



# Svenska Nyttobostäder AB (publ)

## delårsrapport 1 januari – 31 mars 2024

### Resultat för 1 januari – 31 mars 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 63 (54) Mkr
- Driftnettot uppgick till 41 (42) Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till -44 (-22) Mkr
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (-158) Mkr
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -55 (-155) Mkr och resultat per stamaktie uppgick till -0,44 (-2,73) kr

### Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 28 mars offentliggjordes att styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslår en fusion där Svenska Nyttobostäders aktieägare erhåller nya aktier i ALM Equity som vederlag. Fusionen förväntas stärka det sammanslagna bolagets position på marknaden, möjliggöra kostnadssynergier och förbättra finansieringsmöjligheterna. Planerat slutförande av fusionen är under tredje kvartalet 2024, förutsatt bland annat godkännande från bolagsstämmor.

### Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Svenska Nyttobostäder har erhållit godkännande från obligationsinnehavarna gällande de föreslagna ändringarna i obligationsvillkoren inför den planerade fusionen med ALM Equity. Ändringarna omfattar bland annat byte av emittent till ALM Equity, vilket kommer att verkställas i samband med slutförandet av fusionen.
- Ett fusionsdokument avseende samgåendet mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder har offentliggjorts.

### VD har ordet

#### Stort fokus på att genomföra vår strategi

**Arbetet att genomföra Svenska Nyttobostäders omställning fortsätter. Ett ytterligare steg framåt togs när Svenska Nyttobostäders och ALM Equitys styrelser i slutet av mars tillkännagav vår gemensamma intention att slå samman bolagen och våra tillgångsportföljer. Affären är utformad för att tillföra ytterligare kraft och energi i utvecklingen av våra tillgångar och stärka grunden för framgångsrik tillväxt.**

Det planerade samgåendet grundar sig på en tydlig logik där vi tar vara på vår gemensamma historia och att våra verksamheter kompletterar varandra. Genom att gå samman med ALM Equity öppnar vi upp för förbättrade finansieringsmöjligheter. Den sammanslagna organisationen tillför oss också direkt betydligt bredare kompetens och erfarenhet inom fastighetsutveckling, vilket är mer fördelaktigt än att bygga upp detta på egen hand. Vid kommande årsstämman kommer våra aktieägare att fatta ett beslut rörande fusionen.

Jag ser positivt på de möjligheter som samgåendet med en stark partner som ALM Equity skulle ge Svenska Nyttobostäder och våra aktieägare. Det skulle skapa ännu bättre förutsättningar för oss att genomföra vår strategi, det minskar våra risker samt, inte minst, det hjälper oss att accelerera takten i vår omställning.

### **Marknaden förbättras**

Under det första kvartalet har det makroekonomiska läget ljusnat något med en lägre inflationstakt och Riksbanken sänkte räntan i maj med förväntan om ytterligare sänkningar under året. Det finansiella läget begränsar fortsatt aktiviteten i marknaden, men vi ser en vändning med fler fastighetstransaktioner framför oss, och därmed ökade möjligheter att förädla vårt bestånd.

Marknaden för bostäder är fortfarande återhållsam, men med en uppdämd efterfrågan för bostadsbyte och nya bostäder, bedömer jag att aktiviteten successivt kommer att förbättras framåt.

### **Vi genomför vår strategi**

Obeaktat planerna om samgåendet med ALM Equity, har vi ett stort fokus på att genomföra vår strategi. Givet vår bedömning av marknadsläget ser vi positivt på våra möjligheter att kunna utveckla, hyra ut och även sälja delar av våra nyproducerade yteffektiva bostäder under de närmsta åren. Försäljningen av lägenheter i bostadsrättsföreningen Lignum vid Telefonplan fortsätter. I samma område styr vi nu även om ytterligare två fastigheter, Rubigo och Alba, till privatmarknaden. Försäljningen inleddes i april. Därutöver kommer vårt innehav av bostadsrätter i Fyrlotsen på Lidingö också att säljas till privatmarknaden. Försäljningarna kommer löpande att tillföra oss kapital under de närmaste åren. I slutet av april genomförde vi också en bygggrätsaffär i Jarlaberg, där tillträde och betalning redan skett. Affären gjordes i nivå med bokfört värde.

Vi följer vår konverteringsplan av de hyreslägenheter som tidigare hyrts ut via förmedlare till att hantera dem i egen regi. Ytterligare cirka 120 lägenheter har återtagits under kvartalet. Vid utgången av det första kvartalet vänder sig mer än halva vårt bestånd mot privatmarknaden. Omställning av affärsmodell tillsammans om andra strukturella förändringar tynger vårt driftnetto och förvaltningsresultat på kort sikt men skapar ett starkare bolag och mer robust affärsmodell.

### **Fortsatt fokus på omställning**

Svenska Nyttobostäder tar tydliga steg framåt och vi fortsätter vårt arbete att realisera vår strategi. Samtidigt förbereder vi oss för att kunna genomföra ett smidigt samgående om våra aktieägare röstar för det vid kommande stämma.

**Fredrik Arpe, tf Verkställande direktör**

Stockholm 16 maj 2024

**För mer information kontakta**

Fredrik Arpe, tf VD

[fredrik.arpe@nyttobostader.se](mailto:fredrik.arpe@nyttobostader.se)

**Offentliggörande**

Denna information är sådan information som Svenska Nyttobostäder AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 16 maj 2024.

**Om Svenska Nyttobostäder**

Svenska Nyttobostäder utvecklar, äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och kvadratsmarta lägenheter i Stockholm. Bolagets Certified Adviser är Carnegie Investment Bank AB (publ).