

# FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Svenska Bostadsfonden I • Harsyran



Svenska Bostadsfonden I • Svalan



Svenska Bostadsfonden I • Mörten



2010

SVENSKA BOSTADSFONDEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010 SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

Faktaruta	
Startår:	2005
Antal lägenheter:	127
Kvadratmeter:	8 495 KVM
Förvärvsvärde:	98 MSEK (dec -10)
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 Söderköping och Växjö. Förvärvsvärdet i Fonden uppgick till 98 MSEK vid årsskiftet.

Söderköping ligger omkring 13 km från Norrköping och tillhör ekonomiskt sett den fjärde storstadsregionen Linköping-Norrköping. Över hälften av arbetskraften pendlar över kommungränsen men det finns även en hel del mindre företag på orten. Söderköping har haft ett totalt sett positivt flyttnetto under 2000-talet, och enligt Boverket råder det bostadsbrist på orten. Det strategiska läget i regionen och utmärkta kommunikationer med X2000 och E4:an borgar för en fortsatt stabil bostadsmarknad.

Växjö är en framgångsrik universitetsstad och det viktigaste navet för service, administration och handel i södra Småland. Staden har haft en mycket stark befolkningstillväxt om 12 procent under 2000-talet. Den stora inflyttningen har skapat ett stort underskott på bostäder och det råder bostadsbrist sedan ett par år tillbaka. Detta har inneburit en stark prisutveckling för både villor och bostadsrätter samt låga vakanser hos allmännyttan under hela 2000-talet.

Fonden redovisade något högre hyresintäkter under 2010 jämfört med föregående år även om hyreshöjningarna 2010 blev relativt låga, bland annat beroende på de låga marknadsräntorna. Som en följd av en osedvanligt kall vinter, både i början och i slutet av året, ökade värme- och skötselkostnaderna avsevärt.

Fallande marknadsräntor fick för Fondens del genomslag först under andra kvartalet och kompenenserade inte de ökade

värme- och skötselkostnaderna. Resultatet blev därmed 0,6 MSEK sämre än föregående år.

**Svenska Bostadsfondens marknad**

Den starka ekonomin och en återhämtad kreditmarknad har haft positiva effekter på fastighetsmarknaden för kommersiella aktörer. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 100 miljarder SEK, en ökning med 50 miljarder från föregående år. Trenden efter finanskrisen har varit att investerare söker stabila kassaflöden till lägre belåning vilket ökat efterfrågan på bostadsinvesteringar.

Den 1 januari 2011 infördes en ny lag på den svenska bostadsmarknaden. De viktigaste inslagen är att de kommunala bostadsbolagen nu ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga grunder samt att allmännyttan förlorar sin hyresnormerande roll. Årets hyresförhandlingar har hittills resulterat i en genomsnittlig höjning om 2,0 procent, vilket indikerar en fortsatt utveckling i linje med de senaste tio åren.

Direktavkastningskraven har sjunkit, särskilt för förvaltningsenheter i regionstäderna och i storstadsområden. Bostadsfastigheter har, enligt SFI, gett en totalavkastning på 6,2 procent år 2010, fördelat på 3,9 procent värdeförändring och 2,3 procent direktavkastning. Det stigande ränteläget kan i sin tur bidra med en dämpande effekt men den långsiktiga trenden är ett allt större intresse för bostadsfastigheter som investeringstillgång.

**Kommande verksamhetsår**

Under 2011 kommer Fonden att avvecklas i enlighet med prospektet. Värderingar kommer att tas fram och utvärderingar av olika alternativ skall ske för att bästa möjliga utfall skall uppnås för Fondens investerare. Den egna förvaltningsorganisationen fortsätter att aktivt arbeta med förvaltningen av Fondens fastigheter under hela avvecklingsperioden.

Fonden arbetar aktivt, bland annat med hjälp av en väl utbyggd IT-struktur, för att reducera vakansrisken. För att reducera den finansiella risken har Fonden tecknat räntesäkringar för 44 procent av fastighetskrediterna fram till augusti 2011.

Genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning och en fungerande källsortering samt återvinning verkar bolaget för en långsiktigt hållbar miljöpolicy.

## ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2010 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

	2010	2009
<b>1) Resultaträkning - KSEK</b>		
Hysesintäkter	8 188	8 081
Omkostnader inkl. avskrivningar	-5 871	-5 076
Rörelseresultat	2 317	3 005
Intäktsräntor	3	39
Kostnadsräntor (exkl. räntor riskbärande kapital)	-1 738	-1 867
Vinst försäljning av fastigheter	0	0
<b>Resultat (exkl. räntor riskbärande kapital)</b>	<b>582</b>	<b>1 177</b>

<b>2) Balansräkning - MSEK</b>		
Fastigheter	96,2	97,0
Övriga tillgångar	4,4	5,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>100,6</b>	<b>102,0</b>
Riskbärande kapital	29,7	30,9
Fastighetskrediter	66,9	67,8
Övriga skulder/Avsättningar	4,0	3,3
<b>Summa finansiering</b>	<b>100,6</b>	<b>102,0</b>

3) Föreslagen utdelning till investerarna - KSEK	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
Vinstandelslån, ränta	48,0%		266
Preferensaktier, utdelning	52,0%	288	
Skatt på utdelning		0	288
Total utdelning (efter skatt preferensaktier)			54

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per vinstandelslån å nom. 100 000 SEK	2 000 SEK	2,0 %
Per post om 500 000 SEK	10 000 SEK	2,0 %
Per preferensaktie å nom. 100 000 SEK (efter skatt)	2 000 SEK	2,0 %
Per post om 500 000 SEK (efter skatt)	10 000 SEK	2,0 %

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde 31 december 2004

Stockholm den 1/4 2011



Carl Rosenblad  
Styrelsens ordförande



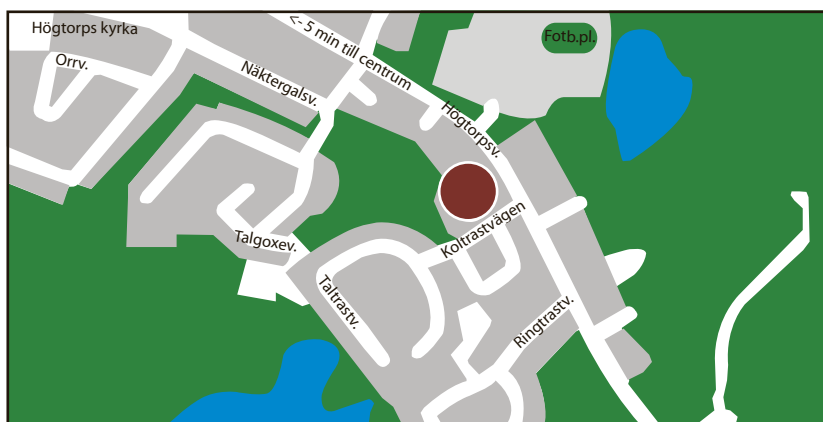
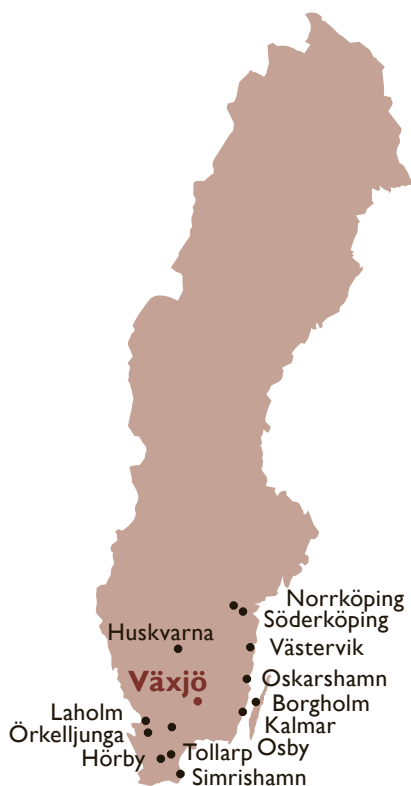
Per-Åke Eliasson  
Styrelseledamot



Lars Swahn  
Verkställande direktör



## FASTIGHET HARSYRAN 12 I VÄXJÖ

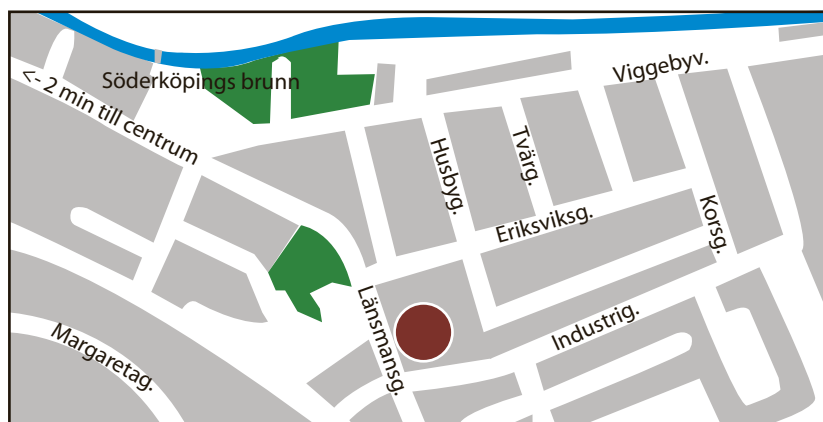


<b>Stad</b>	Växjö
<b>Adress</b>	Koltrastvägen 2-10 (Högstorp)
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Harsyran 12
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden I AB
<b>Inköpsdatum</b>	Augusti 2005
<b>Uthyrningsbar yta</b>	4 554 kvm
<b>Lägenheter</b>	68
<b>Kommersiella lokaler</b>	Inga
<b>Övrigt</b>	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 cirka tre minuters bilväg till Växjö centrum.



## FASTIGHET MÖRTEN 4 I SÖDERKÖPING

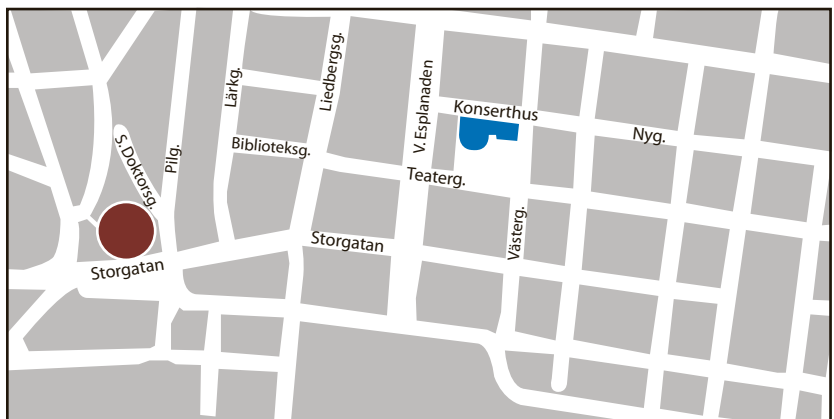
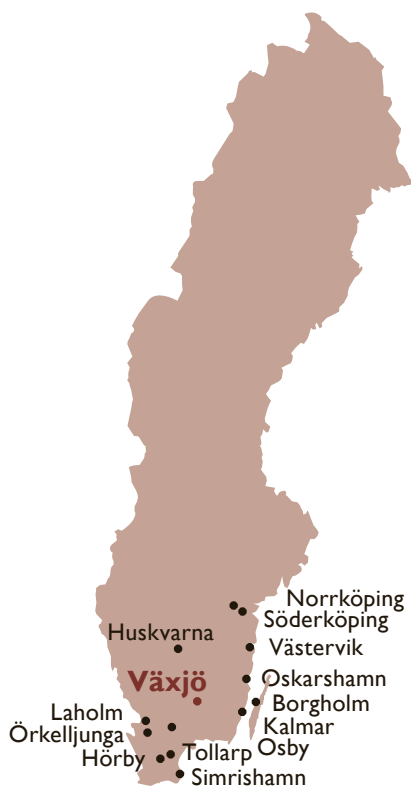


<b>Stad</b>	Söderköping
<b>Adress</b>	Husbygatan 12 A-B och Eriksviksgatan 2 A-C
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Mörten 4
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden I AB
<b>Inköpsdatum</b>	Februari 2006
<b>Uthyrningsbar yta</b>	3 122 kvm
<b>Lägenheter</b>	50
<b>Kommersiella lokaler</b>	Inga
<b>Övrigt</b>	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



<b>Stad</b>	Växjö
<b>Adress</b>	Storgatan 48 och Södra Doktorsgatan 1
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Svalan 9
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden I AB
<b>Inköpsdatum</b>	Maj 2005
<b>Uthyrningsbar yta</b>	819 kvm
<b>Lägenheter</b>	9
<b>Kommersiella lokaler</b>	2 butiker
<b>Övrigt</b>	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](http://www.svenskabostadsfonden.se) [info@svenskabostadsfonden.se](mailto:info@svenskabostadsfonden.se)