



# Årsstämma 15 maj 2023

**VIKTIG INFORMATION:** Informationen som följer i denna presentation är en återgivning av den presentation som hölls av tf VD Fredrik Arpe på årsstämman den 15 maj 2023 i Svenska Nyttobostäder AB (publ) ("Bolaget"). Informationen som följer i denna presentation utgör inte ett erbjudande om försäljning av aktier eller andra värdepapper, en uppmaning att förvärva aktier eller andra värdepapper i någon jurisdiktion. Bolaget åter sig ingen skyldighet att uppdatera eller korrigera informationen i denna presentation och avsäger sig uttryckligen alla sådana skyldigheter.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justeringspersoner
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Anförande av verkställande direktör
8. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för senaste räkenskapsåret
9. Beslut om
  - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b. dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
10. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och beslut att utse revisionsbolag
11. Fastställelse av styrelse- och revisorsarvoden
12. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer
13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler
14. Stämmans avslutande

# Innehåll

1. Svenska Nyttobostäder
2. Året 2022
3. Marknadsläget
4. Bolaget idag och pågående aktiviteter
5. Bolaget framåt



# Innehåll

1. Svenska Nyttobostäder
2. Året 2022
3. Marknadsläget
4. Bolaget idag och pågående aktiviteter
5. Bolaget framåt



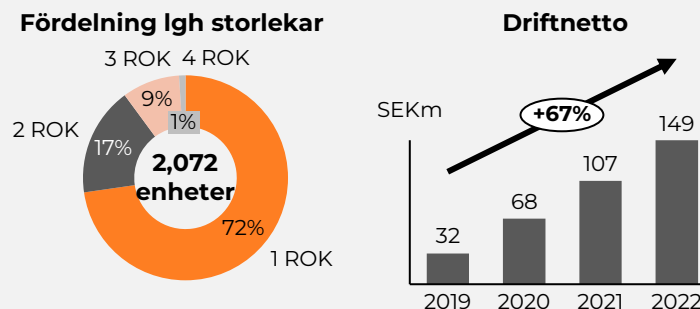
# Svenska Nyttobostäder - sammanfattning

Fastighetsbolag med bostäder i Stockholmsområdet

## Översikt

Svenska Nyttobostäders affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta yteffektiva lägenheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm

## Nyckeltal (Q1 2023)



## Översikt beståndet



Nyproducerade bostäder



Yteffektiva lägenheter



Lokaliserade i Stockholmsregionen



Nära allmän (oftast spårbunden) kollektivtrafik

SEK 4,833m  
Fastighetsvärde

2,072  
Lägenheter i förvaltning

1,267  
I produktion, tillträds Q3 23 – Q3 2024

67%  
Tillväxt i driftnetto 2019-2022



# Bolaget i korthet

1

## Fastighetsbolag med nyproducerat bestånd

- Fokus på nyproducerade, yteffektiva lägenheter i närhet av allmänna transportmedel

2

## Stockholmsbaserat

- Bostadsunderskott i Stockholm
  - Genomsnittlig kötid hos Bostadsförmedlingen är 9 år
- Efterfrågan på yteffektiva bostäder bedöms fortsätta

3

## Effektivitet och hållbarhet

- Ambition är att tänka på hållbarhet ur ett brett perspektiv genom att bygga yteffektivt i kommunikationsnära lägen.
- I större objekt strävar vi också efter att ha närservice som tex gym, café och små arbetshubar (Co-working).

4

## Förutsägbara kassaflöden i växande portfölj

- Förutstägbara kassaflöden
- Små yteffektiva lägenheter ger högre kvm hyror
- Ökat kassaflöde genom tillväxt i beståndet

5

## Möjligheter

- Stor andel av beståndet ännu ej tillträtt vilket ger möjlighet att anpassa hyror efter nya nivåer på nyproduktionen
- Flexibel användning av beståndet (tex konvertera till BRF)
- Byggrättsportföljen medför möjlighet till olika affärer

6

## Noterat bolag med branscherna ägare

- Stark ägarbas med stor erfarenhet från branschen
- Många aktieägare har sålt tillgångar till bolaget och kan därmed beståndet

# Fastighetsportföljen - översikt

	Förvaltningsobjekt	Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
<b>Kategori A</b> Fastigheter i förvaltning	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	Torghuset	Tillträdd	Salem	Rönninge C	62
	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	52
	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	78
	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	Larsberg	180
	Kronan	Tillträdd	Järfälla	Barkarbystaden	276
	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	324
	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	125
	Skogshusen	Tillträdd	Nacka	Telegrafberget	182
	Flädern	Tillträdd	Salem	Rönninge C	93
<b>Kategori B*</b> Fastigheter i säljarens produktion	Lignum	Q3 2023	Stockholm	Telefonplan	204
	Stella 9	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10	Q3 2023	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	Alba	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo	Q1 2024 / Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
	Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	173
<b>Kategori C*</b> Ej produktionsstartade projekt	Archimedes A		Stockholm	Mariehäll	116
	Archimedes B		Stockholm	Mariehäll	106
	Archimedes C		Stockholm	Mariehäll	135
	Archimedes D		Stockholm	Mariehäll	84
	Archimedes E		Stockholm	Mariehäll	58
	Archimedes F1		Stockholm	Mariehäll	253
	Archimedes F2		Stockholm	Mariehäll	280
	Archimedes S		Stockholm	Mariehäll	26
	Häggvik Entré		Sollentuna	Södra Häggvik	-
	Häggvik Luna		Sollentuna	Södra Häggvik	437
	Häggvik View		Sollentuna	Södra Häggvik	184
	Jarlåberg		Nacka	Jarlåberg	114
	Kajhusen		Sollentuna	Väsjön	291

Tillträdde fastigheter  
2 072 lgh + lokalytor  
Värde 4,8 mdr (Q1 2023)

Fastigheter i pågående produktion  
1 267 lgh + lokalytor  
Avtalat pris 2,8 mdr (tillträds 2023-2024)

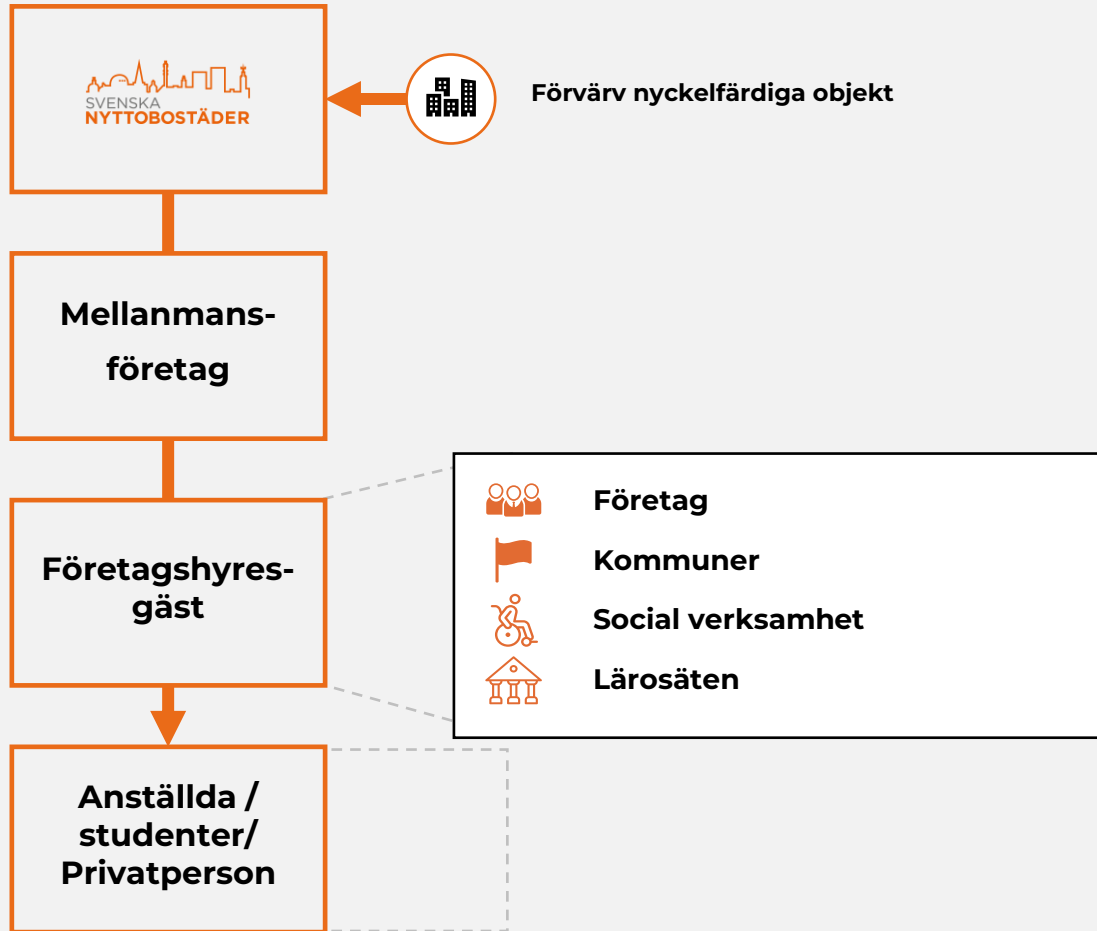
Fastigheter - Byggrätter  
Förvärvspris 1,4 mdr (tillträdes 2/5 2023)

\*Antal lägenheter i kategori B och C är preliminärt och kan komma att ändras.

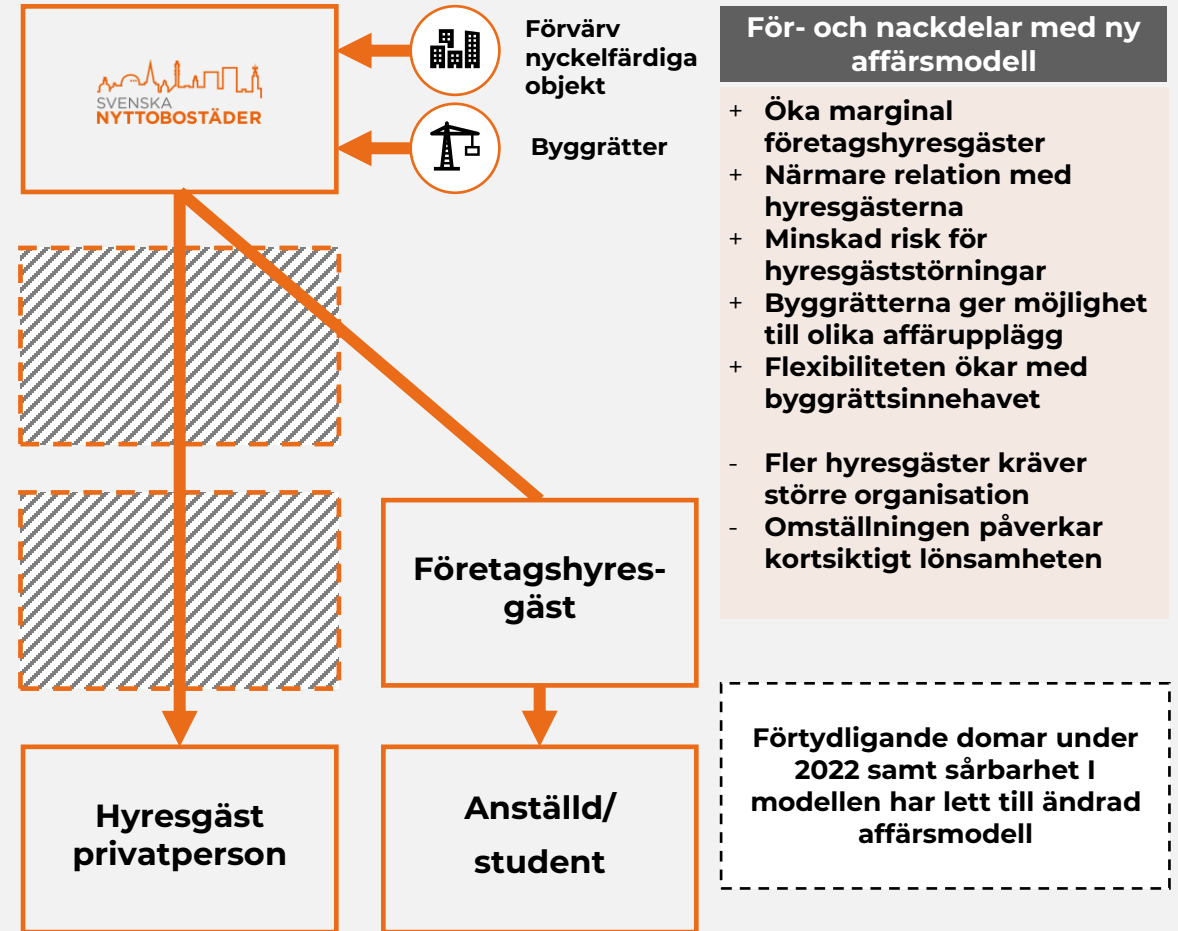
# Delvis ny affärsmodell

Bolaget avser att kapa mellanmansledet och ha kontrakt direkt med hyresgästerna (både företag och privatpersoner)

## Tidigare affärsmodell



## Ny affärsmodell



- ### För- och nackdelar med ny affärsmodell
- + Öka marginal företagshyresgäster
  - + Närmare relation med hyresgästerna
  - + Minskad risk för hyresgäststörningar
  - + Byggrätterna ger möjlighet till olika affärupplägg
  - + Flexibiliteten ökar med byggrättsinnehavet
  - Fler hyresgäster kräver större organisation
  - Omställningen påverkar kortsiktigt lönsamheten

Förtydligande domar under 2022 samt sårbarhet i modellen har lett till ändrad affärsmodell



# Innehåll

1. Svenska Nyttobostäder
2. Året 2022
3. Marknadsläget
4. Bolaget idag och pågående aktiviteter
5. Bolaget framåt



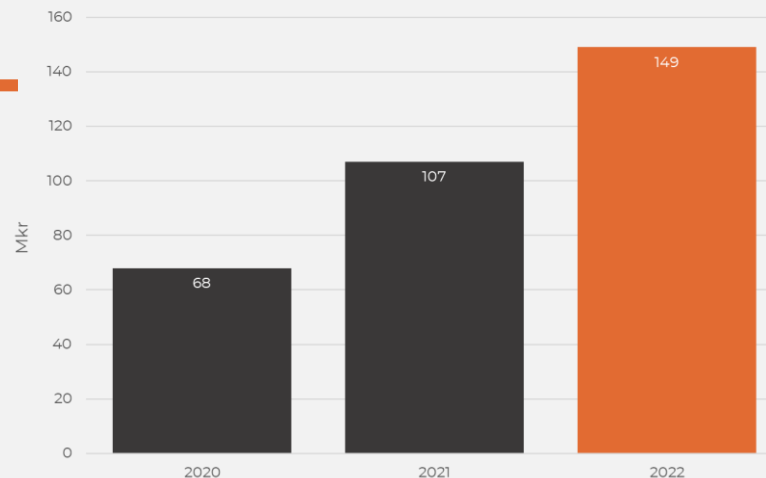
# 2022 i korthet

- **Tillträdde totalt 631 lägenheter**
  - Häggvik i Sollentuna, 449 lgh
  - Skogshusen i Nacka, 182 lgh
- **Värdering av bolagets tillträdde fastighetsportfölj**
  - Värde på cirka 4,8 Mdkr, värdet förändring under året uppgick till -170 Mkr.
- **Turbulent höst**
  - Uppsägningar av ett antal blockavtalshyresgäster pga olovlig andrahandsuthyrning

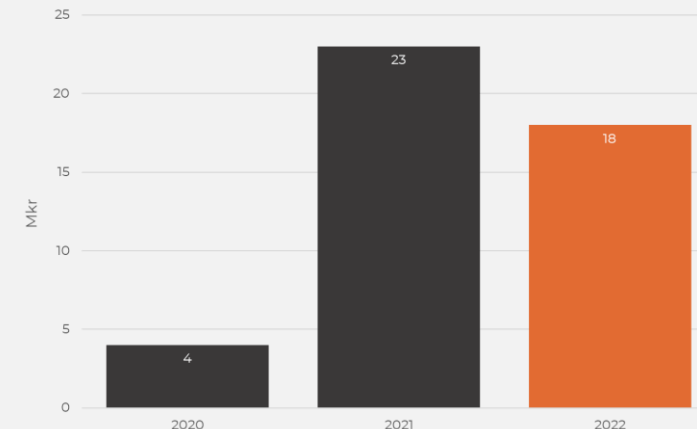
## Förstärkt management

- COO – Anna Jakobsson
- CFO – Rickard Gerdin

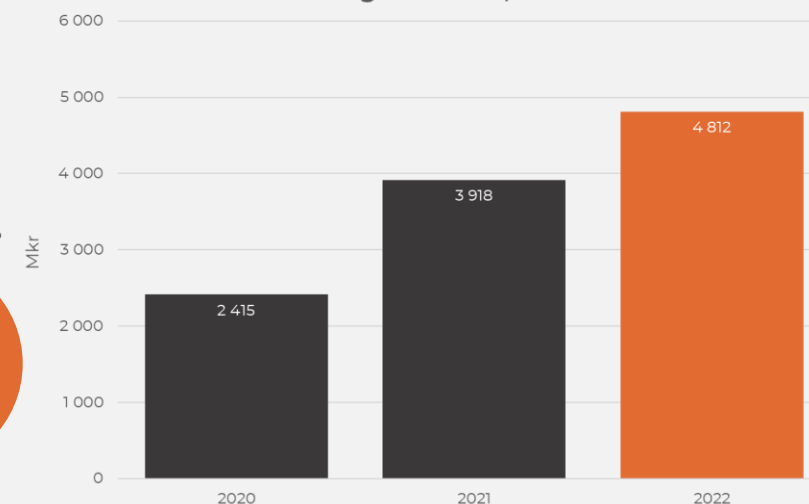
Driftnetto, Mkr



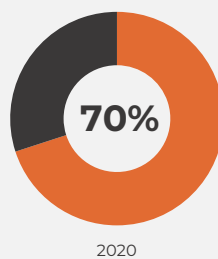
Förvaltningsresultat, Mkr



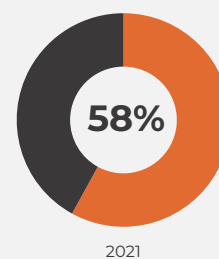
Fastighetsvärde, Mkr



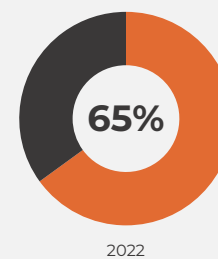
Belåningsgrad, %



Belåningsgrad, %



Belåningsgrad, %



# Innehåll

1. Svenska Nyttobostäder
2. Året 2022
3. **Marknadsläget**
4. Bolaget idag och pågående aktiviteter
5. Bolaget framåt



# Marknadsläget

## Macronivå:

- Snabbt stigande räntor
- Stigande yielder på fastighetsmarknaden
- Relativt få transaktioner har gjort marknaden svårvärderad
- Finansiering har blivit mer utmanande

## Micronivå och bolagets marknad:

- Förändrad efterfrågan på företagsmarknaden och två domar avseende blockuthyrning
- Stabil efterfrågan på privatmarknaden även om vi på några objekt ser vi att det fordras relativt kort kötid
- Stor koncentration på vissa micromarknader
- Fler privathyresgäster i beståndet idag

# Innehåll

1. Svenska Nyttobostäder
2. Året 2022
3. Marknadsläget
4. Bolaget idag och pågående aktiviteter
5. Bolaget framåt



# Bolaget idag och pågående aktiviteter

## Finansiellt:

- Högre räntekostnader får tydligt genomslag (skuldsättningsgrad och kort räntebindning)
- Externvärderat beståndet per Q1, totalt värde 4,8 mdr
- Byggrätter förvärvade för 1,4 mdr
  
- Utbyteserbjudandet och förändringar i ursprungliga förvärvsavtal
- Planering/förberedelser för en företrädesemission
- Ser över möjliga affärer/avyttringar

# Bolaget idag och pågående aktiviteter

## Operationellt:

- Tillträder 721 enheter under 2023 (inkl Lignum), varav 93 enheter är tillträdde
- Minskad andel av beståndet som hyrs ut med blockavtal till mellanmänsbolag
- Större andel privatuthyrning till följd av förändrad företagsmarknad och ett större bestånd
- Organisationsförstärkning
- Strukturförstärkning
- Uppgradera produkt för effektiv förvaltning
- Hållbarhet behöver förstärkas för att kunna miljömärka fastigheterna
- Bygga upp kompetens kring projektutveckling (byggrätter)

# Innehåll

1. Svenska Nyttobostäder
2. Året 2022
3. Marknadsläget
4. Bolaget idag och pågående aktiviteter
5. **Bolaget framåt**





# Framåt

- **Stärkt förvaltningsaffär**

- Bra hyresgäster både på företagssidan och på privatsidan med kontrakt direkt med bolaget
- Fokus på låg vakans (utan avkall på bra hyresgäster)
- Fokus på driftnetton (intäkter och kostnader)
- Öka styrningen och förbättra processer
- Digitaliseringsinsatser

- **Stärkt finansiell ställning (kassa och minskad skuldsättning)**

- Delvis avvecklat preferensaktiestruktur
- Företrädesemission
- Affärer/avyttringar

- **Utvidgad verksamhet**

- From maj äger bolaget byggrätter och vidgar verksamheten till att omfatta även projektutveckling
- Bygga upp resurser och kompetens
- Skapar egen rådighet över vad som ska byggas och när det sker
- Ger möjlighet till olika affärer

# Framåt

## Möjligheter framåt

- Genom att ta bort mellanmansupplägget kapar vi led mot företagsmarknaden
- Se över och optimera beståndet för effektivare förvaltning (produkt och geografisk koncentration)
- Alternativa affärer mot privatmarknaden (BRF el ägarlgh) är möjlig på stora delar av beståndet (både tillträdde och ännu ej tillträdde objekt)
- Hyressättningen på ännu ej tillträdde fastigheter kan anpassas till nya hyresnivåer på nyproduktionsmarknaden
- Möjligheter att skapa värden via projektutvecklingen av förvärvade byggrätter (behålla eller sälja färdigställda fastigheter)
- Genomföra olika typer av affärer med byggrätterna

**Tack**