

**ÅRSREDOVISNING**  
**SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (publ)**

Organisationsnummer 559250-9607

För räkenskapsåret 2020-04-02—2020-08-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Svenska Nyttobostäder AB (publ) med organisationsnummer 559250-9607 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-04-02—2020-08-31.

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Svenska Nyttobostäder AB (publ) är ett nystartat bolag med säte i Stockholm vars huvudsakliga verksamhet kommer att vara att via dotterföretag förvärva, äga och förvalta fastigheter samt bedriva därtill sammanhängande verksamhet. Detta är bolagets första verksamhetsår och per 31 augusti 2020 har inga dotterbolag och fastigheter förvärvats.

#### *Väsentliga händelser under året*

Den 27 juli 2020 antogs 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 eget kapital om 60 000 tkr.

Bolaget har 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 snarast. Övriga objekt ska uppföras av säljaren och tillträdas vid färdigställande. Tillträden planeras ske mellan år 2020 och 2025. Total förvärvsvolym är 11,8 miljarder kronor. Avtalen är villkorade att befintliga kreditgivare godkänner förflyttningen av ägarskap. Ett av förvärven är även villkorat att bolaget erhåller skuldfinansiering för förvärvet. Alla utom ett av objekten förvärvas från ALM Equity-koncernen (den koncern som bolaget ingår i) och den nya koncernen kan därmed ära den finansiella historiken genom reglerna om "combined financial statements", i not 8 följer de redovisningsprinciper som tillkommer i samband med tillträde.

Investerare har ingått teckningsåtagande för preferensaktier om upp till 3,8 miljarder kronor i bolaget. 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 pågående pandemin Covid 19s slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer påverka alla på ett eller annat sätt. Effekterna för bolaget i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättande av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på bolagets omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur kan få för bolaget.

### EKONOMI

#### *Ekonomisk översikt*

Bolagets resultat för räkenskapsåret uppgick till -50 tkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 60 475 tkr i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 60 450 tkr bestående av stam- och preferensaktiekapital från nyemissioner under perioder minskat med årets resultat.

Soliditeten var på balansdagen 100 procent.

*Förändring av eget kapital*

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
<b>Per 2020-04-02</b>	-	-	-	-
Start av bolaget 2020-04-02	25	-	-	-
Nyemission stamaktier 2020-07-27	475	-	-	-
Nyemission preferensaktier 2020-07-27	24	59 976	-	59 976
Årets resultat	-	-	-50	-50
<b>Per 2020-08-31</b>	<b>524</b>	<b>59 976</b>	<b>-50</b>	<b>59 926</b>

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)**

*Till årsstämman förfogande står:*

Balanserade vinstmedel	59 976 000
Årets resultat	-50 000
	<hr/>
	59 926 000

*Disponeras på följande sätt:\**

Till preferensaktieägarna utdelas	3 000 000
I ny räkning överföres	56 926 000
	<hr/>
	59 926 000

*\*Enligt styrelsens förslag till beslut på årsstämman.*

<b>BOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>		2020-04-02
	Noter	- 2020-08-31
	1	
Nettoomsättning		-
Produktions- och driftskostnader		-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3	-50
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-50</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>0</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50</b>
Skatt på årets resultat	4	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-50</b>
<b>BOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		
Årets resultat		-50
Övrigt totalresultat		-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-50</b>

**BOLAGETS BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Noter	2020-08-31
	1	
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag		25
Kassa och bank		60 475
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 500</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	5, 6	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Stamaktiekapital (12 500 000 aktier)		500
Preferenskapital (600 000 aktier)		24
		524
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		59 976
Balanserat resultat		-
Årets resultat		-50
		59 926
<b>Summa eget kapital moderbolaget</b>		<b>60 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50
		50
<b>Summa skulder</b>		<b>50</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 500</b>

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS  
EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Preferens- kapital	Balanserat Resultat	Årets resultat	TOTALT EGET KAPITAL
<b>Ingående eget kapital 2020-04-02</b>	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-50	-50
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	-	<b>-50</b>	<b>-50</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Start av bolaget	25	-	-	-	25
Nyemission	475	24	59 976	-	60 475
Emissionskostnader	-	-	-	-	-
Skatteeffekt emissionskostnader	-	-	-	-	-
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>500</i>	<i>24</i>	<i>59 976</i>	<i>-</i>	<i>60 500</i>
<b>Utgående eget kapital 2020-08-31</b>	<b>500</b>	<b>24</b>	<b>59 976</b>	<b>-50</b>	<b>60 450</b>

**BOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS**

2020-04-02  
- 2020-08-31

**DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat före finansiella poster -50  
Justering ej kassaflödespåverkande poster -

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändring i rörelsekapital -50**

Ökning/minskning rörelsefordringar -25  
Ökning/minskning rörelseskulder 50

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -25**

**INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -**

**FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Nyemission 60 500

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 60 500**

**Årets kassaflöde 60 475**

Likvida medel vid årets början -

Likvida medel vid årets slut 60 475

**Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

559250-9607

**NOTER (tkr)****NOT 1 - Redovisningsprinciper**

Denna årsredovisning omfattar Svenska Nyttobostäder AB (publ) med organisationsnummer 559250-9607. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att indirekt äga och förvalta fastigheter och därtill förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

**Tillämpade regelverk**

Svenska Nyttobostäder AB (publ) har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i en koncern där moderbolaget, ALM Equity AB (org. nr. 556549-1650), tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

**Värderingsgrunder**

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

**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.

**Valuta**

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

**Koncernbidrag**

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativmetoden. "

**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.

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. 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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.



## **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i Svenska Nyttobostäder, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

### *Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument*

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 objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Bolagets samtliga finansiella tillgångar som är skuldinstrument är tillgångsslag för vilken den generella metoden för förväntade kreditförluster tillämpas. 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 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.

## **Eget kapital**

Bolagets aktier består av stamaktier och preferensaktier, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som överkursfond. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

## Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

## Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet 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 – Anställda och ersättningar

Styrelsen består av fyra kvinnor (80%) och en man (10%), ingen ersättning har utgått till styrelsemedlemmarna under räkenskapsåret.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

## NOT 3 – Ersättning till revisorer

<b>Revisionsföretag</b>	<b>2020-04-02</b>
<i>Ernst &amp; Young AB</i>	<b>- 2020-08-31</b>
Revisionsuppdrag	50
Skatterådgivning	-
Övriga arvoden	-
<b>Summa arvoden och kostnads- ersättningar till revisorer</b>	<b>50</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av bokföring, årsredovisning, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som ankommer bolagets revisor att utföra.

Övriga arvoden omfattar annan revisionsverksamhet utöver ordinarie revisionsuppdrag vilket är all annan rådgivning eller annat biträdande som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

**NOT 4 – Skatt på årets resultat**

	2020-08-31
Aktuell skatt	-
Uppskjuten skatt	-
Redovisad skatt	-
<b>Avstämning effektiv skattesats</b>	
Resultat före skatt	-50
Skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	11
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-
Förändring av underskottsavdrag	-11
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-
Redovisad skatt	-
Effektiv skattesats	0,0%

*Bolaget är nystartat och har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.*

**NOT 5 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital**

	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
<b>Per 2020-04-02</b>	-	-	-	-
Start av bolaget 2020-04-02	25 000	-	25	-
Uppdelning av bolagets aktier 2020-07-27*	600 000	-	-	-
Nyemission stamaktier 2020-07-27	11 875 000	-	475	-
Nyemission preferensaktier 2020-07-27	-	600 000	24	59 976
<b>Per 2020-08-31</b>	<b>12 500 000</b>	<b>600 000</b>	<b>524</b>	<b>59 976</b>

\*Extrastämman beslutade att dela upp bolagets aktier varvid 1 aktie dela upp i 25 aktier, varefter aktiens kvotvärde uppgår till 4 öre.

**Aktiekapital**

Per den 31 augusti 2020 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 13 100 000 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 5 kronor årligen. Ingen ackumulerad utdelning för preferensaktier finns per årsbokslutet 31 augusti 2020.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare i form av överkurs vid aktieteckning.

**NOT 6 – Förslag till vinstdisposition**

*Till årsstämmans förfogande står:*

Balanserade vinstmedel	59 976 000
Årets resultat	-50 000
	<u>59 926 000</u>

*Disponeras på följande sätt:*

Till preferensaktieägarna utdelas	3 000 000
I ny räkning överföres	56 926 000
	<u>59 926 000</u>

## **Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

559250-9607

### **NOT 7 – Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

### **NOT 8 - Tillkommande redovisningsprinciper i samband med tillträde**

De redovisningsprinciper som kommer tillämpas av koncernen i de kommande finansiella rapporterna presenteras nedan. Dessa sammanfaller med de principer som tillämpats i ALM Equity-koncernen för denna verksamhet.

#### **Tillämpade regelverk**

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med 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. Koncernredovisningen har 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.

#### **Segmentsrapportering**

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 den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB) i syfte att fördela resurser och bedöma resultat. I koncernen har funktionen som HVB identifierats som Styrelsen. Koncernen delar inte upp verksamheten i olika segment utan baserat på den interna rapporteringens struktur anses hela koncernens verksamhet utgöra ett segment.

#### **Konsolidering**

##### *Dotterbolag*

Dotterbolag är bolag som står under Svenska Nyttobostäder AB (publ):s 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.

## **Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

559250-9607

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 koncernredovisningen. 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**

Koncernens intäkter genereras från hyresintäkter hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter där Svenska Nyttobostäder primärt är leasegivare av fastigheter till företagskunder. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då Svenska Nyttobostäder bedömer att koncernen 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.

## **Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

559250-9607

### **Leasingavtal**

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Svenska Nyttobostäder 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.

Svenska Nyttobostäder tillämpar lättnadsreglerna 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 leasingkulld 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 Svenska Nyttobostäder 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 Svenska Nyttobostäder 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.

Svenska Nyttobostäder redovisar 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 Svenska Nyttobostäder 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*

I koncernen 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.

## **Svenska Nyttobostäder AB (publ)**

559250-9607

### *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 huvudsakligen 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 realiserar 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 hänförligt 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.

### **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. Ortssprisanalysen 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.



### 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 realiserar, 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 oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen 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**

Koncernens 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 kreditförsäkring 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 avtalsstillgångar 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.

### **Eget kapital**

Aktiekapitalet består av stamaktier och preferensaktier där aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

### **Utdelning**

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

### **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.

STOCKHOLM 2020-09-11



Emma Norburg

Styrelseledamot/Ordförande



Frida Holmberg

Styrelseledamot



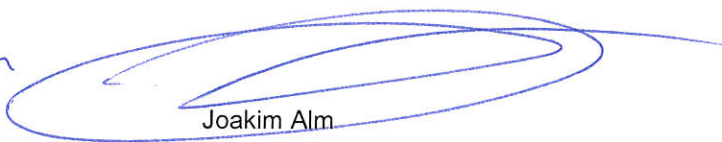
Hanna Wachtmeister

Styrelseledamot



Gunilla Högbom

Styrelseledamot



Joakim Alm

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 september 2020

Ernst & Young



Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder AB, org.nr 559250-9607

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Nyttobostäder AB för räkenskapsåret 2020-04-20 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Nyttobostäder ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svenska Nyttobostäder AB 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 årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Nyttobostäder AB för år räkenskapsåret 2020-04-02 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svenska Nyttobostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

stockholm den 14/9 2020

Ernst & Young AB



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor