

Q2

Delårspresentation

JANUARI – JUNI 2025

”Fokus på det vi ska göra”



Joakim Alm, vd

” Vår flexibilitet att ställa om organisation och projekt är vår styrka ”

Agenda

01 Marknadsläget

02 Vår affärsplan

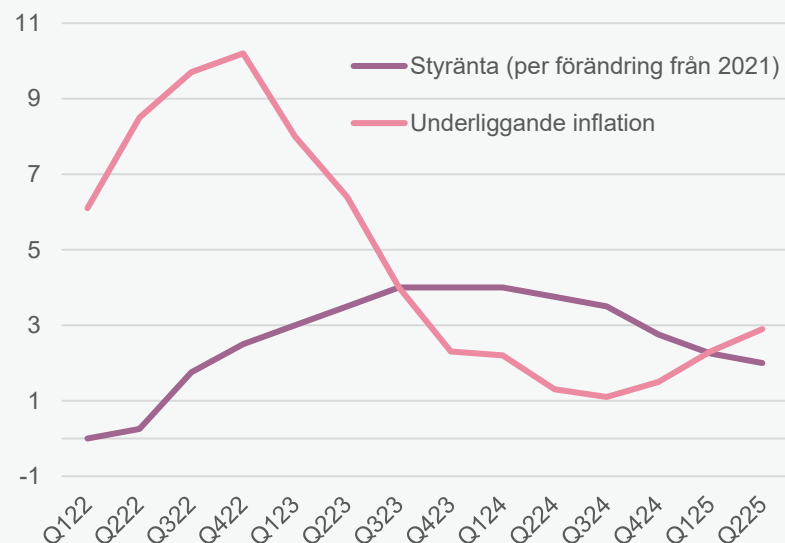
03 Översikt kvartalet

04 Q&A



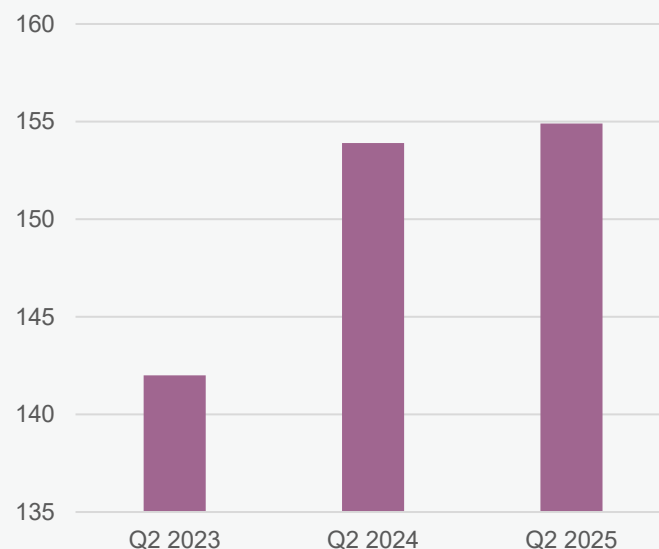
Bostadsmarknaden visar tecken på återhämtning trots osäker omvärld

Styrränta och underliggande inflation, %



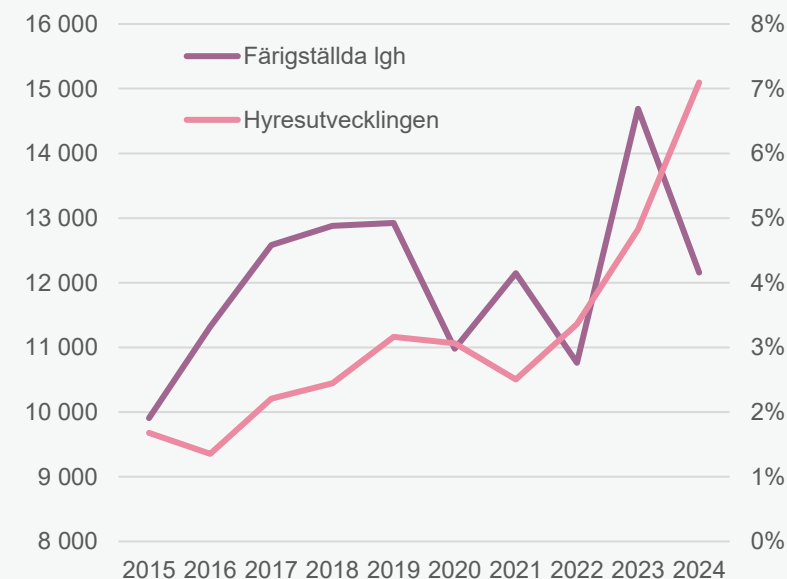
Källa: SCB

Transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden, rullande 12-mån, mdr kronor



Källa: Collier

Antal färdigställda lägenheter i nybyggnation i Stockholms län och hyresutveckling i lägenheter



Källa: Region Stockholm och SCB

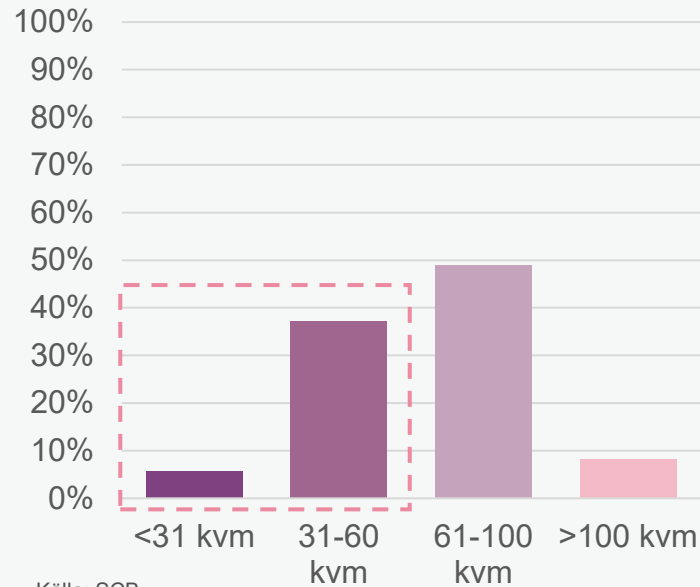
Förväntad real BNP-tillväxt 2025: 1-2%

Förväntat inflation 2025: 1,2%, nominella löneökningar 3,5%

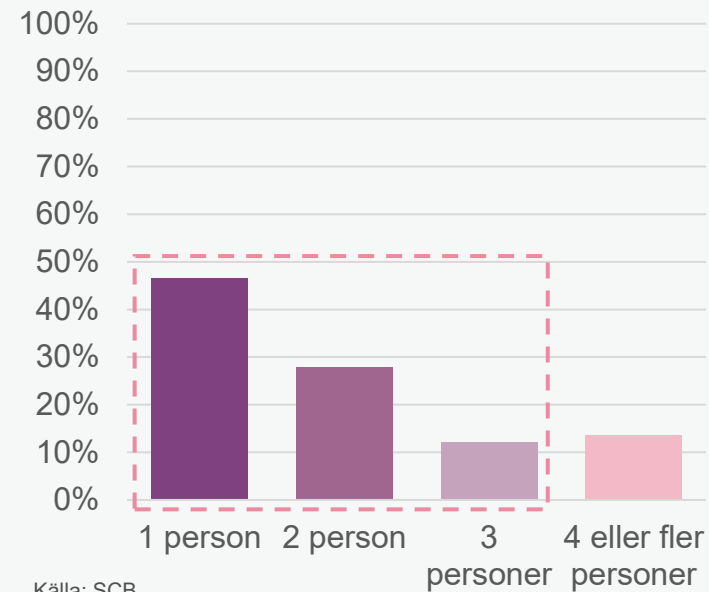
Källa: IMF och EU-kommissionen

Stort behov av mindre och prisvärda lägenheter i Stockholms län

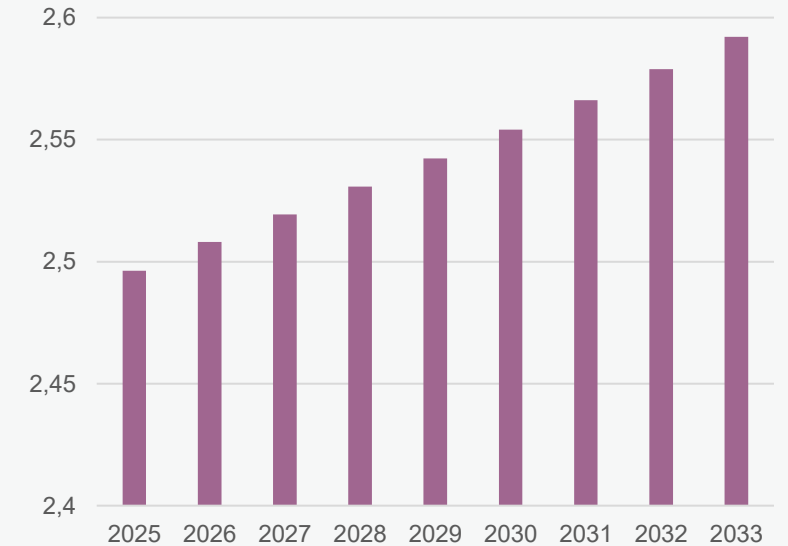
Fördelning storlek per hushåll, flerbostadshus, Stockholms län 2025



Fördelning storlek hushåll, flerbostadshus, bostads- och hyresrätter, Stockholms län 2024



Befolkningsprognos, Stockholms län 2025 – 2033, miljoner



Källa: Region Stockholm

Kvartalet i korthet

Väsentliga händelser under kvartalet

- Alexander Alm-Pandeya invald i styrelsen och avtackning av Johan Unger som lämnar styrelsen.
- Ansökt om att få klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi)

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- 2xA Entreprenad byggstartade entreprenadprojekt om 616 mkr i kontraktsvärde i Huddinge.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	258	894	536	1 135	3 127
Periodens resultat, mkr	-62	119	-225	-157	-1 100
Avkastning på EK (stamaktie), %	-5	3	-13	-13	-43
Soliditet, %	55	41	55	41	51
Likvida medel, mkr	861	267	861	267	1 671
Eget kapital, mkr	2 455	2 810	2 455	2 810	2 766
Balansomslutning, mkr	4 456	6 897	4 456	6 897	5 475

Sammandrag av segmentsredovisning	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	307	206	635	373	1 045
Periodens resultat, mkr	-64	54	-227	-252	-679
Soliditet, %	43	42	43	42	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 581	84	2 581	84	2 560
Eget kapital, mkr	2 962	2 866	2 962	2 866	3 321
Balansomslutning, mkr	6 916	6 953	6 916	6 953	8 030

Fokus på det vi ska göra

Affärsplan i fokus

- Fokus på att komma till byggstart
- Entreprenadbolaget har flera pågående projekt och en fin pipeline, avrop av drygt 400 bostäder i juli

Flexibilitet är vår framgångsfaktor

- Hyresrättsmarknaden är just nu stabilast medan efterfrågan på bostadsrättsmarknaden är svag
- Värderingar av förvaltningsobjekten påverkas positivt av uppjustering av hyror medan yielderna sjunkit
- Flexibilitet är vår styrka i en marknad som fortsättningsvis kommer att vara komplex och sannolikt ombytlig

Accelererat värdeskapande med kapitalpartner

Tillgångsportfölj i
Svenska Nyttobostäder
Per 2023-12-31

Fastighets-
värde 8,4 mdkr

JV med Aermont
Villkor uppfyllda
30 september 2024

Realisering av affärsplan
2024 – 2029

	Förvaltnings- fastigheter	+2 200 enheter
	Under produktion	+1 100 enheter
	Byggrätter	+2 100 enheter

Aermont 60%
ALM Equity 40%

	Förvaltnings- fastigheter	ca 2 350 enheter
	Avyttringar till privat- marknaden	+950 enheter
	Projekt- utveckling	ca 2 000 enheter

Köpeskilling
1,9 mdkr

Förvaltningsersättning
50 mkr per år

År 2024 — 2029

A scenic view of a city at sunset or sunrise, with a large purple semi-transparent rectangle in the center containing the text 'Q&A'. The city features a mix of historic and modern architecture, including a prominent church spire on the left and a bridge on the right. The sky is filled with colorful clouds in shades of orange, pink, and blue, reflecting on the water in the foreground.

Q&A

Utveckling

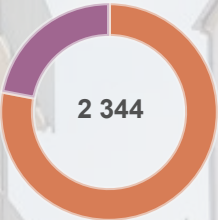
Kommentar

- Totalt har det under kvartalet sålts 16 bostäder från konverteringsprojekten, därmed har totalt 174 av bostäderna sålts.
- Under kvartalet säljstartade konverteringsprojektet Poeten dock sker försäljning på villkorade avtal.

Projektrelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Byggrätter, exkl. pågående projekt	2 344	1 525	2 344	1 525	2 344
Sålda bostäder ¹	17	7	37	11	85
Färdigställda bostäder	–	424	648	435	1 056

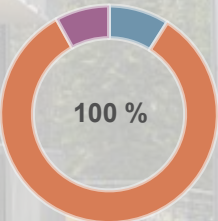
1) Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som ej ännu överlämnats

Projektfas byggrättsprojekt



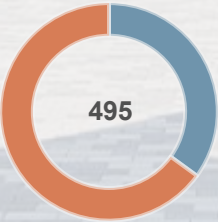
- Under produktion, 0 %
- Färdiga byggrätter, 78 %
- Under planprocessen, 22 %

Ägandeform



- Egen regi, 9 %
- JV Bridge, 83 %
- JV övriga, 8 %

Försäljning konverteringsprojekt



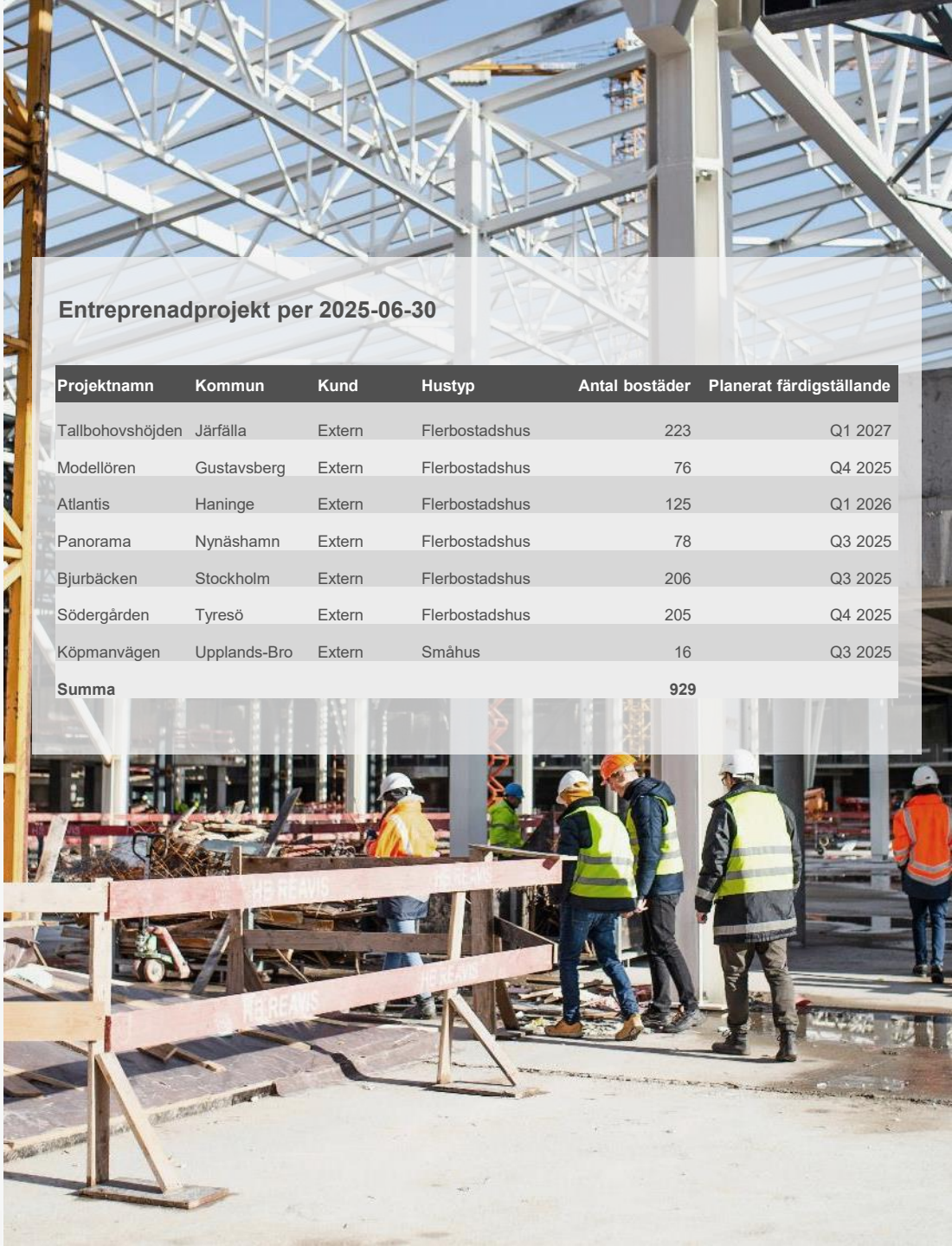
- Sålda bostäder, 35 %
- Osålda bostäder, 65 %

Entreprenad

Kommentar

- I juli byggstartade 2xA Entreprenad ett externt entreprenadprojekt i Huddinge omfattande 414 lägenheter samt lokaler för centrumverksamhet för Titanias räkning. Kontraktsvärdet uppgår till 616 mkr och byggnationen kommer certifieras enligt Svanen.

Projektrelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Byggstartade, enheter	–	189	223	635	635
Färdigställda, enheter	–	632	–	643	1 473
Orderstock, mkr	584	1 027	584	1 20	563
Orderingång, mkr	–	–	325	–	–



Entreprenadprojekt per 2025-06-30

Projektnamn	Kommun	Kund	Hustyp	Antal bostäder	Planerat färdigställande
Tallbohovshöjden	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	223	Q1 2027
Modellören	Gustavsberg	Extern	Flerbostadshus	76	Q4 2025
Atlantis	Haninge	Extern	Flerbostadshus	125	Q1 2026
Panorama	Nynäshamn	Extern	Flerbostadshus	78	Q3 2025
Bjurbäcken	Stockholm	Extern	Flerbostadshus	206	Q3 2025
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q4 2025
Köpmanvägen	Upplands-Bro	Extern	Småhus	16	Q3 2025
Summa				929	

Förvaltning

Kommentar

- Under kvartalet har ett energieffektiviseringsprojekt slutförts som förväntas leda til att hela fastighetsbeståndet uppnår energiklass C eller bättre.
- Det pågår avveckling av blockavtal inom delar av beståndet vilket påverkar uthyrningsgraden när ett stort antal bostäder friställs samtidigt.
- Under kvartalet säljstartade Poeten, som konverteras från förvaltning till bostadsrättsmarknaden. Fastigheten kvarstår dock i förvaltningsportföljen tills fusionsvillkoren uppfyllts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Hyresvärde, mkr	86	–	173	–	345
Fastighetsvärde, mkr	6 251	–	6 251	–	6 191
Driftsnetto	65	–	124	–	211
Överskottsgrad, %	81	–	78	–	74
Uthyrningsgrad bostäder, %	88	–	88	–	86

Legal struktur förvaltningsbestånd

