

20
16



SVENSKA HUS



Engagerade entreprenörer med evighetsperspektiv.

Svenska Hus är ett av landets största familjeägda fastighetsbolag.

Vi utvecklar och tar hand om våra fastigheter med ett evighetsperspektiv.

Världen omkring oss kan lita på Svenska Hus eftersom vi både är finansiellt starka och alltid möter omvärldens förväntningar. Vi kan hålla vad vi lovar genom att arbeta nära våra kunder och partners. Vi låter alla medarbetare ta personligt ansvar och bidra till vår framgång. Men det som gör oss unika är vår långsiktighet.

Vi har ett evighetsperspektiv i all vår fastighetsverksamhet som påverkar alla dimensioner av hur vi tänker och arbetar. De som möter oss, beskriver ett bolag som är enkelt att göra affärer med. Ärlighet, öppenhet och affärsmässighet är grundläggande begrepp för oss. Och dessutom tänker vi utanför givna ramar och hittar möjligheter där andra kanske inte ens letar.

Det här är ingenting nytt. Att se möjligheter och förverkliga dem är en del av vårt DNA. Vi drivs av att förvalta och utveckla våra fastigheter samt att skapa värde, både för bolaget och för våra hyresgäster och partners. Sedan starten har vi fått saker och ting gjorda. För oss är genomförande A och O. En del av framgångsfaktorn handlar om att vi är, och alltid har varit, ett familjebolag. Det är en del av vår kultur. Vi tar helt enkelt hand om varandra och vår omvärld lite extra och på ett lite mer personligt sätt. Så kommer det alltid att vara!



Innehållsförteckning



Året i siffror	5
Välkommen till Svenska Hus	6
Vd reflekterar	8
Året i människor	10
Affärsidé, strategi och kärnvärden	12
Verksamheten	14
Projekt Instrumentfabriken	16
Region Stockholm	20
Region Göteborg	22
Region Skåne	24
Fastighetsutveckling	26
Projekt- och framtidsportfölj	28
Projekt Trollesundsvägen	30
Digital förvaltning	32
Hållbarhet med evighetsperspektiv	34
Projekt Passivhus	36
Medarbetare	38
Förvaltning med kundfokus	40
Ledningsgrupp	44
Styrelse	45
Fastighetsförteckning	46
Risker och riskhantering	50
Definitioner	52
Finansiell överblick	54
Förvaltningsberättelse	55
Koncernens resultaträkning	56
Koncernens balansräkning	57
Moderbolagets resultaträkning	59
Moderbolagets balansräkning	60
Förändring av eget kapital	62
Kassaflödesanalys	63
Noter	64
Revisionsberättelse	71

Året i siffror

2016 uppgick förvaltningsresultatet till	158 Mkr (148 Mkr)
Bolagets intäkter ökade från 418 Mkr till	455 Mkr
De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till	506 Mkr (392 Mkr)
Under 2016 förvärvades fastigheter till ett värde om	283 Mkr (158 Mkr)
Kommersiella hyresavtal tecknades för	37,1 Mkr (31,4 Mkr)
Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till	2 780 Mkr (2 429 Mkr)
Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till	50% (51 %)
Räntetäckningsgrad var	2,6 ggr (2,7 ggr)
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum var	3,52% (3,49 %)
Genomsnittlig räntebindningstid var	4,5 år (5,1 år)
Genomsnittlig kapitalbindningstid	2 år (1,5 år)
Det bokförda värdet var	8 118 kr/kvm (8 098 kr/kvm)
Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till	11 316 kr/kvm (10 973 kr/kvm)
Belåningen var	6 182 kr/kvm (6 123 kr/kvm)

Välkommen till Svenska Hus

Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och huvudkontoret finns i Göteborg. Bolaget förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

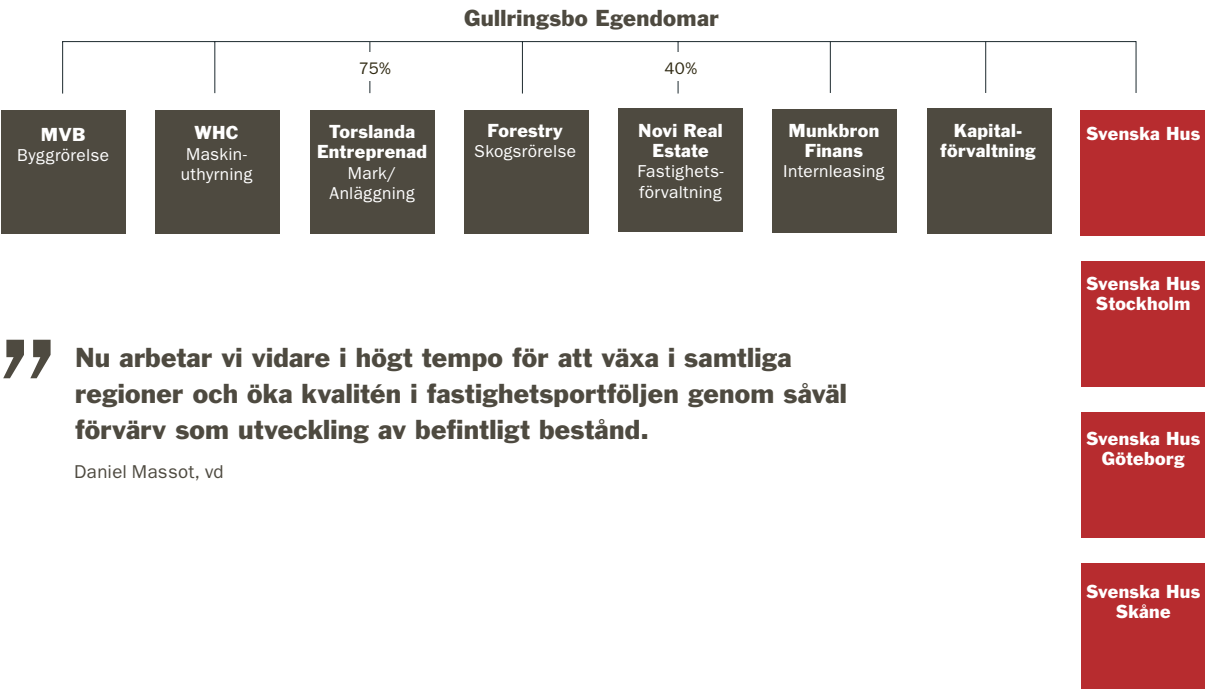
Hyresintäkterna uppgick 2016 till 455 Mkr och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 5,7 Mdr. Bolaget innehar 135 fastigheter med ett totalt hyresvärde på 500 Mkr och cirka 5 000 hyresgäster. Antalet anställda är 42. Svenska Hus är en del av den familjeägda koncernen Gullingsbro Egendomar. Övriga bolag i gruppen är MVB, Forestry, Wangeskog, Hyrcenter, Torslanda Entreprenad, Novi Real Estate och Munkbron Finans. Gemensamt för alla bolag är att de grundats av entreprenörer och fortsätter, nu och i framtiden, att bedrivas med en stark familjebolagskänsla.

Sammantaget är Gullringsbo Egendomar landets största familjeägda bygg- och fastighets-

koncern i sitt slag som på traditionellt sätt bedriver fastighets-, husbyggnads-, anläggnings- och bygg-maskinrörelse.

Koncernens omsättning uppgår till cirka 3 Mdr med ett resultat före avskrivningar, men efter finansiella poster, på cirka 300 Mkr per år, där tillkommer årlig värdestegring i fastigheter, projekt och dotterbolagsaktier på cirka 200 Mkr. 500 Mkr kapital förvaltas i koncernens cash pool. Antalet anställda i hela koncernen är cirka 700. Ägarna delar årligen ut 1,2 Mkr till priset Årets Framtidsbyggare.

Koncernens långsiktiga perspektiv och breda verksamhetsportfölj utgör en stabil plattform för Svenska Hus.



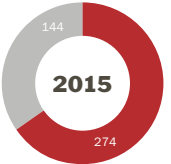
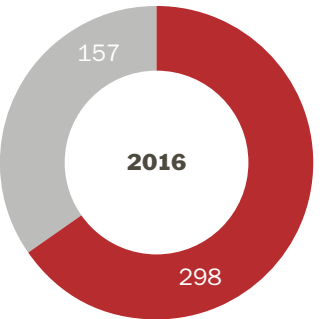
” Nu arbetar vi vidare i högt tempo för att växa i samtliga regioner och öka kvalitén i fastighetsportföljen genom såväl förvärv som utveckling av befintligt bestånd.

Daniel Massot, vd



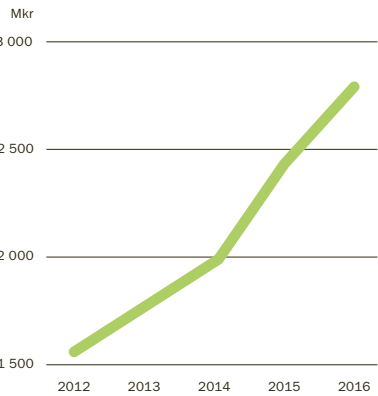
Daniel Massot, vd

Fördelning hyresintäkter, Mkr

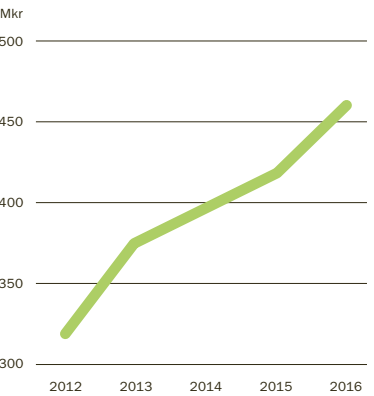


Lokaler Bostäder

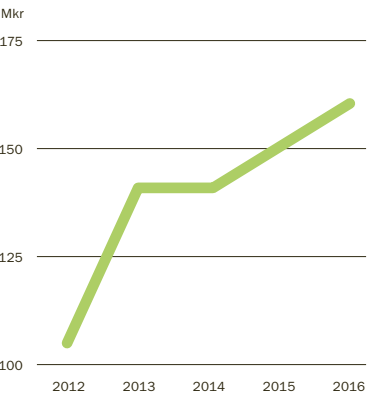
Justerat konsolideringskapital



Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



Vd reflekterar



Passivhus på Morängatan, Göteborg

För Svenska Hus blev 2016 ett viktigt år på flera sätt och också det år som jag tillträdde som vd. Företaget utvecklades positivt både inom förvaltningen och inom vår projektportfölj. Substansvärdet ökade med 350 Mkr och förändringar har gjorts för att stärka Svenska Hus ytterligare inför framtiden.

Under 2016 ökade intäkterna med cirka 9 procent och förvaltningsresultatet med ungefär 7 procent. Driftsresultatet utvecklades positivt och vi genomförde ett antal strategiska förvärv av utvecklingsfastigheter om cirka 280 Mkr i attraktiva lägen. Affärsidén är tydlig och vi har fokus på att utveckla ett stabilt och dynamiskt bolag med fortsatt stark ekonomi. Kort sagt, vi gjorde det vi beslutat oss för att göra. Nu arbetar vi vidare i högt tempo för att växa i samtliga regioner och öka kvalitén i fastighetsportföljen genom såväl förvärv som utveckling av befintligt bestånd.

Vi har arbetat med ett antal projekt som är typiska för Svenska Hus där vi tillvaratagit våra styrkor inom området fastighetsutveckling. I Gårda i Göteborg samt i Slakthusområdet i Stockholm är vi i slutskedet av två kommersiella projekt där vi anpassat och moderniserat samtidigt som vi behållit husens karaktär. I den anrika Instrumentfabriken i Bromma, har vi under en tid utvecklat fastigheten till unika kontor i historiska miljöer och vi ser nu resultatet av våra visioner om att bevara och samtidigt skapa bra förutsättningar för framtidens arbetsplatser.

Högsta volymen nytecknade kontrakt någonsin

Hyresmarknaden har i storstadsregionerna utvecklats starkt under året och vi ser stor efterfrågan på både kommersiella lokaler och bostäder. För vår del har detta marknadsläge, tillsammans med insatser från våra erfarna och

kunniga medarbetare, medfört att vi nått den högsta volymen nytecknade kommersiella kontrakt under bolagets historia. Med hyresgästen i fokus har vi utvecklat goda affärer.

Lönsam tillväxt med kontrollerad risk

Svenska Hus har en långsiktig strategi att 50 procent av intäkterna ska härstamma från bostäder. Ambitionen över tid är att öka andelen bostadsintäkter och därmed skapa stabila kassaflöden, men ett överordnat mål är att fortsätta växa med lönsamhet och kvalitet. Då Svenska Hus finns i tre regioner och beståndet är fördelat på många fastigheter med olika inriktning har vi en låg riskexponering vilket skapar trygghet inför framtiden.

Utveckling av organisationen och kundnära affärsrelationer

Under året har vi förstärkt organisationen både genom att nyrekrytera och genom att utnyttja den kompetens som redan finns inom Svenska Hus. I både Stockholm och Skåne har vi förstärkt med nya regionchefer och vi har påbörjat ett förändringsarbete i syfte att säkra och skapa förutsättningar för fortsatt god och lönsam utveckling.

Vi är och ska vara en organisation med fokus på våra hyresgäster. Med lokal förvaltning skapas närhet till både hyresgäster och fastigheter. Vi ska identifiera och genomföra aktiviteter som förädlar våra fastigheter och skapar goda och långsiktiga affärer. En del i vårt arbete, är att se till att våra utvecklingsprojekt är långsiktigt

hållbara. Vår organisation har ett stort fokus på bland annat fastigheternas energieffektivitet. Detta arbete är positivt för våra hyresgäster och bidrar till att vårt fastighetsbestånd fortsatt är konkurrenskraftigt och attraktivt.

Rustade för fortsatt tillväxt

Under 2017 ska vi sträva efter att nå våra lönsamhetsmål, ta tillvara på de affärsmöjligheter som identifieras i samtliga regioner samt ytterligare utveckla, effektivisera och digitalisera vår förvaltning. Vi ska ha fortsatt fokus på att förverkliga vår projektportfölj och fylla på med nya projektmöjligheter. Detta ger oss en möjlighet att bli dubbelt så stora inom några års sikt. Hög aktivitet i vår uthyrningsverksamhet är självklart även ett viktigt fokusområde.

Med nära relationer till våra hyresgäster och ytterligare förstärkning av organisationen ska vi skapa långsiktiga affärer under 2017. Genom att låta affärsmässighet, personligt engagemang och entreprenörskap genomsyra verksamheten vill vi även fortsättningsvis skapa en inspirerande och attraktiv arbetsplats för alla våra medarbetare.

Sammantaget innebär det att vi är väl rustade för framtiden och jag ser fram emot ett spännande 2017.

*Göteborg i mars 2017
Daniel Massot, verkställande direktör*

Året i människor



Fastighetsutveckling

"För långsiktig lönsamhet behövs en levande projektportfölj. Vi bedriver ett antal projekt parallellt som är under ständig utveckling i såväl befintliga och nya fastigheter."

Niklas Gahm

[Se sid 26](#)



Digital förvaltning

"Digital förvaltning effektiviserar både underhåll och förvaltning, vilket i sin tur gör att vi kan höja kvalitén ytterligare och stärka relationerna med våra hyresgäster. Dessutom finns det stora ekonomiska och miljömässiga vinster att göra."

Frida Ahlborg

[Se sid 32](#)



Hållbarhet med evighetsperspektiv

"Det finns ett genuint intresse för hållbarhetsfrågor inom Svenska Hus. Ambitionen är att bidra med konkreta och lönsamma förbättringar både för samhället och för bolaget"

Cecilia Bergman

[Se sid 34](#)



Förvaltning med kundfokus

"Förvaltningen är basen i vår verksamhet och med stort engagemang och kundfokus skapar vi förutsättningar för långsiktig lönsam verksamhet. Vi finns lokalt och ska vara en trygg affärspartner."

Annika Ekholm

[Se sid 40](#)

Affärsidé, strategi och kärnvärden

Affärsidé

Svenska Hus ska utveckla och äga fastigheter i attraktiva lägen i storstadsregionerna. Genom lönsam fastighetsutveckling och kundnära förvaltning ska vi skapa och tillhandahålla bra arbetsplatser och bostäder för våra kunder.

Strategi

Fastighetsutveckling – Svenska Hus ska ständigt söka nya projektmöjligheter för att skapa nya övervärden i koncernen. Detta kan ske genom såväl nyproduktion som ombyggnad av befintliga fastigheter.

Förvaltning – I förvaltningsportföljen ska Svenska Hus ständigt, genom förvärv, försäljning och förädling, sträva efter en kontinuerlig förbättring av kvalitén avseende läge och standard. För att reducera svängningar i driftsresultat och kassaflöde är bolagets långsiktiga ambition att få ungefär hälften av hyresintäkterna från bostäder. Bostäderna ska ligga i attraktiva lägen och hålla god underhållsstandard.

Kärnvärden



Affärsmässighet

Att med kunden i fokus genomföra affärer med lönsamhet, långsiktighet och riskminimering.

Personligt engagemang

Att med glädje ta ansvar och initiativ samt leverera enkelhet och prestigelöshet.

Entreprenörskap

Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem.



1992

Svenska Hus startar i Göteborg under namnet Peritia. Inriktningen är att förvärva fastigheter med utvecklingspotential i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Bolaget har två anställda.

1996

Bolaget byter namn från Peritia till Svenska Hus Förvaltning AB.

1997

Byggnadsvårdspris tilldelas för "en serie goda ombyggnader" och det senaste färdigställda Järnvägshuset vid Prästgatan/Olskroks-gatan i Göteborg.

1998

Verksamheten utökas med ett kontor i Stockholm. Heders-omnämmande tilldelas för god byggnadskonst avseende ombyggnad av fastigheten vid Lasarettsgatan/Ingenjörsgatan i Göteborg.

2000

Verksamheten certifieras enligt kvalitét- och miljöledningssystemet FR2000 som första fastighetsbolag i Sverige.

2007

Fastigheten vid Otterhällegatan i Göteborg nomineras till Helge Zimdalspriset.

2006

Uppförandet av projekt Nyhamn, etapp 1, i Landskrona, får Stadsbyggnadspriset.

2003

Fastigheten Gamla Staden vid Norra Kyrkogården i Landskrona nomineras av tidningen Byggindustrin till Årets Ombyggnad.

2002

Svenska Hus etablerar verksamhet i Skåne genom förvärv av 26 fastigheter i Landskrona. Därmed nåddes målet att driva fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna.

2001

Bolagets verkställande direktör Hans Eliasson utses till Årets Fastighetsägare.

2010

Ägaren Hans Eliasson tilldelas Kulturminnesföreningen Otterhällans kulturpris.

2012

Svenska Hus genomför den största affären i bolagets historia genom förvärv av ett fastighetsbestånd på 64 000 kvm för cirka en halv miljard kronor. Bolaget firar dessutom 20-årsjubileum.

2013

Bostadskvarteret i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm färdigställs. Området är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden och ingår i Climate Positive Development Program, initierat av Clinton Climate Initiative i samarbete med US Green Building Council.

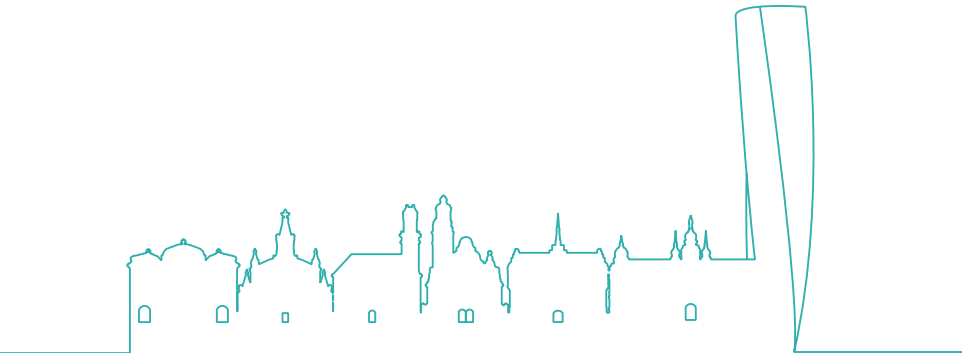
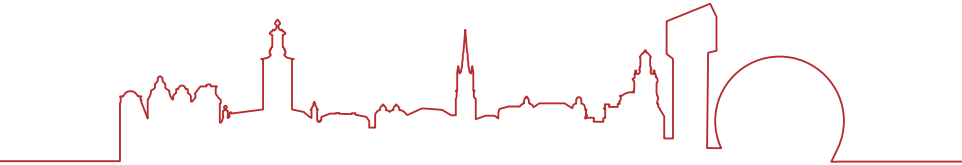
2015

Ett nybyggt kontorshus för Swedbank och Fastighetsbyrån i västra Göteborg certifieras enligt Miljöbyggnad i Silver. Svenska Hus portfölj med planerade och pågående utvecklingsprojekt är nu större än någonsin tidigare.

2016

Byggnation av ett passivhus i Bagaregården i Göteborg påbörjas. Daniel Massot tillträder som vd.

Verksamheten



Stockholm

I region Stockholm har Svenska Hus fastigheter i Storstockholmsområdet. Regionkontoret ligger i Bromma.

Göteborg

I Göteborg har Svenska Hus fastigheter i centrala Göteborg och i kranskommunerna Partille och Ale. Bolagets huvudkontor ligger i Göteborg och det gör även regionkontoret.

Skåne

Verksamheten i Skåne bedrivs i Helsingborg, Hässleholm, Landskrona, Lund och Malmö. Regionkontoret ligger i Malmö och bolaget har även områdeskontor i Landskrona och Hässleholm.

Svenska Hus har det stora bolagets kapacitet och trygghet, med det mindre företagets korta beslutsvägar där möjligheter att påverka finns. Med ett fyrtiotal anställda och tre regionkontor, samt två lokalkontor, spelar varje medarbetare en stor och viktig roll. Rätt erfarenhet och kompetens är avgörande för att bolaget ska kunna genomföra långsiktiga och trygga affärer.

Svenska Hus är ett familjeägt bolag vars strategi är att växa långsiktigt och stabilt. Bolaget förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella lokaler i regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Bolaget växer kontinuerligt och under året investerades drygt 500 Mkr, varav 283 Mkr i förvärv av tre nya fastigheter.

Fastighetsbeståndet består av 135 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verkstäder och lager. Förvaltning av fastigheterna sker lokalt för respektive region, med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Landskrona och Hässleholm. Gemensamma funktioner såsom ledning, marknadsföring, ekonomi och övrig administration finns på huvudkontoret i Göteborg.

Svenska Hus är en aktör med unikt evighetsperspektiv för varje åtagande, oavsett om det gäller förvärv, byggnation eller renovering. Varje moment görs med inställningen att Svenska Hus engagemang ska bestå över tid. Samtidigt präglas verksamheten av entreprenörskap vilket för Svenska Hus innebär att se möjligheter och förverkliga dem genom att skapa värden för både bolaget, partners och hyresgäster.

Hållbar fastighetsutveckling

Svenska Hus utvecklar projekt både i befintliga och nya fastigheter med ambitionen att ta till vara värden i områden och fastigheter genom att bevara och utveckla. Vid förvärv av nya fastigheter identifierar bolaget områden som har framtiden för sig. Där det finns en potential att utveckla fastigheten utifrån det som karaktäriserar Svenska Hus. Genom att se till helheten och även utveckla kringliggande områden skapar Svenska Hus stark värdetillväxt. Utifrån bolagets långsiktiga perspektiv är det viktigt med goda relationer till

hyresgäster, kommuner och grannar för att skapa hållbara värden för framtiden.

Fastighetsutveckling är en process som ofta består av flera års arbete av detaljplanearbete och projektering innan byggstart. Svenska Hus deltar aktivt i utvecklingen av de områden som bolaget verkar i för att bidra till spännande och attraktiva områden. Samarbeten sker ofta med andra fastighetsbolag, kommunens olika förvaltningar och andra intressenter för att hantera frågor kopplat till service och infrastruktur. På detta sätt kan vi direkt och indirekt gynna befintliga och potentiella hyresgäster.

Under 2016 har Svenska Hus investerat 223 Mkr i projekt- och förvaltningsfastigheter.

Långsiktig relation och förvaltning

En kundnära förvaltning är en förutsättning för goda relationer och genom att tidigt identifiera utvecklings- och förbättringsområden skapas förtroende. Svenska Hus har ett nära samarbete med hyresgäster och när deras behov förändras följer Svenska Hus med genom att anpassa och hitta nya lokallösningar och etableringsmöjligheter. För att vara nära hyresgästerna och marknaden har Svenska Hus kontor på de orter där fastigheterna är belägna. På så sätt kan bolaget erbjuda en hög servicenivå gentemot befintliga kunder och dra nytta av fördelarna av att vara en lokal aktör.

Lokaler för utveckling

Svenska Hus erbjuder kommersiella lokaler för kontor, butiker, verkstäder och lager på samtliga av bolagets geografiska marknader. Bolaget strävar efter att bygga varaktiga relationer och skapa ett förtroende hos hyresgästerna. En del i det arbetet är kundfokus, ett hållbart förhållningssätt genom hela kedjan och inte minst ett personligt engagemang.

Hyresgästernas lokaler fungerar ofta som konkurrensmedel och det är därför viktigt att de harmonierar med de olika företagens profiler. Kraven på kontor och andra typer av lokaler har ökat under senare år, inte minst vad gäller inomhusklimat, miljöeffektivitet och miljöcertifiering. Även effektiva och omställningsbara lokaler som kan anpassas efter hyresgästernas utveckling och förändrade behov efterfrågas i allt högre utsträckning.

Bidrag till levande stadsmiljö

Totala innehavet av bostäder är 2 224 och beståndet är koncentrerat till Skåne och Stockholm, med 1 761 bostäder i Skåne och 434 i Stockholm. Svenska Hus har en strategi att 50 procent av bolagets intäkter över tid ska komma från bostäder.

Svenska Hus arbetar långsiktigt och hållbart med befintligt bestånd och förvärv görs av fastigheter i anslutning till redan etablerade områden nära stadens expansion och kommunikationer.

Renovering och underhåll görs löpande för att modernisera beståndet och därmed kontinuerligt bidra till värdetillväxt. Svenska Hus ambition är att bidra till fler bostäder och är engagerade i planprocesser i samtliga regioner med målsättningen att uppföra attraktiva bostadsfastigheter och bidra till en levande stadsmiljö.

En kundundersökning, så kallad NKI, Nöjd Kund Index, görs årligen för att säkerställa utvecklingen i bolagets ständiga förbättringsarbete.



Instrumentfabriken | LM Ericssons gamla instrumentfabrik har hyresgäster med hela Sverige som arbetsplats flyttat in. Med närhet till såväl Bromma flygplats som Stockholms kollektivtrafik ligger fastigheten i ett område som just nu förvandlas från blandat arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens utvidgade kärna.

Svenska Hus har skapat en modern och flexibel kontorsmiljö och samtidigt tagit till vara på de tidstypiska 40-talsdetaljer som den gamla instrumentfabriken lämnar efter sig. Fasaden är kulturminnesmärkt och för tankarna till förra seklet, med stora fönster och högt i tak uppstår en ljus och luftig miljö. Här ska hyresgästerna erbjudas en helhet med alltifrån gym till lunchrestauranger. Det är en fastighet och ett koncept som på många sätt är unikt i sitt slag.

På innergården skapas förutsättningar för nätverkande och samarbete mellan de drygt 50 hyresgästerna. Det är också här i Instrumentfabriken som Svenska Hus har sitt regionkontor.

Utöver Instrumentfabriken äger och förvaltar Svenska Hus två grannfastigheter. Fastigheten Motståndet har också byggts om med en grundtanke att bevara och samtidigt effektivisera. Grannfastigheten till Instrumentfabriken kommer inom den närmaste framtiden utvecklas inom samma koncept.



Instrumentfabriken, 1940-tal

” Många av våra hus har en intressant historia. Vårt mål är att bevara husen och samtidigt utveckla dem efter våra hyresgästers behov och önskemål. I denna anrika fastighet i Bromma skapar vi på Svenska Hus unika kontor och showroom i historiska miljöer. Varmt välkommen till Instrumentfabriken!”

Philip Wallgren, regionchef Stockholm



Region Stockholm

Spännande projekt



Projektfastigheten Instrumentfabriken i Bromma som fått nytt liv



Philip Wallgren
Regionchef Stockholm

Hur var utvecklingen under 2016?

Marknaden var stark och vi har haft flera framgångsrika uthyrningar. Genom att vidareutveckla och anpassa våra fastigheter har vi lyckats skapa butiks- och kontorslokaler som är attraktiva för en bred kundkrets. Framför allt är det kul att se hur vår fastighet Instrumentfabriken under året har utvecklats till något unikt i sitt slag.

Hur ser du på 2017?

Fastighetsmarknaden i hela regionen är stark. Vi är ett samman-svetsat team här i Stockholm och vi ser fram emot att växa på en befintlig marknad. Det gäller bland annat att skapa förutsättningar för nya projekt men också genom att fördjupa och vidareutveckla det bestånd vi redan har.

I regionen har Svenska Hus drygt 75 000 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella ändamål och cirka 400 hyresrätter. Den kommersiella uthyrningen i regionen har under året utvecklats starkt och denna trend hoppas vi ska fortsätta.

Under 2016 har efterfrågan av såväl kommersiella ytor som bostäder fortsatt att öka i Stockholms-regionen. Fastigheterna ligger främst i Stockholms stad men verksamheten bedrivs även i kringliggande kommuner. För att kunna fortsätta växa i regionen tillsattes Philip Wallgren som regionchef i februari 2017. Niklas Gahm, som tidigare haft rollen som både regionchef och fastighetsutvecklare, bereds på detta sätt möjlighet att lägga fullt fokus på fastighetsutveckling.

Kommersiella lokaler

Svenska Hus drivs av visionen att aktivt utveckla nya stadsdelar. Det innebär att bolaget driver eller är delaktiga i större projekt tillsammans med andra aktörer, samt att bolaget på egen hand tar initiativ till att ge fastigheter och områden en renässans. Ombyggnationen av fastigheten Sandhagen 7 som ligger i Slakthusområdet i södra Stockholm är ett exempel på ett utvecklingsprojekt i Svenska Hus regi. Under de närmaste åren kommer området att genomgå en kraftig stadsomvandling från industriområde till blandad kvarterstad med närhet till tunnelbana, shoppingstråk och den nybyggda Tele2 Arena. Likt många av Svenska Hus projekt är bevarandet och hänsyn till fastighetens och områdets historia viktigt. Ombyggnaden av Sandhagen 7 har skett med beaktande av både historia och arkitektur, bland annat har den ursprungliga fasaden bevarats intakt.

I västra Stockholm har en ombyggnation av butiks- och kontorsfastigheten Motståndet helt färdigställts och huset är nu fullt uthyrt. I en närliggande fastighet har ombyggnationen av LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 1940-talet fortsatt. Fastighetens 15 000 kvm håller på att

byggas om till moderna och flexibla lokaler och erbjuder en särpräglad, ljus och luftig kontorsmiljö med högt i tak och stora ljusinsläpp. Närheten till Bromma flygplats attraherar hyresgäster med hela Sverige som arbetsplats. Här har också Svenska Hus sitt eget Stockholmskontor – i direkt anslutning till flera av bolagets hyresgäster. Under 2016 har Svenska Hus utvecklat en fastighet i Stockholms expansiva ytterområde Vinsta om cirka 3 300 kvm. Områdets attraktivitet förväntas öka, inte minst med anledning av *Förbifart Stockholm* vars planerade sträckning ligger i nära anslutning. Vid förvärvet var stora delar av fastigheten tom men under året har majoriteten av lokalerna hyrts ut till flera olika hyresgäster.

Bostäder

Svenska Hus vill bidra till att möta den stora efterfrågan som finns av bostäder i Stockholm. I dagsläget har Svenska Hus cirka 400 bostäder i Stockholms stad och kringliggande kommuner. Ambitionen är att öka bostadsportföljen. Svenska Hus planerar att utveckla en befintlig fastighet från lager till stadsradhus i det större stadsutvecklingsområdet kring Hammarby Sjöstad och där bidra till en varierande och blandad stadsmiljö.

Ett annat bostadsprojekt är om- och nybyggnation av ett mindre fastighetskluster i Bandhagen. I harmoni med området och ursprungliga fastigheter har Svenska Hus byggt om det gamla hantverksgymnasiet till bostäder och valt att behålla de tidstypiska detaljerna från 1960-talet samt utnyttjat takhöjden. Därtill har även nya bostäder byggts på den gamla skolgården. I kommande etapper planeras för ännu fler bostäder på angränsande mark. Ambitionen är att utveckla såväl bebyggelse som

mark för en trygg och trivsam boendemiljö, med närhet till grönområden och tunnelbanestation. Projektet har utvecklats etappvis och har när det är klart förhoppningsvis genererat cirka 350 bostäder i och omkring den trivsamma gamla skolmiljön.

Fokus för kommande år

I Region Stockholm ska Svenska Hus under de kommande åren utveckla sitt befintliga fastighetsbestånd och skapa mervärde för sina hyresgäster. Det finns också pågående detaljplansprocesser för att kunna öka andelen hyresrätter.

	2016	2015
Kommersiella lokaler, kvm	75 520	75 520
Hyreslägenheter, antal	434	434

Region Göteborg

Strategiska förvärv



En nyförvärvad industrifastighet på Ringön i citynära framtidsområde

I Region Göteborg har Svenska Hus cirka 171 000 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler och ett trettiotal hyresrätter. Ambitionen är att växa organiskt med lönsamhet i Göteborg med omnejd.

Svenska Hus har 25 fastigheter i Göteborgsregionen. Tre av dem är kontors- och industrifastigheter som förvärvades under året.

Kommersiella fastigheter

Två av de fastigheter som köptes ligger i expansiva verksamhetsområden i citynära läge. En fastighet om 9 800 kvm på Ringön, som är ett mycket citynära utvecklingsområde och en fastighet om 8 100 kvm på Importgatan i Backa. Ytterligare en utvecklingsfastighet förvärvades på Gamla Kronvägen i Partille om ca 20 000 kvm och Svenska Hus planerar här att driva detaljplanearbete för både bostäder och kommersiell verksamhet. Fastigheten skulle efter ombyggnad kunna generera över 1 000 lägenheter, vilket är i linje med Partille kommuns ambition att skapa fler bostäder.

Även befintliga utvecklings- och byggprojekt har prioriterats under 2016. På Norra Gubberogatan fortsatte under året ombyggnationen av en fastighet som förvärvades under 2014. Den har sedan dess genomgått omfattande renovering och dessutom anpassats till befintliga och nya hyresgäster.

Svenska Hus driver även tillsammans med två andra aktörer en större detaljplan för ett kommersiellt projekt i Almedal i Göteborg.

Bostäder

Svenska Hus har ett begränsat bestånd av bostäder i Göteborg. Projektportföljen omfattar dock nybyggnation av ett antal bostäder som kan komma att utvecklas i framtiden. Ett exempel på det är projekt i Partille som nämns ovan.

Ett annat projekt som pågått under året är nyproduktion av ett energisnålt och miljöanpassat så kallat passivhus i Bagaregården.

Stadsdelen är attraktiv med närhet till centrum och trevliga parkområden med mix av villor, radhus och flerbostadshus. Fastigheten består av 37 bostäder, varav en del av lägenheterna är BmSS-bostäder, det vill säga bostäder för personer med behov av särskild service. Inflyttning beräknas ske under sommaren 2017.

Bolagets mål är att fortsätta växa inom bostadssektorn under kommande år. Det är även i linje med kommunernas ambition att öka antal bostäder i regionen. Svenska Hus har sökt direktanvisningar med attraktiva utvecklingsprojekt för att säkerställa detta. Svenska Hus driver till exempel en detaljplan över området Nol Norra tillsammans med Ale kommun och Nol Företagscenter. Detaljplanen omfattar 126 000 kvm.

Fokus för kommande år

Svenska Hus ser positivt på den kommersiella uthyrningen och kommer att fortsätta på inslagen väg. Projekten utvecklas väl och Region Göteborg kommer fortsätta fokusera på att identifiera nya spännande projekt.

	2016	2015
Kommersiella lokaler, kvm	170 740	136 030
Hyreslägenheter, antal	29	29



Michael Ohlson
Regionchef Göteborg

Hur var utvecklingen under 2016?

Vi har haft en fortsatt stark uthyrning under året. Vårt kundfokus är centralt för oss och vi arbetar ständigt för att förbättra och utveckla vårt sätt att arbeta. Resultatet i vår kundundersökning visar att vi gör rätt och att vårt arbete uppskattas mycket.

Under året har våra pågående projekt utvecklats positivt. Vi har kommit närmare färdigställande av flera kontorshus och även fått se vårt passivhus i Bagaregården växa fram.

Hur ser du på 2017?

Området kring Göteborg utvecklas väl vilket ger oss de rätta förutsättningarna för att fortsätta växa både genom förvärv, ökad uthyrning samt genom pågående och nya projekt.

Region Skåne

Stärkt organisation



Större delen av Svenska Hus bostäder finns i regionen.

Skåneregionen står för cirka 40 procent av Svenska Hus totala fastighetsvärde och består av cirka 1 760 hyresrätter och knappt 100 000 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler. Verksamheten i Skåne bedrivs i Helsingborg, Hässleholm, Landskrona, Lund och Malmö.

Fastighetsportföljen om 83 fastigheter omfattar såväl kommersiella lokaler som bostäder. Under året har arbetet med att effektivisera och stärka organisationen fortsatt. Thomas Persson har rekryterats som ny regionchef för Skåne och kommer att fokusera både på förvaltning av befintliga fastigheter samt nya projektmöjligheter.

Kommersiella lokaler

Närmare hälften av regionens uthyrningsbara yta för kommersiella lokaler finns i Malmö, varav merparten i stadens centrala delar. Utvecklingsarbetet i den centralt belägna fastigheten Davida, på Amiralsgatan i Malmö har påbörjats. Fastigheten som består av nära 11 500 kvm uthyrningsbar lokalyta byggs om till mer moderna och flexibla kontor, med ny ljussatt fasad och utökad handel, café- och restaurangverksamhet i markplan. Här vill vi bidra till att skapa ett attraktivt och trevligt stråk i stadens centrum. Under året avyttrades fem samhällsfastigheter i regionen om totalt 8 000 kvm. Försäljningen var ett led i att renodla Svenska Hus fastighetsbestånd.

Bostäder

Av cirka 1 750 hyresrätter i Region Skåne, är cirka 940 belägna i Landskrona och 595 i Hässleholm. Efterfrågan på hyresrätter är stor och vi har mycket låga vakanser i samtliga orter. Svenska Hus lokala engagemang bidrar till ökad attraktivitet i de områden där fastigheterna är belägna.

Långsiktigt samhällsengagemang

Liksom i övriga delar av verksamheten präglas Skåneregionen av en vilja att samverka med andra intressenter för att öka attraktiviteten i städer och enskilda bostadsområden. I Landskrona är Svenska Hus engagerat i Citysamverkan som består av kommersiella näringsidkare i centrum, fastighetsägare och Landskrona Stad. Bolaget är också representerat i styrelsen för det kommunala utvecklingsbolaget vars fokus är att utveckla staden som helhet. Även i andra delar av regionen finns en väl etablerad dialog med kommuner. I stadsdelen Sofielund i Malmö är Svenska Hus engagerade i ett samverkansprojekt mellan fastighetsägare och boende. I projektet arbetar man enligt modellen BID* som innebär fokus på boende, integration och delaktighet för att skapa en positiv utveckling av området.

Fokus för kommande år

Det löpande arbetet att öka uthyrningen kommer att fortsätta under kommande år. Svenska Hus kommer även fortsätta fokusera på förvaltning och satsa på fastighetsutveckling, vilket innebär både utveckling av befintliga fastigheter och förvärv av nya projektfastigheter.

	2016	2015
Kommersiella lokaler, kvm	94 715	101 840
Hyreslägenheter, antal	1 760	1 750



Thomas Persson
Regionchef Skåne

Hur ser du på 2017?

Vi har en lokal förvaltning på plats vilket gör att vi kommer närmare våra hyresgäster och kan på så sätt stärka relationerna ytterligare. Vi har intressanta kommersiella fastigheter och lokaler i bra lägen som vi ser fram emot att utveckla för nya hyresgäster och vi ser flera projektmöjligheter framöver.

Skåne är en region som har en stor geografisk spridning med verksamhet på flera orter. Det kräver en samordnad och effektiv organisation. Vi har nu fullt fokus på att skapa en organisation som är redo att möta marknadens behov.

* BID står för Business Improvement District.



Niklas Gahm
Fastighetsutvecklare
Region Stockholm



Niklas Gahm

Hur arbetar Svenska Hus med fastighetsutveckling?
Vad som skiljer oss från många andra aktörer är att vi ser på våra projekt med ett evighetsperspektiv.

För oss är det viktigt att vi kan engagera oss över tid och vi ser fram emot att förvalta våra fastigheter länge.

Vilka krav ställer det på er fastighetsutveckling?
Det innebär bland annat att vi behöver skapa en flexibilitet i våra fastigheter, för att passa såväl våra kunders nuvarande behov som morgondagens – och det skapar i sin tur långsiktiga kundrelationer. Samtidigt är det viktigt för oss att se på fastighetsutveckling ur ett vidare perspektiv och inte bara fokusera på fastigheten. Att utveckla det kringliggande området är minst lika viktigt och därför engagerar vi oss i de områden som vi verkar i. Det kan handla om att

samarbeta med andra byggherrar, kommunernas olika förvaltningar och andra intressenter för att hantera frågor kopplat till exempelvis service och infrastruktur.

Hur ser ett typiskt utvecklingsprojekt ut?
Trots att vi har arbetat med fastighetsutveckling sedan bolaget startade kan jag konstatera att inget projekt är det andra likt. Varje projekt kräver mod att tänka nytt och stort. Det är ett väldigt utmanande och kreativt arbete.

Hur kombinerar ni kreativitet med genomförbarhet?
Vi har lång erfarenhet av att förverkliga från idéskiss till färdigt koncept, det har gett oss gott självförtroende och renommé i branschen. Den långa erfarenheten och det goda självförtroendet leder till att vi vet att vår genomförandekraft är stor oavsett projektets storlek eller inriktning.

Projekt- och framtidsportfölj

För att skapa förutsättningar för att säkerställa en långsiktig och hållbar lönsamhet behövs en levande projektportfölj. Bolaget bedriver därför fastighetsutveckling i ett antal projekt med bredd både vad gäller inriktning och tidsperspektiv.



Ranhammarsvägen, Stockholm

Kommersiell ombyggnad
Norra Ulvsunda. 14 700 kvm – Byggnation pågår. Ca 5 000 kvm – Planerad byggstart 2017.

Norra Ulvsunda är ett klassiskt industriområde, som just nu genomgår en omvandling från att vara ett blandat arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna. LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 40-talet byggs här om och anpassas till moderna, flexibla kontor, showroom och lager med stora fönster och högt i tak. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer, fasader och gård. Även i grannfastigheten påbörjas ombyggnation under 2017 för att skapa en modernare och mer energieffektiv fastighet anpassad för hyresgästernas behov.



Virkesvägen, Stockholm

Ombyggnation bostäder
Hammarby Sjöstad. Planerad byggstart 2017.

I en del av en kulturklassad industrifastighet från 40-talet planerar vi att konvertera byggnaden till 6 unika stadsradhus. Fastigheten ligger i anslutning till ett nytt bostadsexploateringsområde mitt i stadsdelen Hammarby Sjöstad och vi utreder även möjligheterna till ytterligare bygggrätter i anslutning till fastigheten.



Norra Gubberogatan, Göteborg

Kommersiell ombyggnad
Gårda. Byggnation pågår.

Fastigheten på totalt 4 800 kvm, som har mycket bra läge i stadsdelen Gårda i Göteborg, har byggts om under löpande förvaltning. Målet har varit att skapa moderna, flexibla kontorslokaler med showroom och butiker i bottenplan, anpassade till såväl befintliga som nya hyresgäster. Större delen av arbetet med nya installationer, tak, fasader och utvändiga ytor slutfördes under 2016. Arbetet med renovering av trapphusen fortsätter under 2017. Fastigheten är nu fullt uthyrd.

A Odhners Gata, Göteborg

Kommersiell nybyggnad/ombyggnad
Högsbo. Byggnation pågår.

Denna industrifastighet på totalt 4 000 kvm har ett mycket bra läge i Högsbo i Göteborg. Här har vi under 2015 och 2016 totalrenoverat en äldre omodern kontorsbyggnad, både interiört och exteriört. Här har moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjlighet skapats.

Första Avenyen, Hässleholm

Ombyggnad bostäder
Centrala Hässleholm.
Planerad byggstart 2017

Huset på Första Avenyen 2 i Hässleholm byggdes 1917 som bostadsfastighet och har under årens lopp byggts om till kontorshus. I en första etapp byggdes delar av huset om till 12 hyresrätter 2016. I en andra etapp planeras för ytterligare 15 hyresrätter med byggstart under 2017.

Landskronavägen, Helsingborg

Kommersiell nybyggnad/ombyggnad
Råå. Planerad byggstart 2018.

Mitt i Råå handelsområde strax utanför Helsingborgs stadskärna planeras för ett utvecklingsprojekt på ca 5 000 kvm på en befintlig fastighet.

Rökerigatan, Stockholm

Kommersiell ombyggnad
Slakthusområdet. Byggnation pågår.

I Slakthusområdet skapar Stockholms Stad en levande och attraktiv del av Stockholm med fokus på evenemang, restauranger, shopping, nöjesliv, kontor och bostäder. Med dessa förutsättningar har vi utvecklat en fastighet på 3 000 kvm med industriprägel alldeles intill Tele 2 Arena och genomfört en omfattande ombyggnad för att skapa ett tydligare modernt kontorshus.

Morängatan, Göteborg

Nyproduktion bostäder, 37 hyresrätter
Bagaregården. Byggnation pågår.

Bagaregården, belägen i östra Göteborg, är en mycket attraktiv stadsdel med närhet till centrum och parkområden. Villor, radhus och lägenheter i en bra mix skapar sociala, trevliga områden. Här bygger Svenska Hus 37 lägenheter, varav en del är bostäder med särskild service, så kallad BmSS. Inflyttning sker under sommaren 2017.

Trollesundsvägen, Stockholm

Nyproduktion bostäder
Bandhagen. Planerad byggstart 2018 för ca 150 hyresrätter. Detaljplanearbete påbörjas 2017 för ca 50 hyresrätter.

I Bandhagens Centrum har Svenska Hus tidigare byggt bostäder genom om- och nybyggnation vid Bandhagens f.d gymnasium. I anslutning till dessa planeras byggnation av ytterligare cirka 200 bostäder under de kommande åren. På en angränsande mark planeras för nybyggnation av cirka 150 bostäder och ytterligare markanvisning finns för cirka 50 bostäder i nästa etapp.

Väla, Helsingborg

Kommersiell nybyggnation
Väla Södra Industriområde.
Planerad byggstart 2017/2018.

I Väla Södra industriområde i Helsingborg innehar Svenska Hus ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs Stad på en yta av 11 700 kvm. På denna byggfärdiga mark planeras för uppförande av kommersiella ytor för ett antal hyresgäster med planerad byggstart under vintern 2017/2018.

Spännande stadsutveckling

I samtliga verksamhetsregioner pågår ett kontinuerligt arbete med att delta i olika utvecklingsprojekt. Nedan beskrivs några projekt som Svenska Hus arbetar med.

1. På Årstafältet i Stockholm pågår detaljplanprocesser för ett nytt stort bostadsområde. Här finns möjligheter för Svenska Hus att bygga ca 120 bostäder i etapp 3 som har preliminär byggstart 2021. Etapp 1 ska enligt Stockholms stads plan påbörjas 2020 efter att staden utvecklat en infrastruktur för området.

2. På Gamla Kronvägen i Partille utanför Göteborg förvärvades en fastighet under 2016 i direkt anslutning till pågående utbyggnad av Partille Centrum. Där kommer inom kort initieras ett arbete med ny detaljplan med möjlighet att tillskapa upp emot 1 000 nya bostäder i området.

3. I Ale, som också är en kranskommun till Göteborg, äger Svenska Hus Gamla Tudorfabrikens område. Fastigheten har ett centralt läge i kommunen med direkt närhet till pendeltågsstation och ett detaljplanearbete pågår för att möjliggöra en omvandling från industrimark till bostadsområde med cirka 600 bostäder.

4. Mitt i centrala Lund och med ett attraktivt läge på Tornavägen pågår planer för att bygga en bostadsfastighet om cirka 10 000 kvm.

5. Strax söder om Knutpunkten i Helsingborg ligger en anrik fastighet som även kallas Marsipanfabriken. Här finns planer att genom om- och nybyggnation skapa utrymme för både nya bostäder och kommersiella ytor på totalt cirka 12 000 kvm.

6. I Almedal, som har ett mycket bra läge i Göteborg, planerar staden för en mix av kommersiella ytor och bostäder. Svenska Hus driver detaljplan som kan möjliggöra cirka 15 000 kvm.

7. I Rambergsstaden på centrala Hisingen i Göteborg pågår utveckling av ett helt nytt bostadsområde – Lundbypark. Här finns planer på att totalt bygga cirka 800 bostäder tillsammans med två andra byggherrar.



Trollesundsvägen Helt i harmoni med historien och på ett sätt som alltid varit ett signum har Svenska Hus utvecklat Bandhagens Gymnasium i Stockholm. Genom varsam ombyggnation och anpassad nybyggnation har Svenska Hus omvandlat området till bostäder för 160 familjer. Och ännu fler kommer det att bli i framtiden.





Digital förvaltning



Frida Ahlberg arbetar som förvaltningsassistent på Svenska Hus, med ansvar för det tekniska systemet för bostadsförvaltning.



Tsvetan Rachev har arbetat som drifttekniker på Svenska Hus sedan flera år och ansvarar för alla tekniska system för de kommersiella fastigheterna i Region Göteborg.

Frida Ahlberg

Hur arbetar Svenska Hus med digital förvaltning idag?

Vi har digitaliserat delar av vår förvaltning – både inom det tekniska och ekonomiska området. Och vi ska fortsätta utveckla de delarna. Under året har vi lanserat ett nytt fastighetssystem som gör att vi kan bli mer effektiva och förbättra vår service. Vi har även lanserat en ny hemsida som är länkad till vårt fastighetssystem. Här kan befintliga hyresgäster logga in på sina personliga sidor, göra serviceanmälan, se hyresavier och potentiella hyresgäster kan söka bostad eller lokal.

Varför blir det allt viktigare att digitalisera förvaltningen?
Relationerna till hyresgästerna blir allt viktigare. Vi ser också att våra hyresgäster vill vara delaktiga och få möjlighet att påverka sin boendemiljö. Det här gör att kommunikationen blir viktig. Det ska vara smidigt och enkelt att kontakta oss. Ett sätt att lyckas med det är att digitalisera utvalda delar. Vår nya hemsida är ett bra exempel.

Hur kommer ni att arbeta med digital förvaltning framåt?
Vi kommer att fortsätta utveckla vår fastighetsförvaltning där digitalisering är en viktig del. Det händer mycket inom det här området och vi ser löpande över vad i vår verksamhet vi kan förbättra och modernisera. Alltid med våra hyresgäster i fokus.

Tsvetan Rachev

Varför är digital teknisk förvaltning att föredra?

Det är både resurssmart och hållbart – bra för miljön samtidigt som det finns stora besparingar och effektiviseringar att göra.

Kan du ge exempel på hur ni jobbar med digital teknisk förvaltning?
Genom energiuppföljningsprogram är det enkelt att löpande följa förbrukningarna och få indikeringar på eventuella avvikelser. Detta i sin tur minimerar responstiden för felavhjälpning i våra fastigheter. Värme, ventilation och kyla styrs och övervakas digitalt, larm går direkt till vår driftpersonal som oftast hinner åtgärda felen innan hyresgästerna märker av något.
Det kan exempelvis röra sig om en trasig fläkt eller liknande. Styrkan med digitala lösningar är att det ges möjlighet att upptäcka fel tidigt, vilket oftast leder till att det blir lättare och billigare att åtgärda felen. Det skapar också värdefullt underlag för att kunna planera och styra verksamhet och åtgärder i framtiden. Genom ökad digitalisering får vi därigenom både kostnadseffektivitet och fler nöjda kunder.

Finns det andra områden än energiförbrukning och ventilation som ni digitaliserar?
Ett antal av våra fastigheter har till exempel automatiserade system som reglerar fastighetens solavskärmning. När det är soligt ute och det finns ett värmebehov i våra lokaler släpps ljus och värme in, medan solskydden avskärmar solinstrålning när det är varmt under sommarmånaderna.



Hållbarhet med evighetsperspektiv



Cecilia Bergman,
Fastighetsutvecklare
Region Göteborg

Cecilia Bergman

Hur ser hållbarhetsarbetet inom Svenska Hus ut?

Hållbarhetsfrågor och sociala engagemang har alltid varit viktigt för

bolaget och präglas av vårt evighetsperspektiv. Vi utvecklar och förvaltar över lång tid. Det är centralt. Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel och vi arbetar aktivt i alla skeden för att hitta konkreta och lönsamma förbättringsåtgärder. Det sociala engagemanget lika viktigt. Vårt arbete ska spegla både stort och smått – helheten är det viktiga.

Hur kommer ni arbeta med dessa frågor framåt?

Hållbarhetsfrågor och bolagets sociala engagemang har alltid varit viktigt. Vi kommer att fortsätta fokusera på att identifiera utvecklingsområden och konkreta förbättringar för en hållbar och långsiktig utveckling.

” 1,2 Mkr delas årligen ut till Årets Framtidsbyggare. Det är viktigt för oss som bolag och koncern att arbeta för en långsiktig hållbar utveckling. ”

Svenska Hus har med sin långsiktighet en ambition att utveckla projekt och förvalta fastigheter hållbart över lång tid. Fastigheter står för en betydande del av energianvändningen i Sverige och att bygga energismart blir allt viktigare. Utöver energieffektivitet ökar kraven på materialval och byggteknik, men vi kan också påverka genom att skapa förutsättningar för våra hyresgäster att agera mer miljövänligt i sin vardag.

Miljöengagemang

Svenska Hus och dess syster- och moderbolag har arbetat med miljöfrågor under lång tid, med ambitionen att åstadkomma konkreta samhällsförbättringar. I samband med nya projekt är miljöfrågor en integrerad del av processen och koncernen har en ambition att bygga energieffektiva och miljöcertifierade hus. Svenska Hus har till exempel byggt hus som erhållit miljöcertifieringen Silver och just nu uppförs en bostadsfastighet enligt passivhusteknik. Ett passivhus använder minimalt med energi och bidrar till minskningen av koldioxidutsläppen. Svenska Hus ställer även tydliga krav på de entreprenörer som bolaget anlitar för att säkerställa att fastigheterna uppfyller samtliga miljökrav. Koncernen har under lång tid samarbetat med Lunds Universitet i flera satsningar och samhällsprojekt med syfte att utveckla nya energieffektiva byggmetoder. Redan 2002 grundade Svenska Hus forskningsstiftelsen DeLabs, som satsar på utveckling av företag som baseras på hållbar utveckling och lokal förankring. Bolaget har också donerat 10 Mkr

till professuren Sustainable building samt deltar i utvecklingen av masterprogrammet inom energieffektivt byggande som erbjuds vid Lunds Universitet.

Under 2010 bildade moderbolaget ”Stiftelsen för utveckling av energieffektivt byggande”, som årligen delar ut 1,2 Mkr till priset ”Årets Framtidsbyggare” tillsammans med Lunds Universitet. Priset vill lyfta frågan om det energieffektiva och hållbara byggandet för att uppmuntra till fler nya idéer och initiativ.

Socialt engagemang

Precis som miljöengagemang och god etik är nödvändigt för en långsiktigt hållbar verksamhet är det viktigt att Svenska Hus är en del av samhället och dess utveckling. För att utveckla bostadsbestånd och boendemiljö krävs ibland stora sociala insatser. Ett exempel på det är Svenska Hus engagemang i Landskrona där bolaget som en av de större fastighetsägarna är med och driver Landskrona Citysamverkan – ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad. Tillsammans med Landskrona Stad och andra fastighetsägare har bolaget Landskrona Stadsutveckling AB bildats vars syfte bland annat är att minska segregationen. Svenska Hus är engagerat i liknande samverkansprojekt i Malmö och är bland annat representerat i styrelsen i Fastighetsägarna BID Sofielund. BID står för Business Improvement District och föreningen arbetar efter en frivillig modell med fokus på boende, integration och delaktighet.

Passivhus Svenska Hus är ett fastighetsbolag med evighetsperspektiv. Det är ett åtagande som ställer alldeles särskilda krav, i synnerhet på nybyggnation. I Svenska Hus regi växer just nu ett hyresrättshus på Morängatan i östra Göteborg fram ett passivhus.

På många sätt är passivhus baserat på traditionell byggnadsteknik med markplatta, betongstomme av plattbärlag och skalväggar i betong, lätta utfackningsväggar och en takkonstruktion i trä. De moderna momenten består i att göra fastigheten energisnål bland annat genom extra tjock isolering som också inkluderar fönster och dörrar. Genom att ta tillvara på värmetillskott från solinstrålning, de boende och apparater som alstrar värme ökar fastigheternas energieffektivitet ytterligare. Stor vikt läggs också vid att husen är täta och att inga värmeläckor finns.

Svenska Hus fastighet ligger på Morängatan i Bagaregården. En stadsdel i östra Göteborg med blandad bebyggelse. Här står villor och radhus granne med de underbara landshövdingehusen som är unika för Göteborg. En del av fastighetens 37 hyresrätter kommer vara så kallade BmSS-bostäder, det vill säga bostäder för personer med behov av särskild service.

Inflyttning är planerad under 2017 och hyresgästerna kommer inte bara ha nära till centrum och grönområden. Bagaregården är med sin blandning av bostadsform en trevlig och social stadsdel med framtiden för sig.



Medarbetare



En av Svenska Hus värderingar är personligt engagemang. Genom att förmedla enkelhet och prestigelöshet samt genom att låta medarbetare ta ansvar och egna initiativ vill Svenska Hus vara en engagerad och flexibel hyresvärd samt en attraktiv arbetsgivare. Målet är att sträva efter att alltid överträffa förväntningar och skapa förtroende och i det arbetet är varje enskild medarbetare avgörande.

Svenska Hus är ett familjeföretag och det genomsyrar verksamhetens alla delar. Det är en organisation där det är viktigt att prioritera omtanke, entreprenörskap och personlig ansvarskänsla. Det är också värdeord som rimmar väl med ambitionen att vara en engagerad och flexibel hyresvärd. Här har bolagets enskilda medarbetare och arbetssätt stor betydelse. En decentraliserad organisation med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet inom respektive område. Hög flexibilitet är viktigt och att det finns en kultur som välkomnar förbättringsförslag.

Svenska Hus har cirka 40 anställda. Varav 40 procent är kvinnor och 60 procent är män. Kompetensutveckling och allmän trivsel värderas högt och bolaget arbetar aktivt med utbildning, god arbetsmiljö och anställningsförmåner. Utöver löpande avstämningsamtal genomförs årligen medarbetarsamtal för att sätta och följa

upp mål samt kartlägga individuella kompetensbehov. En stor del av den personliga kunskapsutvecklingen sker i det dagliga arbetet. Flera gånger per år träffas också alla medarbetare för att utbyta erfarenheter och öka sin samlade kunskap. För koncernens samtliga bolag arrangeras årligen en ledarskapsutbildning i regi av Gullringsbo Utvecklingsakademi i samarbete med Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Svenska Hus arbetar ständigt med att vara en attraktiv arbetsgivare och verka för god hälsa och balans i medarbetarnas vardag. Svenska Hus medarbetare erbjuds bland annat friskvårdsbidrag samt regelbunden företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Synen på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts årligen i en medarbetarundersökning (Nöjd Medarbetar Index, NMI). Resultaten av de senaste årens medarbetarundersökningar har visat på engagerade och nöjda medarbetare.

” Det finns ett stort engagemang hos alla medarbetare. Det gör att vi som arbetar här utvecklas samtidigt som vi utvecklar verksamheten.

Annika Ekholm, Förvaltare Region Stockholm



Förvaltning med kundfokus



Annika Ekholm
Förvaltare Region Stockholm

Annika Ekholm

Vilka är era främsta styrkor när det gäller förvaltning?

Vi har en lokal förvaltning och finns nära våra hyresgäster. Det gör att vi får en nära och regelbunden kon-

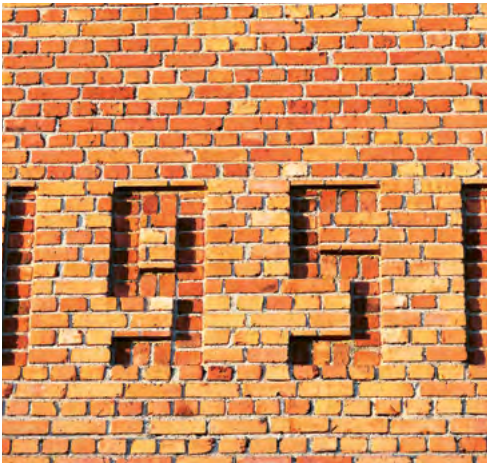
takt med våra hyresgäster. En viktig del är också att det finns ett stort engagemang hos oss som jobbar här. Vi har en sammansvetsad organisation, korta beslutsvägar och här finns plats för nya idéer vilket ger en hög flexibilitet och servicegrad gentemot hyresgästerna. Det finns mycket kunskap i organisationen och det är stimulerande att vara en del av den.

På vilket sätt kan du påverka ditt arbete inom förvaltning?

Varje enskild medarbetare har ett brett ansvarsområde och stora möjligheter att påverka. Vi är ett bra team och samarbetet mellan oss är a och o. Alla tar ansvar för att göra sitt bästa i varje given situation. Det finns en samsyn kring att om vi ska förbli framgångsrika måste alla bidra med sin erfarenhet och kompetens. Alla har en viktig roll att spela.

Vad engagerar dig på jobbet?

Möjligheten att påverka är viktig. Att det finns utrymme för att nya idéer ska få genomslag krävs att alla känner sig betydelsefulla, trygga och att det är ett öppet klimat. Det känns tillfredsställande att arbeta fram lösningar som är bra både för våra hyresgäster och för oss som bolag.





”

Våra hyresgäster är det viktigaste vi har och vi känner alla ett stort personligt engagemang. Vi får ofta höra att vi är prestigelösa och enkla att jobba med. Det är vi stolta över”

Michael Ohlson, regionchef Göteborg

Ledningsgrupp



Thomas Persson
Regionchef Skåne

Måns Johannesson
Ekonomichef

Philip Wallgren
Regionchef Stockholm

Daniel Massot
Vd

Michael Ohlson
Regionchef Göteborg

Ulf Martinsson
Transaktionsansvarig

Styrelse



Christer Holmén,
Styrelseordförande
F. 1960. Ekonomie Doktor.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i BrainHeart Energy Sweden AB och i familjebolag. Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Hemfrid AB, Proact IT Group AB och Wangeskog Hyrcenter AB.



Kristina Alvendal
F. 1972. Vd Kristina Alvendal AB.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Kristina Alvendal AB. Ledamot i AB SALK Tennis AB. Advisory Board hos Wester+Elsner Arkitekter AB. Tidigare vd Airport City Stockholm. Tidigare Stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad.



Hans Eliasson
F. 1946. Tekn.dr.h.c.
Styrelseordförande AB Gullringsbo Egendomar.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur. Ledamot i MVB Holding AB, Näringslivsrådet i Energi- och Miljöeffektiva Byggnader vid LTH Campus och Stiftelsen för energieffektivt byggande.



Patrik Eriksson
F. 1972. Koncerncontroller AB Gullringsbo Egendomar.

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i AB Gullringsbo Forestry.



Erika Hellman
F. 1973. Vice vd AB Gullringsbo Egendomar.

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Brand New Communication AB, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur, Novi Real Estate AB och Wangeskog Hyrcenter AB.



Lisa Kjellén
F. 1976. Vd AB Gullringsbo Forestry.

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar och Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur.



Sture Kullman
F. 1952. Vd AB Gullringsbo Egendomar.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i AB Gullringsbo Forestry, Annell Ljus och Form AB, Brandkonsulten K Fallqvist AB, CRM Currency Risk Management AB, Handbollsförbundets Liganämnd, Lastbilscentralen i Tvåstad AB, MVB Holding AB och Novi Real Estate AB. Ledamot i Cascade Control AB, Munkbron Finans AB, Torslanda Entreprenad i Göteborg AB och Wangeskog Hyrcenter AB.

Revisor
Magnus Anderström
F. 1972. Auktoriserad revisor, Frejs Revisorer AB.

Fastighetsförteckning

Region Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 088	0	6 088	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 061	0	12 061	1900/2004	0
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32-34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Famnen 4	Stopvägen 106-110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16-18	Stockholm	0	7 507	1 300	8 807	1962	0
Handelsboden 25	Ulvsundavägen 8-10	Stockholm	812	454	0	1 266	1932/1996	17
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30-32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	12
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 373	0	15 373	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 369	0	5 369	1941	0
Karis 6	Finlandsgatan 64-68	Stockholm	0	5 307	0	5 307	2002/2006	0
Motståndet 2	Ulvsundavägen 178 A-B	Stockholm	0	1 635	0	1 635	1956	0
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19-21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 714	771	4 485	1940/2001	0
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 5-15	Stockholm	7 500	953	0	8 453	1959/2006	127
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A-G	Stockholm	2 688	0	0	2 688	2013	32
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25-27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	12
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 741	0	3 741	1963/1987	0
Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	2 008	0	150	2 158	2013	31
Skutkrossen 14	Krossgatan 29-33	Stockholm	0	3 283	0	3 283	1960/2011	0
Stensätra 18	Stensätravägen 8	Stockholm	0	4 948	0	4 948	1977/1999	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19-21	Stockholm	720	0	0	720	1938/1996	12
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49-51	Stockholm	880	53	0	933	1950	15
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	15
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A-B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	12
Siken 4	Värdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Torpeden 3	Viksängsvägen 11	Södertälje	0	3 939	0	3 939	1965	0
SUMMA REGION STOCKHOLM			22 600	75 523	2 346	100 469		434

Region Göteborg

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	36 579	0	36 579	1950	0
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 910	0	4 910	1971	0
Backa 30:1	Importgatan 37	Göteborg	0	8 108	0	8 108	1990/2004	0
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 273	0	3 273	1960	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42-46	Göteborg	0	18 602	0	18 602	1975/2012	0
Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30-32	Göteborg	0	5 648	1 650	7 298	1954/2006	0
Göteborg Kärra 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	0	8 483	429	8 912	1976/1998	0
Högsbo 1:3	Olof Asklunds gata 1	Göteborg	0	3 503	0	3 503	1987	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	3 947	0	3 947	1960/1975	0
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18-22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	6
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 254	25	1 279	1881/2000	0
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1-3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	10
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8-14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/2011	0
Järnbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 437	500	4 937	1986/1996	0
Järnbrott 187:31	Topasgatan 1	Göteborg	0	2 169	0	2 169	2015	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 547	0	4 547	1967	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 928	0	6 928	1934/1999	0
Majorna 166:1	Gröna Gatan 28	Göteborg	0	2 165	0	2 165	1929	0
Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B/Kronhusgatan 2 B	Göteborg	764	420	0	1 184	1888/1996	13
Skår 57:5	Almedalsvägen 4-12/Skårs Led 3	Göteborg	0	6 496	25	6 521	1964/2001	0
Tingstadsvassen 31:3	Ringögatan 33	Göteborg	0	9 775	0	9 775	1967	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Partille Lexby 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	0	3 760	0	3 760	1985	0
Partille Partille 11:24	Gamla Kronvägen 88, 90, 92	Partille	0	19 600	0	19 600	1963	0
Partille Skultorp 1:604	Benjamins väg 6	Partille	0	5 800	0	5 800	1975	0
SUMMA REGION GÖTEBORG			1 837	170 738	2 629	175 204		29

Region Skåne

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A-B	Burlöv	681	272	150	1 103	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A-B	Burlöv	2 239	885	650	3 774	1965	33
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	866	308	100	1 274	1958	13
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	947	0	2 383	1958	18
Lux 2	Viktoriatgatan 6	Helsingborg	0	6 962	0	6 962	1940	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Spiken 1, Smygen 1	Nyvångsvägen 1-7, Frilandsvägen 2-8	Helsingborg	7 148	13	725	7 886	1969	104
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 894	0	5 894	1974/1966	0
Barberaren 2	Första Avenyen 12/Östergatan 14	Hässleholm	774	657	0	1 431	1938	10
Bokeberg 22	Drottninggatan 3-41	Hässleholm	6 373	0	775	7 148	1991	78
Emmaljunga 2:25	Visseltoftavägen 6 A-H, 6 J-K	Hässleholm	674	0	0	674	1991	10
Finja 35:24	Örahamnavägen 3 A-G	Hässleholm	511	0	0	511	1992	7
Flintlåset 2	Snapphanegatan 10 A-C	Hässleholm	1 011	0	0	1 011	1947	18
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A-L	Hässleholm	5 460	14	550	6 024	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A-F	Hässleholm	2 703	191	0	2 894	1964	36
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	717	2 606	0	3 323	1917/1920	12
Kronan 16	Finjagatan 15 A-D	Hässleholm	2 389	0	250	2 639	1957/1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A-D	Hässleholm	2 083	211	225	2 519	1957	32
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	1 960	0	0	1 960	1991	24
Midgård 5	Västertorg 1 A-D	Hässleholm	1 908	377	75	2 360	1959	29
Muraren 9	Åkaregatan 17 A-B, 19 A-H	Hässleholm	2 373	250	200	2 823	1988	31
Målarbasen 16	Tredje Avenyen 5 A-B	Hässleholm	1 079	135	0	1 214	1954	19
Repslagaren 10	Skolgatan 8 A-B	Hässleholm	630	0	0	630	1986	8
Repslagaren 6	Skolgatan 4-6 A-B	Hässleholm	1 397	185	0	1 582	1955	24
Stensättaren 10	Kyrkgatan 9 A-B	Hässleholm	640	55	50	745	1950	12
Stensättaren 11	Åkaregatan 14	Hässleholm	653	96	0	749	1945	11
Stensättaren 6	Kyrkgatan 13 A-C	Hässleholm	1 401	74	0	1 475	1948	18
Uven 2	Stobygatan 12	Hässleholm	670	569	0	1 239	1962	11
Vankiva 12:39	Korsvägen 3-23/Innervägen 2-12	Hässleholm	1 110	0	0	1 110	1991	16
Vänhem 12	Godtemplaregatan 24 A-C	Hässleholm	2 197	0	275	2 472	1961	33
Örtagården 7	Röingegatan 22 A-C	Hässleholm	1 388	400	75	1 863	1950	22
Örtagården 9	Röingegatan 26 A-C	Hässleholm	1 254	0	100	1 354	1953	22
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	10
Delfinen 17-18	Hantverkargatan 33-35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	25	0	1 440	1938/2000	20
Draken 18	Hantverkaregatan 52-56	Landskrona	620	72	300	992	1944	12
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 009	0	9 759	1973	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	12
Friden 1	Almstigen 28 A-C	Landskrona	561	0	0	561	1950	8
Friden 38, 39	Suellsgatan 2, Artillerigatan 12	Landskrona	638	0	0	638	1950, 1951	10
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1-5	Landskrona	218	1 190	25	1 433	1890/1980	3
Gråset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Hammaren 24, 25, 3	Timmermansgatan 39, 37, 41	Landskrona	1 313	0	0	1 313	1949, 1948, 1944	18
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	50	847	1961	12
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Karl XV nr 14	Järnvägsgatan 6/Rådmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 464	500	3 706	1955	28
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 091	1990	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	70	0	1 051	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	225	689	1950	8
Nimrod 31	Föreningsg 145-147/Onsjög 1 A-B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	33
Pedalen 18	Kamgatan 15-17, 14-22	Landskrona	0	3 702	0	3 702	1989	0
Pilåkern 3	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg/Pilgården	Landskrona	28 387	1 995	0	30 382	1961	402
Renschöld 18	Rådhusstorget 1/Eriksgatan 2	Landskrona	1 047	800	0	1 847	1929	10
Safiren 2	Vengatan 56	Landskrona	369	0	0	369	1948	5
Safiren 6	Gärdesgatan 17	Landskrona	362	0	0	362	1959	4
Snäckaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	0	0	652	1954/1999	10
Snäppan 11	Storgatan 16-18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 611	0	3 611	1977	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A-B	Landskrona	999	20	0	1 019	1948	12
Svetsaren 2	Carl XI:s väg 50 A-C/Vävaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Vävaregatan 3 A-B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A-B	Landskrona	1 005	221	0	1 226	1950/1999	11
Turkosen 1, 2	Gärdesgatan 20, 22	Landskrona	849	0	0	849	1948	12
Venus 10	Gjörloffsg 81/Regeringsg 110-112	Landskrona	1 080	190	0	1 270	1904/1999	11
Venus 14	Föreningsgatan 88-90	Landskrona	1 212	310	0	1 522	1946/1991	16
Västra Roten 8	Storgatan 31-33	Landskrona	2 416	1 039	0	3 455	1929	26
Östra Roten 29	Rådhusgatan 2/Norra Långgatan 17	Landskrona	2 278	674	0	2 952	1971	32
Riksvapnet 2	Möllevångsvägen 101	Lund	0	411	0	411	1970	0
Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	0	4 103	0	4 103	1957	0
Bronsdolken 5	Stenyxegatan 9	Malmö	0	2 683	0	2 683	1966	0
Davida 15	Amiralsgatan 13-15	Malmö	0	11 550	2 925	14 475	1991	0
Druvan 18	Tegelgårdsgatan/Ostindiegatan	Malmö	704	0	0	704	1929	10
Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21	Malmö	341	1 317	0	1 658	1924	5
Emilstorp 1	Volframsgatan 3	Malmö	0	7 502	0	7 502	1965/1991	0
Fredriksborg 7 och 10	Ystadvägen 20-22 m fl	Malmö	0	14 733	0	14 733	1896/2006	0
Hammaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	0	4 324	0	4 324	1966	0
Jagten 3	Simrishamns gatan 5	Malmö	837	0	0	837	1935/1980	9
Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	0	1 398	0	1 398	1878	0
Rosquist 1	Amiralsg 25/Föreningsg 26 m fl	Malmö	0	2 584	0	2 584	1883	0
Rundelen 34	Rundelsgatan 14	Malmö	0	2 109	0	2 109	1946	0
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	1 000	500	0	1 500	1 940	18
Kooperatören 2	Västra Järnvägsgatan 16	Osby	547	186	0	733	1930/1984	8
SUMMA REGION SKÅNE			124 648	94 715	8 300	227 663		1 761
SUMMA TOTALT			149 085	340 976	13 275	503 336		2 224

Risker och riskhantering

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter innebär både risker och möjligheter som kan påverka bolagets förmåga att både uppnå och överträffa mål.

Bolaget kan indelas i tre delar; Finans, Fastighet och Medarbetare. Finansområdet innefattar finans- och ekonomiområdet.

Fastigheter är den andra viktiga delen som innefattar hela verksamheten med fastigheter, förvaltning, fastighetsutveckling etc. Den tredje och inte minst viktiga delen är Svenska Hus medarbetare. Övergripande skapar Svenska Hus bolagsstyrning ett system för ett hållbart, ansvarsfullt och effektivt arbetssätt utifrån bolagets verksamhet.

Sammantaget arbetar Svenska Hus strukturerat med risker och riskhantering för att skapa en trygg och stabil framtid.

Finans

De sannolikt största riskerna för ett fastighets-bolag är förknippade med hur finansieringen är arrangerad. Dessa risker kan delas upp i ränte- och kapitalbildning samt räntetäckningsgrad och skatt.

Räntebindning

Bolagets enskilt största kostnadspost är räntekostnader. Risken för ökade räntekostnader påverkas bland annat av aktuella marknadsräntor och kredit-institutens marginaler men även av vilken strategi som Svenska Hus väljer att försäkra sig med. För att öka förutsägbarheten av den löpande räntekostnaden räntesäkrar Svenska Hus sina lån bland annat med hjälp av räntederivat med ränteförfall fördelat över olika löptider. Företagets genomsnittliga räntebindningstid är för närvarande 4,5 år.

Kapitalbildning

Den vanligaste bankupplåningen är att fastighetsbolagen tar upp ”90-dagarslån” och räntesäkrar sig med olika finansiella instrument av typ, swaps, caps och dylikt. Man förutsätter att kapital alltid finns tillgängligt och successivt förlängs i nya 90-dagars perioder. Svenska Hus binder kapitalet så att en jämn förfallostruktur under sex år uppnås, så kallad kapitalbindning. Detta medför ökade kostnader men är en försäkring mot att hamna i en situation där räntorna är bundna men att kapitalet saknas. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till drygt två år.

Räntetäckningsgrad

Ett vanligt mått som används av fastighetsbolag, analytiker, ekonomijournalister med flera är räntetäckningsgrad, alltså kvoten av, i täljaren, resultat före finansiella kostnader och, i nämnaren, finansiella kostnader. Kan också beskrivas som hur ”många gånger man kan betala räntorna”.

I detta sammanhang finns anledning att göra en mycket noggrann analys. Ju kortare räntebindningstid desto lägre finansieringskostnad. Utebliven kapitalbildning betyder utebliven kostnad. Tvärtom, medför högre kostnader i bägge fallen.

Det blir alltså så att de bolag som binder sina lån kort och utan kapitalbildning får en lägre finansiell kostnad och paradoxalt nog också en högre och till synes bättre räntetäckningsgrad. Bolaget anser att detta mått är missvisande och

redovisar därför, vid sidan av det vedertagna måttet räntetäckningsgrad, också hur hög ränta fastighetsrörelsen klarar att betala. För närvarande ca 9,5 procent. Detta, jämte kombinationen av den förfallostruktur för ränte- och kapitalbildning som Svenska Hus tillämpar, resulterar i en god beredskap för risker i samband med överraskande räntehöjningar och kapitalknapphet.

Skatt

Liksom andra bolag påverkas Svenska Hus av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkningar och kan komma att påverka bolaget negativt såväl som positivt. Förändrade möjligheter av skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att utnyttja underskottsavdrag är exempel som kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras. Ränteavdrags-begränsningar och förbud mot paketering av fastigheter är exempel på andra faktorer som kan påverka bolagets framtida skattesituation.

Fastighet

Hyresintäkter

Uthyrningsgrad och hyresintäkterna påverkas av såväl externa som interna faktorer. Externa faktorer är bland annat faktorer som konjunkturcykler, sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar och konkurser. Bolagets strategi inom aktuellt område är risk-spridning. Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och cirka en tredjedel av hyresintäkterna kommer från bostäder.

Bolagets hyresgäster är verksamma i många olika branscher samt att enskilda hyresgäster eller specifika branscher inte blir dominerande. Det enskilt största hyreskontraktet under 2016 motsvarar cirka 2 procent av koncernens totala hyresvärde. Hyresförlusterna har genom åren varit låga och under 2016 uppgick de till mindre än 0,5 procent av intäkterna. För att skapa långsiktiga affärsrelationer genomförs årlig Nöjd Kund Index-mätning (NKI).

Fastighetskostnader

Förändrade fastighetskostnader påverkar Svenska Hus i den mån bolaget inte kan kompensera via avtalade hyreskontrakt. Cirka 40 procent av bolagets driftskostnader utgörs av el-, värme- eller vattenkostnader. Bolaget arbetar aktivt för att ha en god överblick över prisutveckling, bland annat genom att säkra priser på delar av bolagets elförbrukning. Svenska Hus arbetar även aktivt för att förbättra energisystem och effektivisera fastighetsförvaltningen för att minska energiförbrukningen och tidigt upptäcka oönskade förbrukningsförluster.

Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka negativt. Bolaget arbetar långsiktigt med underhållsplanering för att ha kontroll över underhållskostnader och minimera oförutsedda kostnader.

Fastighetsutveckling

Vid fastighetsutveckling finns främst tre typer av risker. Risken att produkten är fel utformad, risken att produkten är fel prissatt och risken att fastighetsutvecklingsprocessen inte är kvalitetssäkrad.

Svenska Hus har en lång erfarenhet av fastighetsutveckling. Verksamheten vidareutvecklas och bolaget arbetar aktivt för att medarbetare har hög kännedom om de lokala marknader där bolaget verkar.

Värdeförändringar fastigheter

Svenska Hus upprättar årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta innebär bland annat att fastigheterna inte värderas till marknadsvärde i balans-

räkningen och värdeförändringar redovisas således inte över resultaträkningen. Svenska Hus genomför årligen interna värderingar varvid en försiktighet om marknadsvärdet föreligger. Detta bekräftas årligen i samband med refinansieringsprocesser samt i de fall när avyttring sker.

Miljörisker

Enligt miljöbalken har den part som bedrivit verksamhet och bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som äger fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Svenska Hus fastighetsbestånd och dess verksamhet i fastigheterna är av den typen att risken är begränsad.

Bolaget arbetar aktivt för att minska fastigheternas klimatpåverkan i såväl det löpande förvaltningsarbetet som vid fastighetsutveckling.

Medarbetare

En viktig framgångsfaktor för bolagets framtida utveckling är att lyckas rekrytera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens och rätt personliga egenskaper. Svenska Hus arbetar aktivt med kompetensutveckling och en stor del av den personliga kompetensutvecklingen sker genom det dagliga arbetet. Utöver detta genomförs olika utbildningar för medarbetarna, bland annat genom utbildning i regi av Gullringsbo Utvecklingsakademi i samarbete med Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Årligen genomförs en medarbetarundersökning (Nöjd Medarbetar Index, NMI).

Bolagsstyrning

Svenska Hus kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Svenska Hus arbetar aktivt för att upprätta god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system och kontinuerlig kompetensutveckling för att minska riskerna i den löpande verksamheten.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter, direkta driftkostnader, finansnetto och kostnadsförd administration exklusive kostnad för optioner. Med direkta driftkostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Justerat konsolideringskapital

Eget kapital, avsättningar för skatter och övervärde i fastighets beståndet enligt en intern värdering.

Nettobelåningsgrad

Fastighetslån minus behållning på kassa och bank i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

Soliditet

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen. Övervärden i fastighetsbeståndet har ej beaktats.

Finansiell rapportering 2016

Definitioner	52
Finansiell överblick	54
Förvaltningsberättelse	55
Koncernens resultaträkning	56
Koncernens balansräkning	57
Moderbolagets resultaträkning	59
Moderbolagets balansräkning	60
Förändring av eget kapital	62
Kassaflödesanalys	63
Noter	64
Revisionsberättelse	71

Finansiell överblick

Finansiella data och nyckeltal, koncernen	2016	2015
Antal anställda	41	39
Nettoomsättning (Tkr)	455 015	417 851
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	129 543	64 092
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar (Tkr)	36 705	37 727
Balansomslutning (Tkr)	4 406 948	4 132 765
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	4 086 322	3 859 125
Soliditet (%)	20	19
Avkastning på eget kapital (%)	15	8
Avkastning på totalt kapital (%)	6	4

Lån 2016-12-31		
Mkr	Kapitalbindning	Räntebindning
Bindningstider år		
Inom 1 år	1 009	943
Inom 1–5 år	2 103	334
Senare än 5 år	–	1 835
Totalt	3 112	3 112

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag										
Mkr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Förvaltningsresultat	66	70	89	93	107	109	140	140	148	158
Avskrivningar	19	20	21	22	24	29	48	61	72	88
Försäljningsresultat	3	116	-4	0	0	62	184	65	26	93
Resultat efter finansnetto	49	166	59	71	80	142	249	101	64	130

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag										
Mkr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	1 938	1 976	2 063	2 183	2 447	3 245	3 430	3 627	3 861	4 101
Omsättningstillgångar	156	339	344	313	260	298	475	212	272	306
Summa tillgångar	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839	4 133	4 407

SKULDER OCH EGET KAPITAL										
Eget kapital	253	403	418	436	459	620	825	783	806	884
Avsättningar	195	190	201	215	239	217	231	242	253	287
Skulder	1 646	1 722	1 788	1 845	2 009	2 706	2 849	2 814	3 074	3 236
Summa skulder och eget kapital	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839	4 133	4 407

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31.

Information om verksamheten

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar. Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheter med förädlingspotential förvärvas, förädlas och förvaltas. Nybyggnation förekommer också. Hyresintäkterna uppgick till 455 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 130 Mkr. Justerat konsolideringskapital ökade med 351 Mkr, därutöver har 30 Mkr delats ut till aktieägaren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2016 har 506 Mkr (392) investerats i fastigheter, varav 283 Mkr (158) avser förvärv av nya fastigheter.

Under 2016 har tre fastigheter förvärvats och fem fastigheter har sålts.

Merparten av bolagets fastighetsaffärer har skett genom köp och försäljningar av bolag. Svenska Hus utgår från datum för köp- och säljavtalens undertecknande vid redovisning av fastighetsinnehavet. Svenska Hus AB har en pågående rättsprocess mot tidigare verkställande direktör och ytterligare en före detta medarbetare. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), nyckeltal och jämförelsetal för äldre år än 2014 har inte räknats om.

Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighets-verksamhet i Stockholms-, Göteborgs- och Skåneregionen. Under 2016 har vi fortsatt vår expansion. Vi eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom

förvärv och utveckling av de projektmöjligheter vi har och försöker skapa. Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 2 procent av koncernens totala hyresvärde. Cirka en tredjedel av Svenska Hus hyresvärde härrör från bostäder. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus. Under 2016 uppgick hyresförlusterna till mindre än 0,5 procent av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Koncernens räntetäckningsgrad för 2016 uppgick till 2,6 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Svenska Hus hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid som uppgick till 4,5 år.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman s förfogande står följande vinstmedel, kr	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	321 468 949
årets vinst, kr	41 254 290
Summa	362 723 239
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	30 000 000
i ny räkning balanseras	332 723 239
Summa	362 723 239

kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Svenska Hus gör normalt inga externa värderingar av bolagets fastighetsbestånd. Internt värderas fastigheternas marknadsvärde efter förväntade kassaflöden och avkastningskrav för respektive fastighet. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncern-bankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 50 procent.

Styrelsens motivering

Koncernens och moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisnings-lagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2016	2015
Hyresintäkter (not 1, 7)	455 015	417 851
Kostnad för förvaltning (not 1)	-163 644	-146 824
Avskrivningar (not 11, 12)	-87 904	-72 222
Bruttoresultat	203 467	198 805
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7, 22)	-26 501	-26 203
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	92 838	26 365
Nedskrivning av byggnader (not 11)	-30 000	-33 000
Rörelseresultat	239 804	165 967
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	1 701	2 141
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-111 962	-104 016
Resultat efter finansiella poster	129 543	64 092
Koncernbidrag	–	-695
Resultat före skatt	129 543	63 397
Skatt på årets resultat (not 9)	-16 039	-10 953
ÅRETS RESULTAT	113 504	52 444

Koncernens balansräkning

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR (NOT 1)		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 11)	3 999 831	3 761 941
Pågående nyanläggningar (not 11)	86 491	97 184
Inventarier (not 12)	576	688
Summa materiella anläggningstillgångar	4 086 898	3 859 813
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 13)	1 058	1 058
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	13 136	12
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 194	1 070
Summa anläggningstillgångar	4 101 092	3 860 883
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 058	2 355
Aktuella skattefordringar	9 153	9 650
Övriga fordringar	7 004	9 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 16)	10 511	9 230
Summa kortfristiga fordringar	28 726	30 516
Kassa och bank (not 17)	277 130	241 366
Summa omsättningstillgångar	305 856	271 882
SUMMA TILLGÅNGAR	4 406 948	4 132 765

Koncernens balansräkning

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital (not 18)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	824 030	745 770
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	884 030	805 770
Summa eget kapital	884 030	805 770
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	286 581	253 093
Summa avsättningar	286 581	253 093
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 20)	3 077 844	2 898 846
Övriga skulder	3 109	10 447
Summa långfristiga skulder	3 080 953	2 909 293
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 20)	33 683	19 147
Leverantörsskulder	22 776	21 831
Skulder till moderföretag	–	695
Aktuella skatteskulder	455	1 067
Övriga skulder (not 21, 22)	11 664	27 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 16)	86 806	94 567
Summa kortfristiga skulder	155 384	164 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 406 948	4 132 765

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2016	2015
Nettoomsättning	–	–
Bruttoresultat	–	–
Administrationskostnader (not 1, 6, 22)	-3 813	-5 400
Rörelseresultat	-3 813	-5 400
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	45 000	15 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	133 549	138 294
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-127 326	-133 728
Resultat efter finansiella poster	47 410	14 166
Erhållna koncernbidrag	–	56
Lämnade koncernbidrag	-6 156	-4 527
Resultat före skatt	41 254	9 695
Skatt på årets resultat (not 9)	–	–
ÅRETS RESULTAT	41 254	9 695

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR (NOT 1)		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 14, 15)	141 061	141 011
Summa anläggningstillgångar	141 061	141 011
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 595 694	1 342 693
Aktuell skattefordran	508	508
Övriga fordringar	28	1 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 16)	2 780	1 981
Summa kortfristiga fordringar	1 599 010	1 346 687
Kassa och bank (not 17)	168 697	145 754
Summa omsättningstillgångar	1 767 707	1 492 441
SUMMA TILLGÅNGAR	1 908 768	1 633 452

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (not 18)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital (not 19)		
Balanserad vinst	321 469	341 774
Årets resultat	41 254	9 695
Summa fritt eget kapital	362 723	351 469
Summa eget kapital	422 723	411 469
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	–	7 672
Summa långfristiga skulder	–	7 672
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag	–	695
Skulder till koncernbolag	1 469 069	1 208 120
Övriga skulder (not 22)	11 047	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 16)	5 929	5 496
Summa kortfristiga skulder	1 486 045	1 214 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 908 768	1 633 452

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital
Förändring av eget kapital i koncernen		
Ingående balans	60 000	745 770
Utdelning	–	-30 000
Förändrad koncernstruktur	–	17
Förändrar redovisningsprincip förvärvade bolag	–	-5 261
Årets resultat	–	113 504
Utgående saldo	60 000	824 030
Förändring av eget kapital i moderbolaget		
Ingående saldo	60 000	351 469
Utdelning	–	-30 000
Årets resultat	–	41 254
Utgående saldo	60 000	362 723

Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	129 543	64 092	47 410	14 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	86 989	72 847	–	–
Aktuell skatt	-4	-31	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 528	136 908	47 410	14 166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	1 790	26 391	-252 323	-54 583
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	-9 225	25 083	271 734	147 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 093	188 382	66 821	106 835
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-314 989	-306 478	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314 989	-306 478	–	–
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	171 660	235 259	-7 672	5 237
Förändring av långfristiga fordringar	–	–	-50	18 113
Utbetald utdelning	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Koncernbidrag	–	-695	-6 156	-4 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141 660	204 564	-43 878	-11 121
Årets kassaflöde	35 764	86 468	22 943	95 714
Likvida medel vid årets början	241 366	154 898	145 754	50 040
Likvida medel vid årets slut	277 130	241 366	168 697	145 754
NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	112	232	–	–
Årets avskrivning av inventarier	-225	-223	–	–
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-237 890	-208 103	–	–
Årets avskrivning av byggnader	-87 679	-71 999	–	–
Förändring av posten pågående nyanläggningar	10 693	-26 385	–	–
Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar	-314 989	-306 478	–	–

Noter till resultat- och balansräkningar

1 Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokförings-nämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaff-ningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs-kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Administrationskostnaderna, exklusive kostnader för syntetiska optioner, fördelas så att ett belopp motsvarande 5 procent av årets hyresintäkter belastar koncernens resultat. Överskjutande del läggs till anskaffningsvärdet i samband med om- eller nybyggnad. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstill-gångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20–50 år
Stomme	100 år
Tak	15–50 år
Fönster	25–50 år
Fasad	30–50 år
Inre ytskiikt	10–50 år
Installationer	10–30 år
Hyresgästanpassningar	3–10 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av anläggnings-tillgång, som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Leasingavtal

Leasingavtal kan klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt

leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Ur ett redovisningsperspektiv kan hyres-kontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår i not 7.

Även tomträttsavtal kan ur redovisnings-perspektivet betraktas som operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. I koncernen finns även ett antal leasingavtal, främst avseende personbilar. Betalning för dessa leasingavtal kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkrings-förhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivat-avtal med av styrelsen godkända motparter.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapital-avkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag. Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1, vilket innebär att i de fall en premie erläggs redovisas de förmånsbestämda planerna på samma sätt som en avgiftsbestämd plan.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räakenskapsårs inkomst-skatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räakenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten

skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskotts-avdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekono-miska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisnings-enhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader med-räknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas

till summan av verkligt värde vid förvärvstid-punkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstid-punkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncern-redovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträk-ningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsregler i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

2

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

3

Not 3. Förändringar i koncernens sammansättning

Företaget är helägt dotterföretag till AB Gullringsbo Egendomar, org.nr 556213-5748 med säte i Göteborg.

Under 2016 har fem fastigheter sålts via bolag och tre stycken fastigheter förvärvats varav två via bolag.

4

Not 4. Anställda och företagsledning

	Koncernen	
Medelantal anställda	2016	2015
Män	23	22
Kvinnor	18	17
Totalt i Sverige	41	39

Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av sju ledamöter, varav fyra män.

Förvaltningskoncernens vd och ledande befattningshavare uppgår till sex, varav sex män.

5

Not 5. Personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncernen	
Tkr	2016	2015
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	983	1 199
Övriga anställda Sverige	20 894	18 827
Summa löner och ersättningar	21 877	20 026
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	340	933
Pensionskostnader avseende övriga	2 657	1 946
Övriga sociala kostnader	7 519	7 353
Summa sociala kostnader	10 516	10 232

6

Not 6. Revisorns arvode

	Koncernen	
Tkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	401	403
Skatterådgivning	10	–
Andra uppdrag	60	55
Summa	471	458
	Moderbolaget	
Tkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	60	64
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
Summa	60	64

7

Not 7. Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Hyresintäkter kan ur ett redovisningsperspektiv även benämnas som intäkter från operationella leasingavtal vilka aviseras i förskott och periodiseras i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyreskontrakt med ej fastställd slutdag ingår ej i uppställningen exempelvis bostadskontrakt.

Tkr	2016	2015
Kontraktsvolymen hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	263 160	263 100
Mellan ett och fem år	408 350	445 593
Senare än fem år	82 954	98 406
Summa	754 464	807 099

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2016	2015
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	7 956	6 680
Mellan ett och fem år	22 128	15 093
Senare än fem år	30 531	6 881
Summa	60 615	28 654
Räkenskapsårets kostnads-förda leasingavgifter	7 623	8 006

8

Not 8. Finansiella poster

	Koncernen	
Tkr	2016	2015
Ränteintäkter	1 523	1 988
Övriga poster	178	153
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 701	2 141
Räntekostnader	-110 442	-102 141
Övriga finansiella kostnader	-1 520	-1 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 962	-104 016
	Moderbolaget	
Tkr	2016	2015
Utdelningar från andelar i dotterföretag	45 000	15 000
Resultat från andelar i koncernföretaget	45 000	15 000

Ränteintäkter från moderföretag	–	66
Ränteintäkter från koncernföretag	133 545	138 223
Övriga ränteintäkter	4	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	133 549	138 294
Räntekostnader	-66 514	-56 881
Räntekostnader till koncernföretag	-59 691	-75 028
Övriga finansiella kostnader	-1 121	-1 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	-127 326	-133 728

9

Not 9. Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 16 039 Tkr (10 953), består av aktuell skatt 4 Tkr (31), årets avsättning för uppskjuten skatt 16 035 Tkr (10 922).

	Koncernen	
Tkr	2016	2015
Resultat före skatt	129 543	63 397
Skatt enligt gällande skattesats	28 499	13 947
Ej skattepliktiga intäkter hänförligt till försäljning av dotterbolag	-20 424	-5 800
Övrigt	7 964	2 806
Redovisad effektiv skatt	16 039	10 953

	Moderbolaget	
Tkr	2016	2015
Resultat före skatt	41 254	9 695
Skatt enligt gällande skattesats för moder-företaget	9 076	2 133
Ej avdragsgilla kostnader	825	1 168
Ej skattepliktiga intäkter	-9 901	-3 301
Redovisad effektiv skatt	–	–

10

Not 10. Uppskjuten skatt

I koncernen finns en skillnad på totalt 1 780 723 Tkr (1 529 477) mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde. Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen. Total avsättning för uppskjuten skatt uppgår till 286 581 Tkr (253 093).

Summa uppskjuten skattefordran uppgår till 13 136 Tkr (12), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 59 709 Tkr (55).

11

Not 11.
Byggnader och mark

	Koncernen	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 113 851	3 842 249
Nyanskaffningar	381 158	233 533
Avyttringar	-166 041	-60 954
Nedskrivningar	-30 000	-33 000
Omklassificeringar	135 370	132 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 434 338	4 113 851
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-351 910	-288 411
Avyttringar	5 082	8 500
Årets avskrivningar	-87 679	-71 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 507	-351 910
Redovisat värde vid periodens slut	3 999 831	3 761 941
Pågående nyanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	97 184	70 799
Nyanskaffningar	124 677	158 408
Omklassificeringar	-135 370	-132 023
Redovisat värde vid periodens slut	86 491	97 184
Fastigheter i Sverige		
Bokfört värde	4 086 322	3 859 125
Verkligt värde	5 695 765	5 229 441
Taxeringsvärden	3 048 778	2 642 510

Byggnaderna är indelade i komponenter vilka skrivs av under deras förväntade ekonomiska livslängd.

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare. De enskilda fastigheternas verkliga värden har bedömts med avkastningsvärdering. Avkastningsmetoden består av en evighetskapitalisering av bedömt marknads-mässigt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Korrektion av marknadsvärdet har skett för avvikelser mellan faktiskt driftnetto och marknadsanpassade driftnetton. Korrektion har även skett för det fall det föreligger investeringsbehov i fastigheterna för att nå långsiktigt marknadsmässiga driftnetton.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 1 609 443 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma. Nedskrivning till följd av sådana fall uppgick till totalt 30 000 Tkr (33 000).

12

Not 12.
Inventarier

	Koncernen	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 366	5 511
Inköp/förvärv	133	255
Avyttringar	-28	-400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 471	5 366
Ingående avskrivningar	-4 678	-4 591
Avyttringar	8	136
Årets avskrivningar	-225	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 895	-4 678
Utgående planenligt restvärde	576	688
Bokfört värde	576	688

Inventarier skrivs av på 5 år.

13

Not 13. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1058	1058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1058	1058
Utgående bokfört värde	1058	1058

14

Not 14. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	141 011	159 124
Aktieägartillskott	50	50
Avyttringar	–	-18 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 061	141 011
Utgående bokfört värde	141 061	141 011

15

Not 15. Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100 %	53 845
Svenska Hus i Skåne AB	100 %	15 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100 %	70 238
Svenska Hus Service AB	100 %	1 100
Summa, Tkr		141 061

Företag	Organisationsnr.	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	556085-5784	Göteborg
Svenska Hus i Skåne AB	556627-0723	Göteborg
Svenska Hus i Stockholm AB	556673-2623	Göteborg
Svenska Hus Service AB	556659-7703	Göteborg

16

Not 16. Periodiseringar

	Koncernen	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda räntekostnader	2 780	1 981
Övriga poster	7 731	7 249
Summa	10 511	9 230

	Moderbolaget	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda räntekostnader	2 780	1 981
Summa	2 780	1 981

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och semesterlöner	3 792	3 617
Upplupna räntekostnader	9 150	8 316
Förutbetalda hyresintäkter	54 336	56 906
Övriga poster	19 528	25 728
Summa	86 806	94 567

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 926	5 494
Övriga poster	3	2
Summa	5 929	5 496

17

Not 17. Kassa och bank

	Koncernen	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	7 012	8 416
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	270 118	232 950
Summa	277 130	241 366

	Moderbolaget	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	5 309	4 496
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	163 388	141 258
Summa	168 697	145 754

18

Not 18. Aktiekapitalets fördelning

Aktiekapitalet innefattar 600 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

19

Not 19. Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition		
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel från föregående år kvarstående vinstmedel, kr		
	321 468 949	
årets vinst, kr	41 254 290	
Summa	362 723 239	

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	30 000 000
i ny räkning balanseras	332 723 239
Summa	362 723 239

20

Not 20. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 008 942	1 358 496
Lån som förfaller om 1-5 år	2 102 585	1 559 497
Lån som förfaller senare än 5 år	–	–
Summa	3 111 527	2 917 993

	Räntebindning	
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	942 553	915 701
Lån som förfaller om 1-5 år	334 474	206 292
Lån som förfaller senare än 5 år	1 834 500	1 796 000
Summa	3 111 527	2 917 993

I balansräkningen redovisas endast amortering av krediter som kortfristig skuld då krediter med kapitalförfall förväntas refinansieras till aktuell volym.

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Per 2016-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 615 400 Tkr (1 996 000) vars marknadsvärde per 2016-12-31 uppgick till -353 042 Tkr (-294 387). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

21

Not 21.
Övriga skulder

Övriga skulder består för år 2016 till största delen av avsättning för syntetiska optioner. För år 2015 består posten till största del för skulder för förvärvade aktier där fastigheten ej tillträtts vid bokslutstillfället samt skulder till Bostadsrättsföreningar där slutlikvidavräkning inte skett.

22

Not 22.
Syntetiska optioner

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Under 2014 har ett nytt startats där slutdagen är 2017-05-01.

Per 2016-12-31 har 11 047 Tkr reserverats för kommande utbetalning, baserats på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Posten är redovisad under övriga skulder.

23

Not 23. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen		
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 481 546	3 252 797
Aktier i dotterbolag	147 012	73 664
Summa ställda säkerheter	3 628 558	3 326 461

Eventualförpliktelser

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

Moderbolaget		
Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Borgen för dotterbolag	3 111 527	2 838 296
Övr. eventualförpliktelser	–	–
Summa eventualförpliktelser	3 111 527	2 838 296

Samtliga ställda säkerheter och eventualförpliktelser är ställda som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus AB
Org.nr 556188-5780

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag

Göteborg den 21 mars 2017

Christer Holmén
Ordförande

Patrik Eriksson

Kristina Alvendal

Erika Hellman

Sture Kullman

Hans Eliasson

Lisa Kjellén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 mars 2017

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig

grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 22 mars 2017



Magnus Anderström, Auktoriserad revisor