

FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Svenska Bostadsfonden I • Harsyran



Svenska Bostadsfonden I • Svalan



Svenska Bostadsfonden I • Mörten



2009

SVENSKA BOSTADSFONDEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Faktaruta	
Startår:	2005
Antal lägenheter:	127
Kvadratmeter:	8 495 KVM
Förvärvsvärde:	98 MSEK (dec -09)
Orter:	Växjö och Söderköping
Fördelning andel lägenheter:	

Investerarkapital, ägda fastigheter och utdelning

Fond 1 stängdes för teckning den 31 december 2004 och fullinvesterades under 2005. Totalt har 33 investerare tillskjutit 27,7 MSEK i eget kapital. Fonden förvaltar 3 fastigheter med en total yta om 8 495 kvm fördelat på 127 lägenheter och 5 lokaler. Fastigheterna är belägna i Växjö och Söderköping. Förvärvsvärdet i Fonden uppgick till 98 MSEK vid årsskiftet.

Växjö är en av Sveriges mest expansiva regionstäder och det viktigaste navet för service, administration och handel i södra Småland. Stadens expanderade universitet samt etableringen av flera större köpcentra har bidragit till en ökande tillväxt under de senaste åren. Inflyttningen har skapat stort underskott på bostäder och långa kötider. Den starka efterfrågan avspeglas i bostadsrättspriserna som på 8 år ökat från under 4 000 per kvadratmeter till 11 000 per kvadratmeter.

Söderköping ligger omkring 13 km från Norrköping och 57 % av arbetskraften pendlar över kommungränsen. Orten är således en utpräglad pendlingsort, men har även lokala etableringar i form av en hel del småföretag. Befolkningen i kommunen ökade med 0,5 % under 2009 till följd av ett positivt flyttnetto om 79 personer. Vakanserna i allmännyttan är fortsatt låga och det strategiska läget nära Norrköping, en av Sveriges just nu mest dynamiska och expansiva städer, borgar för fortsatt tillväxt.

Fonden redovisar ett något lägre hyresintäkter än föregående år beroende på försäljningen av fastigheten Svalan 10 under 2008. Intäktsbortfallet kompenseras dock av 50 % lägre räntekostnader för fastighetskrediter vilket är en följd av lägre skuldsättning och fallande marknadsräntor. Resultatet efter finansiella kostnader på fastighetskrediter men före räntor på vinstandelslån samt resultat av fastighetsförsäljning förbättrades med 1,1 MSEK jämfört med föregående år.

Preferensaktieägare har detta år fått en högre utdelning som kompensation för tidigare bolagsskatt som varit för hög.

Svenska Bostadsfondens marknad

På grund av finanskrisen blev tillgången på krediter mycket begränsad och marknadsoron stor. Det ledde till att transaktionsvolymen sjönk till ca 50 miljarder att jämföra med ca 150 miljarder 2008. En trend är att bostäder ökat sin andel av den totala transaktionsvolymen till ungefär 50 %.

I samband med lågkonjunkturen förväntades hyrorna sjunka och vakanserna öka i kommersiella fastigheter vilket fick marknaden att söka sig till de tryggare och mindre konjunkturkänsliga kassaflöden som en bostadsinvestering erbjuder.

Investerarnas ändrade fokus har avspeglat sig i de senaste siffrorna från Svenskt Fastighetsindex som mäter totalavkastningen för olika fastighetsslag. Under 2009 gav bostäder en årlig avkastning på 13,9 % medan snittet för alla fastighetsslag var 1,4 %. Den större delen av denna avkastning kommer från värdetillväxt. De övriga fastighetsslagen, som exempelvis kontors- och industrifastigheter, har däremot minskat i värde, även om värdetillväxten inom dessa fastighetsslag varit betydligt mer beskedligt i Sverige än i många andra länder.

Kommande verksamhetsår

Under 2010 kommer förberedelser med avveckling av Fonden att påbörjas. Planen som finns fastlagd i prospektet är att i kontrollerad takt utvärdera olika alternativ för att bästa möjliga utfall skall uppnås för våra investerare.

Fram till avvecklingen kommer Fonden fortsatt aktivt att arbeta med förädling av fastighetsbeståndet. Med egen förvaltningsorganisation och nya administrativa system för uthyrning m.m. minskas riskerna för vakanser och tekniska problem. För att reducera den finansiella risken har Fonden tecknat räntsäkringar till augusti 2011 för 44 % av fastighetskrediterna.

Genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning och en fungerande källsortering samt återvinning verkar bolaget för en långsiktigt hållbar miljöpolicy. Sammanfattningsvis ser vi positivt på såväl verksamhetsåret 2010 som Fondens utveckling och avkastning över tiden.

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2009 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

	2009	2008
1) Resultaträkning - KSEK		
Hysesintäkter	8 081	8 368
Omkostnader inkl. avskrivningar	-5 076	-4 669
Rörelseresultat	3 005	3 699
Intäktsräntor	39	235
Kostnadsräntor (exkl. räntor riskbärande kapital)	-1 867	-3 835
Vinst försäljning av fastigheter	0	3 080
Resultat (exkl. räntor riskbärande kapital)	1 177	3 179

2) Balansräkning - MSEK		
Fastigheter	97,0	97,0
Övriga tillgångar	5,0	8,0
Summa tillgångar	102,0	105,0
Riskbärande kapital	30,9	30,9
Fastighetskrediter	67,8	68,9
Övriga skulder/Avsättningar	3,3	5,2
Summa finansiering	102,0	105,0

3) Föreslagen utdelning till investerarna - KSEK	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
Vinstandelslån, ränta	48,0%		532
Preferensaktier, utdelning	52,0%	965	
Skatt på utdelning		0	965
Total utdelning (efter skatt preferensaktier)			1 497

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 preferensaktie å nom. 100 000 SEK (efter skatt)	6 700 SEK	6,7 %
Per post om 500 000 SEK (efter skatt)	33 500 SEK	6,7 %

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde 31 december 2004

Stockholm den 13/4 2010



Carl Rosenblad
Styrelsens ordförande



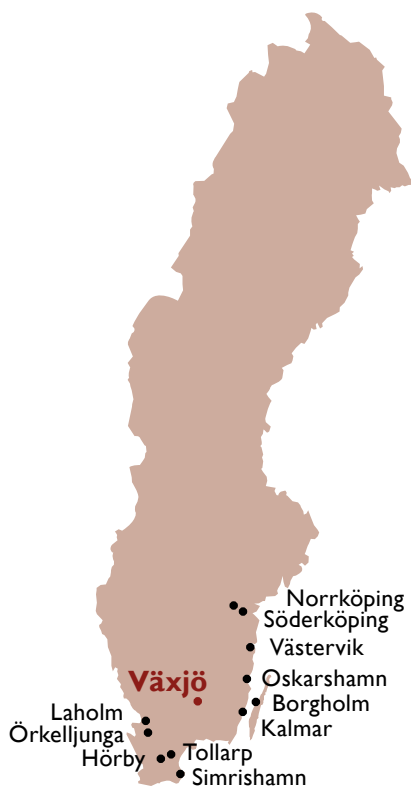
Per-Åke Eliasson
Styrelseledamot



Lars Swahn
Verkställande direktör



FASTIGHET HARSYRAN 12 I VÄXJÖ



Stad	Växjö
Adress	Koltrastvägen 2-10 (Högtorp)
Fastighetsbeteckning	Harsyran 12
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Augusti 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 4 I SÖDERKÖPING



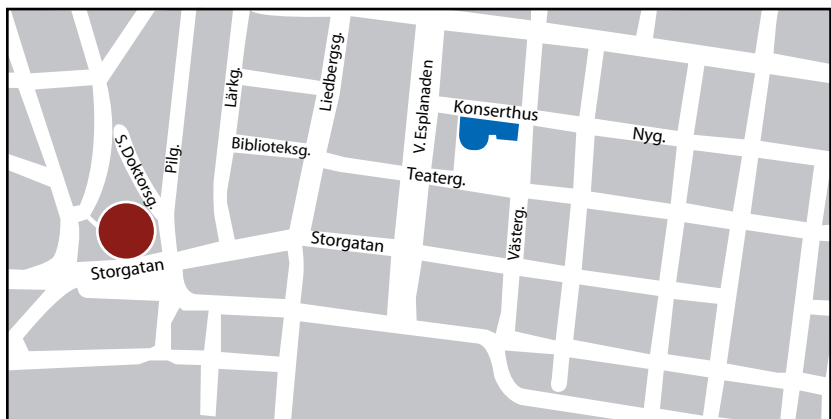
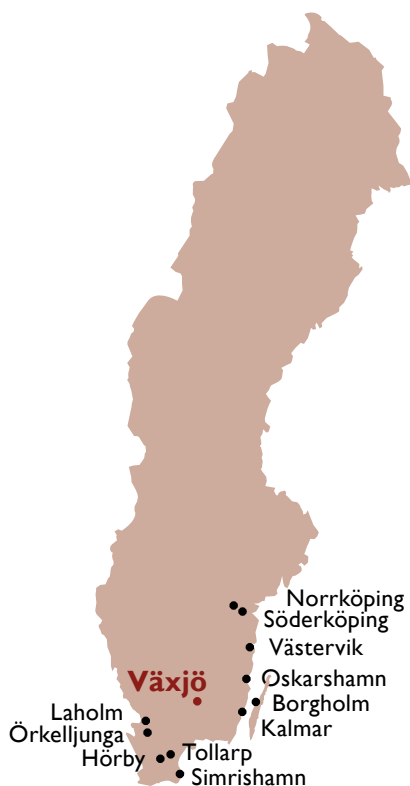
Stad	Söderköping
Adress	Husbygatan 12 A-B och Eriksviksgatan 2
Fastighetsbeteckning	Mörtén 4
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum	Februari 2006
Uthyrningsbar yta	3 122 kvm
Lägenheter	50
Kommersiella lokaler	Inga
Övrigt	Fastigheten är byggd 1961

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 9 I VÄXJÖ



Stad

Adress

Fastighetsbeteckning

Typ av fastighet

Ägare

Inköpsdatum

Uthyrningsbar yta

Lägenheter

Kommersiella lokaler

Övrigt

Växjö

Storgatan 48 och Södra Doktorsgatan 1

Svalan 9

Bostäder

Svenska Bostadsfonden I AB

Maj 2005

819 kvm

9

2 butiker

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