

# FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 9 AB

Svenska Bostadsfonden 9 • Getingen



2009

SVENSKA BOSTADSFONDEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 9 AB

Faktaruta	
Startår:	2009
Antal lägenheter:	41
Kvadratmeter:	2 700 KVM
Förvärvsvärde:	32 MSEK (juni -10)
Orter:	Laholm
Fördelning andel lägenheter:	
<p>The figure consists of a pie chart on the left and a map of Sweden on the right. The pie chart is a single dark red circle with '100%' written in the center. Below it is a legend with a small dark red square and the text 'Laholm'. The map of Sweden has a small dark red area in the south representing Laholm, with the label 'Laholm' below it.</p>	

### Investerarkapital, ägda fastigheter och utdelning

Fond 9 är en årsfond där kapital tagits in via fyra emissioner. Den sista emissionen stängdes för teckning den 31 december 2009. Totalt har 348 investerare tillskjutit 100,6 MSEK varav 78,7 MSEK var inbetalda den 31 december 2009. Fonden förvaltar i dagsläget 41 lägenheter i Laholm till ett förvärvsvärde om 32 MSEK.

Laholm är Hallands äldsta stad med anor från 1200-talet. I centralorten bor ca 7 000 personer. Stadskärnan runt Stor torget och S:t Clemens kyrka är idyllisk och omges av Lagan. Kommunen som helhet erbjuder en rik och varierad natur - hav och strand i väster, Laholmsslätten mitt i samt skogsbygd i öster. Cirka 82 procent av invånarna är bosatta i villor. Enligt Boverkets senaste undersökning av bostadsmarknaden råder bostadsbrist på orten. Allmännyttan har låga vakanser som uppgår till 0,8 %.

Då fonden ej är fullinvesterad kommer ingen utdelning att lämnas för 2009. För närvarande pågår förhandlingar om ytterligare förvärv och Fonden beräknas vara fullinvesterad under 2010. Det totala förvärvsvärdet beräknas då uppgå till cirka 350 MSEK.

### Svenska Bostadsfondens marknad

Under finanskrisen var tillgången på krediter mycket begränsad och marknadsöron 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 procent. 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

Fonden kommer aktivt att arbeta med förvärv och förädling av fastighetsbeståndet.

Genom egen förvaltningsorganisation och utveckling av de administrativa system för uthyrning minskas riskerna för vakanser. Den tekniska risken reduceras genom en kompetent egen förvaltning.

Den finansiella risken hanteras genom räntesäkringar. Räntetak som löper fram till Fondens avveckling kommer att tecknas. 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 9 AB

	2009	2008
<b>1) Resultaträkning - KSEK</b>		
Hysesintäkter	0	0
Omkostnader inkl. avskrivningar	-980	-31
Rörelseresultat	-980	-31
Intäktsräntor	185	0
Kostnadsräntor (exkl. räntor riskbärande kapital)	-45	0
<b>Resultat (exkl. räntor riskbärande kapital)</b>	<b>-840</b>	<b>-31</b>
<b>2) Balansräkning - MSEK</b>		
Fastigheter	0,0	0,0
Övriga tillgångar	79,3	0,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>79,3</b>	<b>0,8</b>
Riskbärande kapital	78,2	0,5
Fastighetskrediter	0,0	0,0
Övriga skulder/Avsättningar	1,1	0,3
<b>Summa finansiering</b>	<b>79,3</b>	<b>0,8</b>

3) SVENSKA BOSTADSFONDEN 8 AB	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
<b>Föreslagen utdelning till investerarna - KSEK</b>			
Förlagslåneränta, fast ränta pro rata 5%	3,4%		527
Vinstandelslån, ränta	96,2%		0
Preferensaktier serier B, utdelning	0,4%	0	
Skatt på utdelning		0	0
<b>Total utdelning</b>			<b>527</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per förlagslån å nominellt 450 000 SEK, fast ränta pro rata 5%	9 253 SEK	2,1%
Per vinstandelslån å nom. 50 000 SEK, vinstberoende ränta	-	-
Per preferensaktie serie B å nom. 50 000 SEK	-	-

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde 31 december 2009

Stockholm den 13/4 2010

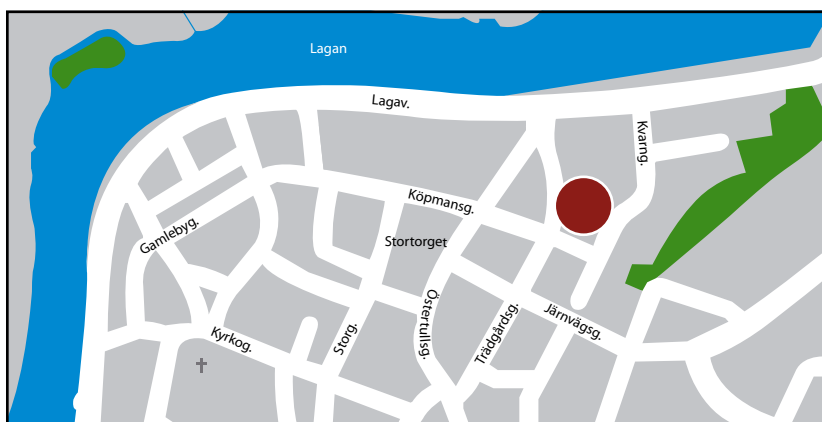
  
Carl Rosenblad  
Styrelsens ordförande

  
Per-Åke Eliasson  
Styrelseledamot

  
Lars Swahn  
Verkställande direktör



## FASTIGHET GETINGEN 4 I LAHOLM



<b>Stad</b>	Laholm
<b>Adress</b>	Kvarng. 4A-4L, Köpmansg. 7A-7C
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Getingen 4
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden 9 AB
<b>Inköpsdatum</b>	Juni 2010
<b>Uthyrningsbar yta</b>	2 700 kvm
<b>Lägenheter</b>	41
<b>Kommersiella lokaler</b>	Inga
<b>Övrigt</b>	Fastigheten byggd 1987

Getingen 4 är belägen i Laholms centrum intill Lagan. Flera av lägenheterna har sjöutsikt. Fastigheten är uppförd i slutet åttiotalet och håller byggnadstekniskt hög standard. Laholm har en charmig stadskärna med medeltida anor och erbjuder en lugnt och attraktiv boendemiljö.

# 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](http://www.svenskabostadsfonden.se) [info@svenskabostadsfonden.se](mailto:info@svenskabostadsfonden.se)