

FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Svenska Bostadsfonden I • Harsyran



Svenska Bostadsfonden I • Svalan



Svenska Bostadsfonden I • Mörten



2007

SVENSKA BOSTADSFONDEN

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Fonden fulltecknades under hösten 2004 och stängde den 31 december samma år. Inköpsvärdet på fondens totala fastighetsbestånd är ca 110 mkr kronor. Fonden äger 140 lägenheter i Växjö och Söderköping.

8	Året som gått	10	Fastighet Svalan
9	Resultat	12	Fastighet Mörten
		13	Fastighet Harsyran

ÅRET SOM GÅTT



Svenska Bostadsfondens marknad

Fastighetsmarknaden i Sverige 2007 kännetecknades av hög transaktionsaktivitet både från svenska och utländska investerare. Svenska Bostadsfondens segment i marknaden, hyresbostäder i Sverige, utvecklades väl. Totalavkastningen (hyresnetto + värdeökning) visade, enligt Svenskt Fastighetsindex, under 2007 en tillväxt på ca 9,4 %, över inflation och ränta. Den långsiktiga trenden (ca 24 år) ger en totalavkastning på ca 13 % per år.

Mot slutet av året kunde, bl a pga ökade marknadsrörelser och oro på finansmarknaderna, en viss avmattning skönjas. Sannolikt går marknaden inom det närmsta året in i ett lugnare skede. Min bedömning är att detta är bra för den reglerade bostadsmarknaden i Sverige, som generellt sett ej påverkas lika kraftigt av konjunkturförändringar som övriga fastighetssektorer, som t ex kontor, butiker, industri och bostadsrätter.

Investerarkapital, ägda fastigheter och utdelning

Fond I har 33 investerare som tillskjutit 27,7 mkr kronor i eget kapital. Fonden stängdes för teckning den 31 december 2004 och fullinvesterades under 2005. Idag förvaltar Fond I fastigheter på 9 712 kvm fördelade på 140 lägenheter. Inköpsvärdet på fastigheterna är ca 110 mkr kronor. Beläningsgraden är 73 %.

Fastigheterna är centralt belägna i Växjö och Söderköping. Växjö är en stark regionstad mitt i Småland med goda kommunikationer, ett diversifierat näringsliv och ett populärt universitet. Enligt den senaste statistiken från SCB ökade befolkningen med 1,4 % för andra året i rad.

Söderköping ingår i den framväxande "fjärde storstadsregionen" som består av Linköping och Norrköping med omgivande kommuner. Staden erbjuder en mycket attraktiv boendemiljö i en expansiv region.

Regeringen har tagit bort räntebidragen för fastigheter med början från 2007. Harsyran i Växjö var den enda fastighet i Svenska Bostadsfonden som i större omfattning uppbar räntebidrag och beslutet har därmed en negativ påverkan på resultat och utdelning för Fond I.

Det ökade ränteläget påverkar fondens utdelning negativt, vilket delvis kompenseras av högre hyror under 2008. Vi har kunnat se högre ökning under årets hyresförhandlingar, med verkan fr o m 2008.

I dagsläget pågår efter önskemål från hyresgästerna långt framskridna förhandlingar att ombilda en av fondens mindre fastigheter till bostadsrätt, vilket, när detta genomförs, kommer att ha positiv effekt på kommande års resultat och utdelning.

Utdelning för året på investerarnas kapital före bolagsskatt föreslås till 4 %.

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

Stockholm 15 april, 2008



Lars Swahn
Verkställande Direktör

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2007 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

	2007	2006	
1) Balansräkning (Msek)			
Fastigheter	110,9	110,8	
Övriga tillgångar	2,5	4,0	
Summa tillgångar	113,4	114,8	
Riskbärande kapital	28,9	28,6	
Fastighetskrediter	81,4	82,0	
Övriga skulder/Avsättningar	3,1	4,2	
Summa finansiering	113,4	114,8	
2) Resultaträkning (Tsek)			
Hysesintäkter	8 790	8 436	
Omkostnader inkl avskrivningar	-4 793	-4 818	
Rörelseresultat	3 997	3 618	
Intäktsräntor	75	45	
Kostnadsräntor (exkl räntor riskbärande kapital)	-3 067	-1 676	
Resultat (exkl räntor riskbärande kapital)	1 005	1 987	
3) Föreslagen utdelning till investerarna (Tsek)			
	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
1) Vinstandelslån, ränta	48%		532
2) Preferensaktier, utdelning	52%	576	
Skatt på utdelning		-161	415
Total utdelning (efter skatt preferensaktier)			947

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per vinstandelslån å nom. 100 000 sek	4 000 sek	4,0%
Per post om 500 000 sek	20 000 sek	4,0%
Per prefaktie å nom. 100 000 sek (efter skatt 28 %)	2 880 sek	2,9%
Per post om 500 000 sek (efter skatt 28 %)	14 400 sek	2,9%

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde 31 december 2004

Stockholm den 3/4 2008



Carl Rosenblad
Styrelse Ordförande



Per-Åke Eliasson
Styrelse Ledamot

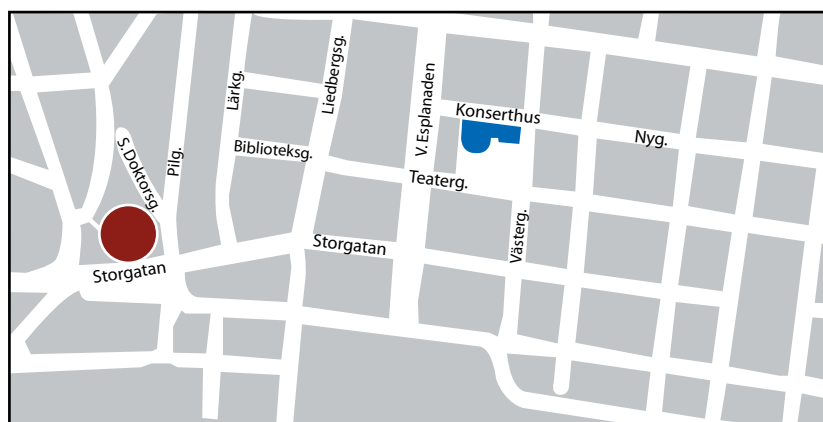
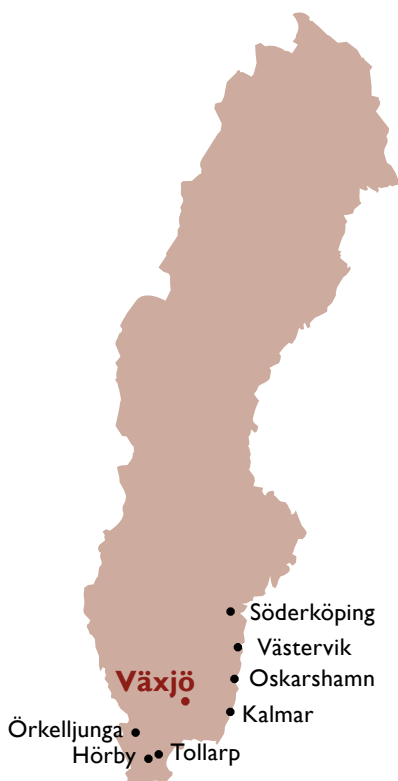


Lars Swahn
Verkställande Direktör





FASTIGHET SVALAN I VÄXJÖ

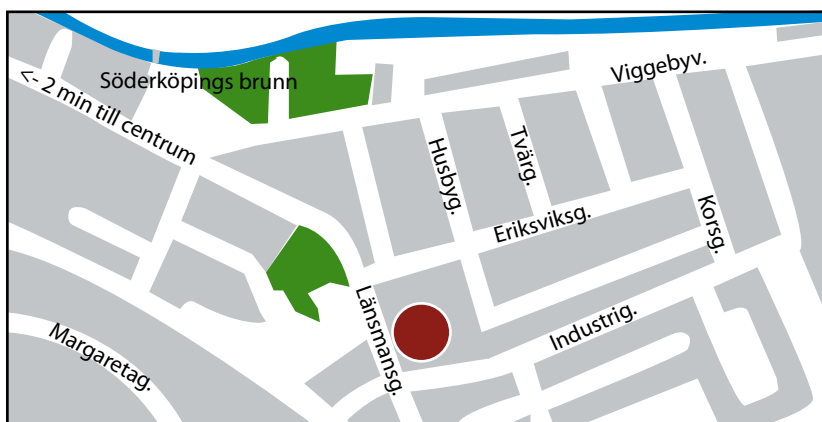
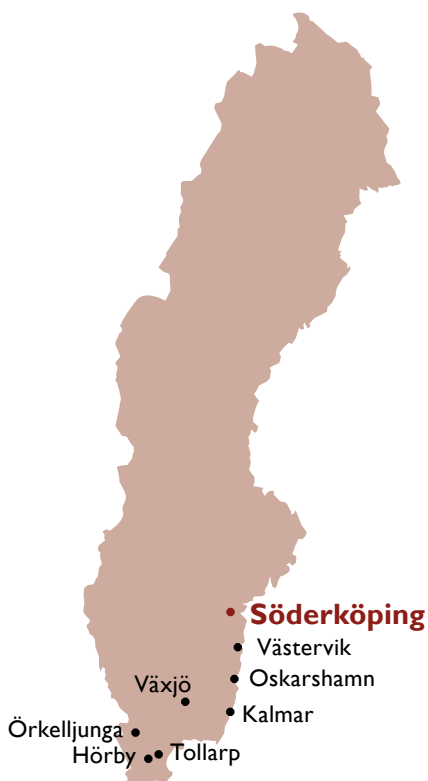


Stad	Växjö
Adress	Storgatan 48 och angränsande adresser
Fastighetsbeteckning	Svalan 9 och 10
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Maj 2005
Uthyrningsbar yta	2 030 kvm
Lägenheter	22
Kommersiella lokaler	2 butiker
Övrigt	Utöver befintlig bebyggelse finns en outnyttjad byggrätt för ytterligare 700 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 MÖRTEN I SÖDERKÖPING

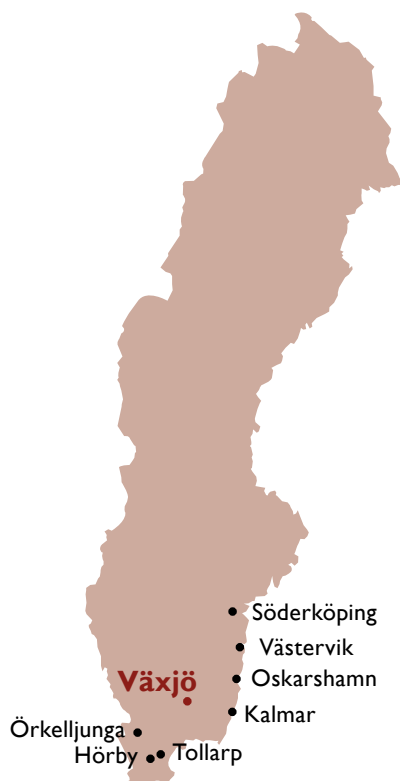


Stad	Söderköping
Adress	Husbygatan 12 och Eriksviksgatan 2
Fastighetsbeteckning	Mörten 4
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Februari 2006
Uthyrningsbar yta	3 128 kvm
Lägenheter	50
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheterna är byggda 1961

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



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	4 554 kvm
Lägenheter	68
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheterna är byggda 2000-2002

Fastigheten består av fem byggnader med friliggande garage och innehåller en blandning av två-, tre- och fyrrumslägenheter belägna i ett trevligt och relativt nybyggt bostadsområde av högkvalitativ villakaraktär nära till skola och annan service, med cirka tre minuters bilväg från Växjö centrum.

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