

Q1

Presentation delårsrapport
JANUARI – MARS 2025

01 Marknadsläget

02 Vår affärsplan

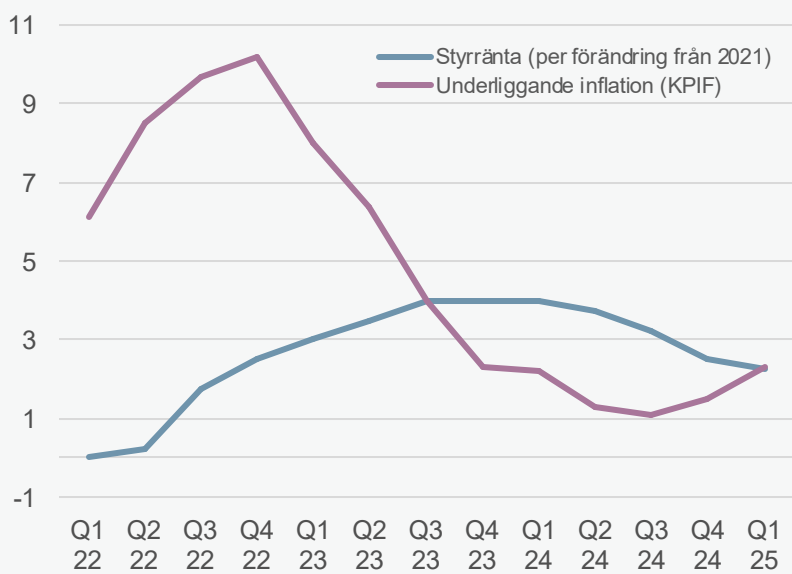
03 Översikt kvartalet

04 Q&A



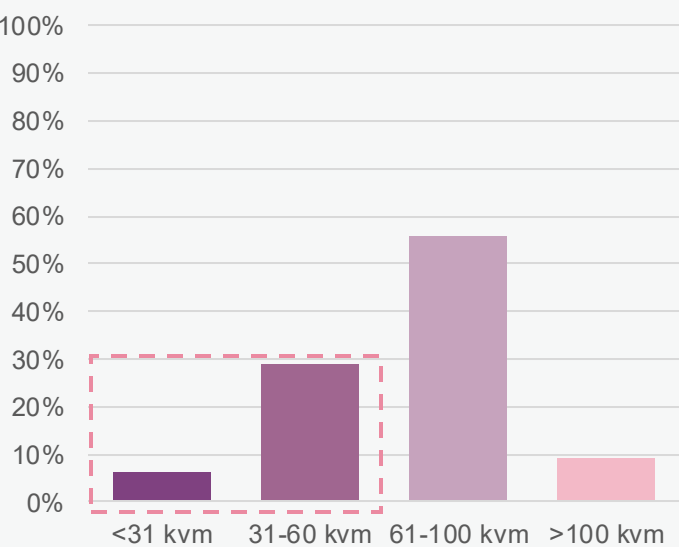
Från försiktig optimism till osäkerhet

Styrränta och underliggande inflation, %



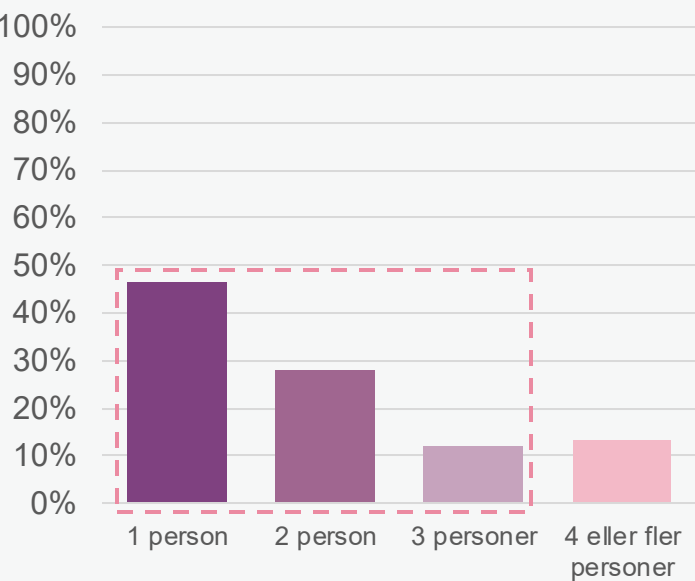
Källa: Ekonomifakta

Fördelning boyta per bostad, flerbostadshus, Stockholms län, 2023



Källa: SCB

Fördelning antal boende per bostad, flerbostadshus Stockholms län, 2023



Källa: SCB

Kvartalet i korthet

Väsentliga händelser under kvartalet

- Minskad obligationsskuld om 400 mkr
- 2xA Entreprenad startade extern produktion om 223 bostäder. Avtalsvärdet uppgår till 325 mkr.
- Förvaltningsportföljen i Bridge har refinansierats genom långfristig bankfinansiering om totalt 650 mkr.

Koncernens nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Sammandrag IFRS			
Nettoomsättning, mkr	278	241	3 127
Periodens resultat, mkr	-163	-276	-1 100
Avkastning på EK (stamaktie), %	-8	-16	-43
Soliditet, %	54	35	51
Likvida medel, mkr	1 083	316	1 671
Eget kapital, mkr	2 572	2 590	2 766
Balansomslutning, mkr	4 721	7 395	5 475

Sammandrag Segmentsredovisning

Nettoomsättning, mkr	328	167	1 046
Periodens resultat, mkr	-163	-306	-679
Soliditet, %	42	36	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 573	84	2 560
Eget kapital, mkr	3 101	2 711	3 321
Balansomslutning, mkr	7 328	7 516	8 030

Från plan till genomförande

Högt tempo i verksamheten

- Fokus på att komma i gång med projekt och byggstartar.
- Extern produktion om 223 bostäder påbörjad i Jakobsberg.
- Konverteringsprojekten av 500 bostäder Solna från förvaltningsfastigheter till bostadsrätter pågår enligt plan.

Goda förutsättning för värdeskapande fynd

- Marknadsosäkerhet skapar möjligheter för kapitalstarka aktörer att agera.
- Robust kapitalstruktur och ökade möjligheter genom Bridge tillsammans med Aermont.
- Fokus på att hitta byggrätter och konverteringsprojekt av kontor till bostäder.

Accelererat värdeskapande med kapitalpartner

Tillgångsportfölj i
Svenska Nyttobostäder

Fastighets-
värde 8,4 mdkr

Bridge
Villkor uppfylla 30
september 2024

Realisering av affärsplan
2024-2029

Per 2023-12-31

	Förvaltnings- fastigheter	+2200 enheter
	Under produktion	+1100 enheter
	Byggrätter	+2100 enheter

Aermont 60%
ALM Equity 40%

	Förvaltnings- fastigheter	ca 2350 enheter
	Avyttringar till privat- marknaden	+950 enheter
	Projekt- utveckling	ca 2000 enheter

Förvärv av nya byggrätter

Köpeskilling
1,9 mdkr

Förvaltningsersättning
25mkr per år

År 2024 — 2029

Utveckling

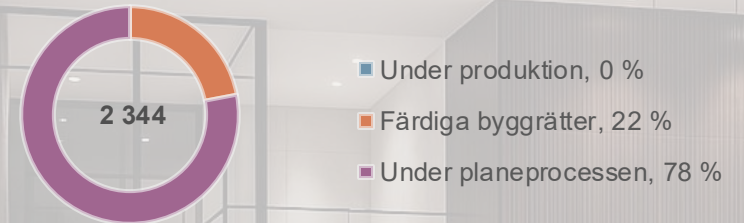
Kommentarer

- 20 bostäder från konverteringsprojekten sålda under kvartalet.
- 5 bostäder sålda från lagret inom ALM Småa Bostad.

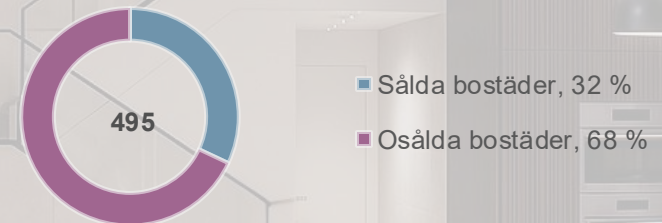
Fastighetsrelaterade nyckeltal, antal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Byggrätter, exkl. pågående projekt	2 344	1 527	2 344
Sålda bostäder ¹	25	4	85
Färdigställda bostäder	–	11	1 056

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

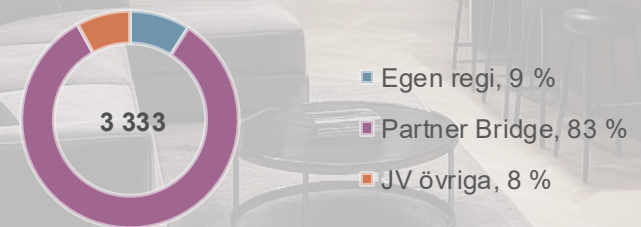
Projektfas byggrättsprojekt



Försäljning konverteringsprojekt



Ägandeform



Entreprenad

Kommentarer

- Fokus på att fylla på orderstocken via potentiella projekt från Bridge samt externa beställare
- 2xA Entreprenad har byggstartat ett externt entreprenaduppdrag omfattande 223 bostäder. Projektet certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och avtalsvärdet uppgår till 325 mkr.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec
Byggstartade, enheter	223	446	635
Färdigställda, enheter	–	11	1 473
Orderstock, mkr	787	1 249	563
Orderingång, mkr	325	–	–

Fördelning pågående entreprenadprojekt



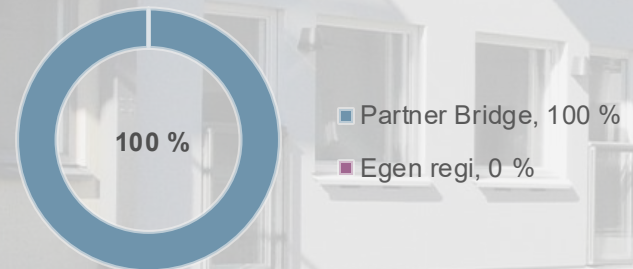
Förvaltning

Kommentarer

- Fokus på uthyrning av nyligen tillträdde fastigheter samt uthyrning av tidigare blockuthyrda lägenheter.
- En stor del av förvaltningsportföljen har refinansierat genom att ersätta kortfristiga banklån med långfristig bankfinansiering.
- Avveckling av blockavtal pågår inom delar av beståndet vilket påverkar uthyrningsgraden när ett större antal bostäder friställs samtidigt.

Fastighetsrelaterade nyckeltal ¹	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec
Hysesvärde, mkr	345	–	345
Fastighetsvärde, mkr	6 230	–	6 190
Driftnetto, mkr	59	–	211
Överskottsgrad, %	75	–	74
Uthyrningsgrad bostäder, %	88	–	86

Legal struktur förvaltningsbestånd





Q&A