

FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Svenska Bostadsfonden I • Harsyran



Svenska Bostadsfonden I • Svalan



Svenska Bostadsfonden I • Mörten



2008

SVENSKA BOSTADSFONDEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Faktaruta	
Startår:	2005
Antal lägenheter:	127
Kvadratmeter:	8 282 KVM
Förvärvsvärde:	97 MSEK
Orter:	Växjö och Söderköping
Fördelning andel lägenheter:	

Investerarkapital, ägda fastigheter och utdelning

I Fond 1 har 33 investerare tillskjutit 27,7 MSEK i eget kapital. Fonden stängdes för teckning den 31 december 2004 och fullinvesterades under 2005. Fonden förvaltar 3 fastigheter med 127 lägenheter och 5 lokaler. Totalytan är 8 282 kvm. Aktuellt förvärvsvärde i Fonden är 97 MSEK. Fastigheterna är belägna i Växjö och Söderköping.

Växjö är en av Sveriges mest expansiva orter. Sett till befolkningstillväxten är staden den snabbast växande utanför Skåne och Stockholm. Staden borgar för en fortsatt stark tillväxt, bland annat på grund av Växjö universitet (cirka 15 000 studenter), det brett diversifierade näringslivet samt ställningen som regionstad i södra Småland.

Söderköping är en attraktiv boendemiljö med cirka 14 000 invånare och en populär pendlingsort till bland annat Norrköping. Staden är en uppskattad inflyttningsort med god tillgång till fjärde storstadsregionens (Norrköping/Linköping) breda arbetsmarknad och universitet.

Under det gångna året har Svalan 10 i Växjö sålts till en bostadsrättsförening. Fonden gjorde därmed en reavinst på ca 3 MSEK. Fonden har således ett betydande överskott att dela ut. Utdelningen för året på investerarnas kapital föreslås till 10 procent.

Svenska Bostadsfondens marknad

Under första halvåret 2008 rådde fortfarande hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Lehman Brothers kollaps i september och den efterföljande globala finanskrisen, med en försämrad tillgång på krediter i marknaden, ledde till kraftigt fallande transaktionsvolymerna under andra halvåret.

I tider av ekonomisk oro söker sig investerare till tryggare placeringar. Det finns starka argument för att bostäder som tillgångsslag kommer att stå sig väl när vi går in i en lågkonjunktur. Vakansrisken är fortfarande liten i starka regioner med brist på hyresbostäder. Samtidigt gör det reglerade systemet för hyressättning som vi har i Sverige att fastighetsägarna varje år kan få kompensation för ökade kostnader. För perioden 1998-2007 har bostadshyrorna stigit med i snitt 2,5 procent per år (IPD/Svenskt Fastighetsindex). När nu nästan alla förhandlingar är avklarade höjs bostadshyrorna i allmännyttan med i snitt 3 procent för 2009.

Det är således under 2009, med den fulla effekten av en lågkonjunktur, som vi kommer att kunna se hur bostadshyresfastigheter verkar konjunkturutjämnande. Fallande hyror och vakanser kommer att ha en negativ effekt på kommersiella fastighetsslag men inte hyresbostadsfastigheter.

Kommande verksamhetsår

För kommande verksamhetsår ser det positivt ut och vår målsättning om en avkastning på i snitt 10-15 procent per år under sex år står fast.

Vi har fortsatt låga vakanser i vårt bestånd och arbetet med att förädla fastighetsbeståndet fortsätter vilket skapar värden som tillfaller investerarna.

Riksbankens kraftiga sänkningar av reporäntan under 2009 har gjort att marknadsräntorna sjunkit dramatiskt och med stor sannolikhet kommer att vara låga under resten av året.

Sammanfattningsvis ser vi positivt på såväl verksamhetsåret 2009 som Fondernas utveckling och avkastning över tiden. De hyreshöjningar på i genomsnitt 4 procent, som Svenska Bostadsfonden uppnått i förhandlingar med de lokala hyresgästföreningarna under hösten 2008, kompenserar under 2009 för en del av de huvudsakligen räntedrivna kostnadsökningarna som uppstod under 2008. De ökande hyrorna tillsammans med de nu låga räntekostnaderna gör att resultatutvecklingen för 2009 ser positiv ut.

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2008 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

	2008	2007	
1) Resultaträkning - TSEK			
Hysesintäkter	8 368	8 790	
Omkostnader inkl. avskrivningar	-4 669	-4 793	
Rörelseresultat	3 699	3 997	
Intäktsräntor	235	75	
Kostnadsräntor (exkl. räntor riskbärande kapital)	-3 835	-3 067	
Vinst försäljning av fastigheter	3 080	0	
Resultat (exkl. räntor riskbärande kapital)	3 179	1 005	
2) Balansräkning - MSEK			
Fastigheter	97,0	110,9	
Övriga tillgångar	8,0	2,5	
Summa tillgångar	105,0	113,4	
Riskbärande kapital	30,9	28,9	
Fastighetskrediter	68,9	81,4	
Övriga skulder/Avsättningar	5,2	3,1	
Summa finansiering	105,0	113,4	
3) Föreslagen utdelning till investerarna - TSEK			
	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
Vinstandelslån, ränta	48%		1 330
Preferensaktier, utdelning	52%	1 440	
Skatt på utdelning		0	1 440
Total utdelning			2 770

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per vinstandelslån å nom. 100 000 SEK	10 000 SEK	10%
Per post om 500 000 SEK	50 000 SEK	10%
Per preferensaktie å nom. 100 000 SEK	10 000 SEK	10%
Per post om 500 000 SEK	50 000 SEK	10%

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde 31 december 2004

Stockholm den 20/4 2009



Carl Rosenblad
Styrelsens ordförande



Per-Åke Eliasson
Styrelseledamot

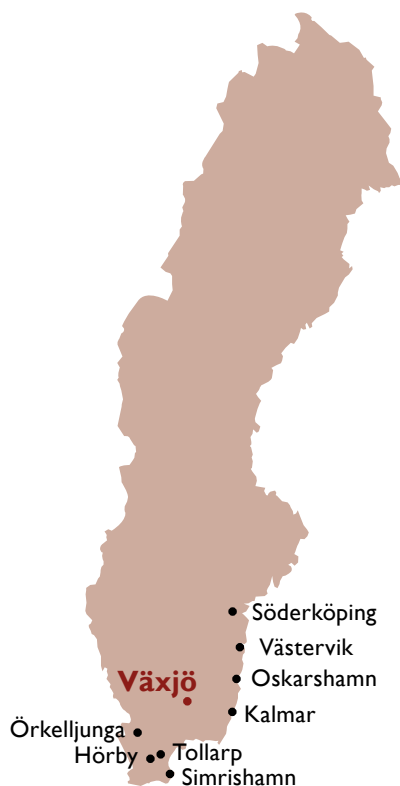


Lars Swahn
Verkställande direktör





FASTIGHET HARSYRAN I VÄXJÖ

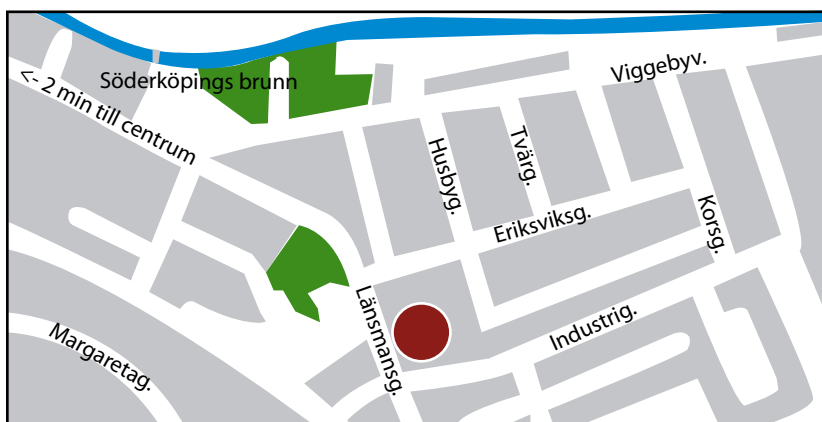


Stad	Växjö
Adress	Koltrastvägen 2-10 (Högstorp)
Fastighetsbeteckning	Harsyran
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	September 2005
Uthyrningsbar yta	4 554 kvm
Lägenheter	68
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheterna är byggda 2000-2002

Fastigheten består av fem byggnader med en blandning av två-, tre-, och fyrrumslägenheter samt friliggande garage. Fastigheten är belägen i ett trevligt och relativt nybyggt område med blandad bebyggelse. Det är nära till skola och annan service, med ca tre minuters bilväg till Växjö centrum.



FASTIGHET MÖRTEN I SÖDERKÖPING

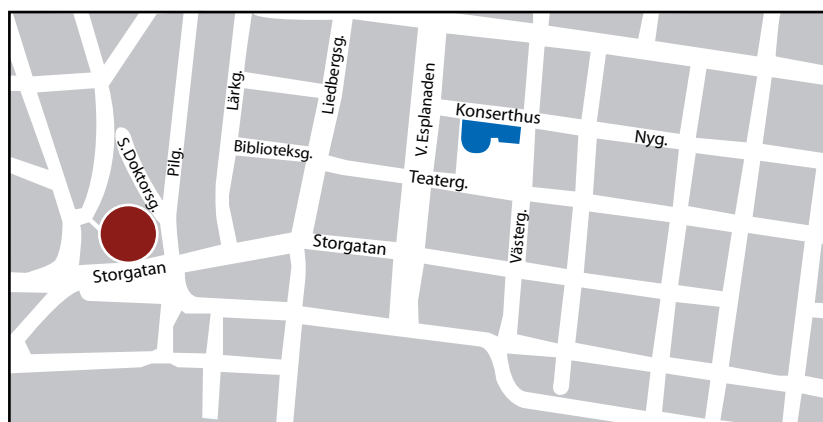
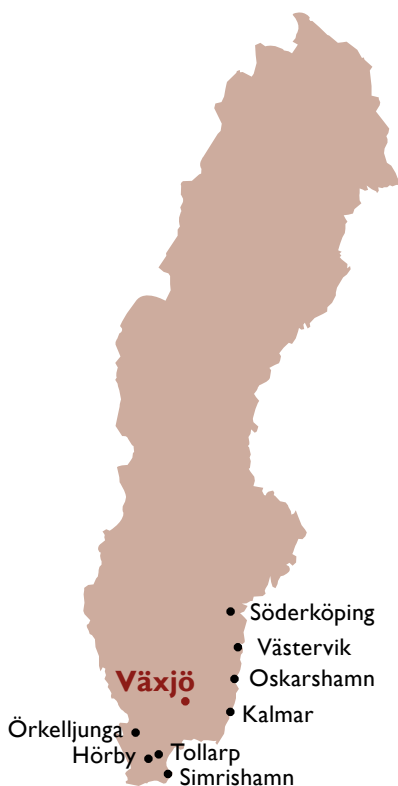


Stad	Söderköping
Adress	Husbygatan 12 och Eriksviksgatan 2
Fastighetsbeteckning	Mörten 4
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Februari 2006
Uthyrningsbar yta	3 128 kvm
Lägenheter	50
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheterna är byggda 1961

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 SVALAN I VÄXJÖ



Stad	Växjö
Adress	Storgatan 48 och Södra doktorsgatan 1
Fastighetsbeteckning	Svalan 9
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Maj 2005
Uthyrningsbar yta	600 kvm
Lägenheter	9
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.

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