



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)

HALVÅRSRAPPORT

Q2 2022

FÖRVALTNINGSBOLAGET MED FOKUS PÅ FRAMTIDEN

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HALVÅRSRAPPORT Q2 2022

PERIODEN I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
VERKSAMHETSBEKRIVNING	8
FASTIGHETSPORTFÖLJEN	10
AKTIEUTVECKLING	13
RÄKENSKAPER	14
NOTER	20
NYCKELTAL	22
DEFINITIONER	23
UNDERSKRIFT	24
KONTAKT	25
KALENDARIUM	25

PERIODEN I KORTHET

1 APRIL – 30 JUNI 2022

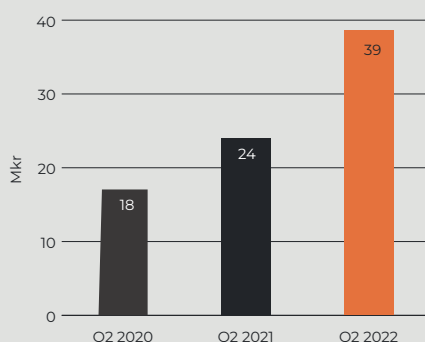
Nedan listas händelser av väsentlig betydelse för Svenska Nyttobostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN 1 APRIL – 30 JUNI 2022

- Ordinarie bolagsstämma hölls den 25 maj 2022. På stämman togs beslut om en riktad nyemission av högst 1 150 000 preferensaktier för finansiering av kommande tillträde av fastigheten Skogshusen, Nacka.
- Anna Jakobsson tillträdde som COO i maj och Rickard Gerdin som CFO i juni 2022. Båda ingår i ledningsgruppen.

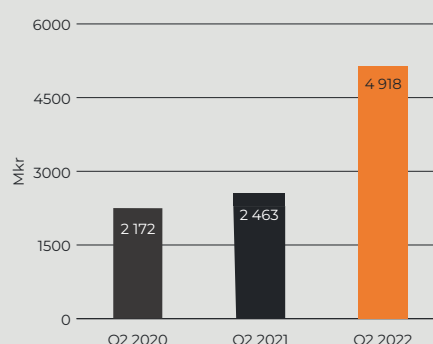
VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



DRIFTNETTO, MKR

För andra kvartalet 2022 uppgick driftnettot till 39 Mkr. En ökning med drygt 60 procent jämfört med samma period 2021 som är enligt plan.



FASTIGHETSVÄRDE, MKR

Vid andra kvartalets utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 4 918 Mkr.

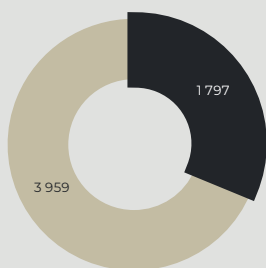
PERIODEN I KORTHET

1 APRIL – 30 JUNI 2022

I slutet av föregående kvartal tillträdde bolaget en fastighet med 449 lägenheter, som från kvartal 2 påverkar driftnettot och bidrar till att det fortsätter stiga och utvecklas enligt plan.

NYCKELTAL	APR – JUN 2022	APR – JUN 2021	JAN – JUN 2022	JAN – JUN 2021	JAN – DEC 2021
Hysesvärde, Mkr	53	32	105	64	168
Hysesintäkter, Mkr	49	31	90	59	128
Driftnetto, Mkr	39	24	73	48	107
Förvaltningsresultat, Mkr	8	5	19	10	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	-14	23	257	40	595
Resultat efter skatt, Mkr	5	23	228	41	486
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,13	0,26	3,39	0,44	7,16
Överskottsgrad, %	80	77	81	81	84
Belåningsgrad, %	59	68	59	68	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	100	100	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	99	99	99	99	99

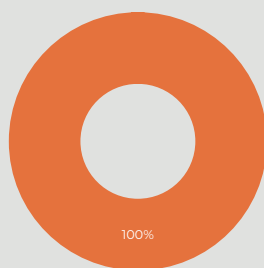
För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.



■ Tillträdde ■ Ej tillträdde

LÄGENHETER I FÖRVALTNING

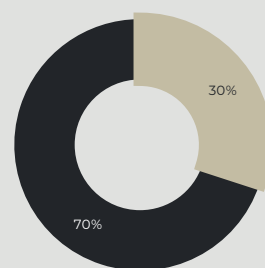
Den 30 juni 2022 hade Svenska Nyttobostäder 1 797 lägenheter i pågående förvaltning.



■ Ekonomisk uthyrningsgrad

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, LÄGENHETER

Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter uppgick till 100 procent.



■ Kvarstående normaliserat driftnetto
■ Uppnått normaliserat driftnetto

FINANSIELLT MÅL

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



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER STÅR PÅ EN STABIL GRUND NÄR OSÄKERHETEN ÖKAR

Svenska Nyttobostäders stabila utveckling fortsätter. Vår affärsidé att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet lägger grunden för en god affär över tid.

Det andra kvartalet har utvecklats enligt plan. I slutet av förra kvartalet tillkom 449 nya lägenheter vilket påverkade resultatet först under andra kvartalet. Hyresintäkterna ökade till 49 Mkr från fjolårets 31 Mkr. Driftnettot uppgick till 39 (24) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 8 (5) Mkr. Inga nya tillträden har skett under andra kvartalet.

ÖKAD OSÄKERHET – MEN VI BEGRÄNSAR RISKERNA

Samtidigt som bolaget utvecklas väl så stormar det i omvärlden. Svenska Nyttobostäder berörs av utvecklingen och vi följer den noga. Vi bygger vår verksamhet på en stabil grund med en trygg affärsmodell och genomtänkt hantering av riskerna. Cirka 85 procent av totalt hyresvärde följer antingen KPI eller har en fast uppräknings, varav en majoritet av dessa följer KPI helt. Det innebär att hyresintäkterna har en god följsamhet med inflationen till skillnad mot traditionella bostadsbolag. Samtidigt har vi ett nybyggt och modernt fastighetsbestånd där driftkostnaderna är relativt stabila, och framför allt

blir inte effekten av högre energipriser lika stor som i ett äldre fastighetsbestånd. Under kvartalet har vi också inlett arbetet med två pilotprojekt för att med fastighetsautomation bättre kunna kontrollera och fjärrstyra installationer såsom belysning, värme och ventilation. På så vis optimerar vi driften och därmed energiförbrukningen. Det skapar långsiktiga fördelar både ur ett klimat- och kostnadsperspektiv.

Vad gäller ökade byggkostnader samt material- och komponentbrist har vi begränsat prisrisken med en fastprismodell gentemot säljaren. Köpeskillingen på fastigheterna är därmed fast och påverkas inte. Marknadssituationen kan dock innebära en risk för förseningar i våra tillträden längre fram. Vi arbetar aktivt tillsammans med säljaren för att hitta alternativa lösningar för att bibehålla leveransplanen. Inför höstens tillträden i Nacka och Salem finns endast begränsade förseningsrisker. Samtidigt komplicerar halvledarbristen utrullningen av våra digitala lås, vilket vi proaktivt försöker hitta lösningar för.

Stigande marknadsräntor påverkar bolaget genom högre räntekostnader. Starka driftnetton skapar motståndskraft mot högre räntor och vi arbetar kontinuerligt med att se över och hantera bolagets exponering mot fluktuationer i marknadsräntor.



"Svenska Nyttobostäder är ett ungt och framtidsinriktat förvaltningsbolag som tänker nytt."

FÖRETAGSLÄGENHETER – ETT SJÄLVKLART FRAMTIDA BOENDEALTERNATIV

Våra kunder är främst företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter eller brukare ett temporärt boende. Med vår flexibla affärsmodell kan vi upplåta lägenheter för att möta en viktig efterfrågan. Jag ser en stor potential för den här typen av företagslägenheter och boenden framöver i Stockholm. Men jag känner också en stor frustration över att utvecklingen i vår del av marknaden går för sakta. Det har allvarliga konsekvenser för Stockholms möjliga utveckling.

Vid årsskiftet fanns det 18 000 lediga jobb som skulle kunna tillsättas omedelbart i Stockholm. Den siffran skulle varit betydligt lägre om det fanns fler flexibla hyresbostäder. I februari 2022 genomförde Stockholms Handelskammare en näringslivspanel* med frågor om vilka de viktigaste utmaningarna för Stockholm de kommande 10 åren är. Här framkom att bostadssituationen och boendekostnader är de absolut största problemen, före både kriminalitet och transporter. Samtidigt anser fyra av tio bolag att det finns ett behov av hyresrätter som reserveras för särskild kompetens och nyckelmedarbetares behov i Stockholm. 30 procent av företagen stödjer också aktivt sina medarbetare med någon typ av bostad.

Idag är de privata arbetsgivarna en stor kundgrupp för oss. Det är glädjande att allt fler privata arbetsgivare inser allvaret och tar ansvar för sin situation och hittar lösningar för att erbjuda boende till medarbetare som

väljer att komma till Stockholm. Jag hoppas att även den offentliga sektorn låter sig inspireras av de privata arbetsgivarna, och börjar använda våra tjänster i större utsträckning än de gör idag när det kommer till att lösa rekryteringsproblematik till viktiga samhällsfunktioner. Jag är övertygad om att tillgång till flexibelt långtidsboende är ett av de viktigaste verktygen för att lösa personalbrist och locka samhällskritiska resurser såsom nya poliser eller sjuksköterskor till Stockholm.

FÖRVALTNINGSTEAM MED FOKUS PÅ FRAMTIDEN

Svenska Nyttobostäder är ett ungt och framtidsinriktat förvaltningsbolag som tänker nytt. Vi bygger en effektiv förvaltningsorganisation på alla nivåer, vilket innebär att vi etablerar effektiva och digitala processer för att skapa en väl fungerande och resurssnål fastighetsförvaltning, samtidigt som vi vidareutvecklar vår idé om klimatsmarta och yteffektiva lägenheter. Vår lednings- och styrningskompetens är avgörande för att nå framgång och uppnå våra mål. Under kvartalet förstärktes ledningsgruppen med Rickard Gerdin, CFO och Anna Jakobsson, COO. Vi är nu ett komplett lag. Jag är mycket glad och blickar förvåntansfullt framåt när vi nu har ett ännu starkare och superengagerat team på plats.

Tommy Johansson, VD

23 augusti 2022

**373 företag i Stockholm och Uppsala-regionen deltog*



VERKSAMHETSBESKRIVNING

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

Våra kunder är privatpersoner samt företag, kommuner och institutioner som i sin tur erbjuder sina anställda, studenter, brukare med flera ett boende till en överkomlig kostnad.

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

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

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 erbjuder vi även 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 är antingen nybyggda eller ombyggda från till exempel tidigare kontor.

KOMMUNIKATIONSNÄRA

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

SOCIAL INFRASTRUKTUR – COMMUNITIES

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 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.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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.

HÅLLBARHET

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.

I början av 2022 genomförde Svenska Nyttobostäder en väsentlighetsanalys för att identifiera våra centrala hållbarhetsfrågor. Läs mer om bolagets hållbarhetsarbete på sidorna 22-30 i Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021.

YTEFFEKTIVA OCH NYBYGGDA LÄGENHETER

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

SMARTA FÖRVALTNINGS- LÖSNINGAR

Smarta digitala funktioner som effektiviserar förvaltning och minskar resursförbrukning.

KOMMUNIKATIONSNÄRA LÄGEN I STOCKHOLMS- OMRÅDET

Lägenheterna ligger i lägen med närhet till kollektiva kommunikationsmedel vilket minskar behovet av egen bil. För det behov som uppstår finns alltid elbilspool.



FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Svenska Nyttobostäder ska till och med 2025 tillträda totalt 29 förvaltningsfastigheter med sammanlagt 5 756 lägenheter.

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 och skapar därmed större långsiktiga värden.

Per den 30 juni 2022 har Svenska Nyttobostäder totalt 5 756 lägenheter i fastighetsportföljen. 1 797 av dessa lägenheter var tillträdde kvartal 2.

Av de ej tillträdde lägenheterna ligger 39 procent i produktion hos säljaren. Övriga 61 procent har lagakraftvunna detaljplaner och förbereds för byggstart. Samtliga lägenheter är förvärvade till fast pris utan byggkostnadsrisk. För planerade tillträden, se nästa sida.



1 797 LGH

TILLTRÄDDA PER KVARTAL 2 2022

Under resterande del av 2022 ska ytterligare 275 lägenheter tillträdas i Stockholmsområdet.

Vid årets slut kommer bolaget därmed ha tillträtt 2 072 lägenheter av de totalt 5 756 förvärvade.



31 %

TILLTRÄDDA LÄGENHETER, TOTALT %

Vid utgången av kvartal 2 2022 har Svenska Nyttobostäder tillträtt 31 procent av det totala förvärvade beståndet. Övriga 69 procent tillträds löpande fram till och med 2025.



FASTIGHETER I STOCKHOLMS KOMMUNIKATIONSNÄRA 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 minskar behov av egen bil, vilket är till glädje för såväl plånboken som miljön.

TOTAL FASTIGHETS- OCH FÖRVÄRVSPORTFÖLJ PER 30 JUNI 2022

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	PLANERAT TILLTRÄDE	KOMMUN	ANTAL LÄGENHETER	BERÄKNAT DRIFTNETTO ÅR 2025 (MKR)	FÖRVÄRVSPRIS (MKR)
TILLTRÄDDA	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	45	10	190
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	161	16	339
	Poeten	Tillträdd	Solna	228	32	707
	Skalden	Tillträdd	Solna	266	36	782
	Torghuset	Tillträdd	Salem	62	7	140
	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	52	5	90
	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	78	7	127
	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	180	11	284
	Kronan	Tillträdd	Järfälla	276	24	474
	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	324	27	508
	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	125	11	208
UNDER UPPFÖRANDE*	Skogshusen	Q3 2022	Nacka	182	13	288
	Flädern	Q4 2022	Salem	93	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	Q4 2024	Stockholm	70	9	173
	Kastellet	Q2 2024	Sollentuna	173	15	253
EJ BYGGSTARTADE*	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 Luna	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
Totalt				5 756	600	11 820

*Under uppförande eller ej byggstartade hos säljaren



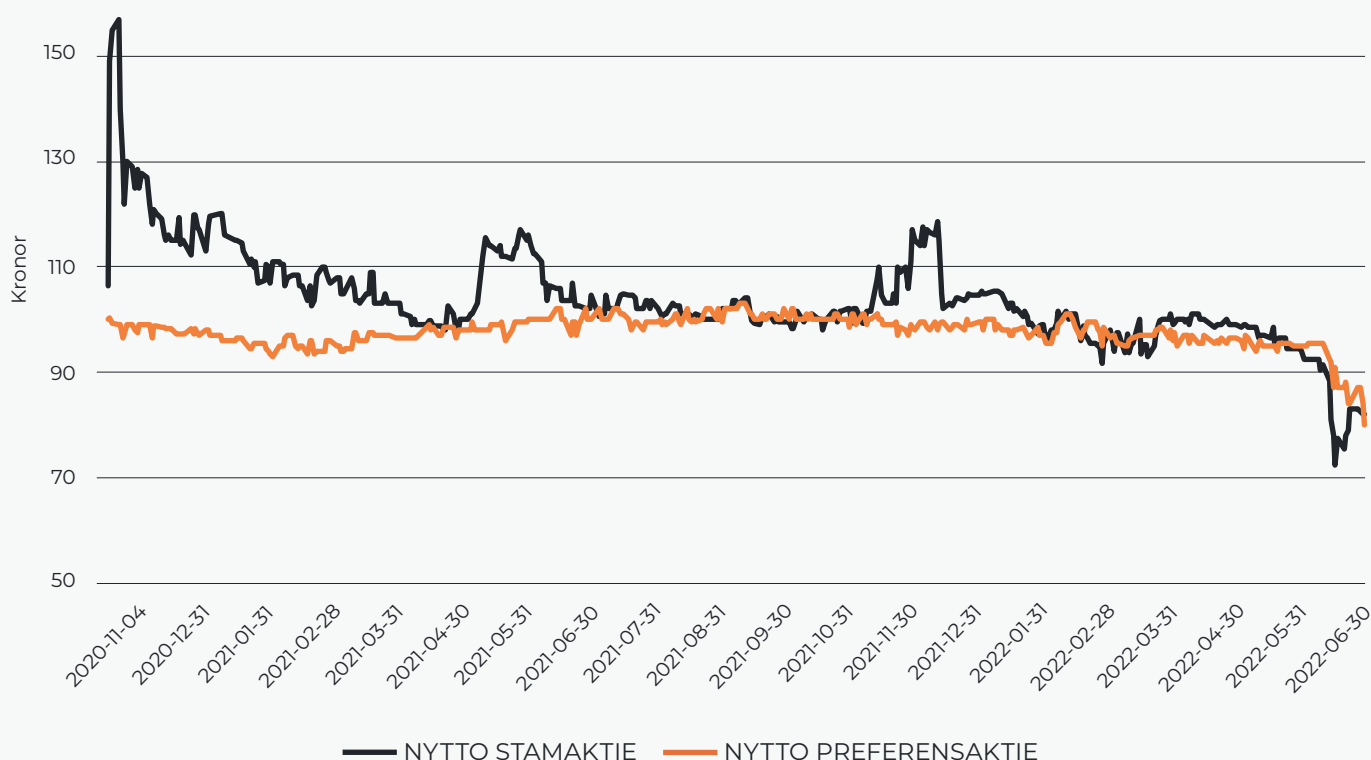
AKTIEUTVECKLING

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

Totalt antal aktier uppgick den 30 juni 2022 till 70 950 892 st fördelade på 60 501 400 stamaktier och 10 449 492 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor.

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

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



AKTIEÄGARE PER 2022-06-30 (DIREKT ELLER GENOM DOTTERBOLAG)	ANTAL STAM- AKTIER	ANTAL PREFERENS- AKTIER	TOTAL	ÄGANDE KAPITAL, %	ANTAL RÖSTER	ÄGANDE RÖSTER, %
ALM Equity AB	29 943 051	1 185 962	31 129 013	44	300 616 472	49
Bengtssons Tidnings AB	6 833 562	1 795 321	8 628 883	12	70 130 941	11
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 337 021	1 940 433	8 277 454	12	65 310 643	11
Batten AB	2 844 333	439 676	3 284 009	5	28 883 006	5
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	1 731 367	12 000	1 743 367	2	17 325 670	3
Banque Pictet & Cie (Europé) SA	1 684 060	–	1 684 060	2	16 840 600	3
Kopparnäset Kapitalförvaltning, AB	1 540 941	–	1 540 941	2	15 409 410	3
Thureda Gruppen AB	1 361 775	63 313	1 425 088	2	13 681 063	2
Andersson Company i Stockholm AB	793 727	1 094 930	1 888 657	3	9 032 200	1
Övriga	7 431 563	3 917 857	11 349 420	16	78 233 487	13
Totalt	60 501 400	10 449 492	70 950 892	100 %	615 463 492	100%

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	NOT	2022-04-01 -2022-06-30	2021-04-01 -2021-06-30	2022-01-01 -2022-06-30	2021-01-01 -2021-06-30	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		49	31	90	59	128
Fastighetskostnader		-10	-7	-17	-11	-21
Driftnetto		39	24	73	48	107
Centrala administrationskostnader		-9	-5	-15	-10	-24
Rörelseresultat		30	19	58	38	83
Finansiella intäkter		0	0	0	0	0
Finansiella kostnader	5	-22	-14	-39	-28	-60
Förvaltningsresultat		8	5	19	10	23
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,3	-14	23	257	40	595
Orealiserade värdeförändringar derivat		14	-	14	-	-
Resultat före skatt		8	28	290	50	618
Skatt		-3	-5	-62	-9	-132
Periodens resultat		5	23	228	41	486
Periodens resultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		5	23	228	41	464
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-	0	-	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		-0,13	0,26	3,39	0,44	7,16
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-0,13	0,26	3,39	0,44	7,16

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	NOT	30 JUN 2022	30 JUN 2021	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3	4 918	2 463	3 918
Maskiner och inventarier		4	5	5
Derivat	4	32	–	–
Summa anläggningstillgångar		4 954	2 468	3 923
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		12	2	6
Övriga kortfristiga fordringar		35	33	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35	29	34
Likvida medel		88	8	5
Summa omsättningstillgångar		170	72	84
SUMMA TILLGÅNGAR		5 124	2 540	4 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		1 915	762	1 491
Summa eget kapital		1 915	762	1 491
Långfristiga skulder				
Obligation	4,5	400	–	400
Långfristiga räntebärande lån	5	2 477	1 538	1 679
Uppskjuten skatteskuld		219	34	157
Summa långfristiga skulder		3 096	1 572	2 236
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande lån	5	–	141	198
Leverantörsskulder		38	35	42
Aktuell skatteskuld		4	5	6
Övriga kortfristiga skulder		42	19	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29	6	13
Summa kortfristiga skulder		113	206	280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 124	2 540	4 007
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>				
		79	–	79

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

BELOPP I MKR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	SUMMA	INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2021-01-01	3	658	75	736	0	736
Årets resultat	–	–	464	464	22	486
	3	658	539	1 200	22	1 222
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	–	–	-32	-32	–	-32
Nyemissioner	–	244	–	244	–	244
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	57	57
Summa transaktioner med ägare	–	244	-32	212	57	269
Utgående eget kapital 2021-12-31	3	902	507	1 412	79	1 491
<i>Ingående eget kapital 2022-01-01</i>						
Ingående eget kapital 2022-01-01	3	902	507	1 412	79	1 491
Periodens resultat			228	228	–	228
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	–	–	-23	-23	–	-23
Nyemissioner	–	219	–	219	–	219
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	0
Utgående eget kapital 2022-06-30	3	1 121	712	1 836	79	1 915

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-04-01 -2022-06-30	2021-04-01 -2021-06-30	2022-01-01 -2022-06-30	2021-01-01 -2021-06-30	2021-01-01 -2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	30	18	58	37	83
Justering ej kassaflödespåverkande poster	-	1	1	1	1
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-22	-14	-39	-28	-60
Betald skatt	-1	-	-1	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7	5	19	10	24
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning rörelsefordringar	-4	6	-25	4	-11
Ökning/minskning rörelseskulder	6	-2	30	-3	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9	9	24	11	27
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	-	-	-172	-	-381
Investering i förvaltningsfastigheter	-14	-7	-572	-7	-404
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	-7	-744	-7	-785
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligation, upptagen	-	-	-	-	400
Upptagna lån	88	-	604	-	598
Amortering lån	-1	-	-1	-1	-470
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	-	-	220	-	244
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-10	-7	-20	-14	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77	-7	803	-15	744
Periodens kassaflöde	72	-5	83	-11	-14
Likvida medel vid periodens början	16	13	5	19	19
Likvida medel vid periodens slut	88	8	88	8	5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022-04-01 -2022-06-30	2021-04-01 -2021-06-30	2022-01-01 -2022-06-30	2021-01-01 -2021-06-30	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	1	1	1	2
Fastighetskostnader	-	-	-	-	-
Driftöverskott	1	1	1	1	2
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-2	-5	-3	-7
Rörelseresultat	-2	-1	-4	-2	-5
Nedskrivning aktier	-	-	-	-	0
Resultat försäljning av aktier	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	-	-	1	-	1
Finansiella kostnader	-4	-	-7	-	-12
Resultat efter finansiella kostnader	-6	-1	-10	-2	-16
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-6	-1	-10	-2	-3

I moderbolaget finns inga transaktioner hänförligt till övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättas.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	30 JUN 2022	30 JUN 2021	31 DEC 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	508	508	508
Summa anläggningstillgångar	508	508	508
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	1	2
Fordringar, koncerninterna	1 025	91	764
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0	1
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 030	95	770
SUMMA TILLGÅNGAR	1 538	603	1 278
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (60 501 400 aktier)	3	3	3
Preferenskapital (10 449 492 aktier)	0	0	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	953	533	760
Årets resultat	-10	-2	-3
Summa eget kapital	946	534	760
Långfristiga skulder			
Obligationslån	400	–	400
Summa långfristiga skulder	400	–	400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0	0	1
Skulder, koncerninterna	158	61	102
Övriga kortfristiga skulder	33	8	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0	2
Summa kortfristiga skulder	192	69	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 538	603	1 278

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Nyttobostäder tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) så som de fastställts av Europeiska Unionen (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.

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 som har haft någon väsentlig påverkan på bolaget.

För mer information se Svenska Nyttobostäders årsredovisning 2021, Not 1–2, på sidan 61–68.

NOT 2 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

BELOPP I MKR	APR – JUN 2022	APR – JUN 2021	JAN – JUN 2022	JAN – JUN 2021	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärden	4 918	2 433	3 918	2 415	2 415
Förvärv av fastigheter	–	–	727	–	895
Investering i befintliga fastigheter	14	7	15	7	19
Orealiserade värdeförändringar	-14	23	258	41	589
Utgående fastighetsvärde	4 918	2 463	4 918	2 463	3 918

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BELOPP I MKR	JAN – JUN 2022	JAN – JUN 2021	JAN – DEC 2021
Ingående fastighetsvärde	3 918	2 415	2 415
Investering i fastigheter	743	–	908
Orealiserade värdeförändringar	257	18	595
Utgående redovisat verkligt värde	4 918	2 433	3 918

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts. Dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Fram till 30 juni 2022 har totalt 1 797 lägenheter, samt 24 lokaler tillträtts. Samtliga lägenheter är uthyrdas tills vidare eller med avtal omfattande löptider upp till 7 år.

FÄRDIGSTÄLLDA OCH TILLTRÄDDA	KOMMUN	TILLTRÄDE	ANTAL LÄGENHETER
Bryggghusen i Väsjön	Sollentuna	Q1 2019	45
Mälarterrassen	Stockholm	Q1 2019	161
Poeten	Solna	Q2–Q4 2019	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 2	Lidingö	Q3 2021	180
Häggvik Nova 7 och 8	Sollentuna	Q1 2022	449
Antal lägenheter i förvaltning			1 797

NOT 3 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

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 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 verkligt värde 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.

Samtliga förvaltningsfastigheter blev inför bokslutet 2021-12-31 externt värderade. 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 15 år.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid periodens slut till 4 918 Mkr, med en orealiserad värdeförändring om 257 Mkr för första halvåret 2022. 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.

ANTAGANDE VID VÄRDERING

	30 JUN 2022	31 DEC 2021
Kalkylperiod (år)	10 – 15	10 – 15
Avkastningskrav (%)	2,9 – 4,6	2,9 – 4,6
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	3,64	3,68
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,1 – 5,9	5,1 – 5,9
Långsiktig vakans (%)	0,6 – 2,4	0,6 – 2,4
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt

VÄRDEPÅVERKAN VID ANDRA ANTAGANDEN

VÄRDEPÅVERKAN I MKR	30 JUN 2022	31 DEC 2021
Driftnettoförändring +/- 3%	+148/-148	+118/-118
Avkastningskrav +/- 1%	-1 082/+1 824	-713/+1 455

NOT 4 – FINANSIELLA INSTRUMENT

BELOPP I MKR	REDOVISAT VÄRDE		VERKLIGT VÄRDE	
	30 JUN 2022	31 DEC 2021	30 JUN 2022	31 DEC 2021
Obligationslån	400	400	400	400
Derivat	32	–	32	–
	432	400	432	400

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin 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, derivat 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.

Derivatinstrument

Derivatinstrument marknadsvärderas per den sista i varje kvartal.

Obligationslån

För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när aktieägarlånet ingicks, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

NOT 5 – FINANSNETTO

Bolaget kan finansieras genom utställande av stamaktier, preferensaktier och upptagande av lån hos kreditinstitut eller kapitalmarknaden. Förvärven har finansierats med utställande av preferensaktier och övertagande av lån.

Under kvartal 3 2021 emitterade moderbolaget en säkerställd obligation om 400 Mkr under ett ramverk på 1 250 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 3,375 procentenheter med förfall i september 2024.

För framtida förvärv finns teckningsåtaganden från investerare gällande preferensaktier motsvarande 35 procent av överenskommet förvärvsvärde. Per 30 juni är samtliga lån upptagna till en räntebindningstid på tre månader. Bolaget har två ränteswappar om totalt 516 Mkr som förfaller 2027.

Kapitalbindningstid och räntenivå visas i nedan tabell:

LÖPTID	VOLYM (MKR)	SNITTRÄNTA (%)*
0–1 år	–	–
1–2 år	1 353	2,88
2–3 år	1 015	2,49
3–4 år	–	–
4–5 år	516	2,63
Totalt	2 884	2,70

*Inklusive derivateffekter

NOT 6 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER

BELOPP I MKR	30 JUN 2022	30 JUN 2021	31 DEC 2021
Fastighets-inteckningar	2 271	1 404	1 755
Andelar i dotterbolag	148	6	6
Andelar i bostads-rätter	160	160	160
	2 579	1 570	1 921

EVENTUALFÖRPLIKTELSE VIA ALM EQUITY-KONCERNEN

BELOPP I MKR	30 JUN 2022	30 JUN 2021	31 DEC 2021
Borgensförbindelser för externa företag	–	341	341
	0	341	341

NOT 7 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

NOT 8 – VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framför allt värdeförändringar av fastigheter, finansieringsrisk, ränterisk, samt utvecklingen av hyresgästernas finansiella ställning. Svenska Nyttobostäder följer riskerna noggrant och har bland annat en nära dialog med bolagets samarbetspartners för att på ett proaktivt sätt minska och hantera riskerna. För en mer utförlig beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer, se Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2021, sidorna 40-45.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	JAN – JUN 2022	JAN – JUN 2021	JAN – DEC 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal lägenheter förvaltning vid periodens utgång	1 797	892	1 348
Antal lägenheter färdigställda, ej tillträdde vid periodens utgång	–	180	–
Antal lägenheter i säljarens produktion vid periodens utgång	1 542	1 624	1 814
Antal lägenheter i säljarens utveckling vid periodens utgång	2 417	3 056	2 590
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång	5 756	5 752	5 752
Normaliserat hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	105	64	168
Överskottsgrad, %	81	81	84
Ekonomisk uthyrningsgradlägenheter, %	100	100	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	99	99	99
Avstånd snittlägenhet spårbunden station vid periodens utgång, m	730	577	753
Avstånd snittlägenhet Sergels Torg vid periodens utgång, km	10,5	8,5	9,3
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter, Mkr	90	59	128
Driftnetto, Mkr	73	48	107
Förvaltningsresultat, Mkr	19	10	23
Värdeförändring förvaltningsobjekt, Mkr	257	40	595
Periodens resultat efter skatt, Mkr	228	41	486
Soliditet vid periodens utgång, %	37	30	37
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59	68	58
Genomsnittlig räntenivå, %	2,70	3,06	2,62
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	10 449 492	5 813 237	8 251 112
Totalt antal utestående stamaktier vid periodens utgång	60 501 400	60 501 400	60 501 400
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	3,39	0,44	7,16
Eget kapital vid periodens utgång, Mkr	1 915	762	1 491

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 i 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, 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 och fastighetsskatt.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

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

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Totalt antal lägenheter

Total portfölj av 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.

RAPPORTENS UNDERSKRIFT

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.

23 augusti 2022

TOMMY JOHANSSON, VD

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

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

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Svenska Nyttobostäder AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 den 23 augusti 2022.

Kalendarium



**Avstämningsdag för utdelning
till preferensaktieägare***
30 september 2022



Delårsrapport Q3 2022
17 november 2022



**Avstämningsdag för utdelning
till preferensaktieägare***
30 december 2022

**Utbetalning av utdelningen sker normalt på tredje bank-
dagen efter avstämningsdagen.*

Information

**Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar
nyproducerade fastigheter i kommunikationsnära
lägen i Stockholmsområdet.**

ADRESS

Svenska Nyttobostäder AB
Regeringsgatan 59
SE-111 56 Stockholm

KONTAKTPERSONER

Tommy Johansson, VD

Tel: +4670 861 06 13

E-post: tommy.johansson@nyttobostader.se

CERTIFIED ADVISER

Certified adviser är Erik Penser Bank AB

Tel: +468 463 83 00

E-post: certifiedadviser@penser.se.

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som Svenska Nyttobostäder AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 augusti kl: 08:00.



nyttobostader.se