

FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB



Svenska Bostadsfonden 1 • Fastighet Mörten 4



Svenska Bostadsfonden 1 • Fastighet Harsyran



Svenska Bostadsfonden 1 • Fastighet Svalan 9 & 10

2006

SVENSKA BOSTADSFONDEN

ÅRET SOM GÅTT

Fastighetsmarknaden 2006 blev ånyo ett rekordår vad gäller volym på fastighetsaffärer i Sverige. Enligt tillgänglig statistik blev transaktionsvärdet över 150 mrd kronor. Fastighetsvärdena ökade i takt väl över inflation och ränta.



Svenska Bostadsfondens marknad

Svenska Bostadsfonden inriktar sig på investeringar i hyresbostäder, med mycket liten andel kommersiella ytor, i svenska mindre - och medelstora städer, där utvecklingen varit historiskt stabil och lönsam jämfört med andra fastighetssektorer och investeringsalternativ. Enligt min uppfattning ser det fortsatt gynnsamt ut framöver för bostadsmarknaden i Sverige och i de städer där vi investerar. Statistik från Svenskt Fastighetsindex visar att den totala avkastningen (nettohyra + värdeökning) på svenska bostadsfastigheter i dessa städer ligger stabilt på ca 13% per år under de senaste 22 åren. För 2006 är denna siffra ca 15%.

Investerarkapital och ägda fastigheter

Fondens drygt 30 investerare har tillskjutit ca 27 mkr i eget kapital, vilket tillsammans med bankbelåning på ca 83 mkr möjliggjort att fullinvestera Fonden med tre fastighetsbestånd på totalt ca 110 mkr - två i Växjö och ett i Söderköping. Växjö är en expansiv universitetsstad med ett mångfacetterat näringsliv och ett gott kulturellt utbud. Söderköping, som är en historiskt intressant och attraktiv stad att bo i, åtnjuter nära pendlingsavstånd för där bosatta till de större universitets- och högskolestäderna Linköping och Norrköping med sina diversifierade näringsliv. Fonden äger idag 140 lägenheter fördelade på ca. 10 000 kvm.

Kassaflöde & utdelning av vinst

Fastigheterna har inköpts gradvis under 2005 och den sista fastigheten i Söderköping tillträdde i början på 2006. Resultatet och kassaflöde har varit tillfredsställande och enligt plan. Utdelning för året på investerarnas kapital före bolagsskatt föreslås till 7%.

Slutligen ber jag att få tacka våra investerare och våra hyresgäster för visat förtroende för Fonden, samt givetvis ett stort tack till våra anställda, konsulter och kollegor för goda insatser under året.

Stockholm 23 april, 2006

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars Swahn', with a long horizontal line extending to the right.

Lars Swahn
Verkställande Direktör

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2006 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

	Investeringar 2006	Investeringar 2005	
1) Inköp av fastigheter, mkr (Fullinvesterad med fastigheter sedan feb-06)	111,3	110,1	
<i>Finansieras genom</i>			
Fastighetskrediter	82,7 (74%)	83,4	
Eget kapital	28,6 (26%)	26,7	
Total finansiering	111,3 (100%)	110,1	
2) Resultat, tkr			
Fullinvesterad med fastigheter sedan feb-06			
Hysesintäkter	8 436	2 621	
Omkostnader inkl avskrivningar	-4 818	-1 277	
Rörelseresultat	3 618	1 344	
Intäktsräntor	45	150	
Kostnadsräntor	-1 676	-236	
Finansnetto	-1 631	-86	
Skatt	-154	-76	
Nettoresultat för verksamhetsåret	1 833	1 182	
3) Föreslagen utdelning till investerarna			
Utdelning 7% på investerarnas kapital (minskat med bolagsskatt för preferensaktien)			
	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
1) Vinstandelslån, ränta	48%		931
2) Preferensaktier, utdelning	52%	1 008	
Skatt på utdelning		-282	726
Total utdelning (efter skatt preferensaktier)			1 657

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde den 31 december 2004

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per vinstandelslån å nominellt 100 000 SEK	7 000 SEK	7,0%
Per post om 500 000 SEK	35 000 SEK	7,0%
Per Prefaktie å nom. 100 000 SEK (efter skatt 28%)	5 040 SEK	5,0%
Per post om 500 000 SEK (efter skatt 28%)	25 200 SEK	5,0%

Stockholm 23 april, 2006



Carl Rosenblad
Styrelse Ordförande



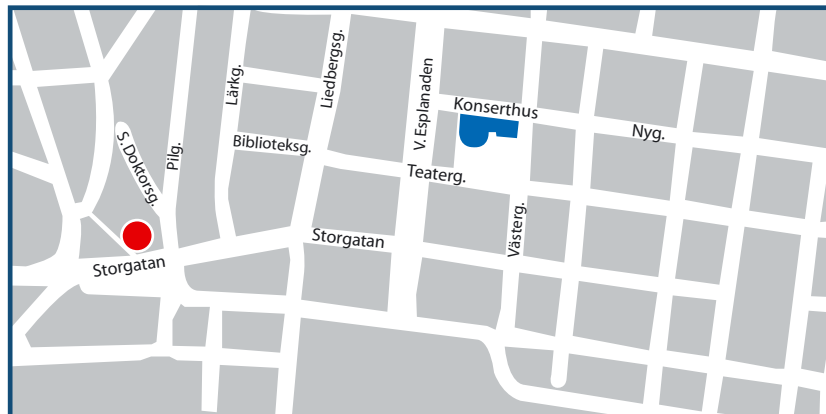
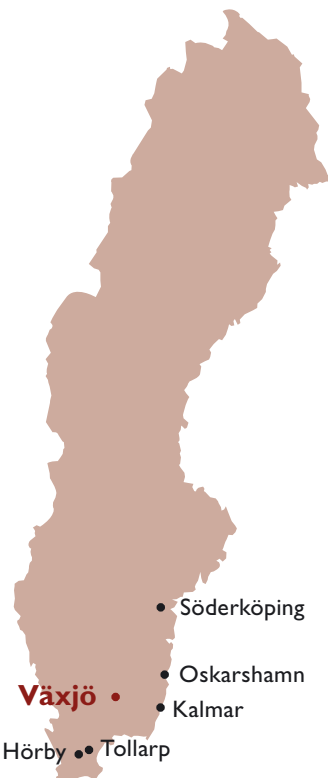
Per-Åke Eliasson
Styrelse Ledamot



Lars Swahn
Verkställande Direktör

FASTIGHET SVALAN I VÄXJÖ



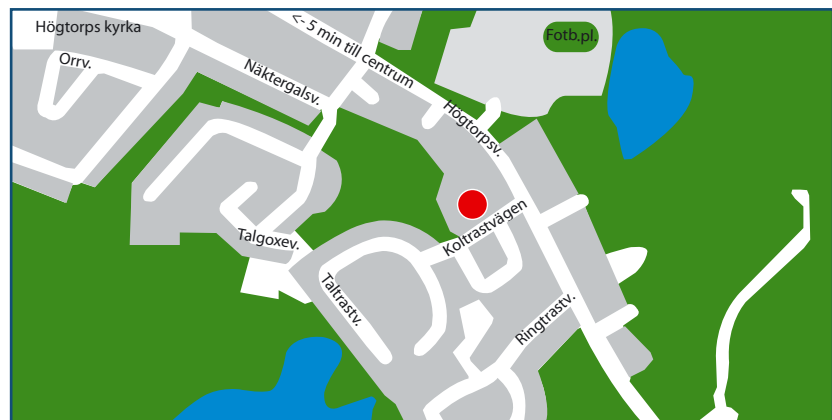
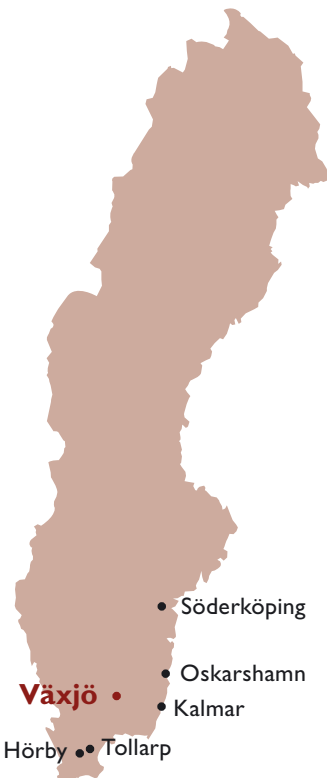


Stad	Växjö
Adress	Storgatan 48 & angränsande adresser
Fastighetsbeteckning	Svalan 9 och 10
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Maj 2005
Uthyrningsbar yta	2 020 kvm
Lägenheter	22
Kommersiella lokaler	2 butiker
Övrigt	Utöver befintlig bebyggelse finns en outnyttjad byggrätt för ytterligare 1.500 kvm bostad

Fastigheten är belägen mycket centralt i Växjö och ligger mellan stadskärnan och ett område med äldre villabebyggelse och mindre flerfamiljshus. Gångavstånd till stadskärnan.

FASTIGHET HARSYRAN I VÄXJÖ



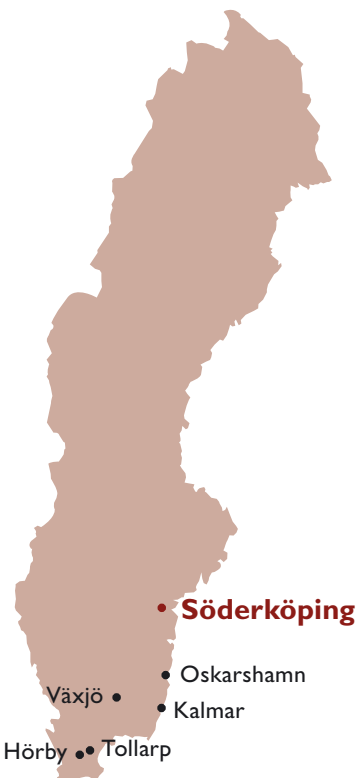


Stad	Växjö
Adress	Koltrastvägen 2-10 (Högstorp)
Fastighetsbeteckning	Harsyran
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	September 2005
Uthyrningsbar yta	4 550 kvm
Lägenheter	68
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheterna är byggda 2000-2002

Fastigheten består av 5 st byggnader med friliggande garage och innehåller en blandning av 2, 3 och 4 rumslägenheter belägna i ett trevligt och relativt nybyggt bostadsområde av högkvalitativ villakarakter nära till skola och annan service, cirka 3 minuters bilväg från Växjö centrum.

FASTIGHET MÖRTEN I SÖDERKÖPING





Stad	Söderköping
Adress	Husbygatan 12 och Eriksviksgatan 2
Fastighetsbeteckning	Mörten 4
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Februari 2006
Uthyrningsbar yta	2 914 kvm
Lägenheter	50
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheterna är byggda 1961

Fastigheten är belägen centralt i Söderköping och ligger i ett trevligt grönområde vid Söderköpings södra infart, bredvid köpcentrum och fem minuters gångväg till stadskärnan.

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Svenska Bostadsfonden Management AB, Artillerigatan 42, Box 5878, 114 45 Stockholm
Tel. 08 - 667 10 50, Fax. 08 - 667 10 40, www.svenskabostadsfonden.se info@svenskabostadsfonden.se