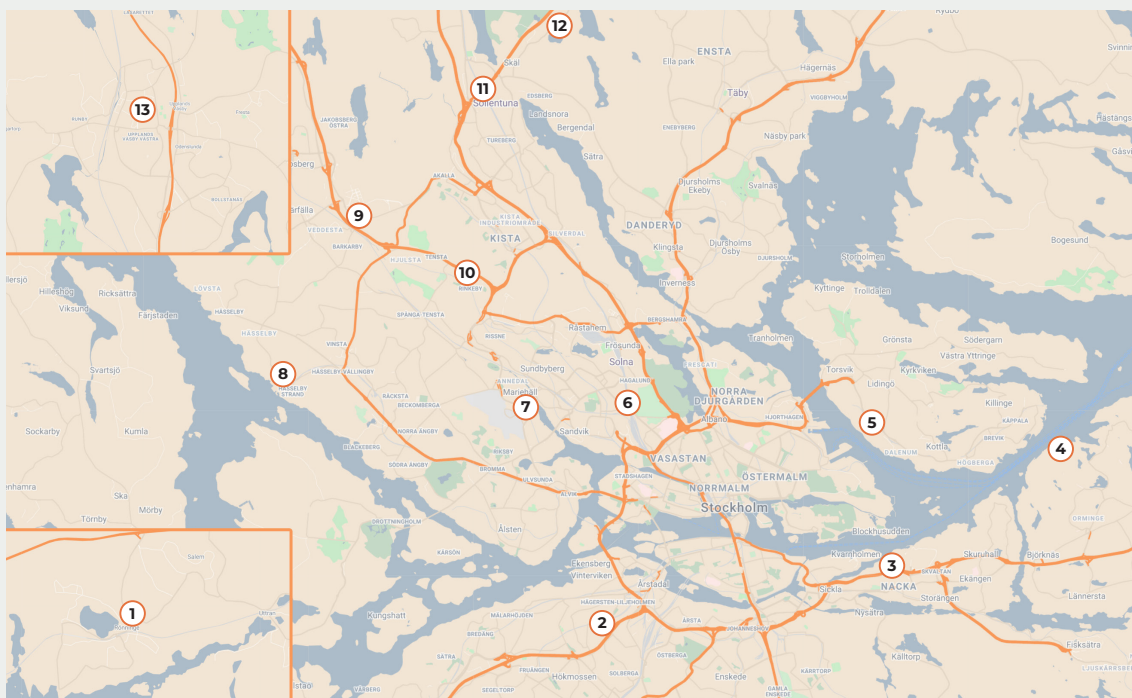
# FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

PER 2021-03-31

## SVENSKA NYTTOBOSTÄDER ÄGER OCH FÖRVALTAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I KOMMUNIKATIONSNÄRA LÄGEN I STOCKHOLMSOMRÅDET.

Under hösten 2020 ingick Svenska Nyttobostäder förvärvsavtal för 5 752 lägenheter varav 4 860 var icke tillträdna. Ingen av fastigheterna förutsätter ändrad detaljplan för att kunna genomföras. Många är redan under uppförande eller har bygglov. Fastigheterna förvärvades till fastpris, med prisjustering vid mindre ytförändringar. Det innebär att säljaren bär risken för till exempel ökade byggkostnader. Säljaren är ALM Små Bostad AB tillsammans med investerare som är delägare i utvecklingsprojekten. Vid färdigställande tillträds fastigheten av Svenska Nyttobostäder och betalning erläggs.

Förvärven finansieras med skuld, till exempel vanliga bottenlån, och med eget kapital. Tillgången till det egna kapitalet för förvärven är redan säkrad då investerarna och ALM Equity har ingått teckningsåtaganden om 3,3 Mdkr i preferensaktier i Svenska Nyttobostäder, motsvarande 35 procent av förvärvsvärdena. Fastigheterna kan alltså, givet en normal lånemarknad, tillträdas och finansieras utan att varken kassa används eller utspädning behöver ske i stamaktien. Givet bolagets förväntade starka kassaflöden finns därmed stora möjligheter för ytterligare förvärv.



Total fastighets- och förvärvsportfölj  
per 31 mars 2021

**5 752**  
lägenheter

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ UTVECKLINGSFAS PER 31 MARS 2021

|                                 | Förvaltnings-<br>objekt | Planerat<br>tillträde | Kommun            | Antal<br>lägenheter | Beräknat<br>driftnetto år<br>2025 (Mkr) | Förvärvspris<br>(Mkr) |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Färdigställda<br>och tillträdde | 12 Brygghusen           | Tillträdd             | Sollentuna        | 45                  | 10                                      | 190                   |
|                                 | 8 Mälarterrassen        | 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 Ängshuset            | Tillträdd             | Stockholm         | 78                  | 7                                       | 127                   |
| Färdigställda,<br>ej tillträdde | 5 Fyrlotsen             | Q2 2021               | Lidingö           | 180                 | 11                                      | 284                   |
| Under<br>uppförande             | 9 Kronan                | Q3 2021               | Järfälla          | 276                 | 24                                      | 474                   |
|                                 | 11 Nova 7               | Q2 2022               | Sollentuna        | 324                 | 27                                      | 508                   |
|                                 | 11 Nova 8               | Q2 2022               | Sollentuna        | 125                 | 11                                      | 208                   |
|                                 | 4 Skogshusen            | Q3 2022               | Nacka             | 179                 | 13                                      | 288                   |
|                                 | 1 Flädern               | Q3 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                   |
| Ej<br>byggstartade              | 2 Alba                  | Q3 2023/<br>Q1 2024   | Stockholm         | 396                 | 51                                      | 1 049                 |
|                                 | 2 Rubigo                | Q1 2024               | Stockholm         | 70                  | 9                                       | 173                   |
|                                 | 12 Kastellet            | Q3 2023               | Sollentuna        | 173                 | 15                                      | 253                   |
|                                 | 12 Kajhusen             | Q1 2024               | Sollentuna        | 291                 | 28                                      | 441                   |
|                                 | 3 Jarlaberg             | Q3 2023               | Nacka             | 142                 | 18                                      | 342                   |
|                                 | 13 Dragonen             | Q3 2023               | Upplands<br>Väsby | 115                 | 13                                      | 202                   |
|                                 | 7 Archimedes A          | 2023                  | Stockholm         | 134                 | 15                                      | 313                   |
|                                 | 7 Archimedes B          | 2023                  | Stockholm         | 105                 | 12                                      | 249                   |
|                                 | 7 Archimedes F          | 2024                  | Stockholm         | 478                 | 57                                      | 1 175                 |
|                                 | 7 Archimedes C          | 2025                  | Stockholm         | 121                 | 13                                      | 283                   |
|                                 | 7 Archimedes D          | 2025                  | Stockholm         | 84                  | 10                                      | 206                   |
|                                 | 11 Häggvik You          | Q1 2025               | Sollentuna        | 588                 | 52                                      | 969                   |
|                                 | 11 Häggvik View         | 2025                  | Sollentuna        | 359                 | 33                                      | 601                   |
| Totalt                          |                         |                       |                   | 5 752               | 600                                     | 11 820                |

# KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                                 | Not     | 2021-01-01<br>-2021-03-31 | 2020-01-01<br>-2020-03-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|----------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                | 1       | 28                        | 19                        | 100                       |
| Fastighetskostnader                          | 1       | -4                        | -12                       | -32                       |
| <b>Driftnetto</b>                            |         | 24                        | 7                         | 68                        |
| Centrala administrationskostnader            | 1       | -5                        | -3                        | -17                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                       |         | 19                        | 4                         | 51                        |
| Finansiella intäkter                         |         | -                         | -                         | -                         |
| Finansiella kostnader                        | 1,4     | -14                       | -12                       | -47                       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                  |         | 5                         | -8                        | 4                         |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter   | 1,2,3,5 | 17                        | 43                        | 69                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                   |         | 22                        | 35                        | 73                        |
| Skatt                                        | 1       | -4                        | -9                        | -27                       |
| <b>Periodens resultat</b>                    |         | 18                        | 26                        | 46                        |
| <b>Periodens resultat hänförligt till</b>    |         |                           |                           |                           |
| Moderföretagets aktieägare                   |         | 18                        | 13                        | 46                        |
| Innehav utan bestämmande inflytande          |         | -                         | 13                        | -                         |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kr*  |         | 0,18                      | 0,42                      | 0,21                      |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr* |         | 0,18                      | 0,42                      | 0,21                      |

\* Eftersom den legala koncernen för det rapporterade bolaget bildades först i september 2020 så har antalet stamaktier vid tidpunkten för koncernens bildande använts för historiska finansiella perioder vid beräkning av resultat per aktie.

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i Mkr                                      | Not   | 2021-03-31   | 2020-03-31   | 2020-12-31   |
|---------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |       |              |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |       |              |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                           | 1,3   | 2 433        | 2 022        | 2 415        |
| Maskiner och inventarier                          | 1     | 6            | 3            | 6            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                |       | <b>2 439</b> | <b>2 025</b> | <b>2 421</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |       |              |              |              |
| Kundfordringar                                    | 1     | 3            | 2            | 3            |
| Fordran ALM Equity-koncernen                      | 1     | 8            | 36           | 8            |
| Övriga kortfristiga fordringar                    | 1     | 29           | 25           | 26           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      | 1     | 30           | 24           | 31           |
| Likvida medel                                     | 1     | 13           | 59           | 19           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                |       | <b>83</b>    | <b>146</b>   | <b>87</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           |       | <b>2 522</b> | <b>2 171</b> | <b>2 508</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |       |              |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                               |       |              |              |              |
| Eget kapital                                      |       | 747          | 552          | 736          |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |       | <b>747</b>   | <b>552</b>   | <b>736</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |       |              |              |              |
| Långfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | 1,4,5 | 1 538        | 1 442        | 1 538        |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 1     | 29           | 12           | 25           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 |       | <b>1 567</b> | <b>1 454</b> | <b>1 563</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |       |              |              |              |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | 1,4,5 | 141          | -            | 141          |
| Leverantörsskulder                                | 1     | 36           | 27           | 39           |
| Skuld ALM Equity-koncernen                        | 1     | 1            | 92           | 1            |
| Aktuell skatteskuld                               | 1     | 5            | 2            | 5            |
| Övriga kortfristiga skulder                       | 1     | 9            | 8            | 1            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 1     | 16           | 36           | 22           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |       | <b>208</b>   | <b>165</b>   | <b>209</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |       | <b>2 522</b> | <b>2 171</b> | <b>2 508</b> |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL\*

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

| Belopp i Mkr                                                  | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt<br>eget<br>kapital |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>                       | -                 | 438                              | -                      | 116               | <b>554</b>                |
| Omföring resultat föregående år                               | -                 | -                                | 116                    | -116              | 0                         |
| Noterings- och emissionskostnader                             | -                 | -                                | -11                    | -                 | -11                       |
| Årets resultat                                                | -                 | -                                | -                      | 46                | 46                        |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>                               |                   |                                  |                        |                   |                           |
| Nyemissioner                                                  | 3                 | 580                              | -                      | -                 | 583                       |
| Ovillkorade aktieägartillskott                                | -                 | 100                              | -                      | -                 | 100                       |
| Lämnad utdelning                                              | -                 | -                                | -7                     | -                 | -7                        |
| <i>Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande:</i> |                   |                                  |                        |                   |                           |
| Tidigare aktieägartillskott                                   | -                 | -236                             | -                      | -                 | -236                      |
| Avslutad minoritet                                            | -                 | -293                             | -                      | -                 | -293                      |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>                       | <b>3</b>          | <b>589</b>                       | <b>98</b>              | <b>46</b>         | <b>736</b>                |
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>                       | 3                 | 589                              | 98                     | 46                | <b>736</b>                |
| Omföring resultat föregående år                               | -                 | -                                | 46                     | -46               | 0                         |
| Periodens resultat                                            |                   |                                  |                        | 18                | 18                        |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>                               |                   |                                  |                        |                   |                           |
| Lämnad utdelning                                              |                   |                                  | -7                     |                   | -7                        |
| <b>Utgående eget kapital 2021-03-31</b>                       | <b>3</b>          | <b>589</b>                       | <b>137</b>             | <b>18</b>         | <b>747</b>                |

\* 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.

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                                                                     | 2021-01-01<br>-2021-03-31 | 2020-01-01<br>-2020-03-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                  |                           |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                  | 19                        | 4                         | 51                        |
| Justering ej kassaflödespåverkande poster                                        | -                         | -                         | -                         |
| Erhållen ränta                                                                   | -                         | -                         | -                         |
| Erlagd ränta                                                                     | -14                       | -12                       | -47                       |
| Betald skatt                                                                     | -                         | -2                        | -3                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b> | <b>5</b>                  | <b>-10</b>                | <b>1</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>                               |                           |                           |                           |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                               | -2                        | 327                       | 346                       |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                                  | -1                        | -249                      | -205                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>2</b>                  | <b>68</b>                 | <b>142</b>                |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                  |                           |                           |                           |
| Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan                                            | -                         | -                         | -508                      |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                            | -                         | -470                      | -830                      |
| Förvärv materiella anläggningstillgångar                                         | -                         | -                         | -6                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>0</b>                  | <b>-470</b>               | <b>-1 344</b>             |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                 |                           |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                     | -                         | 477                       | 575                       |
| Amortering lån                                                                   | -1                        | -                         | -3                        |
| Aktieägartillskott                                                               | -                         | -                         | 100                       |
| Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader                                    | -                         | -                         | 572                       |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare                                           | -7                        | -26                       | -33                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                 | <b>-8</b>                 | <b>451</b>                | <b>1 211</b>              |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                      | <b>-6</b>                 | <b>49</b>                 | <b>9</b>                  |
| Likvida medel vid periodens början                                               | 19                        | 10                        | 10                        |
| Likvida medel vid periodens slut                                                 | 13                        | 59                        | 19                        |

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                                | jan - mar 2021 | jan - mar 2020* | sep - dec 2020** |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Nettoomsättning                             | -              | -               | -                |
| Produktions- och driftskostnader            | -              | -               | -                |
| <b>Driftöverskott</b>                       | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| Försäljnings- och administrationskostnader  | -1             | -               | -2               |
| <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>-1</b>      | <b>0</b>        | <b>-2</b>        |
| Nedskrivning aktier                         | -              | -               | -12              |
| Resultat försäljning av aktier              | -              | -               | -                |
| Finansiella intäkter                        | -              | -               | -                |
| Finansiella kostnader                       | -              | -               | -                |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b> | <b>-1</b>      | <b>0</b>        | <b>-14</b>       |
| Skatt                                       | -              | -               | -                |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>-1</b>      | <b>0</b>        | <b>-14</b>       |

\* Moderbolagets verksamhet startade den 2 april 2020 därför finns inga jämförelsesiffror för perioden januari - mars 2020.

\*\* Jämförelsesiffror för 2020 gäller verksamhetsåret 1 september - 31 december 2020.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                                 | 2021-03-31 | 2020-03-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |            |            |
| Anläggningstillgångar                        | 508        | -          | 508        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>508</b> | <b>0</b>   | <b>508</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |            |            |
| Kundfordringar                               | 1          | -          | -          |
| Fordringar, koncerninterna                   | 82         | -          | 82         |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 3          | -          | 3          |
| Likvida medel                                | -          | -          | 1          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>86</b>  | <b>0</b>   | <b>86</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>594</b> | <b>0</b>   | <b>594</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |            |
| Aktiekapital (60 504 400 aktier)             | 3          | -          | 3          |
| Preferenskapital ( 5 813 237 aktier)         | -          | -          | -          |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |            |            |
| Balanserat resultat                          | 541        | -          | 562        |
| Årets resultat                               | -1         | -          | -14        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>543</b> | <b>0</b>   | <b>551</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |            |            |
| Leverantörsskulder                           | -          | -          | 1          |
| Skulder, koncerninterna                      | 43         | -          | 34         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 7          | -          | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1          | -          | 8          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>51</b>  | <b>-</b>   | <b>43</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>594</b> | <b>0</b>   | <b>594</b> |

# PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS 2021

## Not 1 - Redovisningsprinciper

Koncernen bildades den 17 september 2020 genom att bindande förvärvsavtal för 29 fastigheter tecknades med ALM Equity-koncernen. IFRS saknar specifik vägledning för hur transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande och sammanslagna finansiella rapporter ska upprättas. Företagsledningen har bedömt att sammanslagna finansiella rapporter med användandet av historiskt redovisade värden så som de redovisats i ALM Equity-koncernen utgör en lämplig och vedertagen metod. De sammanslagna finansiella rapporterna utgår därför från ALM Equity-koncernens rapportering fram till 17 september 2020. Från tillträdet den 17 september upprättas konsoliderade finansiella rapporter. För mer information se Svenska Nyttobostäders årsredovisning 2020, Not 1-2 på sidan 33-41.

Svenska Nyttobostäder tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU. Rapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för koncernen IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med senaste årsredovisning. Siffrorna i tabellerna är avrundade.

## Not 2 - Värdeförändringar

| Belopp i Mkr                             | jan - mar 2021 | jan - mar 2020 | jan - dec 2020 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingående fastighetsvärden                | 2 415          | 1 508          | 1 508          |
| Färdigställda och tillträdde fastigheter | -              | 471            | 838            |
| Orealiserade värdeförändringar           | 18             | 43             | 69             |
| <b>Utgående fastighetsvärde</b>          | <b>2 433</b>   | <b>2 022</b>   | <b>2 415</b>   |

## Not 3 - Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

| Belopp i Mkr                             | jan - mar 2021 | jan - mar 2020 | jan - dec 2020 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingående fastighetsvärde                 | 2 415          | 1 508          | 1 508          |
| Tillträdde fastigheter                   | -              | 471            | 838            |
| Orealiserade värdeförändringar           | 18             | 43             | 69             |
| <b>Utgående redovisat verkligt värde</b> | <b>2 433</b>   | <b>2 022</b>   | <b>2 415</b>   |

## Not 3 - Fortsättning

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till mars 2021 har totalt 911 enheter tillträtts, varav 892 lägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda med avtal omfattande löptider upp till 9 år.

| Färdigställda och tillträdde    | 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               |
| Totalt lägenheter i förvaltning |            |                 | 892              |

## Not 4 - Finansnetto

Bolaget kan finansieras genom utställande av stamaktier, preferensaktier och skuld. Förvärven har finansierats med utställande av preferensaktier och övertagande av skulder. Lånen är upptagna i respektive fastighetsägande underkoncern medan moderbolaget är skuldfritt. För framtida förvärv finns teckningsåtaganden från investerare gällande preferensaktier motsvarande 35% av överenskommet förvärvsvärde. Per 31 mars är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell.

| Löptid | Volym (Mkr) | Snittränta (%) |
|--------|-------------|----------------|
| 0-1 år | 141         | 6,44           |
| 1-2 år | 200         | 1,86           |
| 2-3 år | -           | -              |
| 3-4 år | 1 249       | 3              |
| 4-5 år | 97          | 1,3            |
| Totalt | 1 687       | 3,05           |

## Not 5 - Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

| Belopp i Mkr            | 2021-03-31   | 2020-03-31   | 2020-12-31   |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsinteckningar  | 1 404        | 1 154        | 1 404        |
| Andelar i bostadsrätter | 160          | 160          | 160          |
|                         | <b>1 564</b> | <b>1 314</b> | <b>1 564</b> |

### Eventualförpliktelser via ALM Equity-koncernen

| Belopp i Mkr                           | 2021-03-31 | 2020-03-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|
| Borgensförbindelser för koncernföretag | 341        | 389        | 341        |
|                                        | <b>341</b> | <b>389</b> | <b>341</b> |

## Not 6 - Transaktioner med närstående

Inga transaktioner har ägt rum mellan Svenska Nyttobostäder och närstående som väsentligen påverkat företagets ställning och resultat.

## Not 7 - Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framförallt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning samt förändring av räntenivåer. För en mer utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2020, sidorna 20-24.



# NYCKELTAL

PERIODEN  
2021-01-01 - 2021-03-31

|                                                                    | jan - mar<br>2021 | jan - mar<br>2020 | jan - dec<br>2020 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                              |                   |                   |                   |
| Antal lägenheter förvaltning vid periodens utgång                  | 892               | 700               | 892               |
| Antal lägenheter, färdigställda ej tillträdde vid periodens utgång | 180               | 180               | 180               |
| Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång       | 1 624             | 927               | 1 624             |
| Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång       | 3 056             | 3 945             | 3 056             |
| Totalt antal lägenheter vid periodens utgång                       | 5 752             | 5 752             | 5 752             |
| Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr                               | 32                | 26                | 126               |
| Överskottsgrad, %                                                  | 86                | 37                | 68                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %                             | 100               | 100               | 98                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %                                 | 98                | 95                | 97                |
| Avstånd snittlägenhet spårbunden station, m                        | 577               | 568               | 577               |
| Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid, km                         | 8,5               | 5,5               | 8,5               |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                       |                   |                   |                   |
| Hysesintäkter, Mkr                                                 | 28                | 19                | 100               |
| Driftnetto, Mkr                                                    | 24                | 7                 | 68                |
| Förvaltningsresultat, Mkr                                          | 5                 | -8                | 4                 |
| Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr                            | 17                | 43                | 69                |
| Periodens resultat efter skatt, Mkr                                | 18                | 26                | 46                |
| Soliditet vid periodens utgång, %                                  | 30                | 25                | 29                |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, %                              | 69                | 71                | 70                |
| Genomsnittlig räntenivå, %                                         | 3,05              | 2,87              | 3,06              |
| <b>Aktierelaterade nyckeltal</b>                                   |                   |                   |                   |
| Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång       | 5 813 237         | -                 | 5 813 237         |
| Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång            | 60 501 400        | -                 | 60 501 400        |
| Resultat efter skatt per stamaktie, kr                             | 0,18              | 0,42              | 0,21              |
| Eget kapital vid periodens utgång, Mkr                             | 747               | 552               | 736               |

---

# DEFINITIONER

---

**Antal lägenheter i förvaltning**

Antalet färdigställda och tillträdde lägenheter.

**Antal lägenheter, färdigställda ej tillträdde**

Antalet färdigställda ej tillträdde 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**

Hysesintäkter minus driftkostnader samt fastighetsskatt.

**Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %**

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

**Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %**

Hysesintäkter för lägenheter och övriga uthyrningsbara ytor i relation till hyresvärde. Belyser fastigheternas totala ekonomiska utnyttjandegrad.

**Förvaltningsresultat, Mkr**

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

**Genomsnittlig räntenivå, %**

Räntekostnad i relation till räntebärande skulder.

**Hyresvärde, Mkr**

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror. Belyser Svenska Nyttobostäders intäktpotential.

**Hysesintäkter, Mkr**

Totala hysesintäkter.

**Resultat efter skatt per stamaktie, kr**

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

**Soliditet, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Totalt antal lägenheter**

Total portfölj av tillträdde och ej tillträdde lägenheter.

**Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr**

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

**Överskottsgrad, %**

Driftsöverskott i procent av intäkter.

# SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AKTIER

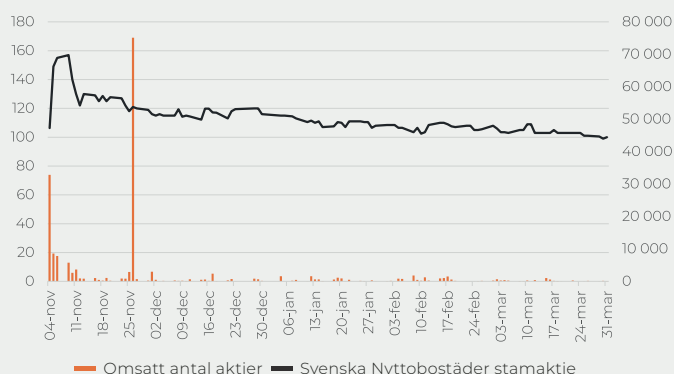
## DEN 4 NOVEMBER 2020 NOTERADES BOLAGETS STAM- OCH PREFERENSAKTIER PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET.

Totalt antal aktier uppgick den 31 mars 2021 till 66 314 637 st fördelade på 60 501 400 stamaktier och 5 813 237 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor. För aktiekapitalets utveckling, se sida 17 i Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2020.

Svenska Nyttobostäder kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket medför en låg eller utebliven utdelning på stamaktier.

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

Utveckling stamaktien från 4/11-20 till 31/3-21



Utveckling preferensaktien från 4/11-20 till 31/3-21



| Aktieägare<br>(direkt eller genom dotterbolag) | Antal stam-<br>aktier | Antal prefe-<br>rensaktier | Total             | Ägande<br>kapital | Antal<br>röster    | Ägande<br>röster |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| ALM Equity AB                                  | 36 984 888            | 1 000 923                  | 37 985 811        | 57%               | 370 849 803        | 61%              |
| Bengtssons Tidnings AB                         | 6 833 562             | 2 908 987                  | 9 742 549         | 15%               | 71 244 607         | 12%              |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB                  | 6 629 543             | 699 622                    | 7 329 165         | 11%               | 66 995 052         | 11%              |
| Batten AB                                      | 2 844 333             | -                          | 2 844 333         | 4%                | 28 443 330         | 5%               |
| Andersson Company i Stockholm AB               | 1 195 966             | 1 094 930                  | 2 290 896         | 3%                | 13 054 590         | 2%               |
| Futur Pensionsförsäkringsbolag AB              | 1 443 314             | 707                        | 1 444 021         | 2%                | 14 433 847         | 2%               |
| Thureda Gruppen AB                             | 1 361 775             | -                          | 1 361 775         | 2%                | 13 617 750         | 2%               |
| FW Förvaltning AB                              | 584 284               | -                          | 584 284           | 1%                | 5 842 840          | 1%               |
| Rolfast Invest AB                              | 366 337               | -                          | 366 337           | 1%                | 3 663 370          | 1%               |
| Övriga                                         | 2 257 398             | 108 068                    | 2 365 466         | 4%                | 22 682 048         | 4%               |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>60 501 400</b>     | <b>5 813 237</b>           | <b>66 314 637</b> | <b>100%</b>       | <b>610 827 237</b> | <b>100%</b>      |

---

# RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

---

VD försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

25 maj 2021

**Tommy Johansson, VD**

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Denna delårsrapport har inte varit föremål för  
granskning av bolagets revisorer.

## **Offentliggörande**

Denna information är sådan information som Svenska Nyttobostäder AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 25 maj 2021.

## KONTAKTPERSONER

INVESTOR RELATIONS

FÖR FRÅGOR OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDERS VERKSAMHET OCH  
FINANSIELLA UTVECKLING ÄR DU VÄLKOMMEN ATT TA KONTAKT  
MED OSS VIA E-POST.



**TOMMY JOHANSSON**

VD

✉ [tommy.johansson@nyttobostader.se](mailto:tommy.johansson@nyttobostader.se)



**CATHERINE HÅRDERUP**

CFO

✉ [catherine.harderup@nyttobostader.se](mailto:catherine.harderup@nyttobostader.se)



## FINANSIELL KALENDER

**27 maj 2021** - Bolagsstämma 2021

**25 augusti 2021** - Halvårsrapport Q2 2021

**25 november 2021** - Delårsrapport Q3 2021



Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Regeringsgatan 59  
SE-111 56 Stockholm

[info@nyttobostader.se](mailto:info@nyttobostader.se)  
[nyttobostader.se](http://nyttobostader.se)