



# SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB

BOLAGSBESKRIVNING INFÖR UPPTAGANDE TILL HANDEL AV  
BOLAGETS AKTIER PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET





# Viktig information

## Motiv

Denna bolagsbeskrivning har upprättats av styrelsen i Svenska Nyttobostäder AB (publ) med anledning av upptagande till handel av bolagets stamaktier och preferensaktier vid Nasdaq First North Growth Market.

## Vissa definitioner

Med "Svenska Nyttobostäder" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhang, Svenska Nyttobostäder AB (publ), org. nr 559250-9607, den koncern som Svenska Nyttobostäder AB (publ) är moderbolag i, eller ett dotterbolag till Svenska Nyttobostäder AB (publ). Med "ALM Equity" avses, beroende på sammanhang, ALM Equity AB, org. nr 556549-1650, den koncern som ALM Equity AB är moderbolag i (exkl. Svenska Nyttobostäder) eller ett dotterbolag till ALM Equity AB (dock inte Svenska Nyttobostäder). Med "Bolagsbeskrivningen" avses föreliggande bolagsbeskrivning. Med "Noteringen" avses upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Med "Erik Penser Bank" eller "EPB" avses Erik Penser Bank AB (publ), org. nr 556031-2570. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor och hänvisning till "EUR" avser euro. Med "K" avses tusen, med "M" avses miljoner och med "Mdr" avses miljarder.

## Upprättande och registrering av Bolagsbeskrivningen

Denna bolagsbeskrivning utgör inte ett prospekt, och har inte godkänts eller registrerats av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Erik Penser Bank har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta dokument. Då samtliga uppgifter i dokumentet härrör från Bolaget friskriver sig Erik Penser Bank från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta och indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i denna bolagsbeskrivning.

## Tvist och tillämplig lag

Tvist som uppkommer med anledning av innehållet i detta dokument ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta dokument inklusive till dokumentet hörande handlingar.

## Marknadsinformation och viss framtidsinriktad information

Bolagsbeskrivningen innehåller viss historisk marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i Bolagsbeskrivningen inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Information i Bolagsbeskrivningen som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Bolagsbeskrivningen avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

## Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden. De är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs.

## Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Bolagsbeskrivningen har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "Utvald historisk finansiell information" samt i den sammanslagna årsrapporten och sammanslagna delårsrapporten som är fogad till Bolagsbeskrivningen. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

# Innehållsförteckning

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Risikfaktorer                                    | <u>4</u>   |
| Bakgrund och motiv                               | <u>10</u>  |
| VD har ordet                                     | <u>11</u>  |
| Verksamhetsbeskrivning                           | <u>12</u>  |
| Fastighetsbestånd                                | <u>15</u>  |
| Marknadsöversikt                                 | <u>24</u>  |
| Utvald historisk finansiell information          | <u>26</u>  |
| Kommentarer till Bolagets finansiella utveckling | <u>31</u>  |
| Kapitalstruktur och annan finansiell information | <u>33</u>  |
| Styrelse och ledande befattningshavare           | <u>34</u>  |
| Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden        | <u>38</u>  |
| Legala frågor och kompletterande information     | <u>41</u>  |
| Bolagsordning                                    | <u>44</u>  |
| Historisk finansiell information                 | <u>F-1</u> |
| Värderingsintyg tillträdna fastigheter           | <u>103</u> |
| Adresser                                         | <u>105</u> |

## Aktieinformation

### Stamaktien

Kortnamn:

NYTTO

ISIN-kod:

SE0014808853

### Preferensaktien

Kortnamn:

NYTTO PREF

ISIN-kod:

SE0014808861

## Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2020

25 november 2020

Bokslutskommuniké för perioden 1 januari - 31 december 2020

25 februari 2021

Årstämma 2021

27 maj 2021

## Bolagets Certified Adviser

Erik Penser Bank kommer att vara Svenska Nyttobostäders Certified Adviser på Nasdaq First North Growth Market

# Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter om risken skulle inträffa. Riskerna som för närvarande bedöms ha högst sannolikhet att inträffa presenteras först under respektive kategori. Beskrivningen av riskfaktorer gör inte anspråk på att vara uttömmande utan innehåller endast exempel på sådana risker som Bolaget bedömer vara specifika för verksamheten samt som, om de inträffar, kan få betydelse för Bolagets verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. För det fall någon eller några av riskerna inträffar skulle det även kunna leda till att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna medföra att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av sin investering.

Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Svenska Nyttobostäder, eller som Bolaget för närvarande inte anser är väsentliga, kan också komma att medföra en väsentlig negativ inverkan för Bolagets verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat samt skulle kunna påverka Bolagets aktiekurs.

## Affärs- och verksamhetsrisker

### Risker relaterade till förvärv

Bolagets strategi inbegriper fastighetsförvärv. Förvärv av fastigheter exponerar Bolaget mot ett flertal risker, till exempel osäkerhet beträffande fastigheternas förvaltning, oväntade kostnader med avseende på miljöstädning, ombyggnad och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter och uppkomst av legala tvister avseende förvärvet eller fastighetens skick. Vid fastighetsförvärv tillkommer även risker hänförliga till höjda skatter samt högre skuldsättning och räntekostnader. Bolaget gör i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin besiktning av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de blir felaktiga och att Bolaget inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vidare kan sådan osäkerhet leda till förseningar av samt ökade eller oväntade kostnader för fastigheter eller förvärv. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli eller uppnås senare än förväntat. Det finns inte heller några garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Bolagets expansion är tillräckliga och de kan kräva fortsatt utveckling. I fastighetsförvärvsavtalen lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det föreligger risk för att garantierna inte täcker samtliga fel och brister som kan finnas i fastigheten eller att en lämnad garanti inte täcker bristen i tillräckligt hög grad, vilket innebär att Bolaget får bära kostnader förknippade med bristen. Vidare finns en risk för att garantierna inte kan verkställas för att säljaren är på obestånd.

Skulle någon av ovan risker avseende pågående eller framtida förvärv inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffa är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs av privatpersoner, företag, myndigheter m. fl. och en väsentlig del av Bolagets nettoresultat kommer att utgöras av hyresintäkter, vilket påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Bolagets likviditet och resultat påverkas således negativt om Bolagets uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skälen därtill, samtidigt som Bolagets underhålls- och driftskostnader troligtvis kommer förbli konstanta. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. I nuläget finns det ett antal hyresgäster som representerar en betydande del av Bolagets totala hyresintäkter eller som hyr hela eller en stor del av en fastighet. Om en eller flera av Bolagets största hyresgäster skulle säga upp eller inte förlänger sina hyresavtal när de löper ut föreligger risk för att Bolagets vakansgrad ökar och att Bolagets intäkter minskar. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att Bolagets hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser gentemot Bolaget, vilket skulle kunna påverka Bolagets tillgång till likviditet och generera rörelsekapitalunderskott. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffa är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Operationella risker

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Sådana förluster kan exempelvis avse ekonomisk förlust, utebliven förtjänst, minskat förtroende och svårigheter med kompetensförsörjning. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Brister i ovannämnda avseende skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal och hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffa är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.



### Drifts- och underhållskostnader

Hyresavtalen avseende Bolagets fastigheter reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna så som kostnader för el, renhållning, försäkring, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Sådana driftskostnader som åligger Bolaget kan därmed riskera att öka utan att Bolaget har möjlighet att påverka det. Om nämnda risk skulle inträffa kan det på kort sikt få en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard och ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan komma att väsentligt negativt påverka Bolagets resultat och om nödvändigt underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller att underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärden på sådana fastigheter och Bolaget kan behöva sänka hyresnivåerna i bostadsfastigheterna, vilket även kommer påverka Bolagets totala intäkter. Om nämnda risk skulle inträffa kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till hyresförhållanden

Bolaget har ingått flera hyresavtal som omfattar ett antal bostadslägenheter, minst tre till antalet, till en hyresgäst som sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalet är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt.

Avvikelse från 12 kap. jordabalken gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner de avvikelser som parterna avtalat om. Om hyresnämndens godkännande inte erhålls blir de delar av avtalet som omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande ogiltiga och regler som gäller för bostadshyresavtal blir istället tillämpliga, innebärande bl.a. att hyresgästen har direkt besittningsskydd och hyresvärdens får ett större underhållsansvar än vad som är avsett i de hyresförhållanden som regleras av hyresavtalen i fråga. Om sådana hyresavtal skulle bli ogiltiga är risken att Bolagets kostnader ökar och flexibiliteten minskar vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför att Bolaget är beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl Bolaget som branschen i övrigt. Det är viktigt för Bolagets framtida affärsverksamhet och utveckling att Bolaget kan behålla, motivera och rekrytera kvalificerad personal. Bolaget är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och engagemang som finns i Bolagets ledning. Om en eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna Bolaget finns en risk att Bolaget inte lyckas ersätta dessa personer eller att processen tar längre tid än planerat. Därutöver, i syfte att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal, kan Bolaget behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat.

För det fall att Bolaget inte lyckas attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och nyckelpersoner skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt även få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets framtidsutsikter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker kopplade till Bolagets finansiella ställning

#### Kredit- och motpartsrisk

Bolagets befintliga och potentiella motparter/hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna hyresavtal. Det nämnda kan komma att påverka Bolagets tillgång till löpande likviditet samt leda till rörelsekapitalsunderskott i Bolaget, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget har även ingått ett flertal aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag och indirekt fastigheter på vilka det bedrivs bostadsutvecklingsprojekt i olika produktionsfaser, vilka kommer att tillträdes löpande i takt med färdigställande av projekten fram till och med 2025. Det föreligger således en risk att alla eller några av bolagen inte kommer tillträdas eller att det uppstår förseningar av tillträdena, vilket kan komma att påverka Bolagets möjligheter att dra ekonomisk fördel av de förvärv som Bolaget träffat avtal om. För det fall att tillträde inte sker eller att förseningar av tillträdet inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

## Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker

Bolaget är beroende av extern finansiering bland annat för att refinansiera befintliga skulder och genomföra fastighetsförvärv. Om Bolaget inte kan erhålla finansiering till fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget i samband med att upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag eller om långgivare väljer att inte förlänga Bolagets krediter vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter inte står till Bolagets förfogande finns en risk att Bolaget inte kan genomföra förvärv eller underhålla och förvalta Bolagets fastigheter på sådant sätt som Bolaget önskar.

Bolagets möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Bolagets finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden påverka Bolagets möjlighet att erhålla finansiering negativt. Om Bolagets finansiering inte är tillräcklig för att tillgodose dess behov kommer Bolaget att tvingas vidta åtgärder som att skala ner sin verksamhet, fördröja förvärv och investeringar, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder eller anskaffa ytterligare eget kapital.

Om Bolaget inte förmår erhålla finansiering på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

## Värdeförändringsrisk

Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Värderingar av fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden. Det finns därför en risk att värderingarna baseras på antaganden som är helt eller delvis felaktiga, vilket kan resultera i en inkorrekt bild av värdet på Bolagets fastighetsbestånd och att fastighetens värde behöver skrivas ned och då även påverka Bolagets finansiella ställning.

Värdet på Bolagets fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom vakansgrad, hyresnivåer och driftskostnader, dels marknadsspecifika, såsom direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra faktorer som påverkar värdet på fastighetstillgångar. Därutöver påverkas värdet på Bolagets fastigheter av möjligheten att få avsättning genom avyttring av fastigheterna. Väsentliga minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering samt Bolagets utrymme att investera i nya fastigheter som är en del av Bolagets löpande verksamhet. En felaktig eller försämrade värdering av Bolagets fastighetsbestånd kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

## Risker relaterade till finansieringsåtaganden

Bolaget finansierar sin verksamhet i huvudsak genom eget kapital och krediter. Bolagets räntebärande och icke räntebärande krediter säkerställs bland annat av Bolagets fastigheter, vilka ägs av Bolagets dotterbolag, i vissa fall i kombination med efterställningsavtal och skadeslöshetsförbindelser och genom borgen av Bolaget eller ALM Equity, pant i dotterbolagsaktier och försäkringar. Långgivare är nordiska banker, finansiella institut och institutionella aktörer. Låneavtalen är normalt säkrade genom fastighetsinteckningar. I vissa fall innehåller låneavtalen särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade krediter, eller att införa en ändring av villkoren, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt kreditavtalen. Om Bolaget bryter mot ett eller flera villkor avseende sina finansiella åtaganden i kreditavtalen finns det risk att krediten sägs upp för omedelbar återbetalning eller att säkerheten tas i anspråk av kreditgivaren, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

## Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av upplåning från bland annat kreditinstitut, varför Bolaget är exponerad gentemot räntekostnader. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av de räntebärande skulderna, främst av nivån av underliggande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden av räntorna. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik samt även faktorer kopplade till Bolagets verksamhet och bransch och efterfrågan på hyresfastigheter. Vidare kan ränteförändringar leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Bolagets resultat.

Det rådande ränteläget i Sverige och resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och att detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Bolagets bostadsfastighetsbestånd och Bolaget kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdesjusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Bolagets fastigheter i balansräkningen, av Bolagets marknadsvärden och öka Bolagets belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjligheter att finansiera fastighetsförvärv.

Om ovan nämnda ränterisker inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.



## Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, nationell och regionalekonomisk utveckling, den nordiska fastighetsmarknaden, tillväxt, sysselsättningsutvecklingen, produktionsnivå för nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar inom infrastruktur, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Bolaget är verksamt inom Storstockholm och är följaktligen exponerad för den regionalekonomiska utvecklingen på denna geografiska marknad.

Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden där Bolaget är aktivt och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden som helhet kan påverka Bolaget eller dess hyresgästers finansiella ställning. Vidare kan försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på Bolagets bostadsfastigheter specifikt väsentligt påverka Bolagets framtida verksamhet. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer och förändringar eller förväntningar på förändringar av räntenivåer eller inflation kan påverka avkastningskraven på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på Bolagets fastigheter, vilket i sin tur kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker relaterade till branschen och marknaden

### Risker relaterade till försäkringsskydd

Bolaget har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar, eftersom sådana förluster inte anses möjliga att försäkra. Detta kan bland annat omfatta skada som orsakats med anledning av terroristattacker, naturkatastrofer och krig samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminell handling. Även andra faktorer kan komma att påverka möjligheten att få full försäkringsersättning, exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantas från försäkringsvillkoren eller av annan anledning inte ingår i Bolagets befintliga försäkringar.

Om Bolaget inte kan upprätthålla ett försäkringsskydd på villkor som godtagits av Bolaget eller om framtida affärsbehov överstiger eller faller utanför Bolagets försäkringsskydd, eller om Bolagets avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Risker relaterade till utbrott av pandemier, t.ex. COVID-19

Utbrottet av Covid-19, som den 30 januari 2020 klassificerades av världshälsoorganisationen, WHO, som ett internationellt hot mot människors hälsa, har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på den svenska och globala ekonomin, inte minst de marknader där Bolaget är verksamt.

Bolaget påverkas primärt indirekt genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget har förvaltnings- och bostadsfastigheter. I takt med att Bolagets hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av Covid-19 kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader

samt ökade betalningsfallissemang hos motparter. Detta kan generera en mängd negativa följd effekter på Bolaget och dess fastighetsportfölj.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av Covid-19 kan också försämma tillgängligheten till sådan finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell. Utöver att Bolagets tillgång till finansiering kan försämmas, kan utbrottet av Covid-19 leda till minskad intern och extern produktivitet, störningar för Bolagets leverantörer av varor och tjänster och resultera i ökad otillgänglighet för personal. Dessutom kan det uppstå svårigheter för Bolagets kunder att genomföra transaktioner eller fullgöra sina åtaganden, vilket kan öka Bolagets vakansnivåer och påverka värdet på Bolagets fastigheter negativt. Stora minskningar av fastighetsvärdet kan leda till åsidosättanden av Bolagets finansiella åtaganden, vilket i sin tur kan minska Bolagets förmåga att erhålla finansiering.

Om pandemin fortsätter under en längre tid eller att ytterligare sjukdomar sprids som ger upphov till liknande effekter kan den negativa påverkan på den globala ekonomin förvärras och därmed även komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker innebärande en omfattande påverkan på den globala ekonomin inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Renommé

Bolagets renommé är viktig för Bolagets verksamhet. Om Bolagets fastigheter eller tjänster inom ramen för verksamheten inte lever upp till Bolagets målgrupps förväntningar eller om Bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med Bolagets profil finns det en risk att hyresgäster och andra intressenter tappat förtroendet för Bolaget, vilket i förlängningen kan skada Bolagets renommé. Därutöver kan Bolagets renommé skadas om bolag inom Bolaget, en styrelseledamot eller ledande befattningshavare agerar i strid med Bolagets värderingar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Försämrat renommé skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal samt hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risk inträffar är låg. Om risken skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Konkurrens

Bolaget verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender samt att snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till ökade kostnader eller krav på prissänkningar eller förändringar av Bolagets affärsmodell. Vidare verkar Bolaget på en marknad där flera av Bolagets konkurrenter har större ekonomiska resurser än Bolaget. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer samt försämrade konkurrensmöjligheter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Legala och regulatoriska risker

### Risker relaterade till förändringar i lagstiftning och politiska beslut

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsverksamhet påverkas väsentligt av generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut avseende exempelvis skatter, miljökrav och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken. En negativ utveckling i bland annat hyreslagstiftningen i Sverige där Bolagets är verksam kan leda till lägre hyresintäkter eller hyror som inte ökar till förväntade nivåer, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets fastighetsvärden. Detta bland annat då fastighetsvärderingarna inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner, vilket påverkar avsättningen för Bolagets bostadsfastigheter.

Som ett led i Bolagets fastighetsförvaltning och vid ingående av hyresavtal med nya hyresgäster kan Bolaget komma att uppgradera sina fastigheter genom till- och ombyggnationer. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Bolaget och begränsa möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt.

För det fall att ovan nämnda risker inträffar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Skatterisker

Skatt är en betydande kostnadspost för Bolaget och verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av skattereglerna. En förändring av gällande skattelagstiftning avseende bland annat fastighetsskatt, bolagsskatt och mervärdesskatt samt regler avseende skattefria avyttringar av aktier kan leda till att Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Bolagets tolkning vara felaktig och sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regelförändringar kan ske som påverkar förutsättningarna för Bolagets fastighetsäggande, fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt, vilken kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 30 mars 2017 presenterade utredningen Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) sitt förslag om regler vid försäljning av aktier i fastighetsäggande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning genom en så

kallad paketering varigenom fastighetsäggande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon skyldighet att betala stämpelskatt. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Risken för att regeln kommer att införas bedöms som måttlig.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till Bolagets efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning

Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679 (EU "GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018 och Bolaget är således skyldigt att efterleva reglerna i GDPR vad avser personuppgifter. Bolaget behandlar personuppgifter, primärt om sina hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Bolaget behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer och företag som ansöker om hyresrätt eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyresavtal och anställningsavtal. Om Bolagets system som behandlar personuppgifter blir föremål för intring, om Bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Bolaget i övrigt brister i sin efterlevnad av GDPR kan Bolaget bli föremål för väsentliga bötesbelopp.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering är föremål för tolkning och utveckling. Det finns en risk att dessa bestämmelser tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med Bolagets nuvarande dataskyddsrutiner. Bolaget är således föremål för risken att personuppgifter kan komma att behandlas i strid med gällande regler om skydd för personuppgifter och integritet av Bolaget eller av en tredje part (enligt avtal med Bolaget).

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Bolaget behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskerar gruppen att bli föremål för administrativa böter upp till högst det högsta av (i) fyra procent av Bolagets totala globala årsomsättning och (ii) 20 miljoner euro. Sådana böter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Miljörisker

Fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande av föroreningen av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta sådant avhjälpande eller efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande eller efterbehandling under vissa omständigheter kan riktas mot Bolaget för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Bolagets fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Bolagets planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och påverka värdet av Bolagets fastigheter negativt.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha genomfört avhjälpande eller efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt enligt användningen vid den tidpunkten. Som ett resultat av ändrad användning till bostadsändamål kan kraven för Bolaget vara högre, vilket innebär att Bolaget kan ha kostnader för avhjälpande, efterbehandling och städning för att kunna använda fastigheten enligt önskemål. Sådana kostnader skulle negativt påverka Bolagets resultat och i sin tur Bolagets finansiella ställning och verksamhet.

Slutligen kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet leda till ökade kostnader för Bolaget när det gäller sanering eller efterbehandling av för närvarande innehavda eller i framtida förvärvade fastigheter. Ökade kostnader för miljöansvar kan påverka Bolagets verksamhet negativt och i sin tur Bolagets resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker relaterade till aktierna

### Det framtida priset på Bolagets aktier kan inte förutses, aktiekursen kan fluktuera och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte nödvändigtvis behöver vara kopplade till Bolagets resultatutveckling, däribland förändringar i tillgång och efterfrågan, fluktuationer i nuvarande eller prognostiserade resultat, misslyckanden med att uppnå värdepappersanalysers förväntade vinster, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, liksom lagstiftningsändringar och regulatoriska ändringar samt andra faktorer. Aktiekursen påverkas därutöver av Bolagets prestation i förhållande till marknadens förväntningar. Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl minska. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen samt medföra problem för aktieägare att avyttra hela eller delar av sitt innehav i Bolaget till ett godtagbart pris eller överhuvudtaget.

Bolaget bedömer vidare att det är rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid, varför det föreligger risk för att aktiekursen för Bolagets aktier kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten med anledning av fortsättningen och utvecklingen av utbrottet av Covid-19. Detta ökat Bolagets operationella och finansiella utveckling i övrigt och att Bolagets aktie därmed riskerar att minska i värde.

### Aktieägare med betydande inflytande

Videringen av aktierna innehar ALM Equity cirka 58 procent procent av aktierna och cirka 61 procent procent av rösterna i Bolaget. Innehavet gör att nämnda ägare i Bolaget får stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelseledamöter, samt andra val så som utdelning på aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, aktiekapitalsökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Nämnda ägare kan även ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Bolaget förvärfas genom ett offentligt uppköpserbudande. Preferensaktierna ger en tiondels röst per aktie på bolagsstämma och stamaktierna ger en röst per aktie på bolagsstämma. Stamaktieägare har således större möjligheter att påverka beslut som ska fattas av aktieägarna i Bolaget än vad aktieägare med innehav i preferensaktier har. De större aktieägarnas intressen kan således avvika väsentligt från

eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Såvitt Bolaget känner till och kan bedöma är det däremot inte är sannolikt att ALM Equity kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte ligger i Bolagets eller övriga aktieägares intresse.

Det föreligger vidare risk för att en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, eller uppfattningen om att en sådan omfattande försäljning ligger nära i tiden, påverkar priset för aktierna, särskilt vad gäller omfattande försäljning av Aktier av ALM Equity eller av personer i ledande ställning i Bolaget.

### Bolagets förmåga till framtida utdelning kan begränsas och är beroende av ett flertal faktorer

Enligt Bolagets bolagsordning ska preferensaktier, före stamaktier, äga rätt till utdelning av Bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per preferensaktie. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) beslutar bolagsstämman huruvida utdelning ska utbetalas. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel i Bolaget och under förutsättning att ett sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital i Bolaget och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits och godkänts av styrelsen. Det föreligger således en risk för att Bolaget inte kommer att generera resultat som möjliggör utdelning i framtiden eller att bolagsstämman fattar beslut om utdelning. Dessa risker kan få en negativ inverkan på investerarens direktavkastning från Aktierna, vilket även kan påverka Bolagets möjligheter att attrahera investerare vars investeringsbeslut är särskilt beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning.

### Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna.

### Utdelning

De finansieringsavtal som bolag i Bolaget har ingått kan innefatta bestämmelser som begränsar möjligheten till att göra utdelningar från vissa bolag i Bolaget. Detta skulle kunna påverka både möjligheten att överhuvudtaget besluta om vinstutdelningar i Bolaget samt även påverka storleken på framtida vinstutdelningar.



## Bakgrund och motiv

Svenska Nyttobostäders affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva förvaltningsbostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Bolaget ska successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva nyproducerade bostäder i Stockholm.

Bolagets styrelse ser en notering av Svenska Nyttobostäders stamaktier och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market som ett sätt att skapa bättre förutsättningar för framtida värdeskapande för Bolagets ägare. Handel på Nasdaq First North Growth Market möjliggör en breddad ägarbas med en ökad tillgång till kapital samt skapar ökad kännedom om och genomlysning av Bolaget och aktierna. Bolaget får även tillgång till sådana investerare som fokuserar på aktier upptagna till handel.

Verksamheten har bedrivits i sin nuvarande form sedan 2019. Bolaget har sedan dess byggt upp och utvecklat en organisation som är väl dimensionerad och kompetent för såväl Bolagets framtida utveckling som de krav som en Notering på Nasdaq First North Growth Market innebär. Första dag för handel med Svenska Nyttobostäders aktier på Nasdaq First North Growth Market beräknas infalla den 4 november 2020.

Styrelsen i Svenska Nyttobostäder är ansvarig för innehållet i Bolagsbeskrivningen. Vi intygar härmed gemensamt som styrelse att, så vitt vi vet, informationen i Bolagsbeskrivningen är korrekt och att Bolagsbeskrivningen, så vitt vi vet, inte är föremål för några utelämnanden som kan tjäna till att snedvrider bilden som Bolagsbeskrivningen syftar att tillhandahålla, samt att all relevant information i protokoll från styrelsemöten, revisorers utlåtanden och andra interna dokument ingår i Bolagsbeskrivningen.

Stockholm den 30 oktober 2020  
Svenska Nyttobostäder AB (publ)  
Styrelsen

## VD har ordet

Svenska Nyttobostäder ligger helt rätt i tiden. Bolaget förvärvar och förvaltar små, yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen. Bilen ska inte behövas och inte heller onödiga kvadratmetrar. Det gör lägenheterna billigare att hyra och sänker dessutom belastningen på miljön, både vid produktion, under resten av livscykel och vid resor till och från bostaden. Vi fokuserar på att skapa communities, där delade tjänster och närservice på ett intelligent sätt kopplas samman med bostaden. Efterfrågan på våra lägenheter är väldigt stor, vilket gör att Bolaget har kunnat växa snabbt. Från att idén Svenska Nyttobostäder föddes 2014 äger och förvaltar vi idag 814 lägenheter och har förvärvsavtal på ytterligare nära fem tusen lägenheter som vi kommer att tillträda i takt med att de färdigställs fram till år 2025.

Svenska Nyttobostäder är visserligen ett nytt bolag men idén har arbetats fram under flertalet år i moderbolaget ALM Equity. ALM Equity grundades 2006 och arbetade initialt med mindre bostadsrättsprojekt för att växa till en av de största bostadsproducenterna på Stockholmsmarknaden med dotterbolag även inom byggledning och förvaltning. ALM-koncernens första förvaltningsprojekt var Fyrlötsen på Lidingö, ett projekt om 221 yteffektiva lägenheter som färdigställdes 2014. Efter att konceptets stora efterfrågan bekräftats grundades Svenska Nyttobostäder. När nya regler från Finansinspektionen och en mer restriktiv kreditgivning från bankerna satte nyproduktionen av bostadsrätter i regionen rejält i gungning 2017 sjönk byggpriserna och möjligheter skapades att öka tillväxttakten för förvaltningsaffären.



I Stockholm finns ett stort glapp mellan utbud och efterfrågan på mindre bostäder. 72 procent av hushållen i regionen utgörs av 1-2 personer, medan andelen bostäder för den gruppen enbart utgör cirka 44 procent av beståndet<sup>1</sup>. Det kommer att ta många år att rätta till den obalansen. Risken att Svenska Nyttobostäders lägenheter inte blir uthyrda är därför väldigt låg. Utöver den stora efterfrågan bland privatpersoner finns även en stor marknad bestående av företag, kommuner, skolor, myndigheter och institutioner som behöver ordna tillfälliga bostäder för konsulter, gästforskare, kunder eller resande personal. Att hyra lägenheter är billigare än hotell och mer hemtrevligt och praktiskt över tid. Svenska Nyttobostäders produkt möter dessa kunders behov perfekt både vad gäller hög standard, lägenheternas utformning och inte minst lägen i direkt anslutning till spårbunden trafik i Stockholms närförorter.

På Svenska Nyttobostäder är vi nitiska beställare. Planlösningarna för våra lägenheter är synnerligen genomarbetade. En tvåa på 55 kvadratmeter är lättare att rita än en tvåa på 35 kvadratmeter, men samtidigt avsevärt mycket dyrare att bygga, förvärva, förvalta och hyra. Dessutom lämnar lägenheten på 55 kvm självklart ett större klimatavtryck än den på 35 kvm. I en värld där utsläppen måste minska spelar bostaden en stor roll. År 2018 svarade energiförbrukningen i bostäder för drygt 25 procent av den totala energiförbrukningen i Sverige<sup>2</sup>. Många kommer i en valsituation välja att bo mer klimatsmart än vad som gällt hittills. Vi tror att Svenska Nyttobostäders klimatsmarta hus kommer bli allt mer relevanta. I anslutning till lägenheterna finns gym, butiker, restauranger, elbilspooler och service såsom tvätt och paketutlämning. Genom digitala lösningar kan de boende kommunicera med varandra och dela sina egna prylar eller boka tvättstuga eller cykel ur cykelpoolen. Lösningar såsom digitala lås och digitala "lägenhetsmanualer" minskar kraftigt administrationen samtidigt som de nyproducerade lägenheterna självklart kräver mindre underhåll än ett äldre bestånd. Då vi som regel initierar dialogen med säljaren av de fastigheter vi förvärvar en bra tid innan byggstart kan vi påverka produkten så att den fungerar optimalt i förvaltning både för oss och för de boende.

Svenska Nyttobostäder har ärvt sin företagskultur från ALM Equity. Med det kommer entreprenörsanda och stark känsla av ägarskap bland alla medarbetare. Med det kommer också en vilja att utmana etablerade sanningar och tänka nytt. Från ALM Equity ärver vi också ett fantastiskt fastighetsbestånd att starta vår resa som självständigt bolag med. Om något så blir vi kanske lite tråkigare än koncernen vi lämnar då vi lämnar all utvecklings- och bygggrisk till vår leverantör av fastigheterna, ALM Småa Bostad, och tillträder dem till fast pris först vid färdigställande. Denna renodling tror vi har ett stort värde, på samma sätt som vi ser ett värde i att renodlat förvalta lägenheter i Stockholmsregionen, renodlat förvärva nyproduktion och renodlat äga effektiva bostäder i kommunikationsnära lägen med hög efterfrågan och låg vakansrisk.

Precis som för moderbolaget ALM Equity har Svenska Nyttobostäders uppbyggnad snabbats på av att vi har tagit in medinvestorer i förvaltningsobjekten. Dessa investerare delar vår vision om framtidens bostad och står tillsammans med ALM Equity för huvudägandet i Svenska Nyttobostäder idag. De har också säkerställt Bolagets starka tillväxt då de förbundit sig att finansiera det egna kapital som behövs för tillträdena av de kommande cirka 5 000 lägenheterna, med teckningsåtaganden av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. Det som återstår är att upphandla vanliga bottenlån i bank.

Vi bedömer att marknaden för vårt koncept är mycket större än de 5 752 lägenheter vi kommer att ha i förvaltning år 2025. Därför kommer vi att leta efter fler objekt att förvärva. Med starka kassaflöden och en tillväxtfokuserad ledning och huvudägare skulle jag bli förvånad om vi inte hittar många nya möjligheter under kommande år. Det ska dock inte ske genom att tumma på våra höga krav på produkt och läge. Därför sätter vi inte upp några kvantitativa mål för nya förvärv. Det är med en stark tilltro till vår framtid som vi noterar Svenska Nyttobostäder. Genom noteringen kan ägandet spridas så att fler kan vara med på vår resa. Vi tror att Svenska Nyttobostäder är en aktie att äga långsiktigt för de som vill vara med på vår resa och se var vi befinner oss om fem, tio eller femton år. Vi ser fram emot de åren och att stolt fortsätta leverera de produkter som är resultatet av vår verksamhet: hem av en typ som verkligen behövs.

### Tommy Johansson

VD för Svenska Nyttobostäder AB

<sup>1</sup> Statistiska Centralbyrån, Folkmängd och lägenheter i nybyggda hus samt region och hustyp

<sup>2</sup> Energimyndigheten, Rapporten Energiägandet 2019

# Verksamhetsbeskrivning

## Svenska Nyttobostäder i korthet

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Bolaget har i dag 5 752 lägenheter i förvaltningsportföljen. Av dessa är 21% färdigställda och tillträdna, övriga 79% har förvärvats till fast pris för att tillträdas vid färdigställande vilket sker löpande fram till 2025<sup>1</sup>. Bolaget tar därmed ingen bygg- eller utvecklingsrisk. Av de ej färdigställda fastigheterna ligger 30% i produktion och samtliga övriga har lagakraftvunna detaljplaner och förbereds för byggstart. Driftnettet förvaltningsportföljen efter tillträdena 2025 förväntas uppgå till cirka 600 MSEK. Ambitionen är att Bolagets fria kassaflöden ska användas för att växa fastighetsbeståndet ytterligare.

## Historik

Svenska Nyttobostäder har fått sin företagskultur från ALM Equity, bolaget som nu knoppar av en stor andel av sina förvaltningsfastigheter. Inslag i arvet är entreprenörskap, förmåga att pröva och ompröva gamla sanningar, nyfikenhet och affärsmannaskap.

När ALM Equity bildades 2006 var målbilden att leverera traditionella bostadsrätter till privatmarknaden, men efter några år då projektens storlek och omfattning växte och verksamheten koncentrerades till Stockholmsmarknaden så väcktes tanken att producera förvaltningsbostäder. Detta scenario är något som funnits med som ett alternativ i samband med förvärv av byggrätter under de senaste tio åren.

2011 förvärvades Fyrlotsen på Lidingö, det första projektet mot förvaltningsmarknaden. När projektet färdigställdes ett par år senare var det investerare som var köpare istället för privatpersoner. Genom att lösa bostadsbehovet åt Karolinska Institutet, Försvaret och några företag som hade utmaning att hantera boendet åt sin personal så skapades stora mervärden både för hyresgästerna och för de investerare som

hade förvärvat förvaltningsfastigheten. ALM Equity har hanterat uthyrning och ekonomisk förvaltning av förvaltningsfastigheten. En utvecklad affärsmodell har bildat basen för den förvaltningsaffär som ALM Equity byggt upp sedan dess. Vissa av projekten genomförs i samarbete med de investerare som förvärvade Fyrlotsen och andra med investerare som anslutit senare, men alla med en målbild att äga en del i ett bolag som förvaltar en större portfölj av fastigheter med en inriktning som saknats på Stockholms bostadsmarknad.

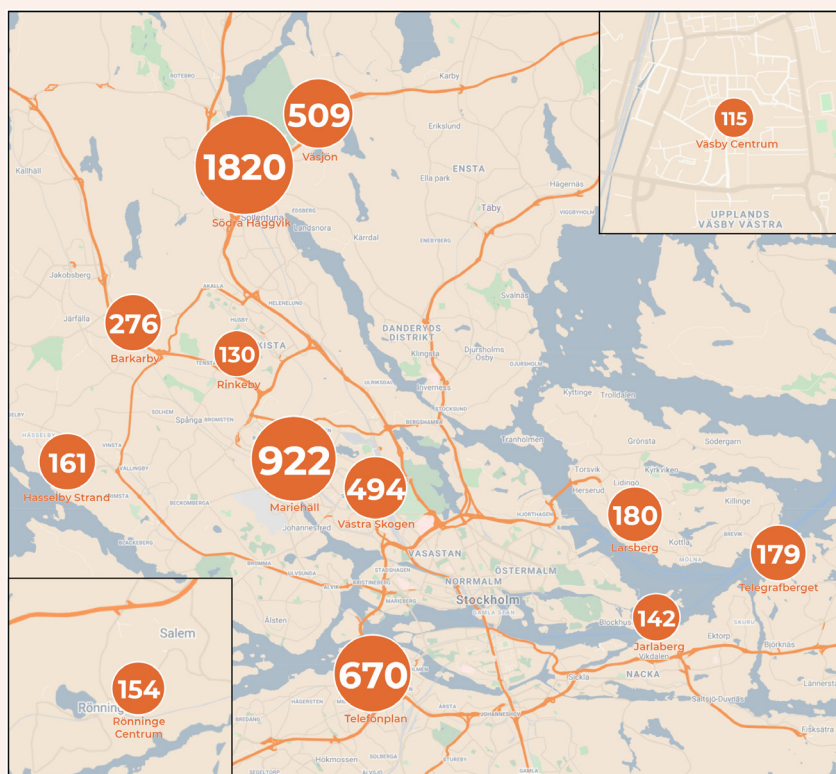
Efter Finansinspektionens lånerestriktioner som infördes 2017 förändrades förutsättningarna för att utveckla bostadsrättsprojekt radikalt. Givetvis innebär det utmaningar för alla utvecklare som hade exponering mot privatmarknaden, men samtidigt innebär det också att nya möjligheter uppstod. Den bristsituation inom entreprenadssidan som drivit upp byggpriserna upphörde och skapade samtidigt en möjlighet att accelerera uppbyggnaden av förvaltningsaffären.

ALM Equity har i sina färdiga projekt visat att det med noggrant utarbetade planlösningar är möjligt att bygga kvadratsmarta bostäder där alla med ett arbete har råd att bo. Under sin tid i ALM Equity-koncernen har Svenska Nyttobostäders organisation byggt upp en kapacitet som mycket skicklig och lyhörd beställare av dessa produkter.

Den portfölj som Svenska Nyttobostäder har förvärvat består av fastigheter med lägenheter anpassade till 1-2 personershushållet. Bakom denna inriktning ligger flera faktorer, till exempel att knappt hälften av hushållen i regionen består av en person. Trots det har under årtionden standardbostaden vid nybyggnation varit tre rum och kök. Det kan förvisso vara trevligt med utrymmen, men hyran blir hög för ensamhushållet.

## Översikt över geografisk närvaro

Kartan illustrerar var Svenska Nyttobostäders förvärvade lägenheter, både tillträdna och ej färdigställda/tillträdna, är belägna. Lägenheterna ligger i områden med goda kommunikationer i Stockholms närförorter, de flesta inom fem minuters promenadvstånd till tunnelbana eller pendeltåg. Goda kommunikationslägen och delningstjänster underlättar för de boende att leva klimatsmart.



<sup>1</sup> Procentsatser är baserat på förvärvsvärde

## Expansionsmöjligheter

Det är ALM Equitys arv som Svenska Nyttobostäder ska utveckla vidare, till att börja med genom att fullfölja och tillträda de projekt som under året har förvärvats från ALM Equity och därefter genom att komplettera sin förvaltningsportfölj med fler nya kommunikationsnära och kvadrats- marta bostäder. Marknaden är definitivt mogen för Svenska Nyttobostäders innovativa lägenheter. Ett exempel på hur stor efterfrågan är på Bolagets bostäder är när Svenska Nyttobostäder nyligen erbjöd ungdomslägenheter till marknaden - vilket resulterade i över 100 ansökningar per lägenhet.

Svenska Nyttobostäder kommer att ha ett betydande kassaflöde efter tillträde av de fastigheter Bolaget förvärvat. Svenska Nyttobostäders mål är att fortsätta utveckla sitt erbjudande med moderna och effektiva lägenheter som alla ska ha råd med, något som kassaflödena kan möjliggöra. Det kan dessutom bli aktuellt med andra scenarier; inlösen av preferensaktier antingen med likvida medel, förvaltningslån eller obligationer. Ytterligare förvärv av fastigheter är också ett alternativ.

## Affärsidé

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

## Målsättning

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

## Finansiering av Bolagets verksamhet

Finansiering av Bolagets verksamhet ska ske genom banklån, direktlån, marknadsnoterade låneinstrument eller andra typer av finansiella instrument, tillsammans med Bolagets utgivna preferens- och stamaktier.

Befintliga ägare har förbundit sig att finansiera det egna kapital som behövs för tillträdena av kommande förvärv, med teckningsåtaganden av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. Det som återstår är att upphandla vanliga bottenlån.

## Koncept

I Svenska Nyttobostäders befintliga fastighetsportfölj har förvaltningsorganisationen redan i tidigt skede varit med och påverkat hur förvaltningsprodukten ska utformas. Tack vare detta har man kunnat förvärva yteffektiva och ändamålsenliga lägenheter, där varje kvadratmeter tas tillvara på bästa möjliga sätt. 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. De flesta lägenheter ska utrustas med digitala lås och hyresgästen kan läsa om sin lägenhet i en digital bopärm. Många lägenheter har balkong eller uteplats.

Svenska Nyttobostäders långsiktiga ambition är att optimera fastigheternas värde genom att anpassa produkten till en specifik kundgrupp och skapa mervärden som maximerar betalningsviljan beroende på rådande marknadsförhållande. Detta innebär att olika objekt vänder sig till olika målgrupper såsom privatpersoner, företag, kommun, stat och olika institutioner och till dessa skapar lösningar och kringtjänster i fastigheten för att öka värdet. Svenska Nyttobostäder utvecklar tjänster som bland annat paket- och kylrum i fastigheten, tillgång till cykel- och bilpooler och delade ytor. Den omkringsliggande servicen som restauranger och caféer är också omsorgsfullt utvald av Svenska Nyttobostäder. Allt detta görs för att förenkla och effektivisera både för boende och fastighetsägare. Nedan illustreras Bolagets målbild för en optimal förvaltningsprodukt.





## Automatisering och digitala lösningar

Ett nyckelord för att vara kostnadseffektiva och resurseffektiva är automatisering. Vi vill automatisera vår verksamhet vilket innebär att våra lösningar och tjänster i så lång utsträckning som möjligt ska vara digitala.

Kommunikationen med våra hyresgäster sker framförallt digitalt via en app. Appen är även basen som underlättar och blir en katalysator för delningsekonomi då den hanterar delningsbara resurser såsom exempelvis bilpooler och cykelpooler. Den kan erbjuda tjänster till de boende levererade från tredje part (städningstjänster, tvätt, mat) och underlättar även kommunikationen mellan fastighetsförvaltare och de boende. Appen främjar även resursdelning mellan de boende.

Även när det gäller förvaltningsekonomi arbetar Bolaget för smartare lösningar och automatisering. Den fysiska nyckeln försvinner från våra fastigheter. Digitala nycklar innebär en enorm säkerhet och det blir tryggare och enklare för hyresgästen. Hyresvärden kan nollställa vilken kod som helst på distans och dela ut ny access.

Det innebär även att fastighetsskötare och jourservice kan få en tillfällig digital nyckel på beställning när de behöver komma in i en bostad snabbt, vilket är en enorm fördel. Det förenklar felanmälan och åtgärd när hantering enkelt sker digitalt och fastighetsskötaren behöver inte åka ut på plats – det är både kostnadsbesparande och sunt för miljön att inte behöva åka ut på plats för varje enskild felanmälan.

## Organisation

Verksamheten som idag finns i Svenska Nyttobostäder har byggts upp i ALM Equity sedan 2014. Kärnkompetenserna ligger inom förvärv, uthyrning och konceptualisering av kundpassade lösningar samt inom utveckling av effektiva och digitala processer som stödjer förvaltningen. Utöver den kärnkompetens som finns i Bolaget nyttjas externa leverantörer och konsulter både gällande specialistkunskap och för vissa löpande processer för att skapa den bästa helhetslösningen.

Personalstyrkan har erfarenhet, utbildning och kunskap att kunna förvalta ett stort fastighetsbestånd på ett effektivt sätt. Personalen kommer ifrån ALM Equity-koncernen och har varit delaktiga i utvecklingen av Bolaget.

## Hållbarhet

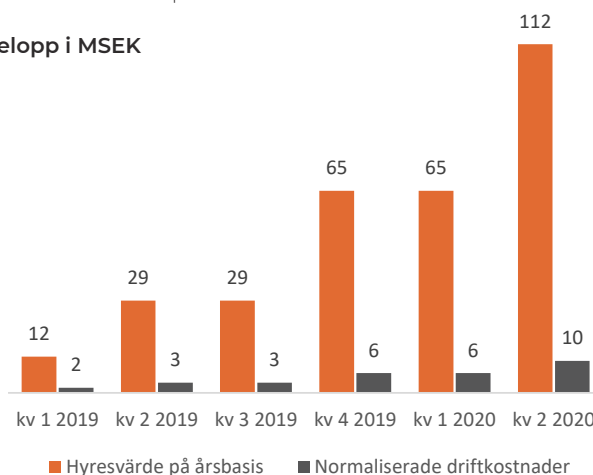
Svenska Nyttobostäders samtliga lägenheter är nyproducerade med krav på låg energiåtgång. Lägenheterna i fastigheterna är resurseffektiva med snålspolande kranar och energimärkta vitvaror samt individuell mätning av el och varmvatten. Fastigheterna har effektiv uppvärmning som passar områdets förutsättningar. De yteffektiva lägenheterna gör att resurs och energiåtgången blir betydligt lägre per enskild person – vilket blir en dubbel effekt. Om man jämför energiåtgången för uppvärmning i en nyproducerad yteffektiv lägenhet för två personer på 35 kvm så ligger den på ca 65 kwh/kvm per år för värme och varmvatten – totalt 1 140 kwh/boende. Detta skulle kunna jämföras med en ineffektiv lägenhet i det äldre beståndet på 55 kvm per år. Där kan motsvarande energiåtgång vara hela 200 kwh/kvm – vilket i det fallet ger 5 500 kwh/boende – ett klimatavtryck som är fem gånger större.

Att Svenska Nyttobostäders fastigheter ligger i goda kommunikationslägen med tillgång till kollektivtrafik gör att de boende kan klara sig utan egen bil. De delade resurserna som finns skapar bra förutsättningar för de boende att begränsa sitt klimatavtryck ytterligare.

## Hyresvärde och driftkostnader per kvartal

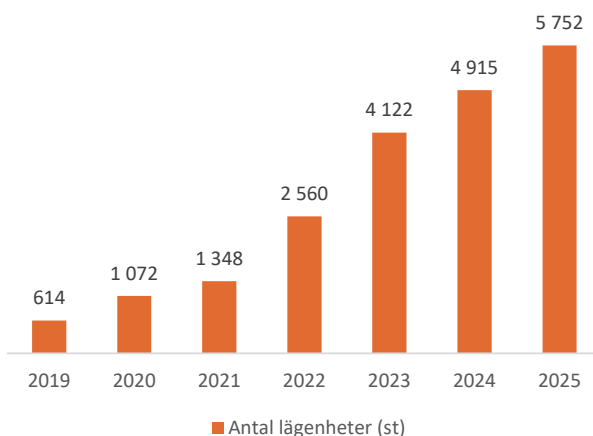
Per 30 juni 2020 uppgick totalt antal tillträdde lägenheter till 762 fördelade på 5 fastigheter. Lägenheterna hade ett sammanlagt hyresvärde om 112 MSEK i årstakt. Svenska Nyttobostäders normaliserade driftkostnader hänförliga till förvaltningsfastigheterna uppgick till 10 MSEK i årstakt. I Bolagets sammanslagna rapporter för den historiska finansiella perioden ingår extraordinära kostnader hänförliga till främst organisations- och verksamhetsutveckling. I nedan graf framgår Bolagets sammanlagda hyresvärde och bedömda normaliserade driftkostnader, på årsbasis, vid utgången av respektive kvartal för den historiska finansiella perioden.

### Belopp i MSEK



## Tillträden av förvärvade lägenheter

Diagrammet nedan visar Svenska Nyttobostäders bedömning av hur antalet lägenheter i förvaltning utvecklas då de gjorda förvärven tillträds. År 2025 förväntas hela nuvarande portfölj vara tillträd, motsvarande 5 752 lägenheter. Diagrammet inkluderar bara förvärvade lägenheter per datumet för Bolagsbeskrivningen och innehåller alltså inte lägenheter från potentiella kommande förvärv. Informationen är baserad på Bolagets bedömningar om storlek samt tidpunkt för bedömt färdigställande och ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer främst avseende tidplaner. Informationen om ej tillträdde fastigheter omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av förändrade förutsättningar.



## Fastighetsbestånd

Svenska Nyttobostäders portfölj uppgår till totalt 5 752 lägenheter, fördelade på 29 fastigheter. Per Bolagsbeskrivningens daterande har Bolaget tillträtt 6 fastigheter med sammanlagt 814 lägenheter. Se nedan tabell för ytterligare information om Bolagets samlade lägenhetsportfölj. Utöver lägenheterna ingår även en mindre andel lokaler och garage i fastigheterna.

### Total fastighets- och förvärvsportfölj per den 30 september 2020

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ LEVERANSFAS PER DEN 30 SEPTEMBER 2020

**5 752**  
lägenheter

**814**

**1 586**

**3 352**

Lägenheter i förvaltning

Beställda lägenheter under  
uppförande

Beställda lägenheter, ej byggstartade

|                                 | Objekt        | Planerat<br>tillträde | Kommun         | Antal<br>lägenheter | Beräknat driftnetto<br>år 2025 (MSEK) | Beräknat<br>förvärvspris (MSEK) |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|----------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Färdigställda<br>och tillträdde | Brygghusen    | Tillträdd             | Sollentuna     | 45                  | 10                                    | 190                             |
|                                 | Mälarterassen | 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                              |
| Färdigställda,<br>ej tillträdde | Fyrlotsen*    | Kv 4 2020             | Lidingö        | 180                 | 11                                    | 284                             |
| Under<br>uppförande             | Ängshuset     | Kv 4 2020             | Stockholm      | 78                  | 7                                     | 127                             |
|                                 | Kronan        | Kv 4 2021             | Järfälla       | 276                 | 24                                    | 474                             |
|                                 | Nova 7        | Kv 2 2022             | Sollentuna     | 324                 | 27                                    | 508                             |
|                                 | Nova 8        | Kv 2 2022             | Sollentuna     | 125                 | 11                                    | 208                             |
|                                 | Skogshusen    | Kv 2 2022             | Nacka          | 179                 | 13                                    | 288                             |
|                                 | Stella 9      | Kv 3 2023             | Sollentuna     | 271                 | 27                                    | 488                             |
|                                 | Stella 10     | Kv 3 2023             | Sollentuna     | 153                 | 13                                    | 246                             |
| Ej byggstartade                 | Alba          | 2023                  | Stockholm      | 396                 | 51                                    | 1 049                           |
|                                 | Rubigo        | 2023                  | Stockholm      | 70                  | 9                                     | 173                             |
|                                 | Dragonen      | 2022                  | Upplands Väsby | 115                 | 13                                    | 202                             |
|                                 | Flådern       | 2022                  | Salem          | 92                  | 10                                    | 173                             |
|                                 | Kastellet     | 2022                  | Sollentuna     | 173                 | 15                                    | 253                             |
|                                 | Kajhusen      | 2023                  | Sollentuna     | 291                 | 28                                    | 441                             |
|                                 | Archimedes A  | 2023                  | Stockholm      | 134                 | 15                                    | 313                             |
|                                 | Archimedes B  | 2023                  | Stockholm      | 105                 | 12                                    | 249                             |
|                                 | Archimedes C  | 2024                  | Stockholm      | 121                 | 13                                    | 283                             |
|                                 | Archimedes D  | 2024                  | Stockholm      | 84                  | 10                                    | 206                             |
|                                 | Lignum        | 2022                  | Stockholm      | 204                 | 25                                    | 520                             |
|                                 | Jarlaberg     | 2023                  | Nacka          | 142                 | 18                                    | 342                             |
|                                 | Häggvik You   | 2024                  | Sollentuna     | 588                 | 52                                    | 969                             |
|                                 | Archimedes F  | 2025                  | Stockholm      | 478                 | 57                                    | 1 175                           |
|                                 | Häggvik View  | 2025                  | Sollentuna     | 359                 | 33                                    | 601                             |
| Totalt                          |               |                       |                | 5 752               | 600                                   | 11 820                          |

\*Svenska Nyttobostäder avser tillträda 180 av 221 lägenheter i bostadsrättsföreningen, inte hela fastigheten

## Färdigställda och tillträdde fastigheter



**Bryggghuset**

I Sollentuna intill Väsjön ligger Bryggghuset vilket blev färdigställt 2019. Området ingår i Sollentunas satsning på Väsjön där kommunen tillsammans med ett flertal andra byggherrar kommer att uppföra cirka 4 400 bostäder och ett flertal skolor, förskolor och annan service kring sjön. Placeringen är unik med både det mycket naturnära läget mellan Törnskogens och Rösjöskogens naturreservat och goda kommunikationer genom busslinjer som tar en till bland annat Sollentuna Centrum och Danderyds Sjukhus på cirka 20 minuter.

Bryggghuset ligger precis intill sjön med utsikt över vattnet samt skidbackens norra sida och består av tre huskroppar om 3-4 våningar i direkt anslutning till vattnet. Första etappen om 45 lägenheter om 2-3 rum och kök är fullt uthyrt till ett internationellt konsultbolag.

Normaliserat driftnetto: cirka 10 MSEK



**Mälarterrassen**

Intill tunnelbanan i Hässelby Strand ligger fastigheten Mälarterrassen där 161 lägenheter och två lokaler färdigställdes 2019. Kommunikationerna är goda; på 30 minuter tar man sig till Stockholm city med tunnelbanan. Trots det kommunikationsnära läget finns det gott om natursköna platser i närområdet, exempelvis Grimstaskogen, badplatser, promenadstråk och idrottsplatser.

Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats, vissa med utsikt över Mälarens vatten. Bostäderna är utrustade med digitala lås och en digital community med olika delningstjänster. Lokalerna i fastigheten hyrs idag av gym och apotek. Allt på långa hyresavtal. Även lägenheterna är fullt uthyrda.

Normaliserat driftnetto: cirka 16 MSEK

## Ingenting - Skalden och Poeten

Vid området kring Ingentingskogen byggs bostäder och kontor vilka samspelar med kulturhistoriska byggnader. Fastigheterna färdigställdes 2020 och infrastrukturen i området är välutvecklad med Västra skogens tunnelbanestation på knappa fem minuters promenadavstånd med absolut närhet till Kista, Solna, Stockholm City och E4:an samt promenadavstånd till Vasastan och Kungsholmen.



**Skalden**

Skalden består av 266 bostäder och fem lokaler fördelat på tre huskroppar. Under Skalden finns ett parkeringsgarage om totalt 116 parkeringsplatser. Lokalerna är uthyrda till gym, caféer och annan service som ger mervärde till de boende i fastigheten. I fastigheten finns en välutvecklad digital community och digitala lås.

Normaliserat driftnetto: cirka 36 MSEK



**Poeten**

Poeten består av 228 bostäder och åtta lokaler fördelat på tre huskroppar. Under fastigheten finns ett parkeringsgarage om totalt 137 parkeringsplatser. Lokalerna är uthyrda till restauranger och annan service som ger mervärde till de boende i fastigheten.

Normaliserat driftnetto: cirka 32 MSEK



### Torghuset

Mitt på torget i Rönninge Centrum ligger Torghuset som färdigställdes 2020. På fyra minuter nås sjön Flaten och Rönninge har närhet till Södertälje som har ett stort personalbehov för både fordons- och läkemedelsindustrin.

En minuts gångväg från fastigheten ligger pendeltågsstationen Rönninge. Härifrån tar man sig till T-centralen på en halvtimme och till Södertälje på en kvart. I centrumet finns matvarubutik, restauranger, café, apotek, gym samt annan närservice.

Torghuset består av 62 välplanerade bostäder i storlekarna 1-3 rum och kök, fyra lokaler där nästan alla lägenheter har balkong eller uteplats med utsikt över torget. Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda.

Normaliserat driftnetto: cirka 7 MSEK



### Esplanaden

Intill Järvafältet, på den nybyggda Rinkebyterrassen, ligger fastigheten Esplanaden som färdigställdes 2020.

Esplanaden utgör den femte och näst sista etappen på Rinkebyterrassen där över 600 bostäder, flera lokaler, två nya parkeringsgarage och en trevlig gårdspark har uppförts. Fastigheten ligger med fem minuters promenad till tunnelbanan och med promenadavstånd till den kommande tvärbanan i Ursvik för vidare färd till Bromma Flygplats och ICT-klustret Kista.

Esplanaden består av 52 lägenheter i storlekarna 1-3 rum och kök där nästan alla har balkonger eller uteplatser.

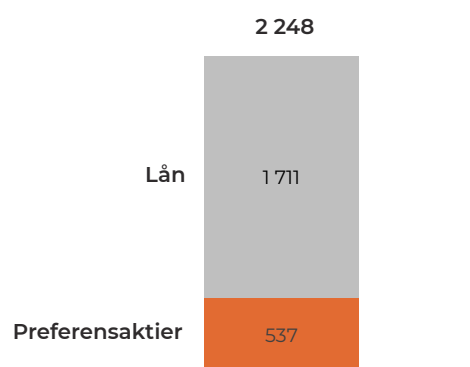
Normaliserat driftnetto: cirka 5 MSEK



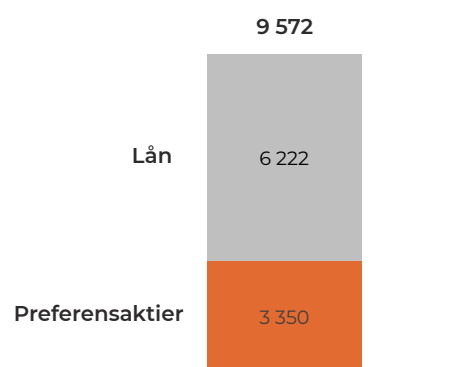
## Tillträde och finansiering av icke färdigställda lägenheter

Svenska Nyttobostäder har ingått förvärvsavtal för de cirka 5 000 icke tillträdde lägenheterna. Inget av projekten förutsätter ändrad detaljplan för att kunna genomföras. Många är redan under uppförande eller har bygglov. Fastigheterna förvärvas till fastpris, med prisjustering vid mindre ytförändringar. Det innebär att säljaren bär risken för till exempel ökade byggkostnader. Säljaren är ALM Småa 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 3,4 mdr SEK i preferensaktier i Svenska Nyttobostäder, motsvarande 35% 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.

### Finansiering av tillträdde fastigheter<sup>1</sup> (MSEK)



### Möjlig finansiering av icke färdigställda lägenheter (MSEK)



## Förväntad effekt av ingångna förvärv 2025

### Antal lägenheter i förvaltning

**5 752**

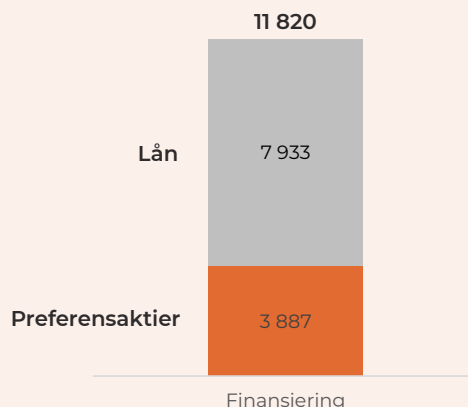
### Årligt driftnetto (MSEK)

**600**

### Förvärvsvärde<sup>2</sup> (MSEK)

**11 820**

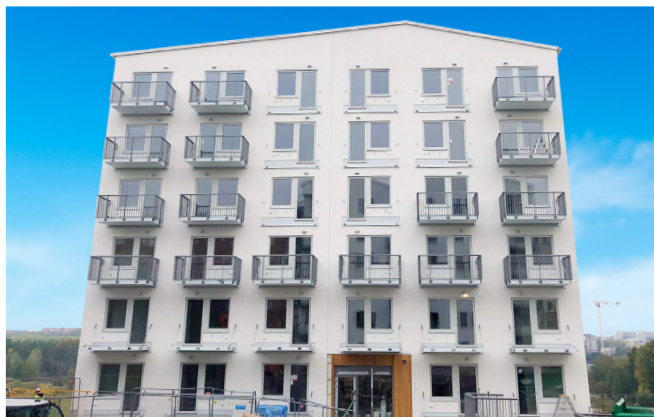
### Finansiering av fastighetsbestånd (MSEK)



<sup>1</sup> Inkluderar preferenskapital för Esplanaden, vilken har tillträtts men preferensaktier har ännu inte emitterats. Bolaget har teckningsåtaganden avseende Esplanaden på preferensaktier motsvarande 31,5 MSEK.

<sup>2</sup> Avser bokfört värde på tillträdde fastigheter samt förvärvspris på ej tillträdde fastigheter

## Icke-färdigställda fastigheter, ej levererade



**Ängshuset**

Intill Järvafältet på den nybyggda Rinkebyterrassen ligger fastigheten Ängshuset som kommer att tillträdas kv 4 2020.

Fastigheten ligger med fem minuters promenad till tunnelbanan och med promenadavstånd till den kommande tvärbanan i Ursvik för vidare färd till Bromma flygplats och ICT-klustret kista.

Fastigheten består av 78 lägenheter om 1-2 rumslägenheter i en huskropp. Samtliga lägenheter förses med balkonger eller uteplatser.



**Kronan**

Barkarbystaden är det största utbyggnadsområdet i Stockholmsregionen just nu. När området är färdigbyggt kommer det bestå av 18 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser fördelat på 140 kvarter. Hela området beräknas vara färdigställt 2030. Både tunnelbana, fjärrtåg och pendeltåg kommer stanna i området. Tunnelbanans trafik planeras starta 2026. Kronan ligger även två minuter från kommande Förbifart Stockholm. Idag finns buss med anslutande pendeltåg.

Kronan ligger precis intill ett av Sveriges största handelsområden med många butiker, stor mataffär och IKEA.

Kronan ligger i den centrala delen av det nya området och kommer bestå av 276 yteffektiva 1-3 rumslägenheter. I entréplan byggs lokaler som kommer fungera utmärkt för handels- och serviceverksamheter. Fastigheten kommer även tillhandahålla en stor yta förråd till uthyrning.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är kv 4 2021.

## Väsjön - Kajhusen och Kastellet

I Sollentuna intill Väsjön ligger projektet Bryggghuset vilket blev färdigställt 2019. Området ingår i Sollentunas satsning på Väsjön där kommunen tillsammans med ett flertal andra byggherrar kommer att uppföra cirka 4 400 bostäder och ett flertal skolor, förskolor och annan service kring sjön. Placeringen är unik med både det mycket naturnära läget mellan Törnaskogens och Rösjöskogens naturreservat och goda kommunikationer genom busslinjer som tar en till bland annat Sollentuna centrum och Danderyds Sjukhus på cirka 20 minuter. Bryggghuset, som är den första etappen om 45 lägenheter är färdigställd och fullt uthyrd som personalbostäder.



**Kajhusen**

Kajhusen består av två huskroppar om fyra våningar i direkt anslutning till vattnet där ett flertal lägenheter får sjöutsikt. Fastigheten kommer att bestå av cirka 290 bostäder, främst 1-2 rumslägenheter.

Preliminärt tillträde för Svenska Nyttobostäder är år 2022.

**Kastellet**

Kastellet består av en huskropp om fyra våningar ett fåtal meter från vattnet där de flesta lägenheterna får sjöutsikt. Kastellet kommer att bestå av cirka 170 bostäder, främst 1-2 rumslägenheter.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2022

## Södra Häggvik

Området Södra Häggvik omvandlas från nuvarande handelsplats till en egen stadsdel med bostäder, kontor, handel, skolor och hotell. Utöver Svenska Nyttobostäder är även flera andra fastighetsägare med och driver utvecklingen av området. Svenska Nyttobostäder kommer fram till 2025 tillträda sex olika objekt i området.

År 2025 planeras en sydlig pendeltågsgång vara färdig och ger då tre minuters promenad till pendeltåget. Därutöver ger nya förbifart Stockholm cirka 15 minuters bilresa till Kungens Kurva och södra Stockholm. Området ligger perfekt med absolut närhet till Arlanda, city, Arenastaden och Kista.



### Nova 7 & 8

Södra Häggvik Nova är den första deletappen i Södra Häggvik. Etappen består av 449 lägenheter, parkeringsgarage och kommersiella lokaler. Majoriteten av bostäderna kommer att bestå av yteffektiva 1-2 rumslägenheter.

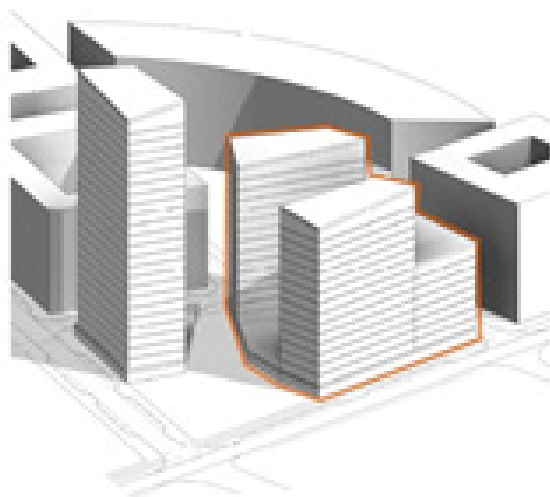
Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är kv 2 2022.



### Stella 9 & 10

Södra Häggvik Stella är den andra deletappen i Södra Häggvik. Etappen består av 424 lägenheter, parkeringsgarage och kommersiella lokaler. Majoriteten av bostäderna kommer att bestå av yteffektiva 1-2 rumslägenheter.

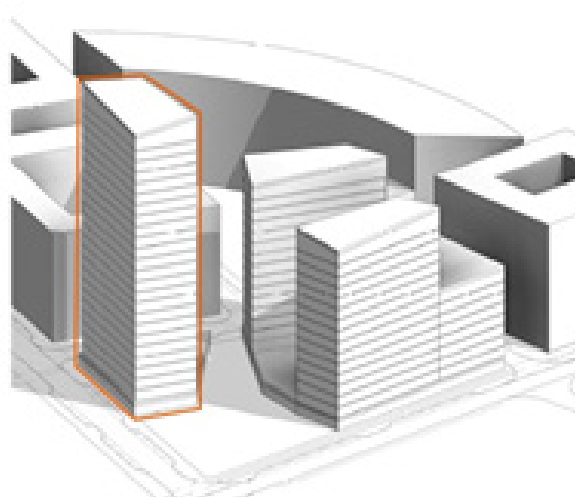
Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är kv 3 2023.



### You

You består av ett kvarter om 8 bostadsvåningar, där flyglarna höjs upp till 16 våningar och på så sätt möter höjden på intilliggande View. Utredningsförslaget innehåller cirka 610 lägenheter som främst består av yteffektiva 1-2 rumslägenheter.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2024.



### View

View utgör områdets landmärke, ett höghus om 25 våningar vid Häggviks Torg. Utredningsförslaget för den byggnaden innehåller cirka 360 lägenheter som främst består av yteffektiva 1-2 rumslägenheter.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2025.





### Skogshuset

Fastigheten Skogshuset är belägen i Nacka, Saltsjö-Boo, i anslutning till Skarpnäs naturreservat på en höjd med utsikt över Stockholms inlopp. Totalt uppförs 179 lägenheter, 93 parkeringsplatser och två lokaler. I entréplan planeras en förskola om cirka 650 kvm.

Skogshuset är en del av exploateringsområdet Telegrafberget, som utvecklas tillsammans med Nacka kommun och HSB. Syftet är att omvandla den gamla industrimarken till cirka 400 bostäder. Inom området planeras även hotell och en spa-anläggning. Med närheten till Slussen tillför Svenska Nyttobostäders ytoptimerade bostäder ett stort tillskott till Nacka som har en stor brist på små, moderna lägenheter. När projektet är inflyttningsklart kommer området trafikeras av SL-buss och Waxholmsbåtar angör redan områdets kaj.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är kv 2 2022.



### Dragonen

Dragonen ligger i centrala Upplands Väsby, precis intill Väsby Centrum och en kort promenad från pendeltågsstationen. Flera byggherrar utvecklar tillsammans området med flertalet nya fastigheter, restaurering av befintliga fastigheter samt utveckling av en park, torg och gator. Ambitionen är att förtäta området och öka utbudet av bostäder, lokaler, service och mötesplatser. Här finns bra pendlarläge då både T-centralen, Uppsala och Arlanda nås snabbt.

Totalt uppförs cirka 115 lägenheter fördelat på fyra huskroppar om 4-5 våningar med träfasad. Husen har garage på överbyggd gård och lokaler i attraktiva lägen ut mot framtida stadsgator. Lägenheterna består framförallt av en- och tvårumslägenheter. Flertalet av lägenheterna kommer att ha balkong.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2022.

## Telefonplan - Alba, Rubigo och Lignum

Ericssons före detta industriområde vid Telefonplan omvandlas till ett levande bostadsområde, The Brick, som kommer innefatta totalt cirka 1 400 lägenheter.

Området är mycket populärt, med ett flertal restauranger, bra närservice och det regionala cykelstråket i nära anslutning. Området ligger fem minuters promenadavstånd från både Telefonplans och Midsommarkransens tunnelbanestationer.



### Alba

Alba kommer bestå av 396 lägenheter fördelat på sju huskroppar, lokaler och garage. Lägenheterna består framförallt av 1-4 rumslägenheter. Alla bostäder kommer ha digitala lås och tillgång till bil- och cykelpool.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2023.



### Rubigo

Rubigo kommer bestå av 70 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna. Lägenheterna består framförallt av 1-2 rumslägenheter. Alla bostäder kommer ha digitala lås och tillgång till bil- och cykelpool.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2023.



### Lignum

Lignum kommer bestå av 204 lägenheter, lokaler, förskola och garage. Lägenheterna består av 1-2 rumslägenheter. Alla bostäder kommer ha digitala lås och tillgång till bil- och cykelpool.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2022.



## Archimedes

Mellan Bromma Blocks och Bällstaviken i Bromma ligger Archimedes. På platsen finns idag tre befintliga byggnader om totalt 18 200 kvm kontor och lager, där mycket bevaras och byggs om. Totalt, inklusive flera nya byggnader, byggs cirka 1 000 bostäder, lokaler och en förskola, fördelat på sju etapper.

I områdets mitt skapas en barnvänlig park och ett torgstråk med promenadmöjlighet genom Mariehäll till den planerade strandparken utmed Bällstaviken. Med kommande gångbro över Bällstaån nås Sundbyberg centrum med fem minuters promenad eller tre minuter med tvärbanan. Bromma flygplats finns på 10 minuters promenadavstånd. I Sundbyberg Centrum finns både tunnelbana, pendeltåg och fjärrtåg samt service. Mer service finns i närliggande Bromma Blocks.



### Archimedes A

Archimedes A kommer bestå av cirka 130 ytefektiva lägenheter, där majoriteten är 1-2 rum och kök. De övre våningarna är indragna från gatan vilket skapar en fin uteplats för lägenheterna högst upp i huset. Alla lägenheterna kommer ha balkong eller uteplats och tillgång till garage. I bottenvåningen kommer det finnas lokaler med närservice. Fastigheten kommer få digitala lås, bil- och cykelpool, paketrum och annan kringsservice.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2023.



### Archimedes B

Archimedes B kommer bestå av cirka 100 lägenheter, där majoriteten är 2 rum och kök. Alla lägenheter kommer ha balkong eller uteplats och tillgång till garage. I bottenvåningen kommer det finnas lokaler med närservice. Fastigheten kommer få digitala lås, bil- och cykelpool, paketrum och annan kringsservice.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2023.



### Archimedes C

Huset har ett L-format fotavtryck och kommer bestå av cirka 120 lägenheter, där majoriteten är 1-2 rum och kök. Alla lägenheter kommer ha balkong eller uteplats och tillgång till garage. I bottenvåningen kommer det finnas lokaler med närservice. Fastigheten kommer få digitala lås, bil- och cykelpool, paketrum och annan kringsservice.

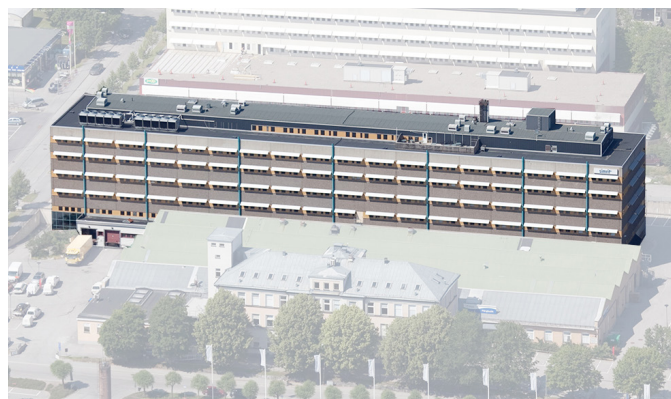
Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2024.



### Archimedes D

I bottenplan återskapas arkitekturen från nuvarande byggnad från 1905 i form av en klassisk fasad och ett lägre sågtandstak. Totalt omfattar huset cirka 85 lägenheter där majoriteten av lägenheterna är 2 rum och kök. Alla lägenheter kommer ha balkong eller uteplats och tillgång till garage. I bottenvåningen kommer det finnas lokaler med närservice. Fastigheten kommer få digitala lås, bil- och cykelpool, paketrum och annan kringsservice.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2024.



### Archimedes F

Totalt omfattar huset cirka 500 lägenheter, varav majoriteten av lägenheterna är 2 rum och kök. Alla lägenheter kommer ha balkong eller uteplats och tillgång till garage. I bottenvåningen kommer det finnas lokaler med närservice. I huset kommer det även finnas en förskola. Fastigheten kommer få digitala lås, bil- och cykelpool, paketrum och annan kringsservice.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2025.



## Jarlaberg

Fastigheten är belägen i Jarlabergs Centrum, precis intill Nacka strand. Området ligger på en höjd, Sicklaberget, som är Nackas näst högsta berg med möjlighet till utblick över hamninloppet och Djurgården. I dagsläget går tät busstrafik till Slussen, en resa på drygt 15 minuter. År 2030 planeras tunnelbanan att driftsättas och resan från Jarlaberg till Kungsträdgården kommer ta 12 minuter. Tunnelbaneuppgången planeras byggas cirka 100 meter från fastigheten. I närområdet finns ett flertal arbetsplatser, restauranger och service. Skolor ligger i eller i direkt närhet till området. Nacka Forum ligger endast 10 minuters promenad bort.

Objektet består av fyra punkthus i 8-9 våningar som följer terrängen, sammanbyggda med en bottenvåning som innehåller både lokaler och bostäder. Här rymms 142 yteffektiva bostäder, lokaler, och ett parkeringsgarage.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2023.



## Flädern

Flädern ligger precis intill Rönninge Centrum, söder om Stockholm. På några minuter finns direkt anslutning till pendeltåg och flertalet bussar. Från Rönninge tar man sig på en halvtimme till Stockholm Central och till Södertälje på en kvart. Läget är strategiskt med närhet till Flemingsberg och Södertälje som har stora personalbehov inom exempelvis fordons- och läkemedelsindustrin. I centrumet finns matvarubutik, restauranger, café, apotek, gym samt annan närservice. Trots sitt centrumnära läge finns trevliga parkytor och sjön Flaten på gångavstånd.

Flädern kommer att bestå av 92 enheter i tre sammanbyggda huskroppar intill Rönninge Torg. Lägenheterna är huvudsakligen av storleken 1-2 rum och kök, men även ett antal yteffektiva 3-4 rum och kök samt fem stycken Co live-lägenheter. Här finns goda parkeringsmöjligheter och tillgång till bilpool.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är år 2022.



## Fyrlotsen

2014 färdigställdes projektet Fyrlotsen i Larsberg på Lidingö.

Fyrlotsen ligger någon minuts promenad från den nyrenoverade Lidingöbanan och ett flertal bussar. Det tar endast åtta minuter till Lidingö centrum och tio minuter till Ropsten där tunnelbanans röda linje ansluter. Från Ropsten tar det åtta minuter till T-Centralen. Med norra länken går det snabbt att ta sig både norr- och söderöver. Precis intill Fyrlotsen ligger Larsbergs centrum med varierad service samt en stor nybyggd ICA-butik. Dessutom ligger fastigheten endast några minuter från vattnet där det finns fina badplatser och promenadstråk. Fastigheten innefattar totalt 221 lägenheter och en lokal, allt fullt uthyrt. Svenska Nyttobostäder kommer under 2020 tillträda 180 av lägenheterna. Till Fyrlotsen finns tillhörande markparkering vilken tillhör föreningen och förvaltas av Svenska Nyttobostäder.

Svenska Nyttobostäders preliminära tillträde är kv 4 2020.



# Marknadsöversikt

## Sveriges ekonomi och coronapandemin i korthet

Efter att den ekonomiska aktiviteten i Sverige under våren föll kraftigt till följd av coronapandemin har nu den svenska ekonomin lämnat vårens krisläge och påbörjat en återhämtning. Riksbanken gör dock bedömningen att det kommer dröja innan Sveriges, och den globala, ekonomin är tillbaka på samma aktivitetsnivåer som innan krisen. För att undvika att nedgången i ekonomin och inflationen blir onödigt långvarig och djup bedömer Riksbanken att penningpolitiken fortsatt behöver inriktas på att hålla ränteläget lågt och bidra till att kreditförsörjningen fungerar.<sup>1</sup> Detta skapar i förlängningen förutsättningar för en återhämtning i svensk ekonomi och bidrar till att inflationen på sikt stiger mot inflationsmålet på 2 procent.

## Bostadsmarknaden i Sverige

I jämförelse med den allmänna utvecklingen i svensk ekonomi under året har bostadsmarknaden utvecklats överraskande starkt under krisen, något som visats med bland annat stigande priser på bostadsrätter och villor. En förklaring till detta kan vara de åtgärds paket som riksdag och myndigheter genomfört för att stävja de ekonomiska konsekvenserna för hushållen. Hushållens ränteförväntningar enligt Konjunkturbarometern är fortsatt låga vilket också skulle kunna förklara de stigande priserna på bostadsrätter och villor. Sammantaget talar den fortsatt goda aktiviteten och prisuppgången för en jämförelsevis liten negativ effekt på bostadsinvesteringarna andra halvåret 2020.<sup>1</sup>

I Sverige uppgick antalet bostadslägenheter till 4 978 239 per den 31 december 2019. Av dessa är fördelningen 2 087 965 i småhus (42 procent), 2 548 530 i flerbostadshus (51 procent) och resterande i specialbostäder eller lägenheter i övriga hus. I flerbostadshus är hyresrätter den vanligaste upplåtelseformen med 58 procent av beståndet medan resterande utgörs av bostadsrätter.<sup>2</sup>

I Sveriges tre storstadskommuner, Stockholm, Malmö och Göteborg, bor de flesta i lägenhet i flerbostadshus. I Stockholm var cirka 83 procent av bostäderna lägenheter i flerbostadshus 2019. Motsvarande andelar för Göteborg och Malmö var 74 respektive 78 procent.<sup>3</sup>

Enligt Boverkets byggbehovsberäkning mellan åren 2018-2027 behövs cirka 640 000 nya bostäder under tioårsperioden, det vill säga cirka 64 000 nya bostäder per år i genomsnitt. Vid ett antagande om en hög migration ökar denna siffra till drygt 73 000 nya bostäder per år i snitt.<sup>4</sup>

Bostadsbyggandet höll en hög takt under första halvåret 2020, då det påbörjades cirka 28 600 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt preliminär statistik från SCB. Boverket bedömer dock att byggtakten kommer att avta under andra halvåret. Tills följd av att samhällsekonomin och bostadsmarknaden har utvecklats starkare än väntat under coronapandemin har Boverket skrivit upp prognosen för bostadsbyggandet under främst 2020. Tolv månaderstakten till och med juni var 53 700 bostäder. Trots detta ligger alltså prognosen för nybyggnation under kommande år under det bedömda behovet i huvudscenariot.<sup>5</sup>

|                                         | Totalt behov | Årligt behov |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Huvudscenario                           | 641 300      | 64 100       |
| Scenario med antagande om hög migration | 733 400      | 73 300       |
| Scenario med antagande om låg migration | 519 300      | 51 900       |

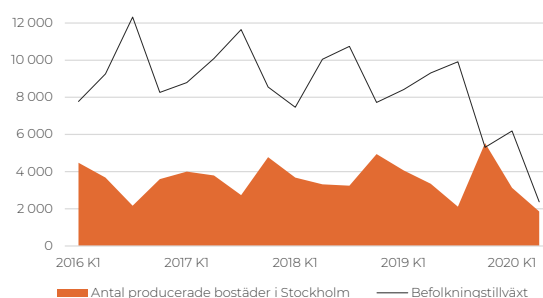
Källa: Boverket, regionala byggbehovsberäkningar 2018-2027

## Bostadsmarknaden i Stockholm

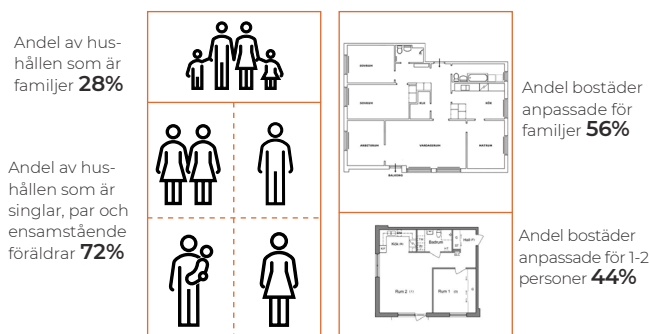
I Stockholmsregionen, och runt om i hela riket, finns en stor bostadsbrist som inte har reducerats under de senaste åren. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020 angav 212 av 286 kommuner runt om i landet att de har ett underskott på bostäder. Trots en ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år bedöms underskottet fortfarande vara stort.<sup>6</sup> I Storstockholm, innefattande Stockholms läns samtliga 26 kommuner, bedöms bostadsläget fortsatt vara ansträngt och samtliga kommuner angav att det råder bostadsunderskott i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020. Alla kommuner utom en, Sundbyberg, bedömer att underskottet kommer att bestå i kommunen som helhet under de kommande tre åren. Majoriteten av alla kommuner i Storstockholm har angett att det behöver tillkomma både hyresrätter och bostadsrätter i alla storlekar inom en treårsperiod. Hyresrätter om ett rum och kök behöver tillkomma enligt 88% av kommunerna och hyresrätter om två rum och kök enligt 81%.<sup>7</sup>

Det finns en stor diskrepans mellan antalet producerade bostäder i Stockholms län och befolkningstillväxten, både idag och historiskt, vilket illustreras i tabellerna nedan. I snitt produceras ungefär en ny bostad per tre nya Stockholmsbor.<sup>8</sup>

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholms län, 2016-2020



Enligt SCB var under 2019 det totala bostadsbeståndet i Stockholms län 1 023 277 bostäder. Av beståndet var 44% bostäder med en yta om mindre än 70 kvm. Befolkningen i länet bestod vid samma tidpunkt av 1 042 019 hushåll. Av dessa hushåll är hela 72% singlar, parhushåll eller ensamstående med barn. Utifrån den obalansen som råder är det inte konstigt att det är svårt för de mindre hushållen att hitta ändamålsenliga bostäder. För att möta det framtida behovet av bostäder i Stockholm har därför Svenska Nyttobostäder koncentrerat sig på att förvärva nybyggda bostäder riktade till det segment där det råder en strukturell brist.<sup>8</sup>



<sup>1</sup> Riksbanken, Penningpolitisk rapport, september 2020  
<sup>2</sup> Statistiska Centralbyrån, Bostadsbeståndet 31 december 2019  
<sup>3</sup> Statistiska Centralbyrån, Antal lägenheter efter region, hustyp och år  
<sup>4</sup> Boverket, regionala byggbehovsberäkningar 2018-2027  
<sup>5</sup> Boverket, Bostadsmarknaden i regioner och kommuner  
<sup>6</sup> Boverket, Bostadsmarknaden i regioner och kommuner  
<sup>7</sup> Boverket, Fortsatt underskott på bostäder i storstadsregionerna  
<sup>8</sup> Statistiska Centralbyrån, Folkmängd och lägenheter i nybyggda hus samt region och hustyp

## Konkurrenter

Svenska Nyttobostäder är en av flera aktörer på bostadsförvaltningsmarknaden i stockholmsregionen som omfattar totalt cirka 385 000 lägenheter. Den största bostadsförvaltaren i regionen är Stockholms stad genom bolagen Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder, vilka tillsammans har ett ägande om drygt 70 000 lägenheter. De privata fastighetsägarna står för cirka 50 procent av hyresrättsmarknaden. De största bolagen i denna kategori utgörs av bland annat Hembla, Stockholms kooperativa bostadsförening och Rikshem. Nedan presenteras ett urval av de största bostadsförvaltarna i Stockholmsregionen per 2019-12-31. Tabellen gör inte anspråk på att vara uttömmande eller fullständig. Källa är respektive bolags hemsida samt årsredovisning 2019.

| Bostadsförvaltare                      | Antal lägenheter i<br>Stockholmsregionen |
|----------------------------------------|------------------------------------------|
| Stockholmshem                          | 27 725                                   |
| Svenska Bostäder                       | 27 178                                   |
| Hembla                                 | 21 411                                   |
| Familjebostäder                        | 19 894                                   |
| Stockholms kooperativa bostadsförening | 8 114                                    |
| Stena Fastigheter                      | 7 900                                    |
| Rikshem                                | 6 427                                    |
| Akelius                                | 6 300                                    |
| Einar Matsson                          | 5 836                                    |
| Skandia Fastigheter                    | 5 000                                    |
| Heba                                   | 3 085                                    |



## Utvald historisk finansiell information

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Svenska Nyttobostäder avseende helåret 2019 samt delårsperioden januari – juni 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019.

Information för helåret 2019 är hämtad ur reviderade Sammanslagna finansiella rapporter för tolv månadersperioden som avslutades 31 december 2019 som upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Finansiell information för sex månadersperioden som avslutades 30 juni 2020 respektive 30 juni 2019 är hämtat från oreviderad sammanslagen delårsrapport i sammandrag för sex månadersperioden som avslutades 30 juni 2020 som upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen.

De finansiella rapporterna jämte revisionsberättelse respektive revisorsrapport från översiktlig granskning framgår av avsnittet "Historisk finansiell information" i detta dokument.

Utgångspunkten för historisk finansiell information är att omstruktureringen av nyproducerade förvaltningsfastigheter till Svenska Nyttobostäder är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande, så kallad "common control". Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns de inte koncernräkenskaper för tidigare perioder. Den historiska finansiella informationen har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter omfattande de bolag som ingår i Bolaget efter tillträdet i september 2020 då Bolaget bildats och det därifrån upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

IFRS saknar specifik vägledning för hur sammanslagna finansiella rapporter ska upprättas. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiskt redovisade värden såsom de har rapporterats ALM Equity AB:s koncernårsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2019, respektive ALM Equity AB:s delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2020.

De redovisningsprinciper som tillämpas i de sammanslagna rapporterna och som kommer användas för Bolaget i de kommande finansiella rapporterna sammanfaller med principerna som tillämpats inom ALM Equity-koncernen.

Förutom avsnittet "Historisk finansiell information" har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

### Bolagets resultaträkning

| Belopp i MSEK                                          | 2020-01-01<br>2020-06-30     | 2019-01-01<br>2019-06-30     | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                                        | <i>Översiktligt granskat</i> | <i>Översiktligt granskat</i> | <i>Reviderat</i>         |
| Nettoomsättning                                        | 40                           | 11                           | 35                       |
| Drifts- och fastighetskostnader                        | -15                          | -5                           | -3                       |
| <b>Driftöverskott</b>                                  | <b>25</b>                    | <b>6</b>                     | <b>32</b>                |
| Centrala administrationskostnader                      | -7                           | -4                           | -15                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 | <b>18</b>                    | <b>2</b>                     | <b>17</b>                |
| Finansiella intäkter                                   | -                            | -                            | -                        |
| Finansiella kostnader                                  | -23                          | -5                           | -19                      |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b>            | <b>-5</b>                    | <b>-3</b>                    | <b>-2</b>                |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 52                           | 72                           | 120                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>47</b>                    | <b>69</b>                    | <b>118</b>               |
| Skatt                                                  | -11                          | -                            | -2                       |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>36</b>                    | <b>69</b>                    | <b>116</b>               |
| Periodens övriga totalresultat                         |                              |                              |                          |
| Övrigt totalresultat                                   | -                            | -                            | -                        |
| Periodens övriga totalresultat                         | -                            | -                            | -                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                         | <b>36</b>                    | <b>69</b>                    | <b>116</b>               |

## Bolagets balansräkning

| Belopp i MSEK                                     | 2020-06-30                   | 2019-06-30                   | 2019-12-31       |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
|                                                   | <i>Översiktligt granskat</i> | <i>Översiktligt granskat</i> | <i>Reviderat</i> |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |                              |                              |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |                              |                              |                  |
| Förvaltningsfastigheter                           | 2 172                        | 792                          | 1 508            |
| Övriga anläggningstillgångar                      | -                            | -                            | 3                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                | <b>2 172</b>                 | <b>792</b>                   | <b>1 511</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |                              |                              |                  |
| Kundfordringar                                    | 3                            | 1                            | -                |
| Fordran ALM Equity-koncernen                      | 53                           | 91                           | 365              |
| Övriga kortfristiga fordringar                    | 48                           | 44                           | 47               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      | 23                           | 7                            | 2                |
| Likvida medel                                     | 62                           | 8                            | 10               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                | <b>189</b>                   | <b>151</b>                   | <b>424</b>       |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           | <b>2 361</b>                 | <b>943</b>                   | <b>1 935</b>     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |                              |                              |                  |
| <b>Eget kapital</b>                               |                              |                              |                  |
| Eget kapital                                      | 597                          | 174                          | 554              |
| <b>Summa eget kapital</b>                         | <b>597</b>                   | <b>174</b>                   | <b>554</b>       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |                              |                              |                  |
| Långfristiga räntebärande lån                     | 1 539                        | 128                          | 965              |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 13                           | -                            | 2                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 | <b>1 552</b>                 | <b>128</b>                   | <b>967</b>       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |                              |                              |                  |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | -                            | 181                          | -                |
| Leverantörsskulder                                | 32                           | 14                           | 12               |
| Skuld ALM Equity-koncernen                        | 139                          | 436                          | 368              |
| Aktuell skatteskuld                               | 2                            | -                            | 2                |
| Övriga kortfristiga skulder                       | 4                            | 3                            | 2                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 35                           | 7                            | 30               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 | <b>212</b>                   | <b>641</b>                   | <b>414</b>       |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             | <b>2 361</b>                 | <b>943</b>                   | <b>1 935</b>     |

## Bolagets kassaflödesanalys

| Belopp i MSEK                                                                    | 2020-01-01<br>2020-06-30     | 2019-01-01<br>2019-06-30     | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                                                                  | <i>Översiktligt granskat</i> | <i>Översiktligt granskat</i> | <i>Reviderat</i>         |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                  |                              |                              |                          |
| Rörelseresultat                                                                  | 18                           | 2                            | 17                       |
| Justering ej kassaflödespåverkande poster                                        | -                            | -                            | 6                        |
| Erhållen ränta                                                                   | -                            | -                            | -                        |
| Erlagd ränta                                                                     | -23                          | -5                           | -19                      |
| Betald skatt                                                                     | -1                           | -                            | -                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b> | <b>-6</b>                    | <b>-3</b>                    | <b>4</b>                 |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                               | 290                          | -140                         | -418                     |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                                  | -202                         | 457                          | 405                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>82</b>                    | <b>314</b>                   | <b>-9</b>                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                                    |                              |                              |                          |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                          | -612                         | -720                         | -1 384                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>-612</b>                  | <b>-720</b>                  | <b>-1 384</b>            |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                                   |                              |                              |                          |
| Upptagna lån                                                                     | 575                          | 309                          | 1 340                    |
| Amorterade lån                                                                   | -1                           | -                            | -375                     |
| Aktieägartillskott                                                               | 34                           | 105                          | 438                      |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare                                           | -26                          | -                            | -                        |
| <b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>                                      | <b>582</b>                   | <b>414</b>                   | <b>1 403</b>             |
| <b>Förändring likvida medel</b>                                                  | <b>52</b>                    | <b>8</b>                     | <b>10</b>                |
| Likvida medel vid periodens början                                               | 10                           | -                            | -                        |
| Likvida medel vid periodens slut                                                 | 62                           | 8                            | 10                       |

## Bolagets nyckeltal

En del av de nyckeltal som presenteras nedan är inte definierade enligt Svenska Nyttobostäders tillämpade redovisningsregler för finansiell rapportering. Bolaget bedömer att nyckeltalen ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Nyckeltalen, såsom Svenska Nyttobostäder har definierat dessa, bör inte jämföras med andra bolags nyckeltal som har samma benämning då definitionerna kan skilja sig åt. Nyckeltalen i tabellen nedan anges i MSEK och har inte reviderats såvida inget annat anges.

|                                                | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter                                  | 39         | 11         | 35         |
| Driftnetto/driftöverskott                      | 25         | 6          | 32         |
| Förvaltningsresultat                           | -5         | -3         | -2         |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter        | 52         | 72         | 120        |
| Hysesvärde totalt                              | 113        | 39         | 66         |
| Hysesvärde lägenheter                          | 103        | 39         | 62         |
| Överskottsgrad <sup>1</sup> %                  | 64%        | 55%        | 91%        |
| Soliditet <sup>1</sup> %                       | 25%        | 18%        | 29%        |
| Belåningsgrad <sup>1</sup> %                   | 71%        | 39%        | 65%        |
| Ekonomisk vakansgrad lägenheter <sup>1</sup> % | 0%         | 0%         | 0%         |
| Ekonomisk vakansgrad totalt <sup>1</sup> %     | 5%         | 0%         | 3%         |
| Antal anställda                                | 7          | 5          | 5          |

<sup>1</sup> Alternativt nyckeltal

## Definitioner av alternativa nyckeltal

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter. Belyser intjäningsförmågan i förvaltningsverksamheten.

### Ekonomisk vakansgrad totalt %

Bedömd marknadshyra för vakanta enheter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt ovan angiven definition. Belyser fastigheternas totala ekonomiska utnyttjandegrad.

### Ekonomisk vakansgrad lägenheter %

Bedömd marknadshyra för vakanta lägenheter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt ovan angiven definition. Belyser lägenheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Belyser Bolagets finansiella risk.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet är relevant för att visa hur stor del av Bolagets finansiering som kommer från eget kapital respektive extern finansiering, och ger därmed investerare en bild över Bolagets finansiella stabilitet.



## Härledning av alternativa nyckeltal

| Överskottsgrad %          | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Driftöverskott            | 25         | 6          | 32         |
| /Hyresintäkter            | 40         | 11         | 35         |
| <b>= Överskottsgrad %</b> | <b>63%</b> | <b>55%</b> | <b>91%</b> |

| Ekonomisk vakansgrad totalt             | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bedömd årshyra vakanser                 | 6          | 0          | 2          |
| /Hyresvärde totalt                      | 113        | 39         | 66         |
| <b>= Ekonomisk vakansgrad totalt, %</b> | <b>5%</b>  | <b>0%</b>  | <b>3%</b>  |

| Ekonomisk vakansgrad lägenheter %           | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bedömd årshyra vakanser                     | 0          | 0          | 0          |
| /Hyresvärde lägenheter                      | 103        | 39         | 62         |
| <b>= Ekonomisk vakansgrad lägenheter, %</b> | <b>0%</b>  | <b>0%</b>  | <b>0%</b>  |

| Belåningsgrad             | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Räntebärande lån          | 1 539      | 311        | 965        |
| /Förvaltningsfastigheter  | 2 172      | 792        | 1 508      |
| <b>= Belåningsgrad, %</b> | <b>71%</b> | <b>39%</b> | <b>64%</b> |

| Soliditet            | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Eget kapital         | 597        | 174        | 554        |
| /Balansomslutning    | 2 352      | 943        | 1 947      |
| <b>=Soliditet, %</b> | <b>25%</b> | <b>18%</b> | <b>28%</b> |

# Kommentarer till Bolagets finansiella utveckling

## Jämförelse mellan perioderna januari - juni 2020 och januari - juni 2019

### Intäkter, kostnader och resultat

Nettoomsättningen under perioden januari – juni 2020 uppgick till 40 (11) MSEK. Ökningen motsvarade en tillväxt om 264 procent, varav majoriteten av ökningen är hänförlig till att Svenska Nyttobostäder förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år. Antalet uthyrningsbara enheter uppgick till 781 den 30 juni 2020 jämfört med 294 enheter den 30 juni 2019. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna per 30 juni 2020 uppgick, på årsbasis, till 113 (39) MSEK, vilket motsvarar en tillväxt om 190 procent.

Drifts- och fastighetskostnader inklusive fastighetsskatt under perioden januari – juni 2020 uppgick till 15 (5) MSEK, motsvarande en ökning om 10 MSEK, varav majoriteten av ökningen är hänförlig till att Svenska Nyttobostäder förvaltat ett större fastighetsbestånd under perioden januari – juni 2020 jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftsöverskottet under perioden januari – juni 2020 uppgick till 25 (6) MSEK, motsvarande en ökning om 317 procent. Överskottsgraden för perioden januari – juni 2020 uppgick till 63 procent, vilket ska jämföras med en överskottsgrad om 55 procent för motsvarande period 2019.

Centrala administrationskostnader under perioden januari – juni 2020 uppgick till 7 (4) MSEK, motsvarande en ökning om 3 MSEK, varav i stort hela ökningen beror på det ökade beståndet och vidareutvecklingen av verksamheten under perioden januari – juni 2020 jämfört med motsvarande period föregående år.

Finansiella kostnader har ökat till 23 (5) MSEK under perioden januari – juni 2020 jämfört med motsvarande period 2019. De högre räntekostnaderna är främst hänförliga till ökad extern finansiering till följd av ett större förvaltat fastighetsbestånd än tidigare.

Förvaltningsresultatet uppgår för perioden januari – juni 2020 till -5 (-3) MSEK och påverkas av engångskostnader om 9 (1) MSEK för fortsatt organisations- och verksamhetsutveckling, fastighetsbildningar och juridiska biträden i samband med upptagande av långsiktig belåning.

Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 52 (72) MSEK under perioden januari – juni 2020, dessa är ett resultat av uppdaterade externa bedömningar kring verkligt värde för fastigheterna vilket sker genom externa värderingar vid behov men minst en gång per år. Värdeförändringarna under perioden januari – juni 2020 motsvarade en positiv förändring om 44 procent i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde per 1 januari 2020. Motsvarande under perioden januari – juni 2019 var en positiv förändring om 100 procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde per 1 januari 2019 vilket beror på att första tillträde var i februari 2019 då verksamheten rullade igång.

Periodens resultat under perioden januari – juni 2020 uppgick till 36 (69) MSEK, motsvarande en minskning om cirka 51 procent. Skillnaden förklaras främst av lägre orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i förhållande till motsvarande period 2019.

### Tillgångar och skulder

Vid utgången av juni 2020 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 2 172 (792) MSEK vilket framförallt kommer av det ökade fastighetsbeståndet och de positiva värdeförändringarna.

Omsättningstillgångarna uppgick till 189 (151) MSEK vid utgången av juni 2020 och utgjordes främst av kortfristiga fordringar om 127 (143) MSEK och likvida medel om 62 (8) MSEK.

Vid utgången av juni 2020 uppgick de långfristiga skulderna till 1 552 MSEK, vilket är 1 424 MSEK mer än vid utgången av juni 2019 då långfristiga skulder uppgick till 128 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till finansiering via kreditinstitut för fastigheter tillträdde efter utgången av juni 2019. De kortfristiga skulderna uppgick till 212 (641) MSEK vid utgången av juni 2020 där minskningen av är främst hänförlig till att de tillträdde fastigheterna har blivit beviljade långfristig finansiering.

Bolagets egna kapital uppgick till 597 (174) MSEK vid utgången av juni 2020. Ökningen i eget kapital är främst hänförlig till att preferensaktiekapital tagits in för att komplettera finansiering för de färdigställda fastigheterna.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden januari – juni 2020 uppgick till 82 MSEK, vilket ska jämföras med ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 314 MSEK under motsvarande period 2019. Skillnaden förklaras främst av en stor ökning av rörelseskulder under den motsvarande perioden 2019 om 457 MSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -612 MSEK under perioden januari – juni 2020 och avser enbart investeringar i förvaltningsfastigheter. Under motsvarande period 2019 uppgick kassaflöde från investeringsverksamheten till -720 MSEK, också enskilt hänförligt till investeringar i förvaltningsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten under januari - juni 2020 uppgick till 582 MSEK. Kassaflödet är främst hänförligt till upptagna lån från kreditinstitut om 575 MSEK och aktieägartillskott om 34 MSEK. I kassaflödet från finansieringsverksamheten ingår även utdelning till preferensaktieägare om -26 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten för motsvarande period 2019 uppgick till 414 MSEK till följd av upptagande av lån om 309 MSEK samt aktieägartillskott om 105 MSEK.

Förändringen av likvida medel under perioden januari - juni 2020 uppgick således till 52 MSEK, vilket ska jämföras med en förändring av likvida medel om 8 MSEK under motsvarande period 2019.

## Helåret 2019

### Intäkter, kostnader och resultat

Nettoomsättningen under 2019 uppgick till 35 MSEK och bestod främst av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Antalet uthyrningsbara enheter uppgick vid utgången av 2019 till 556. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsfastigheterna vid utgången av 2019 uppgick, på årsbasis, till 66 MSEK.

Drifts- och fastighetskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under 2019 till 3 MSEK vilket resulterar i ett driftöverskott om 32 MSEK motsvarande en överskottsgrad om 91 procent.

Centrala administrationskostnader uppgick till 15 MSEK och finansiella kostnader uppgick till 19 MSEK vilket resulterar i ett förvaltningsresultat om -2 MSEK. Förvaltningsresultatet är under 2019 påverkat av kostnader för fastighetsbildningar, organisations- och verksamhetsutveckling till ett belopp om 4 MSEK.

Bolaget hade under 2019 orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter om 120 MSEK vilket resulterar i ett resultat före skatt om 118 MSEK.

Periodens resultat under 2019 uppgick till 116 MSEK.

## Tillgångar och skulder

Vid utgången av 2019 uppgick Bolagets anläggningstillgångar till 1 511 MSEK och bestod främst av förvaltningsfastigheter. Bolagets omsättningstillgångar uppgick till 424 MSEK och bestod främst av kortfristiga koncerninterna fordringar. Bolagets likvida medel uppgick till 10 MSEK vid utgången av 2019.

Bolagets långfristiga skulder uppgick till 967 MSEK vid utgången av 2019 och bestod främst av långfristiga räntebärande lån. De kortfristiga skulderna uppgick till 414 MSEK och Bolagets egna kapital uppgick till 554 MSEK.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -9 MSEK under 2019. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 384 och utgjordes enbart av investeringar i förvaltningsfastigheter. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 403 MSEK och utgjordes främst av upptagna lån om 1 340 MSEK. Bolagets totala kassaflöde under året summerades till 10 MSEK.

## Finansiella resurser och finansiell struktur

Per 2020-06-30 uppgick soliditeten i Svenska Nyttobostäder till 25 procent. De kortfristiga skulderna uppgick till 202 MSEK och de långfristiga skulderna uppgick till 1 552 MSEK. Enligt styrelsens bedömning är Svenska Nyttobostäders kortfristiga betalningsförmåga god. Bolaget förväntas inte behöva tillföras ytterligare kapital för att betalningsförmågan ska kunna betraktas som god på längre sikt. Beaktat att Bolagets framtidsplaner är kapitalkrävande kan styrelsens bedömning i detta avseende komma att justeras och/eller förändras.

## Investeringar

I tabellen nedan redovisas bokförda värden avseende Svenska Nyttobostäders anläggningstillgångar under den historiska finansiella perioden.

| Anläggningstillgångar              | 2020-06-30   | 2019-06-30 | 2019-12-31   |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Förvaltningsfastigheter            | 2 172        | 792        | 1 508        |
| Övriga anläggningstillgångar       | -            | -          | 3            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> | <b>2 172</b> | <b>792</b> | <b>1 511</b> |

## Rörelsekapitalförklaring

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månaderperioden.

## Pågående och beslutade investeringar

Bolagets pågående och beslutade investeringar framgår av tabellen nedan. Säljarna av nedan projekt och sedermera fastigheter har åtagit sig att teckna preferensaktier som Svenska Nyttobostäder avser emittera vid färdigställande och tillträde av fastigheterna. Totalt väntas Svenska Nyttobostäder emittera preferensaktier för upp till cirka 3,4 mdr SEK. Förvärven kommer finansieras dels med utgivande av preferensaktier, dels med upptagande av banklån.

|                                     | Fastigheter  | Planerat tillträde | Kommun         | Antal lägenheter | Kommitterat preferenskapital (MSEK) | Förvärvspris (MSEK) |
|-------------------------------------|--------------|--------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Färdigställda, ej tillträdna</b> | Fyrlotsen*   | Kv 4 2020          | Lidingö        | 180              | 99                                  | 284                 |
| <b>Under uppförande</b>             | Ängshuset    | Kv 4 2020          | Stockholm      | 78               | 44                                  | 127                 |
|                                     | Kronan       | Kv 4 2021          | Järfälla       | 276              | 166                                 | 474                 |
|                                     | Nova 7       | Kv 2 2022          | Sollentuna     | 324              | 178                                 | 508                 |
|                                     | Nova 8       | Kv 2 2022          | Sollentuna     | 125              | 73                                  | 208                 |
|                                     | Skogshusen   | Kv 2 2022          | Nacka          | 179              | 101                                 | 288                 |
|                                     | Stella 9     | Kv 3 2023          | Sollentuna     | 271              | 171                                 | 488                 |
|                                     | Stella 10    | Kv 3 2023          | Sollentuna     | 153              | 86                                  | 246                 |
| <b>Ej byggstartade</b>              | Alba         | 2023               | Stockholm      | 396              | 367                                 | 1 049               |
|                                     | Rubigo       | 2023               | Stockholm      | 70               | 61                                  | 173                 |
|                                     | Dragonen     | 2022               | Upplands Väsby | 115              | 71                                  | 202                 |
|                                     | Flådern      | 2022               | Salem          | 92               | 61                                  | 173                 |
|                                     | Kastellet    | 2022               | Sollentuna     | 173              | 89                                  | 253                 |
|                                     | Kajhusen     | 2022               | Sollentuna     | 291              | 154                                 | 441                 |
|                                     | Archimedes A | 2023               | Stockholm      | 134              | 110                                 | 313                 |
|                                     | Archimedes B | 2023               | Stockholm      | 105              | 87                                  | 249                 |
|                                     | Archimedes C | 2024               | Stockholm      | 121              | 99                                  | 283                 |
|                                     | Archimedes D | 2024               | Stockholm      | 84               | 72                                  | 206                 |
|                                     | Lignum       | 2022               | Stockholm      | 204              | 182                                 | 520                 |
|                                     | Jarlaberg    | 2023               | Nacka          | 142              | 120                                 | 342                 |
|                                     | Häggvik You  | 2024               | Sollentuna     | 588              | 339                                 | 969                 |
|                                     | Archimedes F | 2025               | Stockholm      | 478              | 411                                 | 1 175               |
|                                     | Häggvik View | 2025               | Sollentuna     | 359              | 210                                 | 601                 |
| <b>Totalt</b>                       |              |                    |                | <b>4 938</b>     | <b>3 350</b>                        | <b>9 572</b>        |

\*Svenska Nyttobostäder äger 180 av 221 lägenheter i bostadsrättsföreningen, inte hela fastigheten

## Kapitalstruktur och annan finansiell information

Tabellerna nedan återger information om Svenska Nyttobostäders eget kapital och skuldsättning per den 30 september 2020. Observera att tabellen enbart innehåller information om Bolagets räntebärande skulder och att uppgifterna ej är reviderade.

### Kapitalstruktur

| MSEK                                               | 2020-09-30   |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>           |              |
| Mot borgen                                         | -            |
| Mot säkerhet                                       | 58           |
| Blancokrediter                                     | -            |
| <b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>     | <b>58</b>    |
| <b>Långfristiga räntebärande skulder</b>           |              |
| Mot borgen                                         | 157          |
| Mot säkerhet <sup>1</sup>                          | 1 381        |
| Blancokrediter                                     | -            |
| <b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>     | <b>1 538</b> |
| <b>Eget kapital</b>                                |              |
| Aktiekapital                                       | 3            |
| Överkursfond                                       | 505          |
| Balanserat resultat                                | 176          |
| <b>Summa eget kapital</b>                          | <b>684</b>   |
| <b>Summa eget kapital och räntebärande skulder</b> | <b>2 380</b> |

<sup>1</sup>Säkerheterna består primärt av fastighetsinteckningar

### Nettoskuldsättning

| MSEK                                                           | 2020-09-30   |
|----------------------------------------------------------------|--------------|
| A. Kassa                                                       | -            |
| B. Likvida medel                                               | 32           |
| C. Lätt realiserbara värdepapper                               | -            |
| <b>D. Summa likviditet (A+B+C)</b>                             | <b>32</b>    |
| E. Kortfristiga räntebärande fordringar                        | -            |
| F. Kortfristiga skulder till kreditinstitut <sup>2</sup>       | 58           |
| G. Kortfristig del av långfristiga skulder                     | -            |
| H. Andra kortfristiga räntebärande skulder                     | -            |
| <b>I. Kortfristig räntebärande skuldsättning (F+G+H)</b>       | <b>58</b>    |
| <b>J. Netto kortfristig räntebärande skuldsättning (I-E-D)</b> | <b>26</b>    |
| K. Långfristiga skulder till kreditinstitut                    | 1 538        |
| L. Emitterade obligationer                                     | -            |
| M. Andra långfristiga räntebärande skulder                     | -            |
| <b>N. Långfristig räntebärande skuldsättning (K+L+M)</b>       | <b>1 538</b> |
| <b>O. Nettoskuldsättning (J+N)</b>                             | <b>1 564</b> |

<sup>2</sup> Svenska Nyttobostäder har per 30 september 2020 tillträtt förvaltningsobjektet Esplanaden mot revers och med ett teckningsåtagande från preferensaktieägare om upp till 35 procent av förvärvsvärdet om 90 mkr. Slutfinansiering och påkallande av åtagande kommer ske under fjärde kvartalet 2020.

### Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

ALM Equity AB har borgensförbindelser till förmån för Bolaget. Per 2020-09-30 uppgick borgensförbindelser för koncernföretag till 331 MSEK.

### Väsentliga finansiella förändringar efter den 30 juni 2020

Den 27 juli 2020 antogs för moderbolaget en ny bolagsordning och det beslutades om uppdelning av aktierna varvid en befintlig aktie delades i tjugofem aktier vartefter kvotvärdet uppgår till 4 öre per aktie. Det beslutades även om en nyemission av 11 875 000 aktier medförande en ökning av aktiekapitalet med 475 TSEK, dessa tillsammans med tidigare aktier utgör bolagets stamaktier. Vidare beslutades att nyemittera 600 000 preferensaktier för 100 SEK per aktier varav kvotvärdet uppgår till 4 öre, det medförde en ökning av aktiekapitalet om 24 000 tkr.

Moderbolaget fattar beslut på årsstämma den 17 september 2020 om att emittera högst 48 001 400 stamaktier för ägarspridning till kurs 4 öre per aktie. Emission genomförs.

På moderbolagets årsstämma fattas även beslut om förvärv av 29 fastighetsprojekt samt beslut om att emittera högst 4 705 575 preferensaktier som betalning vid tillträde av fem av dessa fastigheter.

På stämman fattas vidare beslut om att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier till ett totalt antal som maximalt uppgår till 20 procent av antalet registrerade aktier vid tidpunkten då bemyndigandet utnyttjas för första gången. Emission ska kunna ske kontant, med villkor att nya aktier ska betalas med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen. Emission ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet kan utnyttjas vid ett eller flera tillfällen längst intill nästa årsstämma.

Svenska Nyttobostäder tecknar den 17 september bindande förvärvsavtal för 29 förvaltningsobjekt i 12 områden i Stockholm om totalt cirka 5 752 bostäder samt en mindre andel lokaler och parkeringar. Sex av objekten är färdigställda och uthyrda. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillträdas vid färdigställande, tillträden planeras ske mellan år 2020 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 mdr SEK. Alla utom ett av objekten förvärfvas från ALM Equity-koncernen (den koncern som Bolaget ingår i). Investerare och ALM Equity har ingått teckningsåtagande för preferensaktier om upp till 3,9 mdr SEK i moderbolaget. Åtagandena får enbart nyttjas för att emittera till finansiering av ovan nämnda förvärv och till den grad dessa ej kan finansieras med förvärvslån från banker eller andra kreditgivare.

Den 23 september 2020 tillträdde fem färdigställda fastigheter. Som betalning tilldelades de 4 455 599 preferensaktier om vilka beslut fattats på årsstämman den 17 september 2020. Utestående teckningsåtagande i preferensaktier är därefter 3,4 mdr.

30 september tillträdde ytterligare en fastighet om 52 lägenheter, samtliga uthyrda. Fastigheten tillträds mot övertagande av externlån och internlån som kommer att lösas mot nyttjande av preferensåtagande i kombination med ny extern finansiering.

### Revisionsberättelser och anmärkningar

Inga anmärkningar i revisorsyttranden för de sammanslagna finansiella rapporterna över helåret 2019 eller över de sammanslagna finansiella rapporterna för delåret 2020.



## Styrelse och ledande befattningshavare

### Styrelse

Enligt Svenska Nyttobostäders bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sex styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen i Svenska Nyttobostäder består för närvarande av sex styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021.

| Namn               | Befattning         | Födelseår | Invald |
|--------------------|--------------------|-----------|--------|
| Emma Norburg       | Styrelseordförande | 1975      | 2020   |
| Joakim Alm         | Styrelseledamot    | 1961      | 2020   |
| Jonas Bengtsson    | Styrelseledamot    | 1969      | 2020   |
| Frida Holmberg     | Styrelseledamot    | 1984      | 2020   |
| Gunilla Högbom     | Styrelseledamot    | 1958      | 2020   |
| Hanna Wachtmeister | Styrelseledamot    | 1989      | 2020   |



#### **Emma Norburg** Styrelseordförande sedan 11 augusti 2020

**Erfarenhet och bakgrund:** Emma Norburg är advokat och delägare på Advokatfirma DLA Piper Sweden KB. Emma Norburg har jobbat på DLA Piper sedan 2000 och har en mångårig erfarenhet som rådgivare för bland annat aktie- marknadsbolag.

**Född:** 26 april 1975

**Utbildning:** Jur.kand. från Lunds universitet

**Övriga uppdrag:** Ledamot i Advokatfirma DLA Piper Sweden AB, Advokatfirma DLA Piper Sweden KB och Advokatfirma Emma Bergström AB

**Innehav:** 0



#### **Jonas Bengtsson** Styrelseledamot sedan 17 september 2020

**Erfarenhet och bakgrund:** Jonas Bengtsson är arbetande partner i sin familjs Investmentbolag Bengtssons Tidnings Aktiebolag, ett s.k. Family Office som går under namnet BTAB Invest. Inom ramen för sitt uppdrag har Jonas Bengtsson lång erfarenhet vad gäller investeringar

och dess olika utvecklingsfaser. Detta vad gäller både fastigheter, industri såväl som kapitalförvaltning.

**Född:** 16 december 1969

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Stockholms universitet

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Kai Fastigheter AB. Styrelseledamot i Bengtssons Tidnings Aktiebolag (BTAB Invest), Zensum AB, Nordic Iron Ore AB, Jonas Bengtsson Invest AB, JB Defense AB, Bjärböyholding AB och dess dotterbolag. Styrelseledamot och Vd i Stenbe Förvaltnings AB. Styrelseledamot och styrelsuppleant i ett antal dotterbolag inom ALM-koncernen.

**Innehav:** 208 230 stamaktier genom sitt helägda bolag Jonas Bengtsson Invest AB.



#### **Joakim Alm** Styrelseledamot sedan 27 juli 2020

**Erfarenhet och bakgrund:** Joakim Alm är grundare, styrelseledamot och VD för ALM Equity AB (publ). Joakim Alm har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och företagsledning.

**Född:** 22 juni 1961

**Utbildning:** Ekonomistudier vid Uppsala universitet

**Övriga uppdrag:** Ledamot och VD i ALM Equity AB. Ordförande, ledamot och VD i ett antal dotterbolag inom ALM Equity-koncernen. Ordförande i Joakim Alm GPJ AB. Ledamot i Kakel Max AB (publ)

**Innehav:** 45 337 stamaktier genom sitt helägda bolag Total Telecom PABX i Stockholm AB, 37 058 306 stamaktier och 557 661 preferensaktier genom ALM Equity AB som Joakim Alm med familj äger cirka 53 procent av rösterna i samt 3 000 stamaktier och 1 500 preferensaktier via bolag och tillsammans med familj.



#### **Frida Holmberg** Styrelseledamot sedan 11 augusti 2020

**Erfarenhet och bakgrund:** Frida Holmberg har bakgrund inom bank och finans och jobbar för närvarande som affärsområdeschef för finansiering på ALM Equity.

**Född:** 31 januari 1984

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen i industriell ekonomi från Kungliga Tekniska

Högskolan; Diplomutbildad finansanalytiker från Handelshögskolan i Stockholm

**Övriga uppdrag:** Ledamot i Hofri AB

**Innehav:** 2 000 stamaktier och 1 000 preferensaktier privat samt via bolag.



**Gunilla Högbom**  
**Styrelseledamot sedan 11 augusti 2020**

**Erfarenhet och bakgrund:** Gunilla Högbom har lång och gedigen fastighetserfarenhet från bland annat uppdrag som VD för Locum AB, projektchef vid AFA Fastigheter och styrelseledamot för Hemfosa Fastigheter AB. Gunilla arbetar sedan 2017 som VD för Fastighets AB Virtuosen.

**Född:** 9 mars 1958

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Övriga uppdrag:** Vd och ledamot i Fastighets AB Virtuosen helägda dotterbolag, ledamot i Sydholmarna Kapitalförvaltning AB, Förvaltnings AB Sydholmarna, Archimedes Invest AB och Gunilla Högbom AB.

**Innehav:** 2 000 stamaktier och 1 000 preferensaktier privat samt via bolag.



**Hanna Wachtmeister**  
**Styrelseledamot sedan 11 augusti 2020.**

**Erfarenhet och bakgrund:** Hanna Wachtmeister arbetar sedan 2017 inom Equity Capital Markets som är en del av investmentbanken på SEB i Stockholm och har mångårig erfarenhet av kapitalmarknaderna.

**Född:** 7 maj 1989

**Utbildning:** Bachelor of Science in Business Finance från Cass Business School; 120 credits i International Relations & Management från University of St. Andrews.

**Övriga uppdrag:** Ledamot i MJW Invest AB.

**Innehav:** 1 000 stamaktier och 500 preferensaktier

## Ledande befattningshavare

| Namn            | Befattning | Födelseår | Anställd sedan |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Tommy Johansson | VD         | 1971      | 2020           |
| Urban Eriksson  | CFO        | 1954      | 2020           |



### Tommy Johansson VD sedan 11 augusti 2020

**Erfarenhet och bakgrund:** Tommy Johansson har varit verksam inom fastighetsbranschen sedan 2000 primärt inom köpcentrum och retail med uthyrning, konceptualisering samt fastighetsutveckling, men även inom kommersiell förvaltning och bostadsförvaltning. Tommy har sedan 2017 jobbat som affärs-

områdeschef inom förvaltning på ALM Equity.

**Född:** 30 mars 1971.

**Utbildning:** Tvåårig uppdragsutbildning som marknadsekonom.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande och styrelseledamot i ett antal dotterbolag inom ALM Equity-koncernen

**Innehav:** 4 000 stamaktier och 2 000 preferensaktier



### Urban Eriksson CFO sedan 30 juni 2020

**Erfarenhet och bakgrund:** Urban Eriksson var fram till våren 2018 CFO för ALM Equity AB (publ) och har mångårig erfarenhet inom redovisning och ekonomi för noterade bolag inom fastighetsbranschen.

**Född:** 10 januari 1954

**Utbildning:** Bachelor of Arts in Business Administration vid Wake Forest University

**Övriga uppdrag:** Ledamot i Sundon Aktiebolag, West Code Solutions AB, West Code Group AB och DiGum AB.

**Innehav:** 0

### Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband eller andra närstående relationer mellan styrelseledamöterna och/eller den verkställande direktören. Ingen styrelseledamot eller den verkställande direktören har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Några styrelseledamöter och den verkställande direktören har ekonomiska intressen i Bolaget eller i moderbolaget ALM Equity AB (publ) genom innehav av aktier eller aktierelaterade instrument.

Ingen styrelseledamot eller den verkställande direktören har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen av styrelsens ledamöter eller den verkställande direktören har varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren, som inte har varit frivillig. Joakim Alm är ledamot tillika ordförande och Jonas Bengtsson är ledamot i Albyäng Holding AB där likvidationsbeslut fattades av styrelsen den 1 februari 2020 och där likvidationen pågick sedan 1 mars 2020. Urban Eriksson var ledamot i SMT Administration AB där likvidationsbeslut fattades av styrelsen den 25 augusti 2017 och där likvidationen avslutades den 28 maj 2018.

Gunilla Högboms helägda bolag, Gunilla Högbom AB, påfördes i augusti 2019 en förseningsavgift om SEK 6 250 för en försenad inkomstdeklaration avseende räkenskapsåret 2018. Bortsett från det angivna har det under de senaste fem åren inte förekommit några anklagelser eller sanktioner från reglerings- eller tillsynsmyndigheter, eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad, mot någon av styrelseledamöterna eller den verkställande direktören. Inte heller har någon styrelseledamot eller den verkställande direktören under de senaste fem åren förbjudits av myndighet eller domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

## Intressekonflikter

Det finns inga intressekonflikter eller potentiella sådana, varvid styrelseledamöter eller ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intresse.

I nedanstående tabell anges styrelseledamöters och ledande befattningshavarens oberoende i förhållande tills dels Bolagets större aktieägare, dels i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Bedömningen är gjord med beaktande av vad som anges i punkt 4.4 och 4.5 i Svensk kod för bolagsstyrning.

## Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2020 beslutades att styrelsearvode skulle utgå med SEK 250 000 till styrelsens ordförande och med SEK 100 000 till var och en av övriga styrelseledamöter som inte är anställda av Bolaget.

Bolagets verkställande direktör har en fast månadslön om SEK 80 000. Bolagets CFO har en fast månadslön om SEK 75 000. Den verkställande direktören och CFO är även berättigade till pensions- och försäkringsförmåner i enlighet med Bolagets vid var tid gällande policy.

Avtal för VD respektive CFO har ingåtts på sedvanliga villkor. Anställningsvillkoren för VD innefattar bl.a. sex månaders uppsägningstid samt efterverkande konkurrens- och värvningsklausuler. Anställningsvillkoren för CFO innefattar bl.a. tre månaders uppsägningstid samt efterverkande konkurrens- och värvningsklausuler.

| Namn               | Titel      | Anställningsår/<br>invalid till styrelsen | Oberoende i förhållande till<br>Bolagets större aktieägare | Oberoende i förhållande till<br>Bolaget och bolagsledningen |
|--------------------|------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Styrelse</b>    |            |                                           |                                                            |                                                             |
| Emma Norburg       | Ordförande | 2020                                      | Ja                                                         | Nej <sup>1</sup>                                            |
| Joakim Alm         | Ledamot    | 2020                                      | Nej <sup>2</sup>                                           | Nej <sup>2</sup>                                            |
| Jonas Bengtsson    | Ledamot    | 2020                                      | Nej <sup>3</sup>                                           | Ja                                                          |
| Frida Holmberg     | Ledamot    | 2020                                      | Nej <sup>4</sup>                                           | Ja                                                          |
| Gunilla Högbom     | Ledamot    | 2020                                      | Ja                                                         | Ja                                                          |
| Hanna Wachtmeister | Ledamot    | 2020                                      | Ja                                                         | Ja                                                          |
| <b>Ledning</b>     |            |                                           |                                                            |                                                             |
| Tommy Johansson    | VD         | 2020                                      | Ja                                                         | Nej                                                         |
| Urban Eriksson     | CFO        | 2020                                      | Ja                                                         | Nej                                                         |

<sup>1</sup> Emma Norburg ingår i styrelsen för DLA Piper som tillhandahållit juridiska tjänster till Bolaget i samband med separationen från ALM Equity och noteringen av Bolaget. DLA Piper tillhandahåller även juridiska tjänster till ALM Equity.

<sup>2</sup> Joakim Alm är indirekt majoritetsägare och ledamot tillika VD i Bolagets moderbolag ALM Equity AB (publ) som har haft omfattande affärsförbindelser med Bolaget.

<sup>3</sup> Jonas Bengtsson är styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings Aktiebolag som äger cirka 15 procent av aktierna och 12 procent av rösterna i Bolaget.

<sup>4</sup> Frida Holmberg är anställd i ALM Equity ABs dotterbolag A Equity Finans AB.

## Revisor

På årsstämma den 17 september 2020 omvaldes Ernst & Young AB som revisor för Bolaget intill slutet av nästa årsstämma med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Jonas Svensson är auktoriserad revisor och partner i Ernst & Young AB. Tidigare ordförande i FAR och VD för Ernst & Young AB. Bland annat uppdrag i ALM Equity AB, Besqab AB, Byggpartner i Dalarna AB, Citycon AB, John Mattson Fastighetsföretagen AB, Kungsleden AB, Lyko Group AB och New Wave Group AB.



# Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

## Allmän information om aktierna

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 2 400 000 SEK och högst 9 600 000 SEK fördelat på lägst 60 000 000 och högst 240 000 000 aktier. Per dagen för Bolagsbeskrivningen uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 2 622 279,96 SEK fördelat på totalt 65 556 999 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,04 SEK.

Aktier i Bolaget ska utges i två klasser, stamaktier och preferensaktier. Per dagen för Bolagsbeskrivningen uppgick antalet stamaktier till 60 501 400 och preferensaktier till 5 055 599.

ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0014808853 samt preferensaktie är SE0014808861.

Samtliga aktier är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets aktier är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna i Svenska Nyttobostäder har emitterats i enlighet med aktiebolagslag (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnda lag.

Bolaget är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda.

## Rösträtt

Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor.

## Rätt till vinstutdelning och behållning vid likvidation

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt enligt nedan.

Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ska från och med det första utbetalningstillfället uppgå till en årlig preferensutdelning om fem (5) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars månad. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Om ingen utdelning lämnas till preferensaktieägare, eller om endast utbetalning understigande fem (5) kronor per preferensaktie och år lämnats under ett eller flera år ska preferensaktie medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp hänförligt till skillnaden mellan beslutad utdelning per preferensaktie under ett år och fem (5) kronor ("Inestående Belopp") (beskrivet nedan och innefattande på Inestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, enligt definition nedan) innan utdelning på stamaktie sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande fem (5) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Inestående Belopp. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Vid varje kvartal läggs skillnaden mellan en (1) krona och tjugofem (25) öre och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämman beslutade utdelningen understiger fem (5) kronor per preferensaktie) till Inestående Belopp.

För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än på årsstämma ska utdelat belopp på preferensaktie dras från Inestående belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalningen sker till preferensaktieägare och ska därvid anses utgöra reglering av den del av Inestående Belopp som uppkommit först i tiden. Inestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent ("Uppräkningsbeloppet"). Härvid ska uppräknings ske fyra (4) gånger per år, varje gång med början från sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad, och baseras på vid respektive tidpunkt Inestående Belopp under ett helt kalenderår. Ökning eller minskning av Inestående Belopp under respektive år ska beaktas genom justering av Uppräkningsbeloppet räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Inestående Belopp. Därvid ska Uppräkningsbeloppet justeras med den del av det för perioden upplupna Uppräkningsbeloppet som avser det belopp som lagts till eller dragits ifrån Inestående Belopp multiplicerad med den kvotdel av året som förflutit med avseende på sådan del. Vid slutet av nämnda kalenderår läggs upplupet Uppräkningsbelopp till Inestående Belopp och utgör därefter del av Inestående Belopp.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

Bolagets stamaktier medför, efter vinstutdelning till preferensaktieägare enligt ovan, lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription till faller utdelningsbeloppet Bolaget.

## Företrädesrätt till nya aktier m.m

Vid kontantemission eller kvittningsemission ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Vid kontant- eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägare företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivning av stamaktier och preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

### Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier på följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Preferensaktier som är föremål för inlösen fördelas pro rata bland preferensaktieägarna. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av etthundra (100) kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 6 i bolagsordningen (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

### Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande.

### Konvertibler, teckningsoptioner m.m

Svenska Nyttobostäder har per dagen för Bolagsbeskrivningen inget utestående teckningsoptionsprogram eller annat utestående program som kan medföra rätt till teckning eller konvertering till aktier i Svenska Nyttobostäder.

### Bemyndiganden

Den 17 september 2020 bemyndigade årsstämman styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier till ett totalt antal som maximalt uppgår till 20 procent av antalet registrerade aktier vid tidpunkten då bemyndigandet utnyttjas för första gången. Emission ska kunna ske kontakt, med villkor att nya aktier ska betalas med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt med villkor enligt 13 kap 5 § första stycket aktiebolagslagen. Emission ska endast kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet kan utnyttjas vid ett eller flera tillfällen längst intill nästa årsstämma. Skälet till att avvikelse från företrädesrätten ska kunna ske är att Bolaget ska kunna finansiera eventuella förvärv av bolag eller rörelser, eller åstadkomma en ökad ägarspridning.

### Central värdepappersförvaring

Svenska Nyttobostäder är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Av denna anledning utfärdas inga fysiska aktiebrev, eftersom kontoföringen och registrering av aktierna sker av Euroclear i det elektroniska avstämningsregistret. Aktieägare som är införda i aktieboken och antecknade i avstämningsregistret är berättigade till samtliga aktierelaterade rättigheter. Euroclear går att nås på adress Klarabergsviadukten 63, 111 64 Stockholm.

### Utdelning

Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy. Svenska Nyttobostäder kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Beslut om vinstutdelning beslutas av årsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget. De nyemitterade aktierna har samma rätt till utdelning som befintliga aktier av samma slag.

| År   | Händelse   | Δ Antal stamaktier | Δ Antal preferensaktier | Totalt antal aktier | Δ Aktiekapital, SEK | Totalt aktiekapital, SEK | Kvotvärde, SEK | Teckningskurs, SEK |
|------|------------|--------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 2020 | Nybildning |                    |                         | 25 000              |                     | 25 000,00                | 1,00           |                    |
| 2020 | Split 1:25 | 600 000            |                         | 625 000             |                     | 25 000,00                | 0,04           |                    |
| 2020 | Nyemission | 11 875 000         |                         | 12 500 000          | 475 000             | 500 000,00               | 0,04           | 0,04               |
| 2020 | Nyemission |                    | 600 000                 | 13 100 000          | 24 000              | 524 000,00               | 0,04           | 100                |
| 2020 | Nyemission | 48 001 400         |                         | 61 104 400          | 1 920 056           | 2 444 056,00             | 0,04           | 0,04               |
| 2020 | Nyemission |                    | 4 455 599               | 65 556 999          | 178 223,96          | 2 622 279,96             | 0,04           | 100                |

## Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Ägarförhållanden

Bolaget hade per den 30 oktober 2020 cirka 320 aktieägare. Av nedanstående tabell framgår Bolagets tio största aktieägare per den 30 oktober 2020 med därefter kända förändringar.

## Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

I lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden (LUA) finns grundläggande bestämmelser om offentliga uppköpserbudanden (takeovers) avseende aktier i bolag vilkas aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. I lagen finns också bestämmelser om budplikt och försvarsåtgärder. Vidare ska, enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (VPML), en börs ha regler om offentliga uppköpserbudanden som avser aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad som börserna driver. Börserna Nasdaq Stockholm AB och Nordic Growth Market NGM AB har idag sådana regler. Kollegiet för svensk bolagsstyrning, som ska verka för god sed på den svenska aktiemarknaden, rekommenderar att i allt väsentligt motsvarande regler tillämpas med avseende på bolag vilkas aktier handlas på handelsplattformarna Nasdaq First North Growth Market, Nordic MTF och Spotlight.

Tillämpligt regelverket för Svenska Nyttobostäder är takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning. Ett uppköpserbudande kan gälla samtliga eller en del av aktierna, antingen vara frivilligt genom ett offentligt uppköpserbudande eller obligatoriskt genom budplikt vilket sker då en enskild aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, har motsvarande 30 procent av rösterna eller mer.

Ett offentligt uppköpserbudande kan ske kontant eller genom ett aktieerbjudande där nya aktier erbjuds i det uppköpande bolaget, ibland en kombination av de båda. Erbjudandet kan vara villkorat eller ovillkorat. Alla aktieägare kan acceptera erbjudandet eller tacka nej, även om det senare kan komma att ske tvångsinlösen om budgivaren uppnår 90 procent av rösterna och påkallar detta.

Tvångsinlösen innebär att minoritetsägare tvingas sälja aktier, trots att aktieägaren inte accepterat erbjudandet. Detta kan ske när budgivaren eller aktieägare har mer än 90 procent av rösterna i det uppköpta bolaget. Tvångsinlösen kan även påkallas av minoritetsägare då en aktieägare har mer än 90 procent av rösterna. Denna process är en del i minoritetsskyddet vilket syftar till att skapa en rättvis behandling av alla aktieägare, stora som små där aktieägare som tvingas göra sig av med sina aktier, ska få en skälig ersättning.

## Ändring av aktieägars rättigheter

Bolagsstämman har möjlighet att fatta beslut om ändring av bolagsordningen, vilket kan medföra ändringar av aktieägarnas rättigheter. I aktiebolagslagen uppställs vissa majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämman ska äga giltighet. Om ett beslut om ändring av bolagsordningen medför att aktieägarnas rätt till Bolagets vinst eller övriga tillgångar minskas genom att syftet för Bolagets verksamhet helt eller delvis ska vara annat än att ge vinst till aktieägarna, att rätten att överlåta eller förvärva aktier i Bolaget inskränks genom samtyckes-, förköps- eller hembudsförbehåll eller annars medför att rättsförhållandet mellan aktier rubbas, krävs att beslutet biträds av samtliga närvarande aktieägare samt att dessa tillsammans företräder mer än nio tiondelar av samtliga aktier i Bolaget. Om ett beslut om ändring av bolagsordningen medför att det antal aktier för vilka aktieägarna får rösta vid bolagsstämman begränsas, att nettovinsten efter avdrag för täckning av balanserad förlust till viss del ska avsättas till bunden fond eller att användningen av Bolagets vinst eller dess behållna tillgångar vid dess upplösning begränsas på annat sätt än genom ändring av Bolagets syfte till att helt eller delvis vara annat än att ge vinst till aktieägare eller genom att nettovinsten efter avdrag för täckning av balanserad förlust till viss del ska avsättas till bunden fond, krävs att beslutet biträds av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna och nio tiondelar av de aktier som är företrädade av stämman. De ovan nämnda majoritetskraven gäller dock inte om ett beslut biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade på bolagsstämman, om ändringen endast medför att viss eller vissa aktiers rätt försämrats och samtycke lämnas av samtliga vid bolagsstämman närvarande ägare av sådana aktier och dessa ägare tillsammans företräder minst nio tiondelar av alla aktier vars rätt försämrats eller om ändringen försämrar endast ett helt aktieslags rätt och ägare till hälften av alla aktier av detta slag och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädade aktierna av detta slag samtycker till ändringen.

| Aktieägare                        | Antal stamaktier  | Antal preferensaktier | Ägande kapital | Ägande röster  |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| ALM Equity AB                     | 37 058 306        | 557 661               | 57,38%         | 60,84%         |
| Bengtssons Tidnings AB            | 6 833 562         | 2 914 987             | 14,87%         | 11,68%         |
| Resona Holding AB                 | 3 224 971         | 387 021               | 5,51%          | 5,35%          |
| Batten AB                         | 2 844 333         |                       | 4,34%          | 4,66%          |
| Andersson Company Holding AB      | 1 805 232         | 1 094 930             | 4,42%          | 3,14%          |
| Thureda Gruppen AB                | 1 361 775         |                       | 2,08%          | 2,23%          |
| Kopparnäset Projektutveckling AB  | 1 330 841         |                       | 2,03%          | 2,18%          |
| Cereza Plegar AB                  | 737 311           |                       | 1,12%          | 1,21%          |
| Sydholmarna Kapitalförvaltning AB | 711 994           |                       | 1,09%          | 1,17%          |
| Kungsgården Rådmansö Invest AB    | 588 921           |                       | 0,90%          | 0,97%          |
| Övriga                            | 4 004 154         | 101 000               | 6,26%          | 6,58%          |
| <b>Totalt</b>                     | <b>60 501 400</b> | <b>5 055 599</b>      | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

# Legala frågor och kompletterande information

## Bolagsinformation och legal struktur

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Svenska Nyttobostäder AB (publ). Svenska Nyttobostäders organisationsnummer är 559250-9607 och styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige den 1 april 2020 och registrerades vid Bolagsverket den 2 april 2020. Nuvarande firma registrerades den 20 augusti 2020. Bolagets associationsform är publikt aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen. Bolagets verksamhetsföremål är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Gällande bolagsordning för Svenska Nyttobostäder antogs den 17 september 2020 och registrerades den 18 september 2020. Svenska Nyttobostäder är moderbolag i koncernen som, utöver Svenska Nyttobostäder, per den 30 september 2020 bestod av totalt 24 direkt och indirekt ägda aktiebolag, tre ekonomiska föreningar och en bostadsrättsförening i Sverige. För en närmare beskrivning av bolagen i koncernen, se not 6 med rubrik inkluderade juridiska personer i "Sammanlagda finansiella rapporter för sexmånadersperioden som avslutades 30 juni 2020" som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

## Separation från ALM Equity

Inför noteringen av Svenska Nyttobostäder har åtgärder vidtagits för att separera Bolagets verksamhet från ALM Equity. Detta innefattar åtgärder för att säkerställa att verksamheten i Svenska Nyttobostäder bedrivs på armlängds avstånd från moderbolaget och att det finns tydliga rutiner för hur eventuella intressekonflikter som skulle kunna uppstå hanteras. Svenska Nyttobostäders verksamhet har tidigare bedrivits som ett av fem affärsområden inom ALM Equity. Affärsområdet har gått under namnet Förvaltning och har ansvarat för ägandet och förvaltningen av ALM Equitys färdigställda förvaltningsfastigheter. Verksamheten har delvis varit operationellt integrerad med moderbolaget men har separerats inför den planerade noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Tidigare affärsområdeschefen har utsetts till VD och en CFO har anställts. Kvar i ALM Equity efter separationen är övriga affärsområden med verksamhet främst inom bostadsutveckling och byggledning, men även ett antal avtal om framtida förvaltningsarbeten blir kvar i moderbolaget.

Som ett led i separationen har ALM Equitys färdigställda förvaltningsfastigheter förvärvats av Svenska Nyttobostäder och ett antal ytterligare förvaltningsfastigheter har förvärvats från ALM Equitys utvecklingsverksamhet för att tillträdas vid färdigställande, se vidare under "Avtal om fastighets- och företagsförvärv" nedan. Bolaget har även från ALM Equity förvärvat ett bolag med anställda som tidigare har arbetat med förvaltningsverksamhet inom ALM Equity men som numera ska driva verksamheten i Svenska Nyttobostäder.

## Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av de väsentliga avtal som Svenska Nyttobostäder ingått som är av väsentlig betydelse för Bolaget med undantag för avtal som ingåtts i den löpande verksamheten.

### Avtal om fastighets- eller företagsförvärv

Den 17 september 2020 har Svenska Nyttobostäder ingått avtal om förvärv av fastighetsägande bolag med totalt 29 fastigheter till ett sammanlagt värde av ca 12 Mdr SEK. Säljare var ALM Equity och ett antal investerare. Den 23 september 2020 tillträdde bolag med fem fastigheter. Köpeskillingen finansierades genom övertagande av lån och teckning av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. Med anledning av dessa förvärv har Svenska Nyttobostäder upprättat en sammanslagen finansiell historik som presenteras i avsnittet "Utvald historisk finansiell information". Den 30 september 2020 skedde ytterligare ett tillträde. Köpeskillingen finansierades med säljarrevers. Ytterligare ett projekt, Fyrlotsen, är färdigställt och villkorat av finansiering innan

det tillträds vilket förväntas ske under 2020. Övriga förvärv kommer att tillträdas först då de bostadsutvecklingsprojekt som säljarna bedriver på fastigheterna färdigställts. Detta förväntas ske löpande fram till år 2025. Förvärvsavtalen är bindande och priset är fast med prisjustering vid mindre ytförändringar. Teckningsåtagande finns från ALM Equity och investerarna för preferensaktier på ca 3,4 Mdr kr motsvarande 35% av förvärvsvärdena som kan användas för att finansiera förvärven.

Samtliga förvärvade fastighetsägande bolag är och kommer att vara moderbolag i individuella koncerner. Fastigheterna kommer att ägas direkt eller genom ett dotterbolag, bostadsrättsförening eller ekonomisk förening.

### Hyresavtal

I förvaltningsfastigheterna som ägs av Bolaget förekommer dels hyresavtal som ingås direkt mellan Bolaget och hyresgästen dels hyresavtal där Bolaget hyr ut bostadslägenheter till en hyresgäst som i sin tur gör andrahandsuthyrningar.

Hyrestiden varierar från tre månader till, när uthyrning sker via en hyresgäst som i sin tur hyr ut bostadslägenheter i andra hand, nio år. Hyresavtalen i de fall där uthyrning sker via en hyresgäst som i sin tur hyr ut bostadslägenheter i andra hand förlängs automatiskt med i snitt tre år om de inte sägs upp innan utgången av hyresavtalet och dessa hyresavtal är även föremål för indexreglering. Bolaget har i vissa fall genom dotterbolag lämnat investeringsbidrag till hyresgästerna.

### Finansiering

För en beskrivning av Svenska Nyttobostäders finansiering, se avsnitt "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Finansiering". Finansieringsavtal inom Bolaget träffas generellt sett av fastighetsägande bolag. Bland de olika fastighetsägande bolagen finns ett flertal olika finansieringsavtal med olika banker och finansiella institut inom Norden. Finansieringsavtalen omfattar både faciliteter och obligationslån för att kunna finansiera fastigheterna i respektive fastighetsägande bolag samt olika former av rörelsefinansiering. Finansieringsavtalen innehåller bl a sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de fastighetsägande bolagen. Svenska Nyttobostäder och ALM Equity har i vissa fall lämnat borgensförbindelser, skadeslöshetsförbindelser, ingått efterställningsavtal och ställt säkerheter till förmån för kreditgivarna. Säkerhetsobjekten består i första hand av aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter och pant i försäkringar. Finansieringsavtalen innehåller även begränsningar vad gäller t ex rätten att i respektive fastighetsägande bolag med dotterbolag ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende utdelningar i bolagen. Flertalet av avtalen innehåller även rättighet för långivare att säga upp finansieringsavtal vid ägarförändringar, åtaganden att uppfylla vissa finansiella nyckeltal som exempelvis räntetäckningsgrad, belåningsgrad och åtaganden i förhållande till de fastighetsägande bolagens fastigheter. Samtliga långivare till tillträdde fastighetsägande bolag är informerade om den förestående noteringen. Noteringen är förenlig med finansieringsavtalen.

### Leverantörsavtal

Bolagets dotterbolag har träffat ett antal avtal med tredje part om skötsel av Bolagets fastigheter. Leverantörsavtalen omfattar bland annat löpande ekonomisk administration, budgetering och rapportering, hantering av hyresgäster, om- och nyförhandling av hyresavtal, teknisk planering och drift, underhåll och felanmälan.



## Försäkringsavtal

ALM Equity har tecknat ett koncerngemensamt försäkringsprogram som omfattar samtliga svenskregistrerade dotterbolag och bostadsrättsföreningar ingående i ALM Equity såsom medförsäkrade. Efter som ALM Equity även fortsättningsvis kommer att äga över 50 procent av Bolaget anses Bolaget även fortsatt som ett dotterbolag i aktiebolagslagens mening.

Utöver vad som anges ovan har Bolaget inte ingått några avtal som ligger utanför Bolagets ordinarie verksamhet och som är av väsentlig betydelse för Bolaget.

## Patent och immateriella rättigheter

Bolaget har registrerat varumärkena Svenska Nyttobostäder och Smarta Hyresbostäder. Varumärkena är nationella varumärken och gäller i Sverige.

## Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget eller dess dotterbolag är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna, varit föremål för några myndighetsförfaranden eller varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive icke avgjorda ärenden, som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

## Transaktioner med närstående parter

### Fastighetsförvärv

#### ALM Equity

Bolagets moderbolag ALM Equity var delägare (direkt eller genom bolag ALM kontrollerade) i samtliga fastighetsägande bolag som Bolaget har förvärvat och tillträtt och är delägare (direkt eller genom bolag ALM kontrollerar) i samtliga fastighetsägande bolag som Bolaget förvärvat men ej tillträtt. Förvärven beskrivs ovan under rubriken Avtal om fastighets- eller företagsförvärv. ALM Equitys ägarandel<sup>1</sup> i de tillträdde bolagen innan överlåtelse var cirka 63 procent. ALM Equitys ägarandel<sup>1</sup> som säljare av de ej tillträdde fastighetsägande bolagen är cirka 54 procent.

#### Joakim Alm och Jonas Bengtsson

Joakim Alm är styrelseledamot i såväl Bolaget som i ALM Equity. Joakim Alm tillsammans med familj kontrollerar 53% av rösterna i ALM Equity. Joakim Alm äger vidare 100% av Total Telecom PABX i Stockholm AB cirka 33% av aktierna i Hemvid Bostad Fastighets AB.

Jonas Bengtsson är styrelseledamot i Bolaget samt i Jonas Bengtsson Invest AB och Bengtssons Tidnings AB ("BTAB"). Jonas Bengtsson äger även 100% av aktierna i Jonas Bengtsson Invest AB och cirka 20% av aktierna i BTAB.

Total Telecom PABX i Stockholm AB, Hemvid Bostad Fastighets AB och Jonas Bengtsson Invest AB äger 3 procent, 21 procent respektive 14 procent av aktierna i Fyrlotsen som Bolaget förvärvat och förväntas tillträda i slutet av 2020.

BTAB är delägare i Häggvik 7, Häggvik 8, Häggvik 9, Häggvik 10, Häggvik You, Häggvik View, Alba och Rubigo som Bolaget har förvärvat och förväntas tillträda år 2023.

BTAB var även delägare i Mälarterassen och Ingenting som sålts till Bolaget. Tillträde skedde den 23 september 2020. Som betalning för aktierna har BTAB erhållit preferensaktier i Bolaget.

I samband med ingående av samtliga ovanstående överlåtelseavtal har bolagen som Joakim Alm eller Jonas Bengtsson är direkt eller indirekta delägare i förvärvat eller tecknat stamaktier i Bolaget.

Förvärven som beskrivs ovan har skett på samma villkor som förvärven från övriga säljare av fastighetsägande bolag. Transaktionerna har genomförts på marknadsmässiga villkor.

## Borgen

ALM Equity har lämnat borgen till långivare till ett belopp om 331 MSEK till förmån för Bolaget för vilken ersättning utgår motsvarande en procent av borgensbeloppet.

## Licensavtal

Your Block AB, ett dotterbolag till ALM Equity, utvecklar och driftar en standardiserad molntjänst ("Your Block Community") som förenklar delning av information och gemensamma resurser för de boende i hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar. Your Block AB utvecklar även en tjänst för administration, behörighetsstyrning, distribution och nyttjande av digitala nycklar till portar, lägenhetsdörrar och samfälligheter för fastighetsförvaltare och boende ("Your Block Access"). Bolaget har träffat ramavtal enligt vilket Bolaget har rätt men inte skyldighet att avropa engångslicenser avseende Your Block Access för lägenheter och samfällighetsdörrar inom gruppens fastigheter. Avtalet avser licenser till ett totalt värde om 12,6 MSEK varav Bolaget redan har avropat licenser för 3,78 MSEK.

Därutöver har Bolaget rätt att avropa tjänster inom Your Block Community. Pris utgår per lägenhet och bokningsbar resurs.

## Andrahandshyresavtal

Bolaget har träffat avtal med ALM Equity om andrahandsuthyrning av lokal för sin verksamhet. Avtalet löper fram till 2023-07-31 och är framtaget på marknadsmässiga villkor.

## Förvaltningstjänster

Bolagets dotterbolag A Equity Förvaltning Management AB utför förvaltning avseende fastigheter inom ALM Equity, vilket uppgår till en mindre del av bolagets omsättning. För tjänsterna utgår ersättning dels per timme för utfört arbete, dels med ett engångsbelopp för varje nyuthyrning motsvarande tio procent av årshyran.

## Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

För information om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnittet Styrelse och ledande befattningshavare.

<sup>1</sup> Ägarandel viktad på förvärvsvärde

### Tillstånd

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet. Således krävs inga särskilda tillstånd för att bedriva verksamheten.

### Rådgivare

Finansiell rådgivare till Bolaget är Erik Penser Bank och legal rådgivare är Advokatfirma DLA Piper KB ("DLA Piper"), vilka har biträtt Bolaget i upprättandet av Bolagsbeskrivningen. Då samtliga uppgifter i Bolagsbeskrivningen härrör från Bolaget friskriver sig Erik Penser Bank och DLA Piper från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Bolagsbeskrivningen.

### Intressen och intressekonflikter

Erik Penser Bank är finansiell rådgivare och DLA Piper är legal rådgivare till Bolaget i samband med noteringen. Erik Penser Bank erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med noteringen och DLA Piper erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Därutöver har Erik Penser Bank och DLA Piper inga ekonomiska eller andra intressen i noteringen. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i noteringen.

### Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar kan under hela Bolagsbeskrivningens giltighetstid granskas på Bolagets kontor (Regeringsgatan 59 i Stockholm) under ordinarie kontorstid samt på Bolagets hemsida, [www.svenskanyttobostader.se](http://www.svenskanyttobostader.se):

- Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsperioden 2 april 2020 – 31 augusti 2020 (inklusive revisionsberättelse)
- Bolagsbeskrivningen

# Bolagsordning

## 1. FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Svenska Nyttobostäder AB (publ).

## 2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## 3. VERKSAMHET

Bolaget ska via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och bedriva därtill sammanhängande verksamhet.

## 4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgör lägst 2 400 000 kronor och högst 9 600 000 kronor.

## 5. ANTAL AKTIER M.M.

Antalet aktier ska vara lägst 60 000 000 stycken och högst 240 000 000 stycken.

Aktierna ska utges i två klasser, stamaktier och preferensaktier. Stamaktie medför tio (10) röster per aktie och preferensaktier medför en (1) röst per aktie. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande högst hela aktiekapitalet.

## 6. VINSTUTDELNING

Preferensaktier ska, före stamaktier, äga rätt till utdelning av bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara den sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Om ingen utdelning lämnas till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande fem (5) kronor per preferensaktie och år lämnats under ett eller flera år ska preferensaktie medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp hänförligt till skillnaden mellan beslutad utdelning per preferensaktie under ett år och fem (5) kronor ("Innestående Belopp") (beskrivet nedan och innefattande på Inne- stående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, enligt definition nedan) innan utdelning på stamaktie sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande fem (5) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Inne- stående Belopp. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje kvartal läggs skillnaden mellan en (1) krona och tjugofem (25) öre och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstäm- man beslutade utdelningen understiger fem (5) kronor per preferensaktie) till Inne- stående Belopp. För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än på årsstämma ska utdelat belopp på preferensaktie dras från Inne- stående belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalningen sker till preferensaktieägare och ska därvid anses utgöra reglering av den del av Inne- stående Belopp som uppkommit först i tiden. Inne- stående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent ("Uppräkningsbeloppet"). Härvid ska uppräkningsbeloppet ske fyra (4) gånger per år, varje gång med början från sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad, och baseras på vid respektive tidpunkt Inne- stående Belopp under ett helt kalenderår. Ökning eller minskning av Inne- stående Belopp under respektive år ska beaktas genom justering av Uppräkningsbeloppet räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Inne- stående Belopp. Därvid ska Uppräkningsbeloppet justeras med den del av det för perioden upplupna Uppräkningsbeloppet som avser det belopp som lagts till eller dragits ifrån Inne- stående Belopp multiplicerad med den kvotdel av året som förflutit med avseende på sådan del. Vid slutet av nämnda kalenderår läggs upplupet Uppräkningsbelopp till Inne- stående Belopp och utgör därefter del av Inne- stående Belopp.

Om överskjutande utdelning uppkommer sedan preferensaktier erhållit det belopp som respektive preferensaktieägare är berättigad till enligt ovan, ska sådan överskjutande utdelning tillfalla stamaktie.

## 7. BOLAGETS UPPLÖSNING

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor per aktie samt eventuellt Inne- stående Belopp (innefattande på Inne- stående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 6 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

För det fall överskott finns efter det att preferensaktieägare erhållit fullt belopp enligt ovan, ska överskottet utskiftas till ägarna av stamaktier.

## 8. AKTIEÄGARES FÖRETRÄDESRÄTT

Vid kontantemission eller kvittningsemission ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Vid kontant- eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägare företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivande av stamaktier och preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## 9. INLÖSEFÖRBEHÅLL

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier på följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Preferensaktier som är föremål för inlösen fördelas pro rata bland preferensaktieägarna. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av etthundra (100) kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 6 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

## 10. STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sex (6) ledamöter.

## 11. REVISORER

Bolaget ska ha lägst en (1) högst två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

## 12. KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till ordinarie bolagsstämman samt kallelse till extra bolagsstämman där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

## 13. DELTAGANDE PÅ BOLAGSSTÄMMA

För att få deltaga i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende ägarförhållanden på avstämningsdagen, dels anmäla sig hos bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

#### 14. ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen,
7. Beslut om
  - (a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
  - (b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - (c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsuppleanter och, i förekommande fall, beslut att utse revisionsbolag eller antalet revisorer och eventuella revisorssuppleanter,
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
10. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### 15. FULLMAKTSINSAMLING OCH POSTRÖSTNING

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap 4 § 2 st. aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

#### 16. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december (kalenderår).

#### 17. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

**Antagen på bolagsstämma den 17 september 2020.**



# Historisk finansiell information

## Sammanlagda finansiella rapporter för tolv månadersperioden som avslutades 31 december 2019

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Sammanlagen rapport över totalresultat               | F-3         |
| Sammanlagen rapport över finansiell ställning        | F-4         |
| Sammanlagen rapport över förändringar i eget kapital | F-5         |
| Sammanlagen kassaflödesanalys                        | F-6         |
| Noter                                                | F-7 - F-36  |
| Styrelsens undertecknande                            | F-34        |
| Revisorsrapport                                      | F-35 - F-36 |

## Sammanlagen delårsrapport i sammandrag för sex månadersperioden som avslutades 30 juni 2020

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Sammanlagen rapport över totalresultat i sammandrag   | F-38        |
| Sammanlagen rapport finansiell ställning i sammandrag | F-39        |
| Sammanlagen rapport förändringar eget kapital         | F-40        |
| Sammanlagen kassaflödesanalys                         | F-41        |
| Noter                                                 | F-42 - F-54 |
| Styrelsens undertecknande                             | F-55        |
| Revisorsrapport                                       | F-56        |

**Sammanslagna finansiella rapporter för  
tolvmånadersperioden som avslutades 31  
december 2019**

**Svenska Nyttobostäder AB**

## SAMMANSLAGEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i MSEK                                          | Noter       | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                                        | 1,2,3,6     | 35                       |
| Drifts- och fastighetskostnader                        |             | -3                       |
| <b>Driftöverskott</b>                                  |             | <b>32</b>                |
| Centrala administrationskostnader                      | 1,2,3,4,5,7 | -15                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |             | <b>17</b>                |
| Finansiella intäkter                                   | 1,2,3,8     | -                        |
| Finansiella kostnader                                  | 1,2,3,8     | -19                      |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b>            |             | <b>-2</b>                |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 1,2,3,10    | 120                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |             | <b>118</b>               |
| Skatt                                                  | 1,2,3,9     | -2                       |
| <b>Periodens resultat</b>                              |             | <b>116</b>               |
| Periodens övriga totalresultat                         |             |                          |
| Övrigt totalresultat                                   |             | -                        |
| Periodens övriga totalresultat                         |             | 0                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                         | <b>17</b>   | <b>116</b>               |
| <b>Periodens resultat hänförligt till</b>              |             |                          |
| Moderföretagets aktieägare                             |             | 45                       |
| Innehav utan bestämmande inflytande                    |             | 71                       |
| <b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>         |             |                          |
| Moderföretagets aktieägare                             |             | 45                       |
| Innehav utan bestämmande inflytande                    |             | 71                       |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kr             | 17          | 0,69                     |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr            | 17          | 0,69                     |

## SAMMANSLAGEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i MSEK                                                      | Noter          | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                       |                |                          |
| Förvaltningsfastigheter                                            | 1,2,3,10       | 1 508                    |
| Maskiner och inventarier                                           |                | 3                        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                 |                | <b>1 511</b>             |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                       |                |                          |
| Kundfordringar                                                     | 1,2,3,6,11     | -                        |
| Fordran ALM Equity-koncernen*                                      | 1,2,3,11,15    | 365                      |
| Övriga kortfristiga fordringar                                     | 1,2,3,11       | 47                       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                       | 1,2,3,11       | 2                        |
| Likvida medel                                                      | 1,2,3,13       | 10                       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                 |                | <b>424</b>               |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                            |                | <b>1 935</b>             |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |                |                          |
| <b>Eget kapital</b>                                                |                |                          |
| Aktiekapital                                                       |                | -                        |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         |                | 232                      |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat                    |                | 45                       |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |                | <b>277</b>               |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |                | 277                      |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |                | <b>554</b>               |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |                |                          |
| Långfristiga räntebärande skulder                                  | 1,2,3,11,12,16 | 965                      |
| Uppskjuten skatteskuld                                             | 1,2,3,9        | 2                        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |                | <b>967</b>               |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |                |                          |
| Leverantörsskulder                                                 | 1,2,3,11,12    | 12                       |
| Skuld ALM Equity-koncernen*                                        | 1,2,3,11,12,15 | 368                      |
| Aktuell skatteskuld                                                | 1,2,3,9        | 2                        |
| Övriga kortfristiga skulder                                        | 1,2,3,11,12    | 2                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 1,2,3,14       | 30                       |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |                | <b>414</b>               |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                | <b>1 935</b>             |

\* Samtliga fordringar och skulder till ALM Equity-koncernen kommer i samband med tillträdet av bolagen att vara lösta med undantag för några kvarstående leverantörsskulder

## SAMMANSLAGEN RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| Belopp i MSEK                                         | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare |                            |          |                                             |            | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------|---------------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                                       | Aktiekapital                                            | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | SUMMA      |                                     |                     |
| IB eget kapital 2019-01-01                            | -                                                       | -                          | -        | -                                           | -          | -                                   | -                   |
| Periodens resultat                                    | -                                                       | -                          | -        | 45                                          | 45         | 71                                  | 116                 |
| Periodens övriga totalresultat                        | -                                                       | -                          | -        | -                                           | -          | -                                   | -                   |
| Periodens totalresultat                               | -                                                       | -                          | -        | 45                                          | 45         | 71                                  | 116                 |
| Transaktioner med ägare:                              |                                                         |                            |          |                                             |            |                                     |                     |
| Ovillkorade aktieägartillskott                        | -                                                       | 232                        | -        | -                                           | 232        | 206                                 | 438                 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | -                                                       | -                          | -        | -                                           | -          | -                                   | -                   |
| Summa transaktioner med ägare                         | -                                                       | 232                        | -        | -                                           | 232        | 206                                 | 438                 |
| <b>UB eget kapital 2019-12-31</b>                     | <b>-</b>                                                | <b>232</b>                 | <b>-</b> | <b>45</b>                                   | <b>277</b> | <b>277</b>                          | <b>554</b>          |

\*I denna rapport presenterade perioder ligger preferensägande i respektive förvaltningsobjekt vilket medför att en stor del av det egna kapitalet är hänförligt till minoriteten. I samband med att Svenska Nyttobostäder AB (publ) tillträder bolagen blir dessa preferensaktieägare utlösta och hela det egna kapitalet tillfaller moderbolagets aktieägare



## SAMMANSLAGEN KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i MSEK                                                             | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                           |                          |
| Rörelseresultat                                                           | 17                       |
| Justering ej kassaflödespåverkande poster                                 | 6                        |
| Erhållen ränta                                                            | -                        |
| Erlagd ränta                                                              | -19                      |
| Betald skatt                                                              | -                        |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital | 4                        |
| Kassaflöde från förändringar rörelsekapital                               |                          |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                        | -418                     |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                           | 405                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                           | <b>-9</b>                |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                           |                          |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                     | -1 384                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                           | <b>-1 384</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                          |                          |
| Upptagna lån                                                              | 1 340                    |
| Amortering lån                                                            | -375                     |
| Aktieägartillskott                                                        | 438                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                          | <b>1 403</b>             |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                               | <b>10</b>                |
| Likvida medel vid periodens början                                        | -                        |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                   | <b>10</b>                |

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Nyttobostäder AB (publ) har under augusti 2020 tecknat avtal om att förvärva 29 förvaltningsobjekt i 12 områden i Stockholm om totalt cirka 5 700 bostäder samt en mindre andel lokaler och parkeringar. Sex av objekten är färdigställda och uthyrda, dessa kommer tillträdas under september 2020. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillträdas vid färdigställande. Tillträden planeras ske mellan år 2020 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 mdkr. Avtalen som initialt var villkorade att befintliga kreditgivare godkände förflyttningen av ägarskap har under september uppfyllts.

#### *Grund för upprättande*

Utgångspunkten för de finansiella rapporterna är att omstruktureringen om av nyproducerade förvaltningsfastigheter till nytt moderbolag inför notering är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande, så kallad "common control". Den förvärvade verksamheten som inkluderas i dessa finansiella rapporter var vid tidpunkten för överlåtelsen i september 2020 antingen direktägda eller indirekt ägda dotterföretag till ALM Equity AB (publ) och kvarstår efter transaktionen under ALM Equity ABs bestämmande inflytande. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper upprättade för tidigare perioder.

Den historiska finansiella informationen har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter omfattande de bolag som ingår i koncernen efter tillträdet i september 2020 då koncernen bildats och det därifrån upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

Eftersom dessa är de första finansiella rapporter upprättade enligt IFRS som presenteras för den rapporterade enheten tillämpas IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiskt redovisade värden såsom de har rapporterats i ALM Equity AB:s koncernårsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2019. Inga jämförelsetal för 2018 kan presenteras eftersom verksamheterna inleddes inom ramen för ALM Equity-koncernen först i januari 2019. Se not 18 för en specifikation av de juridiska personer som ingår i de finansiella rapporterna.

#### *Transaktioner med andra juridiska personer inom ALM Equity-koncernen*

Samtliga transaktioner och mellanhavanden med andra enheter inom ALM Equity AB koncernen presenteras som externa intäkter, kostnader, fordringar och skulder. Information om transaktioner med närstående beskrivs i not 15.

#### *Allokering av intäkter och kostnader*

En förutsättning för att upprätta sammanslagna finansiella rapporter är att intäkter och kostnader samt tillgångar och skulder kan identifieras. Inom ALM Equity-koncernen har det funnits en intern modell för kostnadsallokering som innebär att kostnader avseende IT, finansfunktion, HR och andra koncerngemensamma kostnader allokteras och debiteras ut på olika enheter baserat på olika allokeringsnycklar som varierar beroende på kostnadsslag. Kostnadsfördelningarna är baserade på faktiska kostnader som ALM Equity-koncernen ådragit sig. Det innebär att relaterade kostnader som avser Svenska nyttobostäders verksamheten har inkluderats i de sammanslagna finansiella rapporterna.

De redovisningsprinciper tillämpas i de sammanslagna rapporterna och som kommer användas för koncernen i de kommande finansiella rapporterna presenteras nedan. Dessa sammanfaller med principerna som tillämpats inom ALM Equity-koncernen.

#### *Tillämpade regelverk*

De sammanslagna rapporterna har upprättats med utifrån International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

#### *Värderingsgrunder*

Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. De sammanslagna rapporterna upprättas utifrån antagandet om fortlevnad.

#### *Valuta*

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

#### *Klassificering*

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## Konsolidering

### *Dotterbolag*

Dotterbolag är bolag som står under ett annat bolags bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

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

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

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### *Tillgångsförvärv*

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

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

I samband med förvärv av dotterbolag som ej avser ett förvärv av en rörelse, utan ett förvärv av tillgångar exempelvis i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

### *Förvärv /avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande*

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

### *Transaktioner som elimineras vid konsolidering*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av sammanslagna rapporterna. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

## Valutaomräkning

### *Transaktioner i utländsk valuta*

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

### *Intäkter*

Intäkterna genereras från hyresintäkter hänförliga till bolagens förvaltningsfastigheter där de primärt är leasegivare av fastigheter till företagskunder. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då bedömningen är att bolagen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av fastigheterna. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över avtalsperioden.

## Leasingavtal

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

Lättnadsreglerna tillämpas avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

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

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

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet.

Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingkulden för att återspegla räntan på leasingkulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingkulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar redovisas som nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingkulden. Anskaffningsvärdet inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader.

Förutsatt att bolagen inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortaste av leasingperioden och nyttjandeperioden.

## Ersättning till anställda

### *Kortfristiga ersättningar*

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

### *Pensioner*

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

### *Ersättningar vid uppsägning*

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

## Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

## Skatter

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

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

## Resultat per stamaktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

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

### Tillkommande utgifter

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

### Avskrivningsprinciper

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

De beräknade nyttjandeperioderna är:

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

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.



## Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

## Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

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

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

## Finansiella instrument

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

### *Redovisning och borttagande*

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

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

## Klassificering och värdering

### *Finansiella tillgångar*

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet.

Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är de skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

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

### *Finansiella skulder*

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

## Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalsstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en värdering understigande investeringsvärdet, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3).

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

### **Eventualförpliktelser**

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

### **Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## **NOT 2 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR**

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

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

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

### **Sammanlagda finansiella rapporter**

IFRS saknar specifik vägledning för hur transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande och sammanslagna finansiella rapporter ska upprättas. I enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel har företagsledningen behövt tillämpa en redovisningsprincip som är relevant och tillförlitlig. Företagsledningen har bedömt att sammanslagna finansiella rapporter med användandet av historiskt redovisade värden såsom de redovisats i ALM Equity-koncernen utgör en lämplig och vedertagen metod.

### Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en väsentlig risk för att tillgångars eller skulders värde presenteras nedan.

#### Värdering av fastigheter

Värdet på förvaltningsfastigheterna baserar sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baserar sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baserar sig på kvalificerade bedömningar med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. I de fall bedömningarna visar sig vara felaktiga kan det ha en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

#### Beräknad uppskjuten skatt

På de orealiserade värdeförändringarna har uppskjuten skatt beräknats vilken kan komma att påverkas i de fall bedömningarna som värdena grundar sig på visar sig vara felaktiga enligt ovan. Bedömning har gjorts att inga uppskjutna skattefordringar beräknas på outnyttjade underskott. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänförs till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar och -skulder, se not 9.

### NOT 3 SEGMENTSREDOVISNING

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

### NOT 4 ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR

Inledningsvis var medarbetarna som driver verksamheten inom omfattade bolagen i dessa sammanslagna finansiella rapporter, anställda i ALM Equity-koncernens managementbolag. Kostnaden fakturerades utifrån nedlagd tid för respektive roll till bolagen, den samlade kostnaden återfinns i de centrala kostnaderna i resultaträkningen, se not 5. Från november 2019 är samtliga medarbetare anställda i A Equity Förvaltning Management AB som är inkluderat i de sammanslagna rapporterna. Inga ersättningar har fram till 2020-06-30 utgått till någon styrelse.

| Medelantal anställda           | 2019-12-31 |
|--------------------------------|------------|
| Kvinnor                        | 3          |
| Män                            | 2          |
|                                | <b>5</b>   |
| <b>Personalkostnader (tkr)</b> |            |
| Löner och andra ersättningar   | 600        |
| Sociala kostnader              | 191        |
| Pensionskostnader              | 18         |
|                                | <b>809</b> |

#### Pensioner

Avseende pensioner för de anställda finns det avgiftsbestämda tidsplaner, den totala kostnaden för pensioner för 2019 till 18 tkr.

#### Upplysningar om företagsledning

I samband med omstruktureringen av verksamheterna under september 2020 har företagsledningen för det nya moderbolaget tillsatts och några upplysningar ersättningar till ledande befattningshavare från historiska redovisningsperioder är inte i sammanhanget representativa.

## NOT 5 SPECIFIKATION CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

| Belopp i Mkr                    | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------|
| Personalkostnader*              | 1          |
| Fakturerad resurstid*           | 3          |
| Gemensamma centrala kostnader** | 5          |
| Övriga kostnader                | 6          |
| <b>Summa</b>                    | <b>15</b>  |

\* Inledningsvis var medarbetarna som driver verksamheten inom omfattade bolag i dessa sammanslagna finansiella rapporter anställda i ALM Equity-koncernen som fakturerat faktiska kostnader avseende nedlagd tid till bolagen, kostnaden återfinns i de gemensamma centrala kostnaderna. Från november 2019 är samtliga medarbetare förutom ekonomifunktion och gemensamma resurser anställda i A Equity Förvaltning Management AB som är inkluderat i de sammanslagna rapporterna.

\*\* Bolagen har som en del i ALM Equity-koncernen haft en del koncerngemensamma kostnader såsom lokaler, IT, marknad, HR och ekonomifunktion som debiterats utifrån olika fördelningsnycklar baserat på faktiska kostnader. Från och med september 2019 har dessa gemensamma kostnader splittrats och det nya moderbolaget har egna avtal alternativt avtal med ALM Equity-koncernen på marknadsmässiga villkor för dessa delar. Se mer info i not 15 Transaktioner med närstående.

## NOT 6 LEASINGAVTAL - LEASEGIVARE

Periodens leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av bolagens hyresavtal som löper på minst 5 år. Leasingintäkterna uppgick till 34 Mkr per årsskiftet 2019.

Framtida leasingintäkter för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

| Framtida minimileaseavgifter (Mkr) | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|
| Inom 1 år                          | 74         |
| Mellan 1 och 2 år                  | 91         |
| Mellan 2 och 3 år                  | 87         |
| Mellan 3 och 4 år                  | 77         |
| Mellan 4 och 5 år                  | 69         |
| Senare än 5 år                     | 281        |
| <b>Summa</b>                       | <b>679</b> |

## NOT 7 LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Bolagen har inga leasingavtal avseende nyttjanderättstillgångar utan leasingavtalen utgörs av mindre leasingavtal avseende inredning som löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid.

## NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

| Belopp i Mkr           | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|
| Externa räntekostnader | 19         |
| <b>Summa</b>           | <b>19</b>  |

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

## NOT 9 SKATTEBERÄKNING

| Belopp i Mkr           | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|
| Aktuell skatt          | -          |
| Uppskjuten skatt       | -2         |
| <b>Redovisad skatt</b> | <b>-2</b>  |

### Avstämning effektiv skattesats

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Resultat före skatt                                          | 118       |
| Skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)                    | -25       |
| Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter     | -         |
| Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader             | -1        |
| Förändring av underskottsavdrag                              | 27        |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -2        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                       | <b>-2</b> |

**Effektiv skattesats** **1,7%**

Inga skatteposter redovisas i övrigt totalresultat.

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

| Uppskjuten skatteskuld (Mkr)                   | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 2          |
| <b>Redovisat värde</b>                         | <b>2</b>   |

*Upplysning avseende underskottsavdrag*

Akkumulerade underskottsavdrag uppgick vid utgången av 2019 till 62 Mkr. Ingen uppskjuten skattefordran redovisas avseende dessa per 31 december 2019. Under 2019 har uppskjuten skatt hänförlig till de orealiserade värdeförändringarna nettoredo-  
visats mot tidigare ej redovisade koncernbidragsspärrade underskottsavdrag inom ALM Equity-koncernen vilket förklarar  
den låga effektiva skattesatsen. Den totala uppskjutna skatten för dessa uppgår till 27 mkr.



## NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Belopp i Mkr                             | 2019-12-31 |
|------------------------------------------|------------|
| Ingående fastighetsvärde                 | -          |
| Färdigställda och tillträdna fastigheter | 1 388      |
| Orealiserade värdeförändringar           | 120        |
| Utgående fastighetsvärde                 | 1 508      |

**Utgående redovisat verkligt värde** **1 508**

| Taxeringsvärden              | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader     | 90         |
| Taxeringsvärde mark          | 266        |
| <b>Summa taxeringsvärden</b> | <b>356</b> |

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under perioden 20190101-20191231 har totalt 556 enheter levererats från affärsområde Projektutveckling i ALM Equity-koncernen och hyresgästerna har tillträtt, samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3-8 år med ett driftnetto om 72 Mkr om året. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter avser framförallt hyresbostäder och är belägna i Stockholmsområdet.

| Förvaltningsobjekt i drift                | Kommun     | Driftsättning | Antal enheter* |
|-------------------------------------------|------------|---------------|----------------|
| Brygghusen i Väsjön                       | Sollentuna | Q1 2019       | 45             |
| Mälarterrassen                            | Stockholm  | Q1 2019       | 163            |
| Poeten                                    | Solna      | Q2-Q4 2019    | 236            |
| Skalden                                   | Solna      | Q4 2019       | 112            |
| <b>Totalt antal färdigställda enheter</b> |            |               | <b>556</b>     |

\*Begreppet enheter inkluderar lägenheter, lokaler och hotellrum.

### 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 värdeметoden. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiserar vid försäljning.

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas vid något tillfälle under varje år av extern part, senaste tillfällena av antingen JLL eller FORUM Fastighetsekonomi. De får vid värderingstillfällena 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 fem eller tio år.

#### 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.

| Antaganden vid värdering vid periodens slut | 2019-12-31                                                                                         |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kalkylperiod (år)                           | 5 - 20                                                                                             |
| Avkastningskrav (%)                         | 4,0 - 5,3                                                                                          |
| Genomsnittligt avkastningskrav (%)          | 4,4                                                                                                |
| Inflationsbedömning (%)                     | 2                                                                                                  |
| Kalkylränta (%)                             | 6,2 - 7,4                                                                                          |
| Långsiktig vakans (%)                       | 0,1 - 5,0                                                                                          |
| Hysesantagande                              | Befintlig hyra och marknadshyra                                                                    |
| Drift- och underhållskostnader              | Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt. |

#### Känslighetsanalys

| Värdepåverkan i Mkr          | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|
| Driftnettoförändring +/- 3 % | +3/-3      |
| Avkastningskrav +/- 1%       | -346/+526  |

#### NOT 11 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I tabellen på nästa sida presenteras bolagens finansiella tillgångar och skulder klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

#### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 mars 2019 (Mkr)

| Finansiella tillgångar                           | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde* |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Kundfordringar                                   | -                                                                            | -                                                                         | -                      |
| Fordran ALM Equity-koncernen                     | -                                                                            | 365                                                                       | 365                    |
| Övriga kortfristiga fordringar                   | -                                                                            | 47                                                                        | 47                     |
| Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader     | -                                                                            | 2                                                                         | 2                      |
| Likvida medel                                    | -                                                                            | 10                                                                        | 10                     |
|                                                  | -                                                                            | <b>424</b>                                                                | <b>424</b>             |
| <b>Finansiella skulder</b>                       |                                                                              |                                                                           |                        |
| Långfristiga räntebärande skulder kreditinstitut | -                                                                            | 965                                                                       | 965                    |
| Leverantörsskulder                               | -                                                                            | 12                                                                        | 12                     |
| Skuld ALM Equity-koncernen                       | -                                                                            | 368                                                                       | 368                    |
| Övriga kortfristiga skulder                      | -                                                                            | 2                                                                         | 2                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | -                                                                            | 30                                                                        | 30                     |
|                                                  | -                                                                            | <b>1 379</b>                                                              | <b>1 379</b>           |

\*Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet

#### Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

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

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

#### Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

### NOT 12 FINANSIELLA RISKER

Bolagen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

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

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Finansieringen inom bolagen består primärt av eget kapital och räntebärande skulder till kreditinstitut. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare och leverantörer.

I vissa fall löper lånen med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.

Likviditetsrisk är risken för att bolagen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Likviditetsrisker hanteras genom att kontinuerlig uppföljning av kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Denna risk hanteras genom att dels noggrant hålla kontroll på likviditet och den finansiella positionen genom utvecklade finansiella modeller på både kort och lång sikt. Totalt sett nyttjas flera olika finansieringskällor, med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.

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

2019-12-31

| Löptidsanalys               | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | Totalt |
|-----------------------------|--------|----------|--------|--------|-------|--------|
| Skulder till kreditinstitut | 16     | 16       | 498    | 569    | -     | 1 099  |
| Leverantörsskulder          | 12     | -        | -      | -      | -     | 12     |
| Övriga kortfristiga skulder | 30     | -        | -      | -      | -     | 30     |

#### *Kreditrisk*

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka bolagen en finansiell förlust. Bolagens kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. I samband med tecknande av avtal kompletteras dessa vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter, moderbolagsborgen eller liknande. Arbete sker löpande med att följa och utvärdera motparternas finansiella ställning.

Kreditrisken fördelad på ett stort antal motparter. För uthyrningsaffären finns det ett fåtal hyresgäster som står för en stor del av hyresintäkterna. Hyran betalas dock i förskott.

Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Det finns fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår huvudsakligen till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till omsättningen. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade.

Bolagen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framtåtriktad information. Kunderna inom respektive bolag har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder i alla bolag. Vid större enskilda fordringar görs bedömningen per motpart. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. Metoden som tillämpas är en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framtåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster.

Ett definierat fallissemang som infaller då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

#### *Finansiell kreditrisk*

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

#### *Marknadsrisk*

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

#### *Ränterisk*

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

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR 7 dagar, 30 dagar eller 90 dagar.

Räntan för lån från kreditinstitut låg vid balansdagen den 30 juni 2020 i spannet 1,27 - 6,30 procent med en genomsnittsränta på 3,05 procent. En ränteuppgång eller nedgång om 1 procent per balansdagen skulle ge en påverkan på finansnettot före skatt på +/-15 Mkr.

## NOT 13 LIKVIDA MEDEL

| Belopp i Mkr | 2019-12-31 |
|--------------|------------|
| Bankmedel*   | 10         |
|              | <b>10</b>  |

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

## NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| Belopp i Mkr                            | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter              | 6          |
| Upplupna gemensamma centrala kostnader* | 4          |
| Upplupna projektkostnader**             | 16         |
| Övriga poster                           | 4          |
|                                         | <b>30</b>  |

\* Bolagen har som en del i ALM Equity-koncernen haft en del koncerngemensamma kostnader såsom lokaler, IT, marknad, HR och ekonomifunktion samt fram till november 2019 anställda som fakturerat faktiska kostnader avseende nedlagd tid till bolagen. Från och med september 2020 har dessa gemensamma kostnader splittrats och det nya moderbolaget har egna avtal alternativt avtal med ALM Equity-koncernen på marknadsmässiga villkor för dessa delar.

\*\* I samband med att en förvaltningsfastighet färdigställs och tillträdds finns det i en övergångsperiod upplupna projektkostnader relaterade till uppförandet, dessa är säljaren skyldig att säkerställa likviditet för.

## NOT 15 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagen omfattade av de sammanslagna finansiella rapporterna hade per tillfälle nedan angivna utestående fordringar och skulder till ALM Equity-koncernen:

| Belopp i Mkr                | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------|
| Utestående fordringar       | 365        |
| Utestående skulder          | 368        |
| <b>Netto mellanhavanden</b> | <b>-3</b>  |

Under 2019 fakturerades kostnader för nedlagd tid för att driva verksamheten från ALM-Koncernen då ingen personal var anställd i bolagen förrän november 2019, totalt fakturerades 3 mkr för 2019.

Koncerngemensamma kostnader avseende system, licenser, HR, marknad, ekonomifunktion och kontor med service och material har fördelats och fakturerats. Totalt uppgick kostnaden för 2019 till 5 mkr. Både koncerngemensamma kostnader och kostnad för fakturerad tid återfinns i summan för centrala kostnader som också specificeras i not 5.

ALM Equity AB har borgensförbindelser till förmån för bolagen, dessa kommer framåt att löpa med en marknadsmässig kostnad, i dagsläget uppgår den till 1 procent. Hur borgensåtaganden såg ut per årsskiftet de sammanslagna rapporterna framgår av not 16.

Samtliga tillträdde förvaltningsfastigheter är producerade och sålda från ALM Equity-koncernen på marknadsmässiga villkor till ett totalt värde om 2 mdkr varav 1,4 mdkr avser fastigheter färdigställda under 2019. Det har utöver de tillträdde fastigheterna ingåtts marknadsmässiga avtal med ALM Equity-koncernen avseende förvärv av nyproducerade förvaltningsfastigheter till ett värde om närmare 10 mdkr. Tillträde av förvaltningsfastigheterna sker vid färdigställande, befintliga avtal förväntas tillträdas fördelat på perioden år 2020-2025.

Det finns även marknadsmässiga avtal med ALM Equity-koncernen för hyra av lokal med full service och för försäljning av tjänster.

## NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### Ställda säkerheter

| Belopp i Mkr            | 2019-12-31 |
|-------------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar  | 846        |
| Andelar i bostadsrätter | 130        |
|                         | <b>976</b> |

### Eventualförpliktelser via ALM Equity-koncernen

| Belopp i Mkr                           | 2019-12-31 |
|----------------------------------------|------------|
| Borgensförbindelser för koncernföretag | 332        |
|                                        | <b>332</b> |

## NOT 17 RESULTAT PER AKTIE

### Belopp i Mkr

| Resultat per stamaktie före utspädning                        | 2019-12-31  |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare | 45          |
| Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare            | 3           |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier                    | 61          |
| <b>Resultat per stamaktie före utspädning, kr</b>             | <b>0,69</b> |

| Resultat per stamaktie efter utspädning                       | 2019-12-31  |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare | 45          |
| Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare            | 3           |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier                    | 61          |
| <b>Resultat per stamaktie efter utspädning, kr</b>            | <b>0,69</b> |

\* 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.



## NOT 18 INKLUDERADE JURIDISKA PERSONER

Nedan anges de bolag som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna.

Fastigheterna som är grunden för verksamheten inom förvaltning färdigställdes och tillträdde under 2019 genom att andelarna i de fastighetsägande föreningarna tillträdde, dessa är markerade med (F) i nedan angivna tabell.

| Organisationsnummer | Företagsnamn                          | Säte      |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|
| 559214-5766         | A Equity Förvaltning Management AB    | Stockholm |
| 559085-0466         | SNB Förvaltning AB                    | Stockholm |
| 559109-8503         | Brygghusen vid Väsjön Holding AB      | Stockholm |
| 559187-7534         | Brygghusen i Väsjön Group AB          | Stockholm |
| 559196-3615         | Brygghusen i Väsjön Group 2 AB        | Stockholm |
| 559196-3623         | Brygghusen i Väsjön Group 3 AB        | Stockholm |
| 769631-9974         | Brf Brygghusen vid Väsjön (F)         | Stockholm |
| 556985-7633         | SNB Någonting Holding AB              | Stockholm |
| 556970-5980         | SNB Ingenting 1 i Poeten 3 AB         | Stockholm |
| 556970-5956         | SNB Ingenting 2 i Poeten 2 AB         | Stockholm |
| 556970-5964         | SNB Ingenting 3 i Poeten 1 AB         | Stockholm |
| 559202-8541         | SNB Ingenting Poeten P AB             | Stockholm |
| 769627-4435         | Ek. förening Poeten i Solna (F)       | Stockholm |
| 559199-4149         | SNB Ingenting 4 i Skalden ABC AB      | Stockholm |
| 559199-4156         | SNB Ingenting 5 i Skalden DEF AB      | Stockholm |
| 559199-4206         | SNB Ingenting 6 i Skalden GH AB       | Stockholm |
| 559202-8558         | SNB Ingenting Skalden P AB            | Stockholm |
| 769627-4005         | Ek. föreningen Ingentingskalden (F)   | Stockholm |
| 559077-6273         | SNB Mälarterrassen Holding AB         | Stockholm |
| 559080-1063         | SNB Mälarterrassen Fastighet 1 AB     | Stockholm |
| 559080-1055         | SNB Mälarterrassen Fastighet 2 AB     | Stockholm |
| 559080-1048         | SNB Mälarterrassen Fastighet 3 AB     | Stockholm |
| 559227-9292         | SNB Mälarterrassen Uthyrning AB       | Stockholm |
| 769625-7836         | Mälarterrassen Ekonomisk förening (F) | Stockholm |
| 559152-1553         | SHYB Torghuset Rönninge Holding AB    | Stockholm |

## NOT 19 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Tillträdde under första kvartalet de sista etapperna i ett förvaltningsobjekt omfattande 159 enheter.
- Tillträdde i juni 2020 en förvaltningsfastighet med 62 bostäder och fyra lokaler, samtliga är uthyrda.
- Moderbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) registrerades den 2 april 2020 och blev moderbolag i koncernen den 17 september 2020.
- Förberedelse för notering inleddes i juni 2020.
- Den 27 juli 2020 antogs för moderbolaget en ny bolagsordning och det beslutades en uppdelning av aktierna varvid en befintlig aktie delades i tjugofem aktier vartefter kvotvärdet uppgår till 4 öre per aktie. Det beslutades även om en nyemission av 11 875 000 aktier medförande en ökning av aktiekapitalet med 475 tkr, dessa tillsammans med tidigare aktier utgör bolagets stamaktier. Vidare beslutades att nyemittera 600 000 preferensaktier för 100 kronor per aktier varav kvotvärdet uppgår till 4 öre, det medförde en ökning av aktiekapitalet om 24 000 tkr.
- Moderbolaget fattar beslut på årsstämma den 17 september 2020 om att emittera högst 48 001 400 stamaktier för ägarspridning till kurs 4 öre per aktie. Emission genomförs.
- På moderbolagets årsstämma fattas även beslut om förvärv av att förvärva 29 fastighetsprojekt samt beslut om att emittera högst 4 705 575 preferensaktier som betalning vid tillträde av sex av dessa fastigheter.
- På stämman fattas vidare beslut om att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier till ett totalt antal som maximalt uppgår till 20 procent av antalet registrerade aktier vid tidpunkten då bemyndigandet utnyttjas för första gången. Emission ska kunna ske kontant, med villkor att nya aktier ska betalas med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen. Emission ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet kan utnyttjas vid ett eller flera tillfällen längst intill nästa årsstämma.
- Svenska Nyttobostäder tecknar den 17 september bindande förvärsavtal för 29 förvaltningsobjekt i 12 områden i Stockholm om totalt cirka 5 750 bostäder samt en mindre andel lokaler och parkeringar. Sju av objekten är färdigställda och uthyrda. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillträdas vid färdigställande, tillträden planeras ske mellan år 2020 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 mdkr. Alla utom ett av objekten förvärvas från ALM Equity-koncernen (den koncern som bolaget ingår i). Investerare och ALM Equity har ingått teckningsåtagande för preferensaktier om upp till 3,8 mdkr i moderbolaget. Åtagandena får enbart nyttjas för att emittera till finansiering av ovan nämnda förvärv och till den grad dessa ej kan finansieras med förvärvslån från banker eller andra kreditgivare.
- Den 23 september 2020 tillträdde fem färdigställda fastigheter. Som betalning tilldelades de 4 455 599 preferensaktier om vilka beslut fattats på årsstämman den 17 september 2020. Utestående teckningsåtagande i preferensaktier är därefter 3,3 mdkr.
- 30 september tillträdde ytterligare en fastighet om 52 enheter, samtliga uthyrda. Fastigheten tillträdde mot övertagande av externlån och internlån som kommer att lösas mot nyttjande av preferensåtagande i kombination med ny extern finansiering.

## NOT 20 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Affärs- och verksamhetsrisker

#### Risker relaterade till förvärv

Bolagets strategi inbegriper fastighetsförvärv. Förvärv av fastigheter exponerar Bolaget mot ett flertal risker, till exempel osäkerhet beträffande fastigheternas förvaltning, oväntade kostnader med avseende på miljöstädning, ombyggnad och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter och uppkomst av legala tvister avseende förvärvet eller fastighetsens skick. Vid fastighetsförvärv tillkommer även risker hänförliga till höjda skatter samt högre skuldsättning och räntekostnader. Bolaget gör i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin besiktning av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de blir felaktiga och att Bolaget inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vidare kan sådan osäkerhet leda till förseningar av samt ökade eller oväntade kostnader för fastigheter eller förvärv. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli eller uppnås senare än förväntat. Det finns inte heller några garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Bolagets expansion är tillräckliga och de kan kräva fortsatt utveckling. I fastighetsförvärvsavtalen lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det föreligger risk för att garantierna inte täcker samtliga fel och brister som kan finnas i fastigheten eller att en lämnad garanti inte täcker bristen i tillräckligt hög grad, vilket innebär att Bolaget får bära kostnader förknippade med bristen. Vidare finns en risk för att garantierna inte kan verkställas för att säljaren är på obestånd.

Skulle någon av ovan risker avseende pågående eller framtida förvärv inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

#### Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs av privatpersoner, företag, myndigheter m. fl. och en väsentlig del av Bolagets nettoresultat kommer att utgöras av hyresintäkter, vilket påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Bolagets likviditet och resultat påverkas således negativt om Bolagets uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skälen därtill, samtidigt som Bolagets underhålls- och driftskostnader troligtvis kommer förbli konstanta. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. I nuläget finns det ett antal hyresgäster som representerar en betydande del av Bolagets totala hyresintäkter eller som hyr hela eller en stor del av en fastighet. Om en eller flera av Bolagets största hyresgäster skulle säga upp eller inte förlänger sina hyresavtal när de löper ut föreligger risk för att Bolagets vakansgrad ökar och att Bolagets intäkter minskar. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att Bolagets hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser gentemot Bolaget, vilket skulle kunna påverka Bolagets tillgång till likviditet och generera rörelsekapitalunderskott. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

#### Operationella risker

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Sådana förluster kan exempelvis avse ekonomisk förlust, utebliven förtjänst, minskat förtroende och svårigheter med kompetensförsörjning. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Brister i ovannämnda avseende skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal och hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Drifts- och underhållskostnader

Hyresavtalen avseende Bolagets fastigheter reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna så som kostnader för el, renhållning, försäkring, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Sådana driftskostnader som åligger Bolaget kan därmed riskera att öka utan att Bolaget har möjlighet att påverka det. Om nämnda risk skulle inträffa kan det på kort sikt få en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard och ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan komma att väsentligt negativt påverka Bolagets resultat och om nödvändigt underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller att underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärden på sådana fastigheter och Bolaget kan behöva sänka hyresnivåerna i bostadsfastigheterna, vilket även kommer påverka Bolagets totala intäkter. Om nämnda risk skulle inträffa kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till hyresförhållanden

Bolaget har ingått flera hyresavtal som omfattar ett antal bostadslägenheter, minst tre till antalet, till en hyresgäst som sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalet är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt.

Avvikelserna från 12 kap. jordabalken gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner de avvikelser som parterna avtalat om. Om hyresnämndens godkännande inte erhålls blir de delar av avtalet som omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande ogiltiga och regler som gäller för bostadshyresavtal blir istället tillämpliga, innebärande bl.a. att hyresgästen har direkt besittningsskydd och hyresvärden får ett större underhållsansvar än vad som är avsett i de hyresförhållanden som regleras av hyresavtalen i fråga. Om sådana hyresavtal skulle bli ogiltiga är risken att Bolagets kostnader ökar och flexibiliteten minskar vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför att Bolaget är beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl Bolaget som branschen i övrigt. Det är viktigt för Bolagets framtida affärsverksamhet och utveckling att Bolaget kan behålla, motivera och rekrytera kvalificerad personal. Bolaget är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och engagemang som finns i Bolagets ledning. Om en eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna Bolaget finns en risk att Bolaget inte lyckas ersätta dessa personer eller att processen tar längre tid än planerat. Därutöver, i syfte att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal, kan Bolaget behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat.

För det fall att Bolaget inte lyckas attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och nyckelpersoner skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt även få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets framtidsutsikter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker kopplade till Bolagets finansiella ställning

### Kredit- och motpartsrisk

Bolagets befintliga och potentiella motparter/hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna hyresavtal. Det nämnda kan komma att påverka Bolagets tillgång till löpande likviditet samt leda till rörelsekapitalsunderskott i Bolaget, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget har även ingått ett flertal aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag och indirekt fastigheter på vilka det bedrivs bostadsutvecklingsprojekt i olika produktionsfaser, vilka kommer att tillträdes löpande i takt med färdigställande av projekten fram till och med 2025. Det föreligger således en risk att alla eller några av bolagen inte kommer tillträdas eller att det uppstår förseningar av tillträdena, vilket kan komma att påverka Bolagets möjligheter att dra ekonomisk fördel av de förvärv som Bolaget träffat avtal om. För det fall att tillträde inte sker eller att förseningar av tillträdet inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker

Bolaget är beroende av extern finansiering bland annat för att refinansiera befintliga skulder och genomföra fastighetsförvärv. Om Bolaget inte kan erhålla finansiering till fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget i samband med att upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag eller om långivare väljer att inte förlänga Bolagets krediter vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter inte står till Bolagets förfogande finns en risk att Bolaget inte kan genomföra förvärv eller underhålla och förvalta Bolagets fastigheter på sådant sätt som Bolaget önskar.

Bolagets möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Bolagets finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden påverka Bolagets möjlighet att erhålla finansiering negativt. Om Bolagets finansiering inte är tillräcklig för att tillgodose dess behov kommer Bolaget att tvingas vidta åtgärder som att skala ner sin verksamhet, fördröja förvärv och investeringar, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder eller anskaffa ytterligare eget kapital.

Om Bolaget inte förmår erhålla finansiering på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Värddeförändringsrisk

Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Värderingar av fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden. Det finns därför en risk att värderingarna baseras på antaganden som är helt eller delvis felaktiga, vilket kan resultera i en inkorrekt bild av värdet på Bolagets fastighetsbestånd och att fastighetens värde behöver skrivas ned och då även påverka Bolagets finansiella ställning.

Värdet på Bolagets fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom vakansgrad, hyresnivåer och driftskostnader, dels marknadsspecifika, såsom direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra faktorer som

påverkar värdet på fastighetstillgångar. Därutöver påverkas värdet på Bolagets fastigheter av möjligheten att få avsättning genom avyttring av fastigheterna. Väsentliga minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering samt Bolagets utrymme att investera i nya fastigheter som är en del av Bolagets löpande verksamhet. En felaktig eller försämrade värdering av Bolagets fastighetsbestånd kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

#### **Risker relaterade till finansieringsåtaganden**

Bolaget finansierar sin verksamhet i huvudsak genom eget kapital och krediter. Bolagets räntebärande och icke räntebärande krediter säkerställs bland annat av Bolagets fastigheter, vilka ägs av Bolagets dotterbolag, i vissa fall i kombination med efterställningsavtal och skadeslöshetsförbindelser och genom borgen av Bolaget eller ALM Equity, pant i dotterbolagsaktier och försäkringar. Långgivare är nordiska banker, finansiella institut och institutionella aktörer. Låneavtalen är normalt säkrade genom fastighetsinteckningar. I vissa fall innehåller låneavtalen särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade krediter, eller att införa en ändring av villkoren, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt kreditavtalen. Om Bolaget bryter mot ett eller flera villkor avseende sina finansiella åtaganden i kreditavtalen finns det risk att krediten sägs upp för omedelbar återbetalning eller att säkerheten tas i anspråk av kreditgivaren, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

#### **Ränterisk**

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av upplåning från bland annat kreditinstitut, varför Bolaget är exponerad gentemot räntekostnader. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av de räntebärande skulderna, främst av nivån av underliggande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden av räntorna. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik samt även faktorer kopplade till Bolagets verksamhet och bransch och efterfrågan på hyresfastigheter. Vidare kan ränteförändringar leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Bolagets resultat.

Det rådande ränteläget i Sverige och resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och att detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Bolagets bostadsfastighetsbestånd och Bolaget kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdesjusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Bolagets fastigheter i balansräkningen, av Bolagets marknadsvärden och öka Bolagets belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjligheter att finansiera fastighetsförvärv.

Om ovan nämnda ränterisker inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

#### **Makroekonomiska faktorer**

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, nationell och regionalekonomisk utveckling, den nordiska fastighetsmarknaden, tillväxt, sysselsättningsutvecklingen, produktionsnivå för nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar inom infrastruktur, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Bolaget är verksamt inom Storstockholm och är följaktligen exponerad för den regionalekonomiska utvecklingen på denna geografiska marknad.



Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden där Bolaget är aktivt och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden som helhet kan påverka Bolaget eller dess hyresgästers finansiella ställning. Vidare kan försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på Bolagets bostadsfastigheter specifikt väsentligt påverka Bolagets framtida verksamhet. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer och förändringar eller förväntningar på förändringar av räntenivåer eller inflation kan påverka avkastningskraven på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på Bolagets fastigheter, vilket i sin tur kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker relaterade till branschen och marknaden

### Risker relaterade till försäkringsskydd

Bolaget har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar, eftersom sådana förluster inte anses möjliga att försäkra. Detta kan bland annat omfatta skada som orsakats med anledning av terroristattacker, naturkatastrofer och krig samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det förekommit oaksamhet, uppsåt eller kriminell handling. Även andra faktorer kan komma att påverka möjligheten att få full försäkringsersättning, exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantas från försäkringsvillkoren eller av annan anledning inte ingår i Bolagets befintliga försäkringar.

Om Bolaget inte kan upprätthålla ett försäkringsskydd på villkor som godtagits av Bolaget eller om framtida affärsbehov överstiger eller faller utanför Bolagets försäkringsskydd, eller om Bolagets avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Risker relaterade till utbrott av pandemier, t.ex. COVID-19

Utbrottet av Covid-19, som den 30 januari 2020 klassificerades av världshälsoorganisationen, WHO, som ett internationellt hot mot människors hälsa, har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på den svenska och globala ekonomin, inte minst de marknader där Bolaget är verksamt.

Bolaget påverkas primärt indirekt genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget har förvaltnings- och bostadsfastigheter. I takt med att Bolagets hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av Covid-19 kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader samt ökade betalningsfallissemang hos motparter. Detta kan generera en mängd negativa följd effekter på Bolaget och dess fastighetsportfölj.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell. Utöver att Bolagets tillgång till finansiering kan försämrats, kan utbrottet av Covid-19 leda till minskad intern och extern produktivitet, störningar för Bolagets leverantörer av varor och tjänster och resultera i ökad otillgänglighet för personal. Dessutom kan det uppstå svårigheter för Bolagets kunder att genomföra transaktioner eller fullgöra sina åtaganden, vilket kan öka Bolagets vakansnivåer och påverka värdet på Bolagets fastigheter negativt. Stora minskningar av fastighetsvärdet kan leda till åsidosättanden av Bolagets finansiella åtaganden, vilket i sin tur kan minska Bolagets förmåga att erhålla finansiering.

Om pandemin fortsätter under en längre tid eller att ytterligare sjukdomar sprids som ger upphov till liknande effekter kan den negativa påverkan på den globala ekonomin förvärras och därmed även komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker innebärande en omfattande påverkan på den globala ekonomin inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Renommé

Bolagets renommé är viktig för Bolagets verksamhet. Om Bolagets fastigheter eller tjänster inom ramen för verksamheten inte lever upp till Bolagets målgrupps förväntningar eller om Bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med Bolagets profil finns det en risk att hyresgäster och andra intressenter tappat förtroendet för Bolaget, vilket i förlängningen kan skada Bolagets renommé. Därutöver kan Bolagets renommé skadas om bolag inom Bolaget, en styrelseledamot eller ledande befattningshavare agerar i strid med Bolagets värderingar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Försämrat renommé skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal samt hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risk inträffar är låg. Om risken skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Konkurrens

Bolaget verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender samt att snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till ökade kostnader eller krav på prissänkningar eller förändringar av Bolagets affärsmodell. Vidare verkar Bolaget på en marknad där flera av Bolagets konkurrenter har större ekonomiska resurser än Bolaget. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer samt försämrade konkurrensmöjligheter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Legala och regulatoriska risker

### Risker relaterade till förändringar i lagstiftning och politiska beslut

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsverksamhet påverkas väsentligt av generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut avseende exempelvis skatter, miljökrav och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken. En negativ utveckling i bland annat hyreslagstiftningen i Sverige där Bolagets är verksam kan leda till lägre hyresintäkter eller hyror som inte ökar till förväntade nivåer, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets fastighetsvärden. Detta bland annat då fastighetsvärderingarna inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner, vilket påverkar avsättningen för Bolagets bostadsfastigheter.

Som ett led i Bolagets fastighetsförvaltning och vid ingående av hyresavtal med nya hyresgäster kan Bolaget komma att uppgradera sina fastigheter genom till- och ombyggnationer. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Bolaget och begränsa möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt.

För det fall att ovan nämnda risker inträffar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Skatterisker

Skatt är en betydande kostnadspost för Bolaget och verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av skattereglerna. En förändring av gällande skattelagstiftning avseende bland annat fastighetsskatt, bolagsskatt och mervärdesskatt samt regler avseende skattefria avyttringar av aktier kan leda till att Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Bolagets tolkning vara felaktig och sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regelförändringar kan ske som påverkar förutsättningarna för Bolagets fastighetsägande, fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt, vilken kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 30 mars 2017 presenterade utredningen Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) sitt förslag om regler vid försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning genom en så kallad paketering varigenom fastighetsägande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon skyldighet att betala stämpelskatt. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Risken för att regeln kommer att införas bedöms som måttlig.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till Bolagets efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning

Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679 (EU "GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018 och Bolaget är således skyldigt att efterleva reglerna i GDPR vad avser personuppgifter. Bolaget behandlar personuppgifter, primärt om sina hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Bolaget behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer och företag som ansöker om hyresrätt eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyresavtal och anställningsavtal. Om Bolagets system som behandlar personuppgifter blir föremål för intrång, om Bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Bolaget i övrigt brister i sin efterlevnad av GDPR kan Bolaget bli föremål för väsentliga bötesbelopp.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering är föremål för tolkning och utveckling. Det finns en risk att dessa bestämmelser tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med Bolagets nuvarande dataskyddsrutiner. Bolaget är således föremål för risken att personuppgifter kan komma att behandlas i strid med gällande regler om skydd för personuppgifter och integritet av Bolaget eller av en tredje part (enligt avtal med Bolaget).

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Bolaget behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskerar gruppen att bli föremål för administrativa böter upp till högst det högsta av (i) fyra procent av Bolagets totala globala årsomsättning och (ii) 20 miljoner euro. Sådana böter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Miljörisker

Fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande av föroreningen av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta sådant avhjälpande eller efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande eller efterbehandling under vissa omständigheter kan riktas mot Bolaget för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Bolagets fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Bolagets planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och påverka värdet av Bolagets fastigheter negativt.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha genomfört avhjälpande eller efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt enligt användningen vid den tidpunkten. Som ett resultat av ändrad användning till bostadsändamål kan kraven för Bolaget vara högre, vilket innebär att Bolaget kan ha kostnader för avhjälpande, efterbehandling och städning för att kunna använda fastigheten enligt önskemål. Sådana kostnader skulle negativt påverka Bolagets resultat och i sin tur Bolagets finansiella ställning och verksamhet.

Slutligen kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet leda till ökade kostnader för Bolaget när det gäller sanering eller efterbehandling av för närvarande innehavda eller i framtida förvärvade fastigheter. Ökade kostnader för miljöansvar kan påverka Bolagets verksamhet negativt och i sin tur Bolagets resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker relaterade till aktierna

### Det framtida priset på Bolagets aktier kan inte förutses, aktiekursen kan fluktuera och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte nödvändigtvis behöver vara kopplade till Bolagets resultatutveckling, däribland förändringar i tillgång och efterfrågan, fluktuationer i nuvarande eller prognostiserade resultat, misslyckanden med att uppnå värdepappersanalysers förväntade vinster, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, liksom lagstiftningsändringar och regulatoriska ändringar samt andra faktorer. Aktiekursen påverkas därutöver av Bolagets prestation i förhållande till marknadens förväntningar. Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl minska. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen samt medföra problem för aktieägare att avyttra hela eller delar av sitt innehav i Bolaget till ett godtagbart pris eller överhuvudtaget.

Bolaget bedömer vidare att det är rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid, varför det föreligger risk för att aktiekursen för Bolagets aktier kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten med anledning av fortsättningen och utvecklingen av utbrottet av Covid-19. Detta ökat Bolagets operationella och finansiella utveckling i övrigt och att Bolagets aktie därmed riskerar att minska i värde.

### **Aktieägare med betydande inflytande**

Vid Noteringen av aktierna innehar ALM Equity cirka 58 procent procent av aktierna och cirka 61 procent procent av rösterna i Bolaget. Innehavet gör att nämnda ägare i Bolaget får stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelseledamöter, samt andra val så som utdelning på aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, aktiekapitalsökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Nämnda ägare kan även ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Bolaget förvärvas genom ett offentligt uppköpserbudande. Preferensaktierna ger en tiondels röst per aktie på bolagsstämma och stamaktierna ger en röst per aktie på bolagsstämma. Stamaktieägare har således större möjligheter att påverka beslut som ska fattas av aktieägarna i Bolaget än vad aktieägare med innehav i preferensaktier har. De större aktieägarnas intressen kan således avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Såvitt Bolaget känner till och kan bedöma är det däremot inte är sannolikt att ALM Equity kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte ligger i Bolagets eller övriga aktieägares intresse.

Det föreligger vidare risk för att en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, eller uppfattningen om att en sådan omfattande försäljning ligger nära i tiden, påverkar priset för aktierna, särskilt vad gäller omfattande försäljning av Aktier av ALM Equity eller av personer i ledande ställning i Bolaget.

### **Bolagets förmåga till framtida utdelning kan begränsas och är beroende av ett flertal faktorer**

Enligt Bolagets bolagsordning ska preferensaktier, före stamaktier, äga rätt till utdelning av Bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per preferensaktie. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) beslutar bolagsstämman huruvida utdelning ska utbetalas. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel i Bolaget och under förutsättning att ett sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital i Bolaget och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits och godkänts av styrelsen. Det föreligger således en risk för att Bolaget inte kommer att generera resultat som möjliggör utdelning i framtiden eller att bolagsstämma fattar beslut om utdelning. Dessa risker kan få en negativ inverkan på investerarens direktavkastning från Aktierna, vilket även kan påverka Bolagets möjligheter att attrahera investerare vars investeringsbeslut är särskilt beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning.

### **Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning**

Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna.

### **Utdelning**

De finansieringsavtal som bolag i Bolaget har ingått kan innefatta bestämmelser som begränsar möjligheten till att göra utdelningar från vissa bolag i Bolaget. Detta skulle kunna påverka både möjligheten att överhuvudtaget besluta om vinstutdelningar i Bolaget samt även påverka storleken på framtida vinstutdelningar.

Stockholm 2020-10-30

Svenska Nyttobostäder AB (Publ)

Emma Norburg  
Styrelseledamot/Ordförande

Gunilla Högbom  
Styrelseledamot

Frida Holmberg  
Styrelseledamot

Hanna Wachtmeister  
Styrelseledamot

Jonas Bengtsson  
Styrelseledamot

Joakim Alm  
Styrelseledamot



## Revisorsrapport

Till styrelsen i Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559116-6532

### Rapport om sammanslagen finansiell information

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av de sammanslagna finansiella rapporterna för Svenska Nyttobostäder AB (publ) för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2019. Bolagets sammanslagna finansiella rapporter ingår på sidorna F-2 – F-34 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har de sammanslagna finansiella rapporterna upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de sammanslagna finansiella rapporterna upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera koncernen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av de sammanslagna finansiella rapporterna. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i de sammanslagna finansiella rapporterna om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om de sammanslagna finansiella rapporterna. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i de sammanslagna finansiella rapporterna, däribland upplysningarna, och om de sammanslagna finansiella rapporterna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende de sammanslagna finansiella rapporterna för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende de sammanslagna finansiella rapporterna. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Stockholm den 30 oktober 2020

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

**Sammanlagen delårsrapport i sammandrag för  
sexmånadersperioden som avslutades 30 juni 2020**

**Svenska Nyttobostäder AB**

## SAMMANSLAGEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

| Belopp i MSEK                                             | Noter          | 2020-04-01<br>2020-06-30 | 2019-04-01<br>2019-06-30 | 2020-01-01<br>2020-06-30 | 2019-01-01<br>2019-06-30 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                                           | 1, 2, 4        | 21                       | 9                        | 40                       | 11                       | 35                       |
| Drifts- och fastighetskostnader                           | 1, 2, 4        | -3                       | -4                       | -15                      | -5                       | -3                       |
| <b>Driftöverskott</b>                                     |                | <b>18</b>                | <b>5</b>                 | <b>25</b>                | <b>6</b>                 | <b>32</b>                |
| Centrala administrationskostnader                         | 1, 2, 4        | -4                       | -2                       | -7                       | -4                       | -15                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |                | <b>14</b>                | <b>3</b>                 | <b>18</b>                | <b>2</b>                 | <b>17</b>                |
| Finansiella intäkter                                      | 1, 2           | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Finansiella kostnader                                     | 1, 2           | -11                      | -5                       | -23                      | -5                       | -19                      |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b>               |                | <b>3</b>                 | <b>-2</b>                | <b>-5</b>                | <b>-3</b>                | <b>-2</b>                |
| Orealiserade värdeförändringar<br>förvaltningsfastigheter | 1, 2, 3        | 9                        | 26                       | 52                       | 72                       | 120                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                                |                | <b>12</b>                | <b>24</b>                | <b>47</b>                | <b>69</b>                | <b>118</b>               |
| Skatt                                                     | 1, 2           | -2                       | -                        | -11                      | -                        | -2                       |
| <b>Periodens resultat</b>                                 |                | <b>10</b>                | <b>24</b>                | <b>36</b>                | <b>69</b>                | <b>116</b>               |
| Periodens övriga totalresultat                            |                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Övrigt totalresultat                                      |                | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Periodens övriga totalresultat                            |                | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                            | <b>1, 2, 6</b> | <b>10</b>                | <b>24</b>                | <b>36</b>                | <b>69</b>                | <b>116</b>               |
| <b>Periodens resultat hänförligt till</b>                 |                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Moderföretagets aktieägare                                |                | 5                        | 11                       | 18                       | 33                       | 45                       |
| Innehav utan bestämmande inflytande                       |                | 5                        | 13                       | 18                       | 36                       | 71                       |
| <b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>            |                |                          |                          |                          |                          |                          |
| Moderföretagets aktieägare                                |                | 5                        | 11                       | 18                       | 33                       | 45                       |
| Innehav utan bestämmande inflytande                       |                | 5                        | 13                       | 18                       | 36                       | 71                       |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kr                |                | 0,15                     | 0,38                     | 0,57                     | 1,12                     | 0,69                     |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr               |                | 0,15                     | 0,38                     | 0,57                     | 1,12                     | 0,69                     |

\* 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.

## SAMMANSLAGEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Belopp i MSEK                                     | Noter   | 2020-06-30   | 2019-06-30 | 2019-12-31   |
|---------------------------------------------------|---------|--------------|------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |         |              |            |              |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                      |         |              |            |              |
| Förvaltningsfastigheter                           | 1, 2, 3 | 2 172        | 792        | 1 508        |
| Maskiner och inventarier                          |         | -            | -          | 3            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                |         | <b>2 172</b> | <b>792</b> | <b>1 511</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                      |         |              |            |              |
| Kundfordringar                                    | 1, 2, 4 | 3            | 1          | -            |
| Fordran ALM Equity-koncernen                      | 1, 2, 4 | 53           | 91         | 365          |
| Övriga kortfristiga fordringar                    | 1, 2    | 48           | 44         | 47           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      | 1, 2    | 23           | 7          | 2            |
| Likvida medel                                     | 1, 2    | 62           | 8          | 10           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                |         | <b>189</b>   | <b>151</b> | <b>424</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           |         | <b>2 361</b> | <b>943</b> | <b>1 935</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |         |              |            |              |
| <i>Eget kapital</i>                               |         |              |            |              |
| Eget kapital                                      |         | 597          | 174        | 554          |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |         | <b>597</b>   | <b>174</b> | <b>554</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                       |         |              |            |              |
| Långfristiga räntebärande lån                     | 1, 2, 5 | 1 539        | 128        | 965          |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 1, 2    | 13           | -          | 2            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 |         | <b>1 552</b> | <b>128</b> | <b>967</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                       |         |              |            |              |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | 1, 2, 5 | -            | 181        | -            |
| Leverantörsskulder                                | 1, 2, 4 | 32           | 14         | 12           |
| Skuld ALM Equity-koncernen                        | 1, 2, 4 | 139          | 436        | 368          |
| Aktuell skatteskuld                               | 1, 2    | 2            | -          | 2            |
| Övriga kortfristiga skulder                       | 1, 2    | 4            | 3          | 2            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 1, 2    | 35           | 7          | 30           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |         | <b>212</b>   | <b>641</b> | <b>414</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |         | <b>2 361</b> | <b>943</b> | <b>1 935</b> |

\*Samtliga fordringar och skulder till ALM Equity-koncernen kommer i samband med tillträdet av bolagen att vara lösta med undantag för några kvarstående leverantörsskulder.

## SAMMANSLAGEN RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

| Belopp i MSEK                                         | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Eget kapital vid periodens början</b>              | <b>554</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Resultat för perioden                                 | 36         | 69         | 116        |
| Övrigt totalresultat                                  | -          | -          | -          |
| <b>Årets totalresultat</b>                            | <b>36</b>  | <b>69</b>  | <b>116</b> |
| <b>Transaktioner med ägare:</b>                       |            |            |            |
| Ovillkorade aktieägartillskott                        | 34         | 105        | 438        |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | -27        | -          | -          |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>                  | <b>7</b>   | <b>105</b> | <b>438</b> |
| <b>Eget kapital vid periodens slut</b>                | <b>597</b> | <b>174</b> | <b>554</b> |

\*I denna rapport presenterade perioder ligger preferensägande i respektive förvaltningsobjekt vilket medför att en stor del av det egna kapitalet är hänförligt till minoriteten. I samband med att Svenska Nyttobostäder AB (publ) tillträder bolagen blir dessa preferensaktieägare utlösta och hela det egna kapitalet tillfaller moderbolagets aktieägare.

## SAMMANSLAGEN KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i MSEK                                                                    | 2020-04-01<br>2020-06-30 | 2019-04-01<br>2019-06-30 | 2020-01-01<br>2020-06-30 | 2019-01-01<br>2019-06-30 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                  |                          |                          |                          |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                  | 14                       | 3                        | 18                       | 2                        | 17                       |
| Justering ej kassaflödespåverkande poster                                        | -                        | -                        | -                        | -                        | 6                        |
| Erhållen ränta                                                                   | -                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Erlagd ränta                                                                     | -12                      | -5                       | -23                      | -5                       | -19                      |
| Betald skatt                                                                     | -1                       | -                        | -1                       | -                        | -                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b> | <b>1</b>                 | <b>-2</b>                | <b>-6</b>                | <b>-3</b>                | <b>4</b>                 |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                               | -5                       | -52                      | 290                      | -140                     | -418                     |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                                  | 13                       | 120                      | -202                     | 457                      | 405                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>9</b>                 | <b>66</b>                | <b>82</b>                | <b>314</b>               | <b>-9</b>                |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                  |                          |                          |                          |                          |                          |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                          | -137                     | -212                     | -612                     | -720                     | -1 384                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>-137</b>              | <b>-212</b>              | <b>-612</b>              | <b>-720</b>              | <b>-1 384</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                 |                          |                          |                          |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                     | 98                       | 48                       | 575                      | 309                      | 1 340                    |
| Amorterade lån                                                                   | -1                       | -                        | -1                       | -                        | -375                     |
| Aktieägartillskott                                                               | 34                       | 105                      | 34                       | 105                      | 438                      |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare                                           | -                        | -                        | -26                      | -                        | -                        |
| <b>Kassaflöde finansieringsverksamheten</b>                                      | <b>131</b>               | <b>153</b>               | <b>582</b>               | <b>414</b>               | <b>1 403</b>             |
| <b>Förändring likvida medel</b>                                                  | <b>3</b>                 | <b>7</b>                 | <b>52</b>                | <b>8</b>                 | <b>10</b>                |
| Likvida medel vid periodens början                                               | 59                       | 1                        | 10                       | -                        | -                        |
| Likvida medel vid periodens slut                                                 | 62                       | 8                        | 62                       | 8                        | 10                       |



## Noter

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Nyttobostäder AB har under augusti 2020 tecknat avtal om att förvärva 29 förvaltningsobjekt i 12 områden i Stockholm om totalt cirka 5 700 bostäder samt en mindre andel lokaler och parkeringar. Sex av objekten är färdigställda och uthyrda, dessa kommer tillträdas under september 2020. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillträdas vid färdigställande. Tillträden planeras ske mellan år 2020 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 mdkr. Avtalen som initialt var villkorade att befintliga kreditgivare godkände förflyttningen av ägarskap har under september uppfyllts.

Utgångspunkten för de finansiella rapporterna i bolagsbeskrivningen är att omstruktureringen av nyproducerade förvaltningsfastigheter till nytt moderbolag inför notering är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande, så kallad "common control". Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns de inte koncernräkenskaper för tidigare perioder. Den historiska finansiella informationen har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter omfattande de bolag som ingår i koncernen efter tillträdet i september 2020 då koncernen bildats och det därifrån upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

#### *Bedömningar och uppskattningar i sammanslagna finansiella rapporter*

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

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i den sammanslagna rapporten och som kommer användas för koncernen i de kommande finansiella rapporterna sammanfaller med principerna som tillämpats inom ALM Equity-koncernen, vilka även finns beskrivna i redovisningsprinciperna i årsredovisningen för Svenska Nyttobostäder AB (publ) per 31 augusti 2020, se not 1 på sidorna 8-10 och not 8 sidorna 12-19.

### NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

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

### NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Belopp i MSEK                            | 2020-06-30   | 2019-06-30 | 2019-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ingående fastighetsvärde</b>          | <b>1 508</b> | -          | -            |
| Färdigställda och tillträdde fastigheter | 612          | 720        | 1 388        |
| Orealiserade värdeförändringar           | 52           | 72         | 120          |
| <b>Utgående fastighetsvärde</b>          | <b>2 172</b> | <b>792</b> | <b>1 508</b> |
| <b>Utgående redovisat verkligt värde</b> | <b>2 172</b> | <b>792</b> | <b>1 508</b> |

#### *Taxeringsvärden*

| Belopp i MSEK                | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader     | 142        | 4          | 90         |
| Taxeringsvärde mark          | 274        | 35         | 266        |
| <b>Summa taxeringsvärden</b> | <b>416</b> | <b>39</b>  | <b>356</b> |

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under perioden 20190101-20200630 har totalt 781 enheter levererats från affärsområde Projektutveckling i ALM Equity-koncernen och hyresgästerna har tillträtt, samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3-8 år med ett driftnetto om 101 Mkr om året. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter avser framförallt hyresbostäder och är belägna i Stockholmsområdet.

#### Värderingsmodell

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

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiserar vid försäljning.

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas vid något tillfälle under varje år av extern part, senaste tillfällena av antingen JLL eller FORUM Fastighetsekonomi. De får vid värderingstillfällena 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 fem eller tio år.

#### 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 vid periodens slut

| Belopp i MSEK                      | 2020-06-30                                                                                         | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kalkylperiod (år)                  | 10 - 20                                                                                            | 5 - 20     | 5 - 20     |
| Avkastningskrav (%)                | 4,6 - 5,3                                                                                          | 4,0 - 5,3  | 4,0 - 5,3  |
| Genomsnittligt avkastningskrav (%) | 4,8                                                                                                | 4,5        | 4,4        |
| Inflationsbedömning (%)            | 2                                                                                                  | 2          | 2          |
| Kalkylränta (%)                    | 6,5 - 7,4                                                                                          | 6,2 - 7,4  | 6,2 - 7,4  |
| Långsiktig vakans (%)              | 0,2 - 5,0                                                                                          | 0,1 - 5,0  | 0,1 - 5,0  |
| Hyresantagande                     | Befintlig hyra och marknadshyra                                                                    |            |            |
| Drift- och underhållskostnader     | Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt. |            |            |

#### Känslighetsanalys

| Värdepåverkan i MSEK         | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Driftnettoförändring +/- 3 % | +3/-3      | +2/-2      | +3/-3      |
| Avkastningskrav +/- 1%       | -383/+591  | -210/+318  | -346/+526  |

#### NOT 4 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagen omfattade av de sammanslagna finansiella rapporterna hade per tillfälle nedan angivna utestående fordringar och skulder till ALM Equity-koncernen:

| Belopp i MSEK               | 2020-06-30 | 2019-06-30  | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------|-------------|------------|
| Utestående fordringar       | 53         | 91          | 365        |
| Utestående skulder          | 139        | 436         | 368        |
| <b>Netto mellanhavanden</b> | <b>-86</b> | <b>-345</b> | <b>-3</b>  |

Under 2019 fakturerades kostnader för nedlagd tid för att driva verksamheten från ALM-Koncernen då ingen personal var anställd i bolagen förrän november 2019, totalt fakturerades 3 mkr för 2019.

Koncerngemensamma kostnader avseende system, licenser, HR, marknad, ekonomifunktion och kontor med service och material har fördelats och fakturerats. Totalt uppgick kostnaden för 2019 till 5 mkr och för första halvåret 2020 till 4 mkr, anledningen till ökningen beror på att verksamheten vuxit och därmed fått bära en större andel av kostnaderna. Både koncerngemensamma kostnader och kostnad för fakturerad tid återfinns i summan för centrala kostnader som också specificeras i not 5.

ALM Equity AB har borgensförbindelser till förmån för bolagen, dessa kommer framåt att löpa med en marknadsmässig kostnad, i dagsläget beräknas den uppgå till 1 procent. Hur borgensåtaganden såg ut per respektive period i de sammanslagna rapporterna framgår av not 5 i de sammanslagna delårsrapporterna.

Samtliga tillträdade förvaltningsfastigheter är producerade och sålda från ALM Equity-koncernen på marknadsmässiga villkor till ett totalt värde om närmare 2 mdkr varav 1,4 mdkr avser tillträden under 2019 och 0,6 mdkr hänförliga till tillträden under första halvåret 2020. Det har utöver de tillträdade fastigheterna ingåtts marknadsmässiga avtal med ALM Equity-koncernen avseende förvärv av nyproducerade förvaltningsfastigheter till ett värde om närmare 10 mdkr. Tillträde av förvaltningsfastigheterna sker vid färdigställande, befintliga avtal förväntas tillträdas fördelat på perioden år 2020-2025.

Det finns även marknadsmässiga avtal med ALM Equity-koncernen för hyra av lokal med full service och för utbyte av tjänster.

#### NOT 5 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

##### Ställda säkerheter

| Belopp i MSEK           | 2020-06-30   | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|-------------------------|--------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar  | 1 251        | 44         | 846        |
| Andelar i bostadsrätter | 130          | 84         | 130        |
|                         | <b>1 381</b> | <b>128</b> | <b>976</b> |

##### Eventualförpliktelser ALM Equity-koncernen\*

| Belopp i MSEK                          | 2020-06-30 | 2019-06-30 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|
| Borgensförbindelser för koncernföretag | 331        | -          | 332        |
|                                        | <b>331</b> | <b>-</b>   | <b>332</b> |

\*Dessa borgensförbindelser avser de som ligger utanför Svenska Nyttobostäder men inom ALM Equity-koncernen där bolagen ingår, därmed är att dessa att anse inom ramen för närstående, se not 4.

## NOT 6 INKLUDERADE JURIDISKA PERSONER

Nedan anges de bolag som omfattas av de sammanslagna finansiella rapporterna.

Fastigheterna som är grunden för verksamheten inom förvaltning har färdigställts och tillträtts genom att andelarna i de fastighetsägande företagen tillträtts, dessa är markerade med (F) i nedan angivna tabell. De första fyra tillkom under 2019 och under 2020 har ytterligare en fastighet tillkommit.

| Organisationsnummer | Företagsnamn                          | Säte      |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|
| 559214-5766         | A Equity Förvaltning Management AB    | Stockholm |
| 559085-0466         | SNB Förvaltning AB                    | Stockholm |
| 559109-8503         | Brygghusen vid Väsjön Holding AB      | Stockholm |
| 559187-7534         | Brygghusen i Väsjön Group AB          | Stockholm |
| 559196-3615         | Brygghusen i Väsjön Group 2 AB        | Stockholm |
| 559196-3623         | Brygghusen i Väsjön Group 3 AB        | Stockholm |
| 559194-8996         | Brygghusenvid Väsjön Uthyrning AB     | Stockholm |
| 769631-9974         | Brf Brygghusen vid Väsjön (F)         | Stockholm |
| 556985-7633         | SNB Någonting Holding AB              | Stockholm |
| 556970-5980         | SNB Ingenting 1 i Poeten 3 AB         | Stockholm |
| 556970-5956         | SNB Ingenting 2 i Poeten 2 AB         | Stockholm |
| 556970-5964         | SNB Ingenting 3 i Poeten 1 AB         | Stockholm |
| 559202-8541         | SNB Ingenting Poeten P AB             | Stockholm |
| 769627-4435         | Ek. förening Poeten i Solna (F)       | Stockholm |
| 559199-4149         | SNB Ingenting 4 i Skalden ABC AB      | Stockholm |
| 559199-4156         | SNB Ingenting 5 i Skalden DEF AB      | Stockholm |
| 559199-4206         | SNB Ingenting 6 i Skalden GH AB       | Stockholm |
| 559202-8558         | SNB Ingenting Skalden P AB            | Stockholm |
| 769627-4005         | Ek. föreningen Ingentingskalden (F)   | Stockholm |
| 559077-6273         | SNB Mälarterrassen Holding AB         | Stockholm |
| 559080-1063         | SNB Mälarterrassen Fastighet 1 AB     | Stockholm |
| 559080-1055         | SNB Mälarterrassen Fastighet 2 AB     | Stockholm |
| 559080-1048         | SNB Mälarterrassen Fastighet 3 AB     | Stockholm |
| 559227-9292         | SNB Mälarterrassen Uthyrning AB       | Stockholm |
| 769625-7836         | Mälarterrassen Ekonomisk förening (F) | Stockholm |
| 559152-1553         | SHYB Torghuset Rönninge Holding AB    | Stockholm |
| 559150-9392         | Rönninge Torghus Fastighets AB (F)    | Stockholm |
| 559199-4198         | SNB Esplanaden Rinkeby Förvaltning AB | Stockholm |

## NOT 7 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Den 27 juli 2020 antogs för moderbolaget en ny bolagsordning och det beslutades en uppdelning av aktierna varvid en befintlig aktie delades i tjugofem aktier vartefter kvotvärdet uppgår till 4 öre per aktie. Det beslutades även om en nyemission av 11 875 000 aktier medförande en ökning av aktiekapitalet med 475 tkr, dessa tillsammans med tidigare aktier utgör bolagets stamaktier. Vidare beslutades att nyemittera 600 000 preferensaktier för 100 kronor per aktier varav kvotvärdet uppgår till 4 öre, det medförde en ökning av aktiekapitalet om 24 000 tkr.
- Moderbolaget fattar beslut på årsstämma den 17 september 2020 om att emittera högst 48 001 400 stamaktier för ägarspridning till kurs 4 öre per aktie. Emission genomförs
- På moderbolagets årsstämma fattas även beslut om förvärv av att förvärva 29 fastighetsprojekt samt beslut om att emittera högst 4 705 575 preferensaktier som betalning vid tillträde av sex av dessa fastigheter.
- På stämman fattas vidare beslut om att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier till ett totalt antal som maximalt uppgår till 20 procent av antalet registrerade aktier vid tidpunkten då bemyndigandet utnyttjas för första gången. Emission ska kunna ske kontant, med villkor att nya aktier ska betalas med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen. Emission ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet kan utnyttjas vid ett eller flera tillfällen längst intill nästa årsstämma.
- Svenska Nyttobostäder tecknar den 17 september bindande förvärvsavtal för 29 förvaltningsobjekt i 12 områden i Stockholm om totalt cirka 5 750 bostäder samt en mindre andel lokaler och parkeringar. Sju av objekten är färdigställda och uthyrda. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillräddas vid färdigställande, tillträden planeras ske mellan år 2020 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 miljarder kronor. Alla utom ett av objekten förvärfvas från ALM Equity-koncernen (den koncern som bolaget ingår i). Investerares och ALM Equity har ingått teckningsåtagande för preferensaktier om upp till 3,8 mdkr i moderbolaget. Åtagandena får enbart nyttjas för att emittera till finansiering av ovan nämnda förvärv och till den grad dessa ej kan finansieras med förvärvslån från banker eller andra kreditgivare.
- Den 23 september 2020 tillträdde fem färdigställda fastigheter. Som betalning tilldelades de 4 455 599 preferensaktier om vilka beslut fattats på årsstämman den 17 september 2020. Utestående teckningsåtagande i preferensaktier är därefter 3,3 mdkr.
- 30 september tillträds ytterligare en fastighet om 52 enheter, samtliga uthyrda. Fastigheten tillträds mot övertagande av externlån och internlån som kommer att lösas mot nyttjande av preferensåtagande i kombination med ny extern finansiering.

## NOT 8 RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Affärs- och verksamhetsrisker

#### Risker relaterade till förvärv

Bolagets strategi inbegriper fastighetsförvärv. Förvärv av fastigheter exponerar Bolaget mot ett flertal risker, till exempel osäkerhet beträffande fastigheternas förvaltning, oväntade kostnader med avseende på miljöstädning, ombyggnad och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter och uppkomst av legala tvister avseende förvärvet eller fastighetens skick. Vid fastighetsförvärv tillkommer även risker hänförliga till höjda skatter samt högre skuldsättning och räntekostnader. Bolaget gör i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin besiktning av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de blir felaktiga och att Bolaget inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vidare kan sådan osäkerhet leda till förseningar av samt ökade eller oväntade kostnader för fastigheter eller förvärv. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli eller uppnås senare än förväntat. Det finns inte heller några garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Bolagets expansion är tillräckliga och de kan kräva fortsatt utveckling. I fastighetsförvärvsavtalen lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det föreligger risk för att garantierna inte täcker samtliga fel och brister som kan finnas i fastigheten eller att en lämnad garanti inte täcker bristen i tillräckligt hög grad, vilket innebär att Bolaget får bära kostnader förknippade med bristen. Vidare finns en risk för att garantierna inte kan verkställas för att säljaren är på obestånd.

Skulle någon av ovan risker avseende pågående eller framtida förvärv inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

#### Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs av privatpersoner, företag, myndigheter m. fl. och en väsentlig del av Bolagets nettoresultat kommer att utgöras av hyresintäkter, vilket påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Bolagets likviditet och resultat påverkas således negativt om Bolagets uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skälen därtill, samtidigt som Bolagets underhålls- och driftskostnader troligtvis kommer förbli konstanta. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. I nuläget finns det ett antal hyresgäster som representerar en betydande del av Bolagets totala hyresintäkter eller som hyr hela eller en stor del av en fastighet. Om en eller flera av Bolagets största hyresgäster skulle säga upp eller inte förlänger sina hyresavtal när de löper ut föreligger risk för att Bolagets vakansgrad ökar och att Bolagets intäkter minskar. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är vidare beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att Bolagets hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser gentemot Bolaget, vilket skulle kunna påverka Bolagets tillgång till likviditet och generera rörelsekapitalunderskott. Skulle denna risk inträffa kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

#### Operationella risker

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Sådana förluster kan exempelvis avse ekonomisk förlust, utebliven förtjänst, minskat förtroende och svårigheter med kompetensförsörjning. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Brister i ovannämnda avseende skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal och hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Drifts- och underhållskostnader

Hyresavtalen avseende Bolagets fastigheter reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna så som kostnader för el, renhållning, försäkring, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Sådana driftskostnader som åligger Bolaget kan därmed riskera att öka utan att Bolaget har möjlighet att påverka det. Om nämnda risk skulle inträffa kan det på kort sikt få en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard och ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan komma att väsentligt negativt påverka Bolagets resultat och om nödvändigt underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller att underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre marknadsvärden på sådana fastigheter och Bolaget kan behöva sänka hyresnivåerna i bostadsfastigheterna, vilket även kommer påverka Bolagets totala intäkter. Om nämnda risk skulle inträffa kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till hyresförhållanden

Bolaget har ingått flera hyresavtal som omfattar ett antal bostadslägenheter, minst tre till antalet, till en hyresgäst som sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Hyresavtalets natur är något av en hybrid mellan bostadshyresavtalet och lokalhyresavtalet då det i avtalet är möjligt att göra avvikelser från 12 kap. jordabalken (1970:994). Förstahandshyresgästen i ett sådant hyresavtal är normalt en juridisk person, exempelvis ett företag, stiftelse eller en kommun som hyr ut bostadslägenheter till sina anställda, studenter eller dylikt.

Avvikelserna från 12 kap. jordabalken gäller under förutsättning att hyresnämnden godkänner de avvikelser som parterna avtalat om. Om hyresnämndens godkännande inte erhålls blir de delar av avtalet som omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande ogiltiga och regler som gäller för bostadshyresavtal blir istället tillämpliga, innebärande bl.a. att hyresgästen har direkt besittningsskydd och hyresvärden får ett större underhållsansvar än vad som är avsett i de hyresförhållanden som regleras av hyresavtalen i fråga. Om sådana hyresavtal skulle bli ogiltiga är risken att Bolagets kostnader ökar och flexibiliteten minskar vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför att Bolaget är beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl Bolaget som branschen i övrigt. Det är viktigt för Bolagets framtida affärsverksamhet och utveckling att Bolaget kan behålla, motivera och rekrytera kvalificerad personal. Bolaget är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och engagemang som finns i Bolagets ledning. Om en eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna Bolaget finns en risk att Bolaget inte lyckas ersätta dessa personer eller att processen tar längre tid än planerat. Därutöver, i syfte att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal, kan Bolaget behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat.

För det fall att Bolaget inte lyckas attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och nyckelpersoner skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt även få en väsentlig negativ påverkan på Bolagets framtidsutsikter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.



## Risker kopplade till Bolagets finansiella ställning

### Kredit- och motpartsrisk

Bolagets befintliga och potentiella motparter/hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna hyresavtal. Det nämnda kan komma att påverka Bolagets tillgång till löpande likviditet samt leda till rörelsekapitalsunderskott i Bolaget, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget har även ingått ett flertal aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolag och indirekt fastigheter på vilka det bedrivs bostadsutvecklingsprojekt i olika produktionsfaser, vilka kommer att tillträdas löpande i takt med färdigställande av projekten fram till och med 2025. Det föreligger således en risk att alla eller några av bolagen inte kommer tillträdas eller att det uppstår förseningar av tillträdena, vilket kan komma att påverka Bolagets möjligheter att dra ekonomisk fördel av de förvärv som Bolaget träffat avtal om. För det fall att tillträde inte sker eller att förseningar av tillträdet inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisker

Bolaget är beroende av extern finansiering bland annat för att refinansiera befintliga skulder och genomföra fastighetsförvärv. Om Bolaget inte kan erhålla finansiering till fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget i samband med att upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag eller om långivare väljer att inte förlänga Bolagets krediter vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter inte står till Bolagets förfogande finns en risk att Bolaget inte kan genomföra förvärv eller underhålla och förvalta Bolagets fastigheter på sådant sätt som Bolaget önskar.

Bolagets möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Bolagets finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden påverka Bolagets möjlighet att erhålla finansiering negativt. Om Bolagets finansiering inte är tillräcklig för att tillgodose dess behov kommer Bolaget att tvingas vidta åtgärder som att skala ner sin verksamhet, fördröja förvärv och investeringar, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder eller anskaffa ytterligare eget kapital.

Om Bolaget inte förmår erhålla finansiering på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Värdeförändringsrisk

Bolagets mest väsentliga tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Värderingar av fastigheterna baseras bland annat på ett antal antaganden. Det finns därför en risk att värderingarna baseras på antaganden som är helt eller delvis felaktiga, vilket kan resultera i en inkorrekt bild av värdet på Bolagets fastighetsbestånd och att fastighetens värde behöver skrivas ned och då även påverka Bolagets finansiella ställning.

Värdet på Bolagets fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom vakansgrad, hyresnivåer och driftskostnader, dels marknadsspecifika, såsom direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra faktorer som påverkar värdet på fastighetstillgångar. Därutöver påverkas värdet på Bolagets fastigheter av möjligheten att få avsättning genom avyttring av fastigheterna. Väsentliga minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Bolagets kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering samt Bolagets utrymme att investera i nya fastigheter som är en del av Bolagets löpande verksamhet. En felaktig eller försämrade värdering av Bolagets fastighetsbestånd kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Risker relaterade till finansieringsåtaganden

Bolaget finansierar sin verksamhet i huvudsak genom eget kapital och krediter. Bolagets räntebärande och icke räntebärande krediter säkerställs bland annat av Bolagets fastigheter, vilka ägs av Bolagets dotterbolag, i vissa fall i kombination med efterställningsavtal och skadeslöshetsförbindelser och genom borgen av Bolaget eller ALM Equity, pant i dotterbolagsaktier och försäkringar. Långgivare är nordiska banker, finansiella institut och institutionella aktörer. Låneavtalen är normalt säkrade genom fastighetsinteckningar. I vissa fall innehåller låneavtalen särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade krediter, eller att införa en ändring av villkoren, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt kreditavtalen. Om Bolaget bryter mot ett eller flera villkor avseende sina finansiella åtaganden i kreditavtalen finns det risk att krediten sägs upp för omedelbar återbetalning eller att säkerheten tas i anspråk av kreditgivaren, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av upplåning från bland annat kreditinstitut, varför Bolaget är exponerad gentemot räntekostnader. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av de räntebärande skulderna, främst av nivån av underliggande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden av räntorna. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtröende samt valutapolitik samt även faktorer kopplade till Bolagets verksamhet och bransch och efterfrågan på hyresfastigheter. Vidare kan ränteförändringar leda till förändringar i verkligt värde, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Bolagets resultat.

Det rådande ränteläget i Sverige och resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och att detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Bolagets bostadsfastighetsbestånd och Bolaget kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdesjusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Bolagets fastigheter i balansräkningen, av Bolagets marknadsvärden och öka Bolagets belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjligheter att finansiera fastighetsförvärv.

Om ovan nämnda ränterisker inträffar kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, nationell och regionalekonomisk utveckling, den nordiska fastighetsmarknaden, tillväxt, sysselsättningsutvecklingen, produktionsnivå för nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar inom infrastruktur, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Bolaget är verksamt inom Storstockholm och är följaktligen exponerad för den regionalekonomiska utvecklingen på denna geografiska marknad.

Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden där Bolaget är aktivt och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden som helhet kan påverka Bolaget eller dess hyresgästers finansiella ställning. Vidare kan försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på Bolagets bostadsfastigheter specifikt väsentligt påverka Bolagets framtida verksamhet. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer och förändringar eller förväntningar på förändringar av räntenivåer eller inflation kan påverka avkastningskraven på fastigheter och följaktligen marknadsvärdet på Bolagets fastigheter, vilket i sin tur kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker relaterade till branschen och marknaden

### Risker relaterade till försäkringsskydd

Bolaget har tecknat försäkringar som täcker kärnverksamheten mot förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje man. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar, eftersom sådana förluster inte anses möjliga att försäkra. Detta kan bland annat omfatta skada som orsakats med anledning av terroristattacker, naturkatastrofer och krig samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det förekommit oaksamhet, uppsåt eller kriminell handling. Även andra faktorer kan komma att påverka möjligheten att få full försäkringsersättning, exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantas från försäkringsvillkoren eller av annan anledning inte ingår i Bolagets befintliga försäkringar.

Om Bolaget inte kan upprätthålla ett försäkringsskydd på villkor som godtagits av Bolaget eller om framtida affärsbehov överstiger eller faller utanför Bolagets försäkringsskydd, eller om Bolagets avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna kan det komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara hög.

### Risker relaterade till utbrott av pandemier, t.ex. COVID-19

Utbrottet av Covid-19, som den 30 januari 2020 klassificerades av världshälsoorganisationen, WHO, som ett internationellt hot mot människors hälsa, har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på den svenska och globala ekonomin, inte minst de marknader där Bolaget är verksamt.

Bolaget påverkas primärt indirekt genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget har förvaltnings- och bostadsfastigheter. I takt med att Bolagets hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av Covid-19 kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader samt ökade betalningsfallissemang hos motparter. Detta kan generera en mängd negativa följd effekter på Bolaget och dess fastighetsportfölj.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell. Utöver att Bolagets tillgång till finansiering kan försämrats, kan utbrottet av Covid-19 leda till minskad intern och extern produktivitet, störningar för Bolagets leverantörer av varor och tjänster och resultera i ökad otillgänglighet för personal. Dessutom kan det uppstå svårigheter för Bolagets kunder att genomföra transaktioner eller fullgöra sina åtaganden, vilket kan öka Bolagets vakansnivåer och påverka värdet på Bolagets fastigheter negativt. Stora minskningar av fastighetsvärdet kan leda till åsidosättanden av Bolagets finansiella åtaganden, vilket i sin tur kan minska Bolagets förmåga att erhålla finansiering.

Om pandemin fortsätter under en längre tid eller att ytterligare sjukdomar sprids som ger upphov till liknande effekter kan den negativa påverkan på den globala ekonomin förvärras och därmed även komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker innebärande en omfattande påverkan på den globala ekonomin inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Renommé

Bolagets renommé är viktig för Bolagets verksamhet. Om Bolagets fastigheter eller tjänster inom ramen för verksamheten inte lever upp till Bolagets målgrupps förväntningar eller om Bolagets varumärke förekommer i sammanhang som inte överensstämmer med Bolagets profil finns det en risk att hyresgäster och andra intressenter tappat förtroendet för Bolaget, vilket i förlängningen kan skada Bolagets renommé. Därutöver kan Bolagets renommé skadas om bolag inom Bolaget, en styrelseledamot eller ledande befattningshavare agerar i strid med Bolagets värderingar. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Bolagets renommé. Försämrat renommé skulle kunna påverka Bolagets möjligheter att bedriva sin verksamhet på önskat sätt, attrahera och behålla personal samt hyresgäster, vilket kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risk inträffar är låg. Om risken skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Konkurrens

Bolaget verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender samt att snabbt anpassa sig till befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till ökade kostnader eller krav på prissänkningar eller förändringar av Bolagets affärsmodell. Vidare verkar Bolaget på en marknad där flera av Bolagets konkurrenter har större ekonomiska resurser än Bolaget. Ökad konkurrens från befintliga och nya marknadsaktörer samt försämrade konkurrensmöjligheter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Legala och regulatoriska risker

### Risker relaterade till förändringar i lagstiftning och politiska beslut

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsverksamhet påverkas väsentligt av generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut avseende exempelvis skatter, miljökrav och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken. En negativ utveckling i bland annat hyreslagstiftningen i Sverige där Bolagets är verksamt kan leda till lägre hyresintäkter eller hyror som inte ökar till förväntade nivåer, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets fastighetsvärden. Detta bland annat då fastighetsvärderingarna inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner, vilket påverkar avsättningen för Bolagets bostadsfastigheter.

Som ett led i Bolagets fastighetsförvaltning och vid ingående av hyresavtal med nya hyresgäster kan Bolaget komma att uppgradera sina fastigheter genom till- och ombyggnationer. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Bolaget och begränsa möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt.

För det fall att ovan nämnda risker inträffar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är medel. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Skatterisker

Skatt är en betydande kostnadspost för Bolaget och verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av skattereglerna. En förändring av gällande skattelagstiftning avseende bland annat fastighetsskatt, bolagsskatt och mervärdesskatt samt regler avseende skattefria avyttringar av aktier kan leda till att Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Bolagets tolkning vara felaktig och sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regelförändringar kan ske som påverkar förutsättningarna för Bolagets fastighetsägande, fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt, vilken kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 30 mars 2017 presenterade utredningen Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) sitt förslag om regler vid försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning genom en så kallad paketering varigenom fastighetsägande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon skyldighet att betala stämpelskatt. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Risker för att regeln kommer att införas bedöms som måttlig.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Risker relaterade till Bolagets efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning

Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679 (EU ("GDPR")) trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018 och Bolaget är således skyldigt att efterleva reglerna i GDPR vad avser personuppgifter. Bolaget behandlar personuppgifter, primärt om sina hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Bolaget behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer och företag som ansöker om hyresrätt eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyresavtal och anställningsavtal. Om Bolagets system som behandlar personuppgifter blir föremål för intrång, om Bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Bolaget i övrigt brister i sin efterlevnad av GDPR kan Bolaget bli föremål för väsentliga bötesbelopp.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering är föremål för tolkning och utveckling. Det finns en risk att dessa bestämmelser tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med Bolagets nuvarande dataskyddsrutiner. Bolaget är således föremål för risken att personuppgifter kan komma att behandlas i strid med gällande regler om skydd för personuppgifter och integritet av Bolaget eller av en tredje part (enligt avtal med Bolaget).

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Bolaget behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskerar gruppen att bli föremål för administrativa böter upp till högst det högsta av (i) fyra procent av Bolagets totala globala årsomsättning och (ii) 20 miljoner euro. Sådana böter kan komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

### Miljörisker

Fastighetsförvaltning medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande av föroreningen av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta sådant avhjälpande eller efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande eller efterbehandling under vissa omständigheter kan riktas mot Bolaget för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Bolagets fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Bolagets planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och påverka värdet av Bolagets fastigheter negativt.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha genomfört avhjälpande eller efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt enligt användningen vid den tidpunkten. Som ett resultat av ändrad användning till bostadsändamål kan kraven för Bolaget vara högre, vilket innebär att Bolaget kan ha kostnader för avhjälpande, efterbehandling och städning för att kunna använda fastigheten enligt önskemål. Sådana kostnader skulle negativt påverka Bolagets resultat och i sin tur Bolagets finansiella ställning och verksamhet.

Slutligen kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter på miljöområdet leda till ökade kostnader för Bolaget när det gäller sanering eller efterbehandling av för närvarande innehavda eller i framtida förvärvade fastigheter. Ökade kostnader för miljöansvar kan påverka Bolagets verksamhet negativt och i sin tur Bolagets resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker inträffar är låg. Om riskerna skulle realiseras bedömer Bolaget att den potentiella negativa inverkan på Bolaget skulle vara medel.

## Risker relaterade till aktierna

### Det framtida priset på Bolagets aktier kan inte förutses, aktiekursen kan fluktuera och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte nödvändigtvis behöver vara kopplade till Bolagets resultatutveckling, däribland förändringar i tillgång och efterfrågan, fluktuationer i nuvarande eller prognostiserade resultat, misslyckanden med att uppnå värdepappersanalysers förväntade vinster, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, liksom lagstiftningsändringar och regulatoriska ändringar samt andra faktorer. Aktiekursen påverkas därutöver av Bolagets prestation i förhållande till marknadens förväntningar. Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl minska. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen samt medföra problem för aktieägare att avyttra hela eller delar av sitt innehav i Bolaget till ett godtagbart pris eller överhuvudtaget.

Bolaget bedömer vidare att det är rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer att vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid, varför det föreligger risk för att aktiekursen för Bolagets aktier kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten med anledning av fortsättningen och utvecklingen av utbrottet av Covid-19. Detta oaktat Bolagets operationella och finansiella utveckling i övrigt och att Bolagets aktie därmed riskerar att minska i värde.

### Aktieägare med betydande inflytande

Vid Noteringen av aktierna innehar ALM Equity cirka 58 procent procent av aktierna och cirka 61 procent procent av rösterna i Bolaget. Innehavet gör att nämnda ägare i Bolaget får stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelseledamöter, samt andra val så som utdelning på aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, aktiekapitalsökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Nämnda ägare kan även ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Bolaget förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande. Preferensaktierna ger en tiondels röst per aktie på bolagsstämma och stamaktierna ger en röst per aktie på bolagsstämma. Stamaktieägare har således större möjligheter att påverka beslut som ska fattas av aktieägarna i Bolaget än vad aktieägare med innehav i preferensaktier har. De större aktieägarnas intressen kan således avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Såvitt Bolaget känner till och kan bedöma är det däremot inte är sannolikt att ALM Equity kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte ligger i Bolagets eller övriga aktieägares intresse.

Det föreligger vidare risk för att en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, eller uppfattningen om att en sådan omfattande försäljning ligger nära i tiden, påverkar priset för aktierna, särskilt vad gäller omfattande försäljning av Aktier av ALM Equity eller av personer i ledande ställning i Bolaget.

### Bolagets förmåga till framtida utdelning kan begränsas och är beroende av ett flertal faktorer

Enligt Bolagets bolagsordning ska preferensaktier, före stamaktier, äga rätt till utdelning av Bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugo-fem (25) öre per preferensaktie. Enligt aktiebolagslagen (2005:551) beslutar bolagsstämman huruvida utdelning ska utbetalas. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel i Bolaget och under förutsättning att ett sådant beslut framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital i Bolaget och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits och godkänts av styrelsen. Det föreligger således en risk för att Bolaget inte kommer att generera resultat som möjliggör utdelning i framtiden eller att bolagsstämman fattar beslut om utdelning. Dessa risker kan få en negativ inverkan på investerarens direktavkastning från Aktierna, vilket även kan påverka Bolagets möjligheter att attrahera investerare vars investeringsbeslut är särskilt beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning.

### Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna.

### Utdelning

De finansieringsavtal som bolag i Bolaget har ingått kan innefatta bestämmelser som begränsar möjligheten till att göra utdelningar från vissa bolag i Bolaget. Detta skulle kunna påverka både möjligheten att överhuvudtaget besluta om vinstutdelningar i Bolaget samt även påverka storleken på framtida vinstutdelningar.

Stockholm 2020-10-30

Svenska Nyttobostäder AB (Publ)

Emma Norburg  
Styrelseledamot/Ordförande

Gunilla Högbom  
Styrelseledamot

Frida Holmberg  
Styrelseledamot

Hanna Wachtmeister  
Styrelseledamot

Jonas Bengtsson  
Styrelseledamot

Joakim Alm  
Styrelseledamot



## Revisors granskningsrapport

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den sammanslagna finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Svenska Nyttobostäder AB (publ) per 30 juni 2020 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum och som ingår på sidorna F-37 – F55 i detta dokument. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna sammanslagna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den sammanslagna delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 oktober 2020

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## Värderingsintyg tillträdde fastigheter

### Sammanfattande värdeutlåtande

Myntkabinettet 1 ("Mälarterrassen"), Stockholms kommun, Poeten 1, Solna kommun, Skalden 2, Solna kommun

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värderingsobjekt              | Myntkabinettet 1 ("Mälarterrassen"), Stockholms kommun med adress Fyrspannsgatan 158-166.<br><br>Poeten 1, Solna kommun med adress Diktarv. 1-13, Epistelv. 2, Trubadurv. 4-14.<br><br>Skalden 2, Solna kommun med adress Arvid Tydén's allé 6-10, Diktarv. 17-19, Epistelv. 3-5, Trubadurv. 16-20. |
| Omfattning                    | Värderingsobjekten inrymmer 161 (M. 1), 228 (P. 1) resp 266 st (S. 2) bostäder, lokaler i bottenplan samt garage och p-platser.                                                                                                                                                                     |
| Värdetidpunkt                 | Värdetidpunkt är januari 2020 vad avser Myntkabinettet 1 och för Poeten 1 och Skalden 2, 2020-03-01.                                                                                                                                                                                                |
| Underliggande värdeutlåtanden | Värdebedömningen baseras på värdeutlåtande över Myntkabinettet 1 ("Mälarterrassen") upprättat 2020-01-29 och för Poeten 1 och Skalden 2, 2020-03-01.                                                                                                                                                |
| Bedömt totalt marknadsvärde   | <b>1 849 000 000 kr.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Stockholm 2020-10-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Christer Bohman

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE





JLL Valuation AB  
Birger Jarlsgatan 25  
Box 1147  
111 81 Stockholm  
Sweden  
Tel +46(0)8 453 50 00  
www.jllsweden.se

## Sammanfattande Värdeintyg

### Bakgrund

JLL har på uppdrag av Svenska Nyttobostäder blivit instruerade att sammanställa och intyga av JLL upprättade värdebedömningar för fastigheter som per den 30 juni 2020 innehades av Svenska Nyttobostäder.

### Värderingsobjekt

Saluhallen 1, "Torghuset i Rönninge", Salems Kommun

Eldstrålen 3-47, "Bryggghusen", Sollentuna Kommun

### Omfattning

Saluhallen 1 innehar 62 lägenheter samt kommersiella lokaler i bottenvåning, Eldstrålen 3-47 innehar 45 lägenheter. Därtill innehar båda projekten p-platser.

### Underliggande värdebedömning

Värdebedömning för Saluhallen 1 upprättades 2020-08-18 med värdetidpunkt 2020-05-01. Värdebedömning avsåg fastighetens förhandsvärde.

Värdebedömning för Eldstrålen 3-47 upprättades 2019-11-20 med värdetidpunkt 2019-11-01. Värdebedömning avsåg fastighetens marknadsvärde.

### Värdebedömning

JLL intygar att marknadsvärdet/förhandsvärdet för de ingående fastigheterna per respektive värdetidpunkt motsvarade,

**324 000 000 kronor**

**(Trehundratjugofyra Miljoner kronor)**

För värdebedömningarna gäller de allmänna villkor som utarbetats med utgångspunkt för God Värderarsed, upprättat av Sektionen för Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01.

Stockholm den 22 oktober 2020,



**Tomas Shaw**  
Senior Associate, Av samhällsbyggarna  
auktoriserad värderare  
tomas.shaw@eu.jll.com



**Patrik Löfvenberg**  
Head of Valuation  
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

# Adresser

Bolaget

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

Regeringsgatan 59,  
111 56 Stockholm

E-post: [info@nyttobostader.se](mailto:info@nyttobostader.se)  
Hemsida: [www.nyttobostader.se](http://www.nyttobostader.se)

Finansiell rådgivare

**Erik Penser Bank AB (publ)**

Box 7405  
111 37 Stockholm  
Besöksadress: Apelbergsgatan 27

Telefon: +46 8 463 80 00  
E-post: [info@penser.se](mailto:info@penser.se)  
Hemsida: [www.penser.se](http://www.penser.se)

Legal rådgivare

**DLA Piper**

Kungsgatan 9  
111 43 Stockholm

Telefon: +46 8 701 78 00  
Hemsida: [sweden.dlapiper.com](http://sweden.dlapiper.com)

Revisor

**EY**

Jakobsbergsgatan 24  
111 44 Stockholm

Telefon: +46 8 520 590 00  
Hemsida: [www.ey.se](http://www.ey.se)

Central värdepappersförvaltare

**Euroclear Sweden AB**

Box 191  
101 23 Stockholm  
Besöksadress: Klarabergsviadukten 63

Telefon: +46 8 402 90 00  
Hemsida: [www.euroclear.com](http://www.euroclear.com)