

# FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 9 AB

Svenska Bostadsfonden 9 • Ekorren I



Svenska Bostadsfonden 9 • Getingen 4



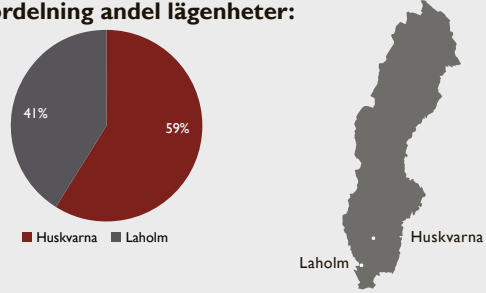
Svenska Bostadsfonden 9 • Palsternackan I



2010

SVENSKA BOSTADSFONDEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 9 AB

Faktaruta	
Startår:	2009
Antal lägenheter:	223
Kvadratmeter:	16 451 KVM
Förvärvsvärde:	73 MSEK (december 2010) 153 MSEK (juni 2011)
Orter:	Laholm och Huskvarna
<b>Fördelning andel lägenheter:</b> 	

### 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. Idag förvaltar fonden 3 fastigheter belägna i Laholm och Huskvarna med en total yta om 16 451 kvm fördelat på 223 lägenheter och 3 lokaler. Förvärvsvärdet i Fonden uppgick till 73 MSEK vid årsskiftet.

Laholm ligger 5 km från kusten och har en idyllisk och välbevarad stadskärna. Halmstad ligger 2 mil bort som ett pendlingsalternativ, men det högt rankade företagsklimatet på orten omfattar såväl ett stort antal nystartade företag som tillverkningsindustri och tjänsteföretag. Efterfrågan är stor på centrala lägenheter.

Huskvarna är en del av Jönköpings kommun och har cirka 22 000 invånare. Läget intill E4:an i skärningspunkten mellan Västsverige, Mälardalen och södra Sverige gör Jönköping till en av Sveriges ledande logistikorter och en av landets snabbast växande orter. Det är bostadsbrist på orten till följd av den starka inflyttningen och vakansgraden är mycket låg.

Den låga förvärvstakten i kombination med en ovanligt kall vinter som orsakade höga värme- och skötselkostnader resulterade i ett svagt rörelseresultat som uppgick till -0,2 MSEK, vilket dock var en förbättring motsvarande 0,8 MSEK jämfört med 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

Ett stort antal portföljer analyseras löpande för att kunna förvärva fler fastigheter snarast möjligt, men kvalitet och förväntad avkastning är alltid de främsta faktorerna vid alla investeringsbeslut. Fondens bedömning är att det under 2011 kommer att komma ut fler bra fastigheter på marknaden. Målsättningen är att Fonden skall vara fullinvesterad snarast möjligt med hänsyn tagen till Fondens krav på fastigheternas kvalitet och belägenhet.

Den finansiella risken hanteras genom räntesäkringar och till viss del bundna räntor när detta bedöms som bäst ur ett marknadsperspektiv.

Genom egen förvaltningsorganisation och utveckling av de administrativa systemen för uthyrning minskas riskerna för vakanser. Resurser kommer att allokeras för att reducera den tekniska risken och förbättra kostnadskontrollen.

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

Sammanfattningsvis ser vi positivt på såväl verksamhetsåret 2011 som Fondens utveckling och avkastning över tid även om investeringsperioden har blivit längre än förväntat.

## ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2010 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 9 AB

	2010	2009	
<b>1) Resultaträkning - KSEK</b>			
Hysesintäkter	1 683	0	
Omkostnader inkl. avskrivningar	-1 893	-980	
Rörelseresultat	-210	-980	
Intäktsräntor	582	185	
Kostnadsräntor (exkl. räntor riskbärande kapital)	-756	-45	
<b>Resultat (exkl. räntor riskbärande kapital)</b>	<b>-384</b>	<b>-840</b>	
<b>2) Balansräkning - MSEK</b>			
Fastigheter	72,9	0,0	
Övriga tillgångar	29,0	79,3	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>101,9</b>	<b>79,3</b>	
Riskbärande kapital	98,3	78,2	
Fastighetskrediter	0,0	0,0	
Övriga skulder/Avsättningar	3,6	1,1	
<b>Summa finansiering</b>	<b>101,9</b>	<b>79,3</b>	
<b>3) Föreslagen utdelning till investerarna - KSEK</b>			
	<b>Andel kapital</b>	<b>Brutto utdelning</b>	<b>Netto utdelning</b>
Förlagslåneränta, fast ränta pro rata 5%	3,4%		1 282
Vinstandelslån, ränta	96,2%		0
Preferensaktier serier B, utdelning	0,4%	0	
Skatt på utdelning		0	0
<b>Total utdelning</b>			<b>1 282</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per förlagslån å nominellt 450 000 SEK, fast ränta pro rata 5%	22 500 SEK	5,0 %
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 1/4 2011



Carl Rosenblad  
Styrelsens ordförande



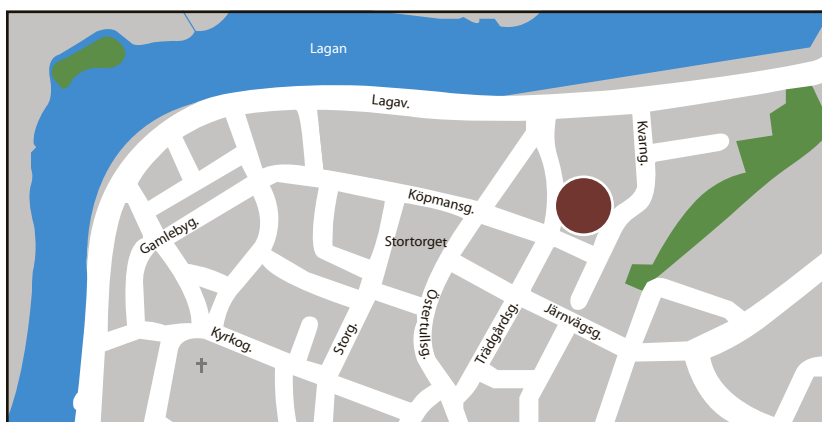
Per-Åke Eliasson  
Styrelseledamot



Lars Swahn  
Verkställande direktör



## FASTIGHET GETINGEN 4 I LAHOLM

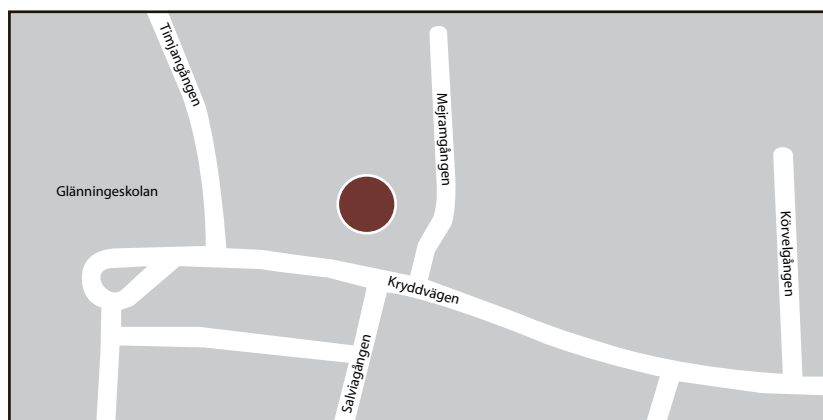


<b>Stad</b>	Laholm
<b>Adress</b>	Kvarng. 4A-4L, Köpmansg. 7A-7C
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Getingen 4
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden 9 AB
<b>Inköpsdatum</b>	Juni 2010
<b>Uthyrningsbar yta</b>	2 700 kvm
<b>Lägenheter</b>	41
<b>Kommersiella lokaler</b>	Inga
<b>Övrigt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



## FASTIGHET PALSTERNACKAN 1 I LAHOLM

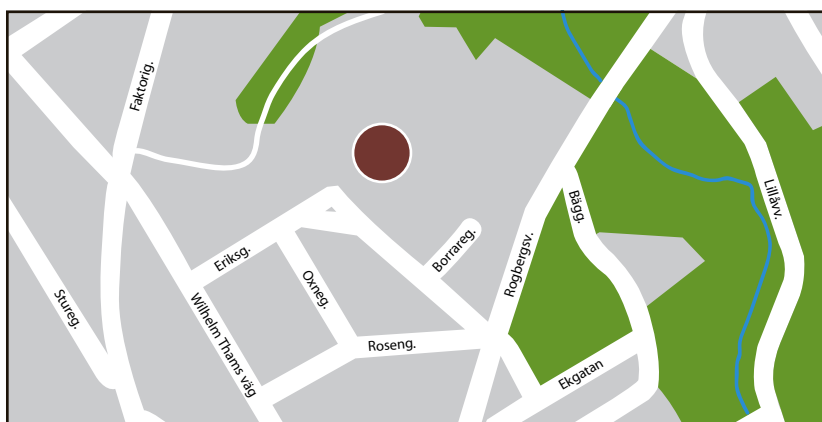


<b>Stad</b>	Laholm
<b>Adress</b>	Mejråmgången I A-B, 3-47, II A, 2 A-B, 4-48
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Palsternackan I
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden 9 AB
<b>Inköpsdatum</b>	29 november 2010
<b>Uthyrningsbar yta</b>	3 749 kvm
<b>Lägenheter</b>	51
<b>Kommersiella lokaler</b>	2
<b>Övrigt</b>	Fastigheten byggd 1991

Palsternackan byggdes 1991 av den lokala byggmästaren AB Gunnohus. Fastigheten är belägen i det lugna och populära området "Trädgårdsstaden" strax utanför Laholms centrala delar.



## FASTIGHET EKORREN 1 I HUSKVARNA



<b>Stad</b>	Huskvarna
<b>Adress</b>	Eriksgratan 10-34
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ekorren 1
<b>Typ av fastighet</b>	Bostäder
<b>Ägare</b>	Svenska Bostadsfonden 9 AB
<b>Inköpsdatum</b>	September 2011
<b>Uthyrningsbar yta</b>	10 002 kvm
<b>Lägenheter</b>	131
<b>Kommersiella lokaler</b>	1
<b>Övrigt</b>	Fastigheten byggd 1967

Fastigheten Ekorren 1 ligger på en höjd i Huskvarnas tätort och består av ett punkthus och fyra låghus. Närområdet består av villor och flerbostadshus samt generösa grönytor. Det finns goda kommunikationer in till Jönköping samt centrala Huskvarna.

# 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)