

FÖRVALTNINGSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 10 AB

Svenska Bostadsfonden 10 • Krämaren 7



Svenska Bostadsfonden 10 • Hovslagaren 19



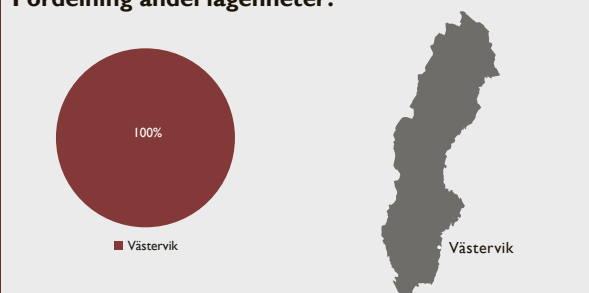
Svenska Bostadsfonden 10 • Masten 3



2010

SVENSKA BOSTADSFONDEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 10 AB

Faktaruta	
Startår:	2010
Antal lägenheter:	24
Kvadratmeter:	2 200 KVM
Förvärvsvärde:	20 MSEK
Orter:	Västervik
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 shows a single dark red slice representing 100% for Västervik. The map of Sweden has a small dark red area in the south representing Västervik.</p>	

Investerarkapital, ägda fastigheter och utdelning

Bolaget är en årsfond vilket innebär att kapital tagits in i fyra emissioner. Den sista emissionen stängdes för teckning den 31 december 2010. Tecknat kapital uppgick den sista december 2010 till 95,5 MSEK, varav 74,6 MSEK var inbetalt.

Ett fastighetsförvärv i Västervik har genomförts under 2011, dessutom har ett antal förhandlingar om förvärv inletts och vissa pågår fortsatt med avsikt att genomföra förvärv.

Västervik erbjuder en attraktiv turist- och boendemiljö vid kusten och tar emot ca 700 000 besökare per år. Med sina 36 500 invånare är orten dessutom en viktig regionstad i östra Småland. Västervik har en diversifierad arbetsmarknad som inkluderar båttillverkning, tillverkningsindustri och ett större sjukhus.

Resultatet exklusive räntor på riskbärande kapital blev en förlust om -0,8 MSEK beroende på bristande förvärvstakt.

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 2,01 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, inte minst därför att räntorna har börjat stiga. 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 marknadsmässigt bäst. Fonden har för närvarande inga fastighetskrediter.

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 långsiktig 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.

ÖVERSIKTLIG REDOVISNING 2010 · SVENSKA BOSTADSFONDEN 10 AB

	2010	2009
1) Resultaträkning - KSEK		
Hysesintäkter	0	
Omkostnader inkl. avskrivningar	-1 133	
Rörelseresultat	-1 133	
Intäktsräntor	358	
Kostnadsräntor (exkl. räntor riskbärande kapital)	-9	
Resultat (exkl. räntor riskbärande kapital)	-784	

2) Balansräkning - MSEK		
Fastigheter	0,0	
Övriga tillgångar	75,3	
Summa tillgångar	75,3	
Riskbärande kapital	74,4	
Fastighetskrediter	0,0	
Övriga skulder/Avsättningar	0,9	
Summa finansiering	75,3	

3) Föreslagen utdelning till investerarna - KSEK	Andel kapital	Brutto utdelning	Netto utdelning
Förlagslåneränta, fast ränta pro rata 4%	3,4%		268
Vinstandelslån, ränta	96,2%		0
Preferensaktier serier B, utdelning			
Preferensaktier serier A, utdelning	0,4%	0	
Skatt på utdelning		0	0
Total utdelning			268

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Per förlagslån å nominellt 450 000 SEK, fast ränta pro rata 5%	4 623 SEK	1,0 %
Per vinstandelslån å nom. 50 000 SEK, vinstberoende ränta	-	-
Per preferensaktie serie A å nom. 50 000 SEK	-	-
Per preferensaktie serie B å nom. 50 000 SEK	-	-

Not: Fonden blev fulltecknad och stängde 14 januari 2011

Stockholm den 1/4 2011



Carl Rosenblad
Styrelsens ordförande



Per-Åke Eliasson
Styrelseledamot

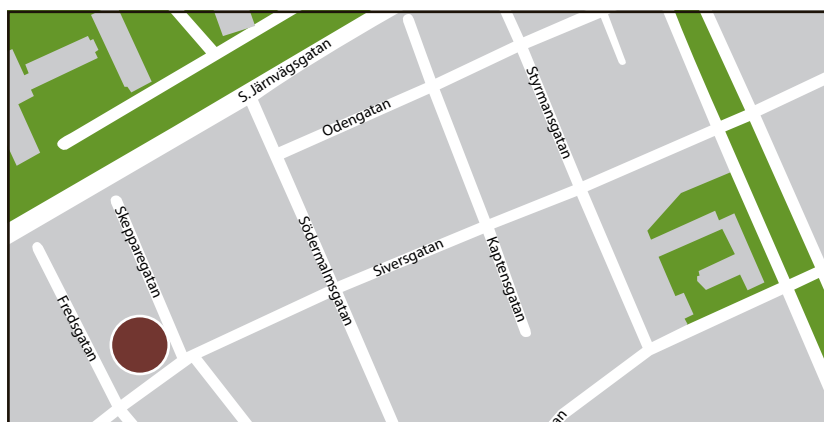
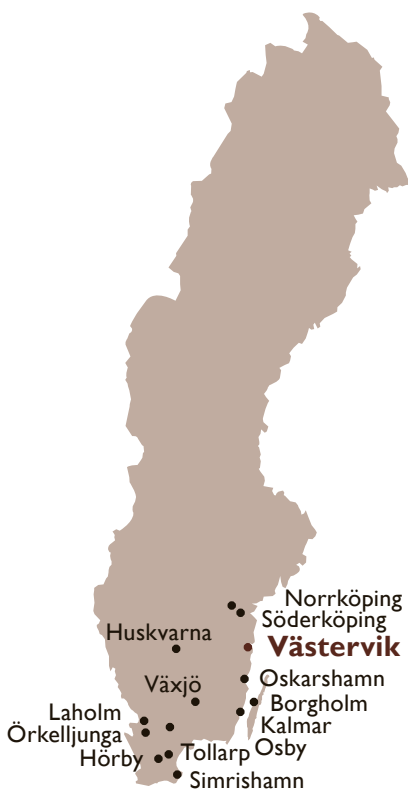


Lars Swahn
Verkställande direktör





FASTIGHET MASTEN 3, KRÄMAREN 7 & HOVSLAGAREN 19 I VÄSTERVIK



Stad	Västervik
Adress	Skepparegatan 6 med flera
Fastighetsbeteckning	Masten 3, Krämaren 7 och Hovslagaren 19
Typ av fastighet	Bostäder
Ägare	Svenska Bostadsfonden IO AB
Inköpsdatum	September 2011
Total yta	2 200 kvm
Bostadsyta	1 800 kvm
Lägenheter	24
Kommersiell yta	400 kvm

Fastigheterna erbjuder centralt boende i Västervik, en kort promenad till centrum och busstation. De flesta fastigheterna är byggda under sena 1980-talet av en lokal byggmästare. Fastigheterna utgör ett gynnsamt tillskott till Svenska Bostadsfondens befintliga bestånd i Västervik.

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