



ÅRSREDOVISNING
2025

Välkommen in

Detta är Svenska Hus

Fastighetsbolaget Svenska Hus grundades 1992 och är idag verksamt i Sveriges tre största stadsregioner – Stockholm, Göteborg och Skåne. Bolaget ägs av Gullringsbo Egendomar och har sedan starten arbetat med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential, utveckla nya projekt och förvalta med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Svenska Hus är ett av landets största familjeägda fastighetsbolag, sett till yta.

Vi äger 164 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamheter och lager. Förvaltningen sker lokalt i egen regi, med egna kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Landskrona och Hässleholm.

Att välja lokal är ett långsiktigt affärsbeslut. Det påverkar kostnadsstruktur, organisation och handlingsutrymme under många år. För att vara en relevant partner måste vi förstå de möjligheter och den riskbild som följer med sådana beslut.

Vår storlek ger oss kapacitet och finansiell styrka, vår lokala närvaro ger närhet och handlingskraft. Hos oss har varje medarbetare ett tydligt ansvar. Rätt erfarenhet, kompetens och ett starkt engagemang är avgörande för att genomföra långsiktiga och lönsamma affärer. Det kräver också en kultur där vi tar ansvar och anstränger oss för att hitta rätt lösningar.

Vår strategi är att växa långsiktigt och stabilt. Vi utvecklar och förvaltar fastigheter i expansiva områden.

För oss handlar fastigheter inte bara om kvadratmeter. Det handlar om att skapa förutsättningar för människor och verksamheter att utvecklas. Genom att bygga för framtiden skapar vi miljöer där plats för nya tankar ges, varje dag.

Året i korthet

Det är med ett tydligt affärsmannaskap, engagerade medarbetare och en stark förankring i vår historia som vi bygger vår framtid.

Året har präglats av en mer osäker omvärld som påverkat både oss och våra hyresgäster. Trots detta har vi fortsatt att utvecklas. Vi har stärkt vårt resultat och fördjupat våra kundrelationer, även i en hårt konkurrensutsatt marknad.

Under året har vi initierat flera viktiga projekt som vi ser fram emot att följa effekterna av under 2026. Med starka finanser på plats och en tydlig ambition att växa genom förvärv kliver vi in i nästa år med energi och framtidstro.

Vi har välkomnat nya kollegor och kunder, startat nya projekt och vidareutvecklat vår verksamhet inom affärsutveckling, digitalisering och hållbarhet.

Under året har vi fattat flera positiva beslut för vår tillväxtresa såsom att starta bygget av 179 hyresrätter i direkt anslutning till Lunds Tekniska Högskola och 100 hyresrätter i Bandhagen vid tunnelbanestationen.

Vi har färdigställt 77 hyresrätter i Nynäshamn där vi konverterat en tidigare kontorsfastighet och vi har påbörjat bygget av en ny McDonald's-restaurang i Floda utanför Göteborg.

Vi har fattat beslut om att vi skall växa inom Lätt-industrisegmentet och är i full gång med nya förvärv. Vi har också under året fångat möjligheten att genomföra två strategiska fastighetsförsäljningar om totalt drygt 200 Mkr och realiserat vinster på över 80 Mkr.

Vi har samtidigt utvecklat vår organisation för att möta framtidens möjligheter och utmaningar. Vårt engagemang och vår kundnära förvaltning är avgörande för att vårda både våra kundrelationer och våra fastigheter. Jag är stolt över vad vi har uppnått tillsammans och vi går in i 2026 med stärkt position för att fortsätta skapa långsiktigt värde.

Nils Rydh
vd, Svenska Hus



Vår affärsidé och strategi för framtiden

Svenska Hus affärsidé och strategiska riktlinjer tydliggör vår identitet och vår långsiktiga utveckling. Våra kärnvärden är viktiga för oss och pekar tydligt på vad som kännetecknar alla våra medarbetare på Svenska Hus. Bolaget arbetar med styrdokument för att optimera förutsättningarna att leverera bolagets tillväxtmål – men även för att långsiktigt vara ett attraktivt och framgångsrikt fastighetsbolag.

VISION



Bolagets vision är att vara ett av landets största och mest lönsamma privatägda fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ



Svenska Hus ska utveckla och äga fastigheter, för olika hyresgäst-kategorier i attraktiva lägen i storstadsregionerna och dess kranskommuner. En attraktiv region kännetecknas av tillväxt och välutvecklad infrastruktur. Genom lönsam fastighetsutveckling och kundnära förvaltning ska vi skapa och tillhandahålla bra arbetsplatser och bostäder för våra kunder.

STRATEGI



Fastighets-utveckling

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 kvaliteten avseende läge och standard. För att reducera svängningar i driftsresultat och kassaflöde är bolagets långsiktiga ambition att successivt öka den kommersiella andelen i fastighetsbeståndet och därigenom stärka kassaflödet över tid. 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

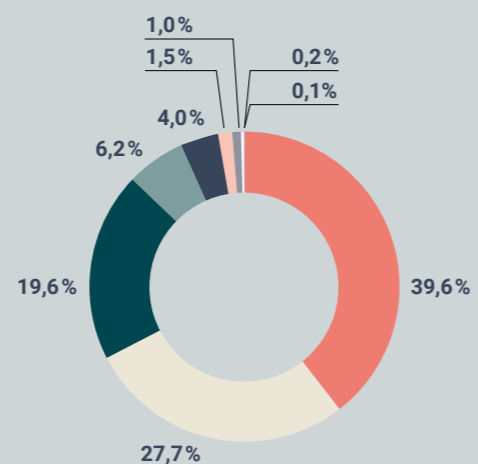
Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem.

Siffror i korthet

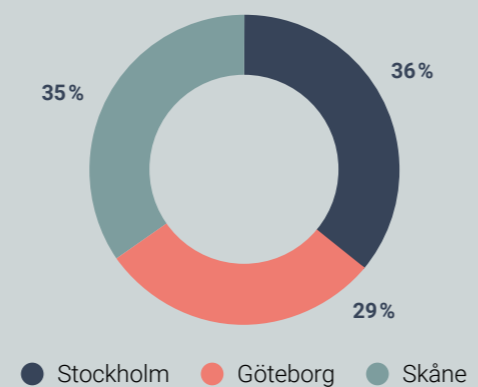
HÄR FINNS VI



MARKNADSVÄRDE



MARKNADSVÄRDE PER REGION



2,9
år

Genomsnittlig räntebindningstid var 2,9 år (3,2 år)

1,8
år

Genomsnittlig kapitalbindningstid var 1,8 år (1,9 år)

2,7
ggr

Räntetäckningsgrad en var 2,7 ggr (2,4 ggr)



Antalet kommersiella hyresavtal, exkl. förråd och parkeringar

832

Förvaltningsresultat

278 Mkr

(252 Mkr)



Antal bostäder

2942

Hyresvärde

819 Mkr

(801 Mkr)



Antal fastigheter

164

Marknadsvärde per bokslutsdatum

10,7 Mdkr

(10,7 Mdkr)

43

%

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 43 % (44 %)

Definition: Fastighetslån minus behållning på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncerncashpool i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

18 730

kr/kvm

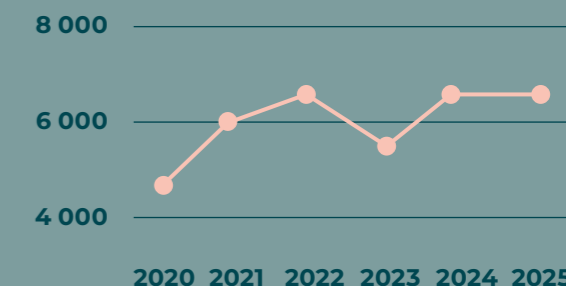
Marknadsvärdet per bokslutsdatum bedömdes till 18 730 kr/kvm (18 107 kr/kvm)

273

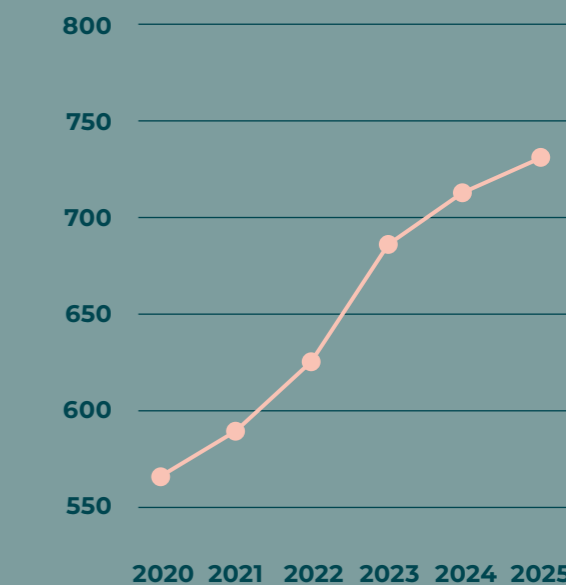
Mkr

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 273 Mkr (211 Mkr)

Justerat konsolideringskapital (substansvärde) Mkr



Hysesintäkter Mkr



11 471

kr/kvm

Det bokförda värdet var 11 471 kr/kvm (11 208 kr/kvm)

8 816

kr/kvm

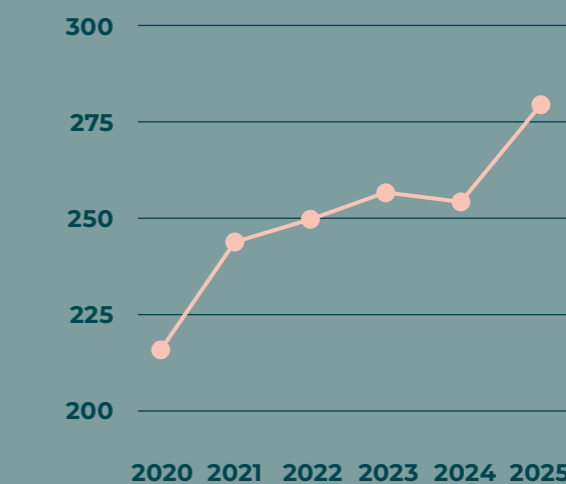
Belåningen var 8 816 kr/kvm (8 874 kr/kvm)

6 188

Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 6 188 Mkr (6 064 Mkr)

Förvaltningsresultat Mkr



573 610 kvm

Uthyrningsbar yta 573 610 kvm (589 569 kvm)



Kundnära och effektiv förvaltning

Svenska Hus erbjuder ett brett utbud av kommersiella lokaler och bostäder i Stockholm, Göteborg och Skåne. Förvaltningen sker i egen regi. Det gör att vi kan vara nära våra kunder och snabbt agera när behov uppstår.

Kundnära förvaltning

Kundnära förvaltning handlar om relationer i vardagen. Våra förvaltare, kundansvariga, tekniska förvaltare och projektledare arbetar nära verksamheterna i våra hus. Genom dialog och löpande kontakt skapar vi förståelse för hur kundernas behov förändras över tid.

Den samlade kompetensen inom organisationen gör att vi kan möta kunder, leverantörer och myndigheter med rätt kunskap i varje situation.

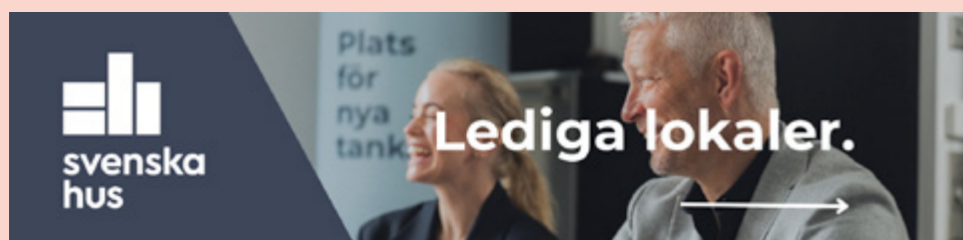
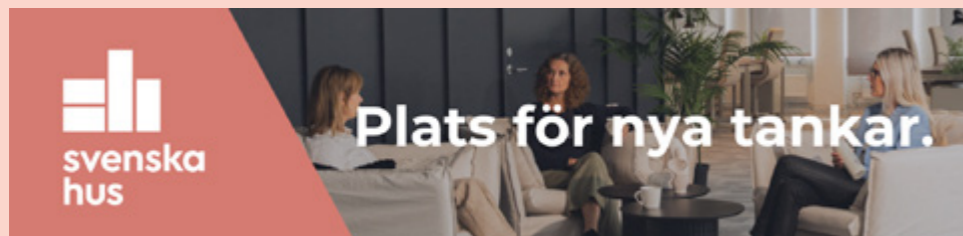
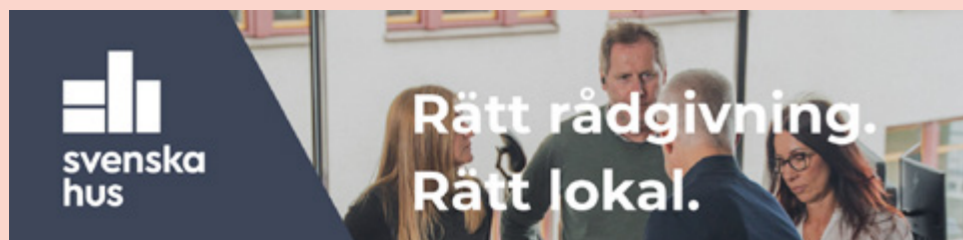
Genom plattformen Mina sidor kan kunder enkelt göra felanmälningar och ta del av information om sin lokal eller sitt boende. Vårt fastighetssystem är integrerat med hemsidan, vilket gör att ärenden kan följas hela vägen från anmälan till åtgärd. Detta kortar ledtider, ökar transparensen och bidrar till en hög och jämn servicegrad.

Förädling i förvaltningen

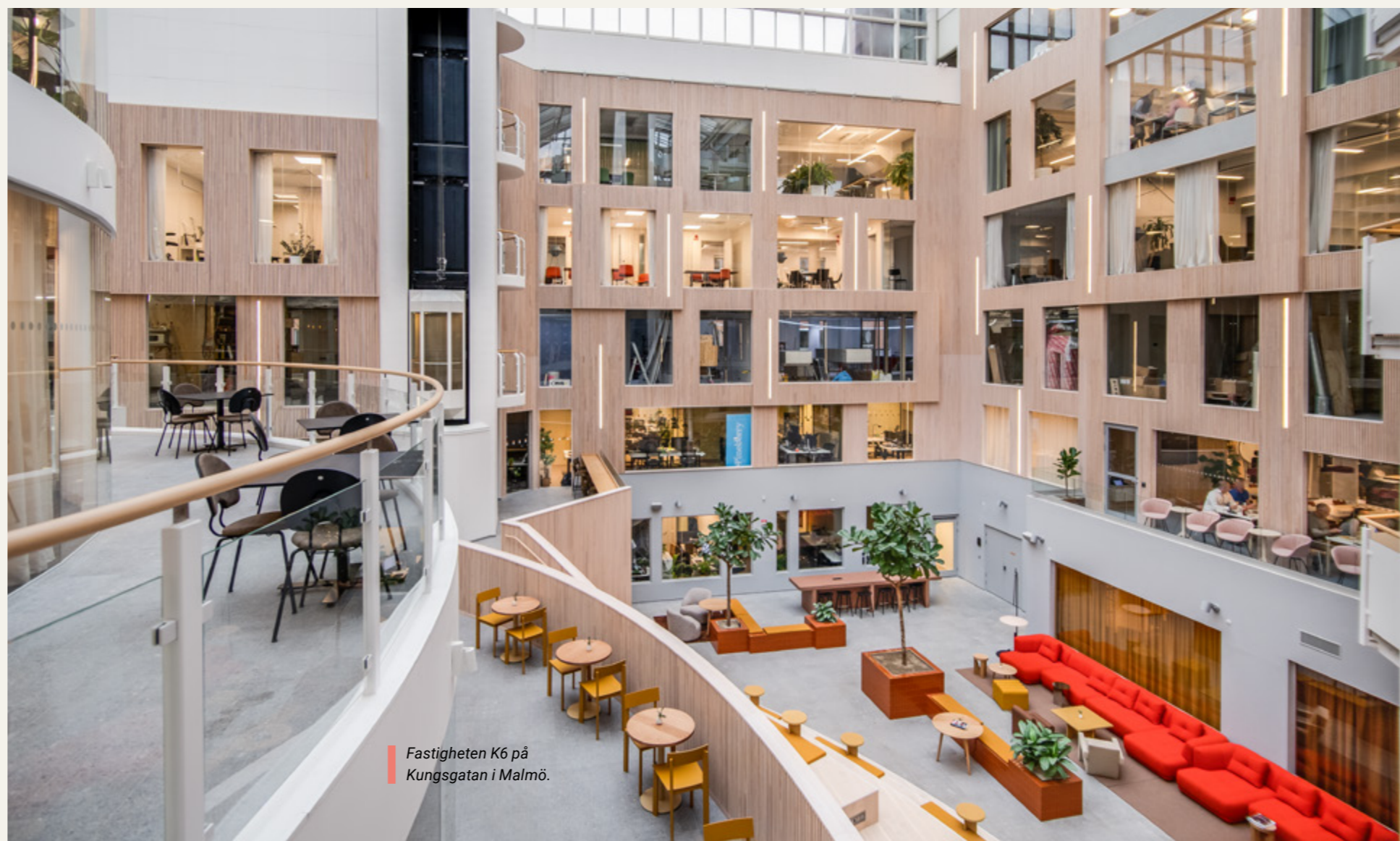
Förvaltning är inte bara drift. Det är också utveckling.

Vi arbetar långsiktigt med underhålls- och affärsplaner för att säkerställa att våra fastigheter fortsätter vara relevanta. Genom att tidigt identifiera utvecklingsmöjligheter kan vi anpassa lokaler när verksamheter förändras och skapa nya etableringsmöjligheter i befintliga hus. Det personliga engagemanget i kombination med en flexibel organisation gör att vi kan utveckla våra fastigheter i takt med kundernas behov – och samtidigt skapa stabila och hållbara värden över tid.

Kundnära förvaltning är en förutsättning för att skapa plats för nya tankar. När vardagen fungerar kan verksamheter utvecklas.



Rådgivande kampanj.



Fastigheten K6 på Kungsgatan i Malmö.

Fokus på vårt erbjudande

Verkligt värde skapas i hyresgästens vardag. Vi vill vara ett av Sveriges mest kundorienterade fastighetsbolag, med kompetens nära hyresgästen och ett långsiktigt engagemang i varje relation.

Olika hyresgäster har olika behov. Genom regelbunden dialog, flexibla lokaler och rätt rådgivning hjälper vi till att hitta långsiktiga och lönsamma lösningar. "Plats för nya tankar" beskriver vår roll som möjliggörare, medan "Rätt rådgivning. Rätt lokal." visar hur vi omsätter vårt kundfokus i handling. Med stöd av kundmätningar (NKL) och ett modernt CRM-system utvecklar vi ständigt vårt arbete för att vara en attraktiv hyresvärd. Nöjda kunder är oftast både lojala, långsiktiga och lönsamma.

Så tänker vi kring värdeskapande fastighetsutveckling

Vår ambition att skapa värde för hyresgästen präglar också hur vi utvecklar och förädlar våra fastigheter. För oss börjar värdeskapande fastighetsutveckling inte med byggnaden, utan med behovet.

Vi utvecklar och förädlar våra fastigheter genom om-, till- och nybyggnation. Men syftet är alltid detsamma. Vi vill anpassa våra byggnader till hur människor faktiskt arbetar och lever. När miljöerna fungerar för verksamheterna skapas både attraktiva arbetsplatser och stabila kassaflöden.

Vår projektportfölj omfattar såväl mindre anpassningar som större omvandlingar i olika skeden. Med en stabil affärsmodell och god finansiell ställning kan vi investera långsiktigt och agera även när marknaden är mer avvakande. Det ger oss handlingsutrymme att fatta beslut utifrån potential.

Varje projekt bygger på noggranna analyser av byggnadens förutsättningar, läge och efterfrågan. Som långsiktiga ägare fokuserar vi på affärer som håller över tid, både i nya förvärv och i det befintliga beståndet.

Ett tydligt exempel är fastigheten K6 på Kungsgatan 6 i centrala Malmö, färdigställd 2023. Ett kontorshus i behov av modernisering har genom omfattande ombyggnation utvecklats till ett modernt och konkurrenskraftigt

kontorshus anpassat för framtidens arbetssätt. K6 omfattar cirka 11 200 kvadratmeter kontorslokaler fördelade på sju våningsplan. Flexibla planlösningar gör det möjligt att anpassa ytorna efter både större och mindre verksamheter. Genom gemensamma ytor och funktioner – café, coworkingutrymmen, kontorsgym, cykelgarage och bemannad reception – har vi skapat en mötesplats som erbjuder mer än traditionella kontorslokaler.

Projektet visar hur genomtänkt utveckling kan stärka intjäningsförmågan, öka efterfrågan och samtidigt skapa långsiktigt hållbara arbetsmiljöer.

Långsiktig tillväxt och stabil avkastning

Svenska Hus investerar i flera fastighetssegment och regioner. Vår investeringsstrategi är tydlig. Vi ska skapa långsiktigt stabila kassaflöden och en trygg avkastning till vår ägare.

Detta ger oss handlingsfrihet. Vi kan investera i befintliga kassaflödesstarka fastigheter. Vi kan också investera i projekt och områden med utvecklingspotential, där värdeskapande kan ske på både kort och lång sikt.

Som långsiktiga ägare fattar vi väl avvägda investeringsbeslut. Vi anpassar utvecklingen efter marknadens förutsättningar över tid.

Våra förvärv är främst inriktade på fastigheter inom segmenten lager-, lättindustri- och verksamhetslokaler. Vi prioriterar orter där vi redan är verksamma och har lokal närvaro.

Svenska Hus strategi möjliggör också för investeringar i projektutvecklingsfastigheter. Bolaget kan förvärva rena byggrätter och fastigheter som erbjuder möjligheten att utveckla och förädla befintlig byggnation

Svenska Hus har ett tydligt uppdrag från vår ägare att växa i samtliga tre regioner. Vår starka finansiella ställning ger oss goda förutsättningar. Den gynnsamma finansieringsmarknaden och våra goda bankrelationer möjliggör fortsatt tillväxt.

Stadsutveckling kräver samarbete

Svenska Hus äger, liksom de flesta fastighetsägare och kommuner, sällan hela stadsdelar. Ofta äger vi enstaka hus i ett större sammanhang. Det innebär att utvecklingen av ett område inte avgörs av en aktör, utan av hur väl flera parter samverkar.

För att ett område ska lyfta krävs att investeringar sker i takt. Det gäller både den egna fastigheten och miljön mellan husen i det offentliga rummet, flödena och helhetsupplevelsen. När hela grannskapet utvecklas stärks förutsättningarna för våra hyresgäster och för stadens invånare.

Därför engagerar vi oss aktivt i olika former av fastighets- ägar- och kommunsamverkan. Genom samarbeten skapas nätverk, kunskapsutbyte och gemensamma initiativ som gör det möjligt att påverka större stads- byggnadsprocesser, även när vi som enskild aktör är en mindre del av helheten.

Vi är exempelvis engagerade i Fastighetsägarforum Slakthusområdet i Stockholm, Byggherresamverkan Brommastaden i Stockholm samt i centrumutvecklingen i Partille. Ett annat exempel är Landskrona Citysamverkan som är ett samarbete mellan fastighetsägare, närings- idkare och Landskrona stad med målet att stärka stadskärnan och minska segregation.

Genom samverkan bidrar vi till stadsutveckling som skapar värde långt utanför den enskilda fastigheten.

Social hållbarhet och ansvar

Stadsutveckling handlar inte enbart om byggnader och offentliga miljöer, utan också om trygghet, gemenskap och hur våra städer fungerar för människorna som bor och verkar där. Som fastighetsägare vill vi bidra till ett tryggare samhälle och stödjer därför organisationer som gör viktiga insatser i människors vardag.

Vi är stolta över att vara stödpartner till Nattvandrarerna, vars frivilliga vuxna finns ute på kvällar och nätter och skapar trygghet för barn och unga. Genom närvaro, samtal och relationer bidrar de till att förebygga utsatthet och stärka känslan av gemenskap i våra stadsdelar.

Inför julen väljer vi också att stödja Sveriges Stads- missioner, som varje dag arbetar för människor som lever i utsatthet. Genom mötesplatser, praktiskt stöd och sociala insatser bidrar de till ett mer medmänskligt samhälle där fler får möjlighet till värme, stöd och framtidstro.

Som fastighetsägare har vi samtidigt ett ansvar att vara uppmärksamma på hur våra bostäder och lokaler används. Vi stödjer därför även initiativet Fastighetsägare mot trafficking, som drivs av organisationen RealStars och syftar till att öka kunskapen och uppmärksamheten kring exploatering i bostäder och lokaler.

Tillsammans bidrar vi till trygga och långsiktigt hållbara miljöer i våra fastigheter och i de städer där vi verkar.



Gullringsbo, Lerum.

Koncernen Gullringsbo Egendomar

För drygt 30 år sedan, under rådande fastighetskris med förlorade fastighetsvärden, rekordhöga räntor och tärnande konkurser, såddes ett frö till den koncern som många år senare skulle bli Gullringsbo Egendomar. Hans Eliasson, redan då med 20 år i bygg- och fastighetsbranschen, förvärvade ett par hus med kraftigt underhålls- och renoveringsbehov till mycket låga bokförda värden. Husen renoverades varsamt med bevarande av äldre detaljer och lämpliga materialval. Lokalerna och bostäderna kunde därefter hyras ut till marknadsanpassade hyror. Fler fastigheter förvärvades allteftersom och fastighets- bolaget Svenska Hus var skapat. Detta är koncernens röda tråd – att förvärva, förädla, förvalta och skapa värde.

Koncernen Gullringsbo Egendomar består av bolagen:

Svenska Hus – som är ett av landets största familjeägda fastighetsbolag, sett till yta.

MVB – som är landets största familjeägda byggbolag.

Wangeskog hyrcenter – som är landets största familjeägda uthyrare av byggmaskiner.

Anlab – som bedriver mark- och anläggningsrörelse.

Novier – som är heltäckande fastighetsrådgivning.





Tillsammans bygger vi värde

Våra medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. Det är i det dagliga arbetet – i mötet med kunder, samarbetspartners och kollegor – som vårt varumärke och vår affär byggs.

Våra kärnvärden är vägledande i allt vi gör. Vi ska ha kundfokus och sträva efter att ha branschens nöjdaste kunder. Vi ska vara nytänkande och erbjuda smarta lösningar. Och vi ska vara affärsmässiga, eftersom lönsamhet är en förutsättning för kvalitet och långsiktiga relationer.

Svenska Hus är ett familjeföretag, och det präglar vår kultur. Vi värdesätter entreprenörskap, personligt ansvar och omtanke. Vår organisation är decentraliserad med korta beslutsvägar, vilket ger varje medarbetare ett tydligt ansvar och stor handlingsfrihet. Hos oss gör individen skillnad.

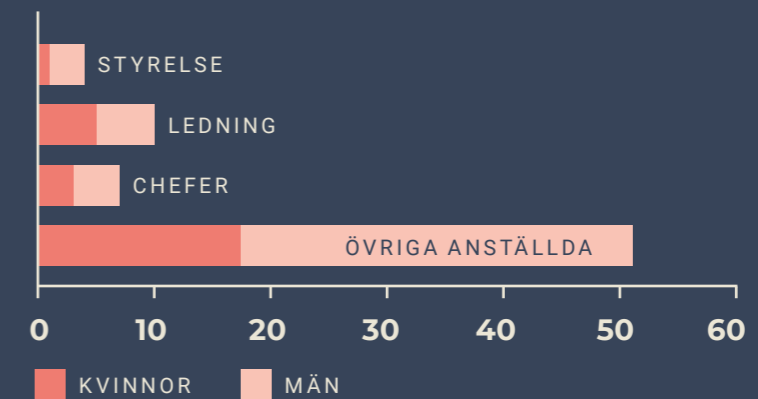
Vi uppmuntrar nya idéer och egna initiativ. Prestigelöshet och samarbete är en del av vår vardag. Genom individuella utvecklingsplaner och återkommande medarbetarundersökningar arbetar vi kontinuerligt med kompetensutveckling och förbättringar. Målet är att vara en attraktiv arbetsgivare där människor trivs och utvecklas.

I det dagliga arbetet behandlar vi varandra, våra kunder och våra samarbetspartners med respekt och ansvar. Vår uppförandekod tydliggör de etiska riktlinjer som vägleder oss i verksamheten.

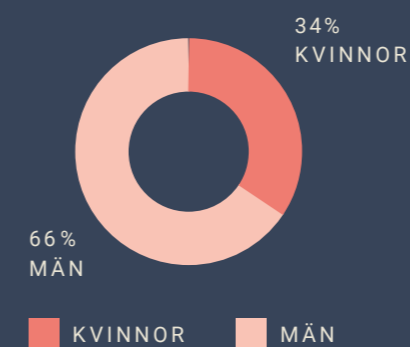
Våra medarbetares samlade kunskap och erfarenhet är avgörande när vi utvecklar våra fastigheter. Det är så vi förverkligar projekt från idé till färdigt koncept.

Siffror om våra medarbetare

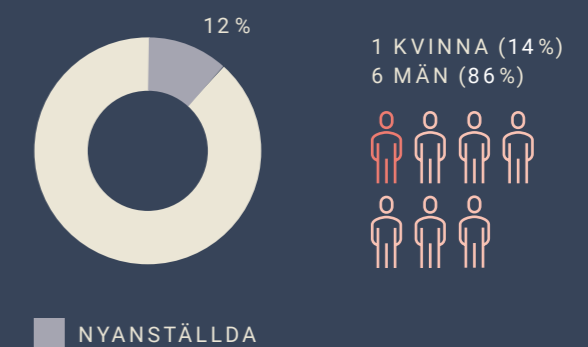
Könsfördelning per anställningskategori



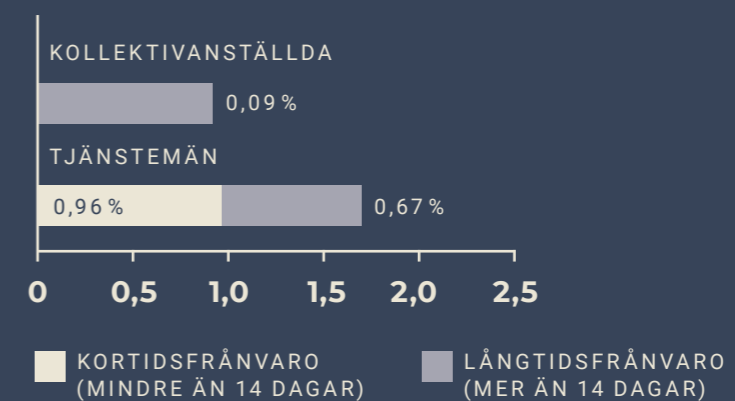
Antal anställda totalt 59



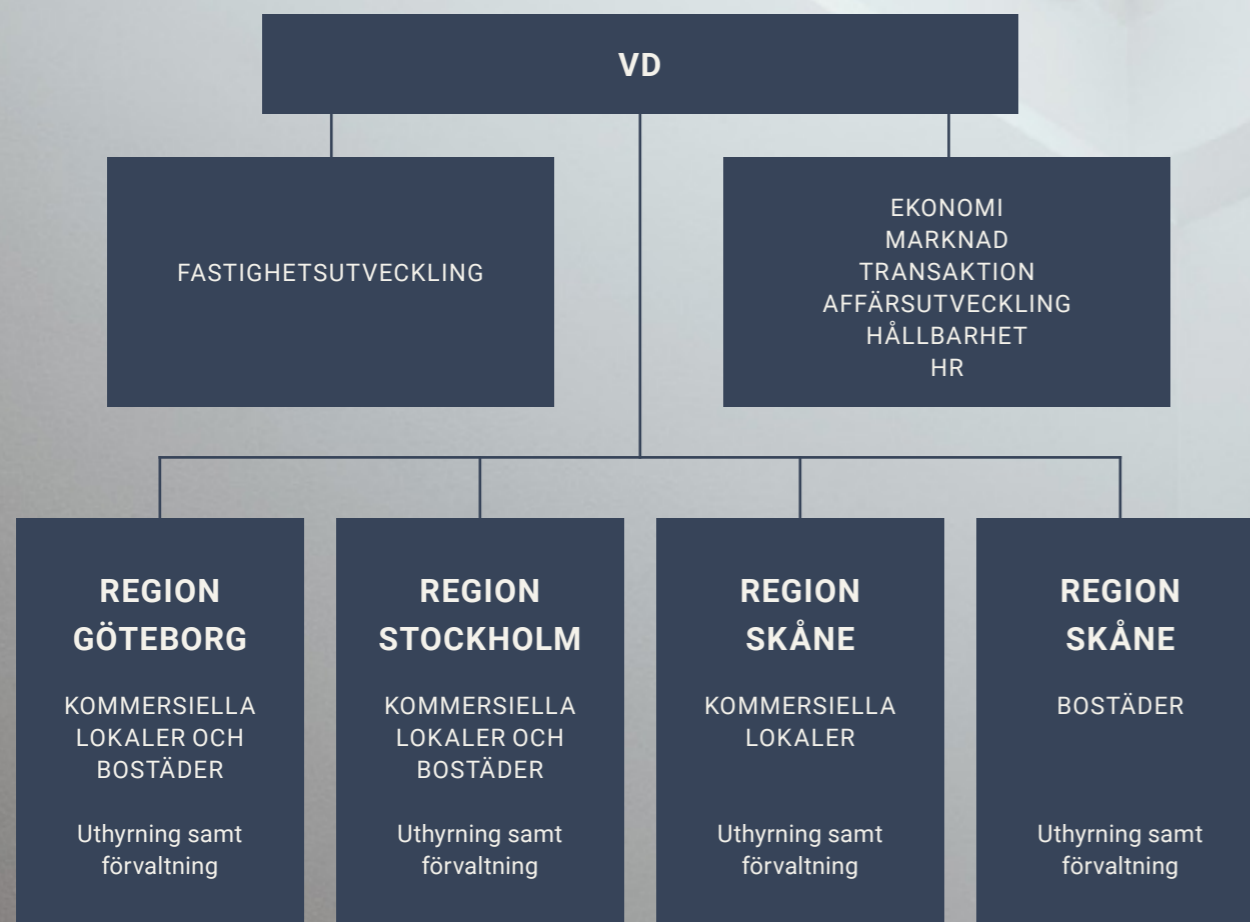
Antal nyanställda under 2025



Sjukfrånvaro



VÅR ORGANISATION



Utvecklingsprojektet Telegrafan i Nynäshamn.

Hållbara fastigheter

Svenska Hus har ett evighetsperspektiv när vi bygger, utvecklar och förvaltar våra fastigheter. Vårt mål är att skapa attraktiva, energieffektiva och hållbara miljöer där människor kan leva, arbeta och utvecklas över tid.

För oss handlar hållbarhet inte bara om energiprestanda i det nya, utan om att ta ansvar för det som redan finns. Bygg- och fastighetssektorn står för omkring 22 procent av växthusgasutsläppen, där rivning, nyproduktion, materialval och transporter utgör en betydande del. Samtidigt är det just i stadsplaneringens tidiga skeden som de största klimatbesluten fattas.

Vi menar att den mest hållbara kvadratmetern ofta är den som redan är byggd. Befintliga strukturer bär på ett inbyggt klimatvärde och på en historia. Genom att förädla i stället för att riva bidrar vi inte bara till minskad klimatpåverkan, utan också nya möjligheter. Vi ger gamla

byggnader nytt liv och skapar plats för nya tankar, verksamheter och bostäder.

Förädling av äldre bebyggelse är därför en central del av vår strategi. Det sker genom ombyggnation och konvertering av uttjänta byggnader till nya ändamål, liksom genom löpande teknikinvesteringar i vårt befintliga bestånd.

Under året genomförde vi en totalombyggnad av det tidigare tomställda Telegrafverkets huvudkontor i Nynäshamn. Den äldre kontorsbyggnaden har nu fått nytt liv som 77 klimatsmarta bostäder. Genom att välja ombyggnation framför rivning har betydande koldioxidutsläpp undvikits, samtidigt som energieffektiva installationer säkerställer god energiprestanda i förvaltningsfasen.

Det är ett konkret exempel på hur vi förenar ansvar och utveckling och hur hållbarhet i praktiken också innebär att skapa nya värden i det befintliga.



Fossilfri el
100 %

Svenska Hus solceller producerar ca 50% av Svenska Hus fastighetsel.

Nr **19**
på solenergi



Vi rankas som nummer 19 på Fastighetsvärldens topplista över de 20 största inom solenergi (2025).

Ca **3700** MWh



Den totala produktionskapaciteten av el är 3 683 000 kWh (varav 2 400 000 kWh är från våra solenergi-parker).



Förnyelsebart och energieffektivt

Byggnation och förvaltning av fastigheter har en stor klimatpåverkan och i förvaltningsskedet utgör energianvändningen en stor del av påverkan.

Svenska Hus arbetar löpande med energiförbättringar, både för att minska klimatpåverkan och för att förbättra driftsresultatet. Under 2025 har bolaget minskat mängden köpt el med 15 procent jämfört med föregående år, vilket är ett resultat av vårt pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiprestanda.

- Vi fortsätter arbetet med att digitalt samla in mediaförbrukning i samtliga fastigheter.

- Därtill pågår ett arbete med att uppgradera styr- och reglersystem i fastigheterna för att optimera hyresgästernas inomhusklimat och energianvändning. Detta skapar förutsättningar för en effektiv förvaltning och nöjda hyresgäster.

- Vi har hittills installerat 187 laddpunkter med förnybar el på våra fastigheter och ser över möjligheterna att erbjuda våra kunder detta i så stor utsträckning som möjligt.

Svenska Hus köpte 100 procent fossilfri el under 2025. Bolaget äger fem solenergi-parker varav två ligger söder om Göteborg, två på Orust och en i Munkedal norr om Göteborg.

Solparkerna har kapacitet att producera cirka 2 400 MWh per år. Tillsammans med solcellsanläggningarna på våra fastigheter är den totala produktionskapaciteten cirka 3 700 MWh förbrukade, vilket 2025 motsvarade cirka 50 procent av Svenska Hus förbrukade fastighetsel.

Energiförbättrande samarbeten

Koncernens engagemang i energieffektivt byggande har varit omfattande under alla år. Det är ett område som ligger oss särskilt varmt om hjärtat, både tack vare vårt intresse för hus och för att det har en tydlig koppling till den bransch vi verkar i.

I början av 2000-talet, i samband med ett antal fastighetsförvärv i Landskrona, inledde vi ett samarbete med

Lunds universitet och Internationella miljöinstitutet. Detta ledde vidare till flera initiativ, bland annat bildandet av forskningsstiftelsen DELabs tillsammans med Landskrona kommun och Internationella miljöinstitutet med syftet att utveckla företag baserade på hållbar utveckling och lokal förankring.

Svenska Hus har dessutom donerat 10 miljoner kronor till professuren Sustainable Building och medverkat i utvecklingen av mastersprogrammet i energieffektivt byggande vid Lunds universitet, för att bidra till Sveriges energi- och klimatmål.

Kort om Region Stockholm

Region Stockholm är en av Svenska Hus viktigaste marknader och utgör en stabil grund i koncernens portfölj. Med ett omfattande fastighetsbestånd, stark marknadsposition och goda förutsättningar för fortsatt tillväxt bidrar regionen med betydande värden och strategisk tyngd i koncernens långsiktiga utveckling.

Året i korthet

[SE VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

35
st

Antal fastigheter
i regionen.

12
st

Medarbetare i regionen,
varav 33% kvinnor och
67% män.

36
%

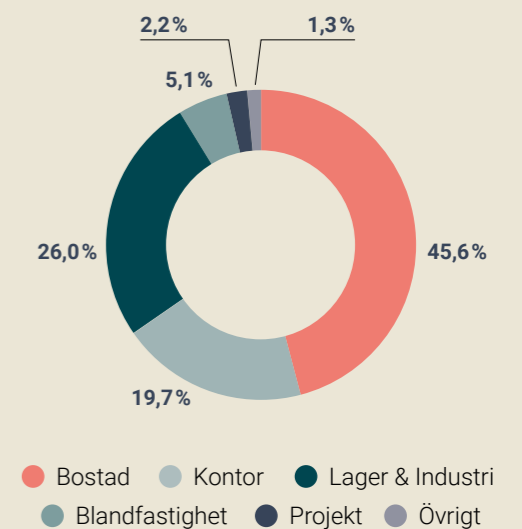
Del av Svenska Hus
totala marknadsvärde.

INNEHAV I REGIONEN



Bromma
Slakthusområdet
Sätra
Södertälje
Eriksberg
Hägersten
Sundbyberg
Vinsta
Kista
Tullinge
Bandhagen
Norra Djurgårdsstaden
Årsta
Hagalund
Arninge
Nynäshamn

MARKNADSVÄRDE



Anna Lorentz
regionchef Stockholm

Uthyrningsbar yta

135 479 kvm

Uthyrningsbar yta 135 479 kvm (138 079 kvm)



Fastighetsklustret i Bromma stad,
Norra Ulvsunda.



Slakthusområdet
i Stockholm.

“Vi arbetar kundnära för att på bästa sätt möta befintliga och nya kunders behov. På så sätt kan vi skapa hållbara och långsiktiga relationer med stor affärsnytta. Med energioptimering och investeringar kopplade till effektivare teknik kan vi utveckla en långsiktig lönsam förvaltningsportfölj.”

Anna Lorentz
regionchef Stockholm

Fastighetsklustret i Bromma

I stadsutvecklingsområdet Bromma stad i Norra Ulvsunda äger Svenska Hus ett sammanhållet fastighetskluster om nio fastigheter, totalt cirka 48 000 kvm.

Här har vi utvecklat moderna och ett par flexibla arbetsplatsmiljöer samtidigt som vi tagit tillvara områdets industriella arv. Kulturskyddade fasader, generösa fönsterpartier och tidstypiska detaljer har bevarats och integrerats i nya funktioner.

Resultatet är en miljö där historia och framtid samverkar. Här får befintliga strukturer nytt liv och skapar plats för nya verksamheter att växa.

I linje med vår hållbarhetsstrategi har solceller installerats på taken på ett par av fastigheterna. Det är ett konkret exempel på hur vi kombinerar förädling av befintliga byggnader med investeringar i förnybar energi.

Brommaklustret visar också hur vi arbetar i större sammanhang: långsiktigt, sammanhållet och med respekt för både platsens identitet och framtida behov.

Slakthusområdet

Mitt i det pågående stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet äger Svenska Hus en fastighet om cirka 3 000 kvm med bevarad industriell karaktär.

Området befinner sig i en omfattande omvandlingsfas, där tidigare verksamhetsmiljöer successivt utvecklas till en mer blandad stadsdel med inslag av kultur, restauranger, handel, bostäder och nya typer av verksamheter.

Tillsammans med kommunen och övriga fastighetsägare följer och deltar vi i utvecklingen av platsen. Vår ambition är att långsiktigt bidra till att området får nytt liv och en tydlig identitet, samtidigt som den historiska industriprägel tas tillvara.

För oss är engagemanget i Slakthusområdet en del av ett större synsätt. Att arbeta med platser i förändring och skapa förutsättningar för framtida värden i takt med stadens utveckling.



Telegrafan i Nynäshamn.



Kvarteret Småbildskameran i Bandhagen, Ramsökaren 2.



Telegrafan i Nynäshamn.

Bostadsutveckling i centrala Bandhagen

I linje med vår historia och det som alltid varit vårt signum har vi utvecklat det tidigare Bandhagens gymnasium i Stockholm.

Genom varsam ombyggnation och kompletterande bebyggelse har Svenska Hus omvandlat det centrum-nära området till en attraktiv och levande boendemiljö för cirka 330 hushåll. Den befintliga strukturen har tagits tillvara och getts nytt liv, samtidigt som nya bostäder tillförts med respekt för platsens karaktär.

Projektet är ett tydligt exempel på hur vi arbetar. Vi förädlar det som redan finns, stärker platsens kvaliteter och

skapar långsiktiga värden både för de boende och för stadsdelen som helhet.

Utvecklingen fortsätter. Under 2026 planerar Svenska Hus byggstart för ytterligare cirka 100 hyresrätter i tre nya hus inom kvarteret Ramsökaren 2, i direkt anslutning till tunnelbanestationen. Läget ger goda förutsättningar för hållbart vardagsliv med närhet till kollektivtrafik och service.

Bandhagen visar hur vi förenar historia med framtid och hur vi genom genomtänkt komplettering skapar plats för nya hem, nya sammanhang och nya möjligheter.

Telegrafenområdet i Nynäshamn

I Nynäshamns historiska industricentrum, kvarteret Telegrafan, bedrev Telia AB under många år sin verksamhet innan den flyttade till Farsta på 1960-talet. Den karaktäristiska byggnaden från 1930-talet har sedan dess varit en tydlig del av stadens siluett.

Under 2025 färdigställde Svenska Hus ombyggnaden av det tidigare huvudkontoret till 77 hyresrätter. Genom en varsam utveckling har den historiska byggnaden bevarats och samtidigt anpassats till moderna bostäder.

Projektet har en särskild kvalitet i sitt läge. Samtliga boende har till exempel tillgång till en generös gemensam takterrass med vidsträckt vy över havet. Genom att ge befintliga byggnader nytt liv skapar vi både minskad klimatpåverkan och nya värden för människor.

Kort om Region Göteborg

Göteborgsregionen spelar en central roll i Svenska Hus tillväxtresa. Här finns även vårt huvudkontor. Genom ett diversifierat fastighetsbestånd och flera större utvecklingsprojekt stärker vi vår position i en av landets mest expansiva storstadsregioner.

Året i korthet

[SE VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

45
st

Antal fastigheter
i regionen.

11
st

Medarbetare i regionen,
varav 27 % kvinnor och
73 % män.

29
%

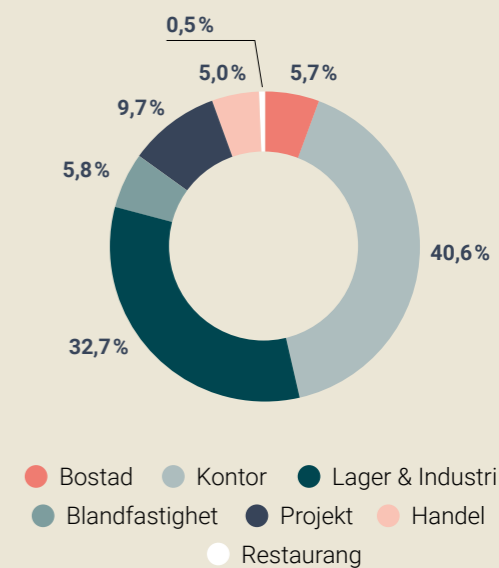
Del av Svenska Hus
totala marknadsvärde.

INNEHAV I REGIONEN

Nol
Backa/Kärra
Tuve
Kortedala
Marieholm/Ringön
Bagaregården
Partille
Majorna
Gårda
Almedal
Högsbo
Centrala Göteborg
Floda
Gråbo



MARKNADSVÄRDE



Peter Stalfors
regionchef Göteborg

Uthyrningsbar yta

197 746 kvm

Uthyrningsbar yta 197 746 kvm (203 792 kvm)



Partille Port öster om Göteborg.



Almedal i Göteborg.

Partille Port

Svenska Hus har påbörjat ett stadsutvecklingsprojekt i centrala Partille som omfattar omvandling av en tidigare industri- och logistikfastighet till bostäder.

Projektet planeras rymma cirka 1 000 nya bostäder samt en entréväning med restauranger och caféer. Fastigheten ligger centralt med goda kommunikationer, utbyggd service och närhet till natur- och grönområden intill Säveån.

Genom att omvandla en befintlig verksamhetsfastighet till en ny stadsdel skapas förutsättningar för ett mer levande och sammanhållet centrum. Det är ett exempel på hur vi arbetar med att utveckla platser över tid och skapar plats för nya hem, nya verksamheter och nya sammanhang.

Målsättning: inflyttning från 2030.

Almedals Fabriker

Svenska Hus deltar i Göteborgs Stads pilotprojekt för exploatörsdrivna detaljplaner genom arbetet med en ny detaljplan i Almedal, i direkt närhet till World of Volvo och Liseberg Grand Curiosa Hotel.

Detaljplanen tas fram i samarbete med Platzer och Wallenstam och förväntas vara klar under 2027. För Svenska Hus del medger planen en byggrätt om cirka 15 000 kvm i ett nytt punkthus. Produktionsstart planeras tidigast 2028, alternativt när marknadsförutsättningarna bedöms vara rätt.

Utöver nybyggnationen möjliggör detaljplanen även en påbyggnad om ca 1 300 kvm på en av de befintliga byggnaderna inom fastigheten. Dessutom planeras en renovering och utveckling av befintliga byggnader för att skapa en tydligare koppling till den nya huskroppen.

Projektet förenar utveckling av nya byggrätter med förädling av befintliga strukturer. Ett arbetssätt som präglar vår verksamhet och som skapar långsiktiga värden i stadens förändring.



McDonald's vid Floda Entré.



Warner Bros i Mariefholm, Göteborg.

“I en värld som förändras snabbare än någonsin fortsätter vi att sätta våra kunder i fokus och att utveckla våra fastigheter för att skapa långsiktigt värde – både ekonomiskt och hållbart. Med drivna och engagerade medarbetare tar vi vara på regionens möjligheter, möter dess utmaningar och bygger vidare med en tydlig vilja att göra skillnad!”

Peter Stalfors
regionchef Göteborg



Floda Torg.



Warner Bros i Mariefholm, Göteborg.

Floda

Floda är idag ett stabilt fastighetsbestånd och samtidigt ett långsiktigt utvecklingsområde för Svenska Hus. Orten är en pendlingsnod till Göteborg med ökande inflyttning. Avståndet från Floda Torg till pendelstationen är cirka 300 meter och restiden till Göteborg C är omkring 27 minuter.

Utveckling av Floda Torg

Det pågår ett planarbete för Floda Torg med avsikt att utveckla livsmedelshandeln och samtidigt möjliggöra cirka 50 nya bostäder.

Trots projektets begränsade omfattning är planprocessen komplex och kräver flera tekniska utredningar samt särskild hänsyn till Sävån, som är ett Natura 2000-område.

Genom att stegvis utveckla befintliga handels- och centrumlägen skapar vi förutsättningar för en mer sammanhållen och långsiktigt hållbar ortsutveckling.

Floda Entré

Under 2025 påbörjades utvecklingen av Floda Entré. En ny McDonald's-restaurang etableras och planarbete inleds för att pröva möjligheterna att utveckla området vid Floda trafikplats och stärka platsen som entré till orten.

Mariefholm

Under 2023 färdigställdes en ny produktionsanläggning för Warner Bros i Mariefholm, Göteborg. Anläggningen används bland annat för produktion av tv-program som Bingolotto och Postkodmiljonären.

Projektet visar vår bredd och hur vi skapar ändamåls-enliga miljöer utifrån hyresgästens behov.

Kort om Region Skåne

Region Skåne är en prioriterad tillväxtmarknad där Svenska Hus driver affären med tydligt lönsamhetsfokus. Med stark lokal närvaro och kontinuerlig utveckling av beståndet skapar vi mätbara resultat och långsiktigt värde för koncernen.

Året i korthet

[SE VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

84
st

Antal fastigheter
i regionen.

23
st

Medarbetare i regionen,
varav 30 % kvinnor och
70 % män.

35
%

Del av Svenska Hus
totala marknadsvärde.



INNEHAV I REGIONEN

Helsingborg
Landskrona
Åstorp
Hässleholm
Lund
Malmö
Burlöv

Uthyrningsbar yta

240 385 kvm

Uthyrningsbar yta 240 385 kvm (247 698 kvm)

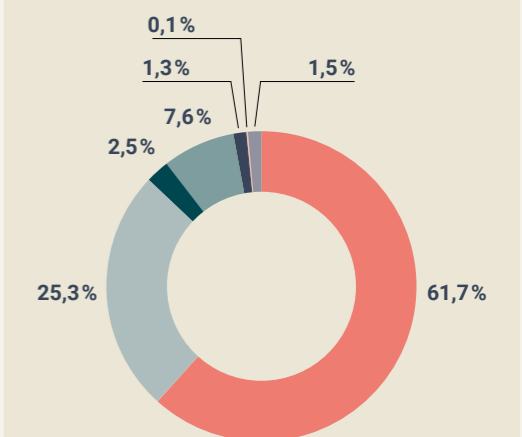


Michaela Lorich
regionchef bostäder Skåne



Anna Hurtig
regionchef kommersiella
lokaler Skåne

MARKNADSVÄRDE



● Bostad ● Kontor ● Lager & Industri
● Blandfastighet ● Projekt ● Handel
● Övrigt



Grusbacken i Väla Södra, Helsingborg.



K6 i centrala Malmö.



K6 i centrala Malmö.



Fredriksborg i Malmö.

“Vi utvecklar och förvaltar fastigheter med kundens behov i centrum. Genom hög servicegrad och effektiva arbetssätt skapar vi långsiktiga värden och starka kundrelationer.”

Anna Hurtig
regionchef kommersiella
lokaler Skåne

Grusbacken, Helsingborg

Grusbacken är en modern och flexibel lager- och industribyggnad i ett växande industriområde i nordöstra Helsingborg. Projektet färdigställdes tidigt 2020.

Fastigheten omfattar cirka 3 500 kvm och är anpassad för hyresgästerna Wangeskog Hyrcenter och Helsingborg Padel. Byggnaden är utformad för att möta verksamheternas specifika behov och möjliggöra effektiv drift.

Projektet visar vår förmåga att utveckla ändamålsenliga lokaler i etablerade verksamhetsområden, med fokus på funktion och långsiktighet.

K6, centrala Malmö

På Kungsgatan 6 i centrala Malmö har Svenska Hus genomfört en omfattande ombyggnation och renovering för att skapa moderna kontorslokaler anpassade till dagens arbetssätt.

Fastigheten omfattar cirka 11 200 kvm kontorslokaler fördelade på sju våningsplan. Lokalerna kan anpassas för både större och mindre företag.

I huset finns gemensamma ytor och mötesplatser, café, kontorsgym, cykelgarage, coworkingytor samt bemannad reception. Syftet är att erbjuda en funktionell och flexibel arbetsmiljö där service och gemensamma resurser kompletterar det egna kontoret.

K6 färdigställdes 2023 och är ett fint exempel på hur vi genom ombyggnation utvecklar befintliga fastigheter för nya behov och skapar plats för verksamheter att utvecklas över tid.

Fredriksborg, Malmö

Fastigheten Fredriksborg ligger i södra delen av Malmö centrum, i stadsdelen Sofielund. Det är en anrik kontors- och industrifastighet där de äldsta byggnaderna uppfördes 1896 av Fritz Kurzel, som bedrev textilfabrik på platsen fram till 1955.

Idag omfattar fastigheten cirka 12 000 kvm kommersiella lokaler av olika slag. Byggnaderna bär på en tydlig

industriell karaktär och en lång historia som präglar miljön.

Ett utvecklingsarbete pågår med inriktning att förädla fastigheten och skapa långsiktigt attraktiva lokaler som tar tillvara den befintliga miljön och dess kvaliteter. Parallellt drivs en ny detaljplan med syfte att möjliggöra förtätning med bostäder samt att tillskapa nya grönytor i området.

Projektet är ett exempel på hur vi arbetar med äldre fastigheter i stadsdelar under förändring. Förädling och utveckling sker stegvis och med respekt för platsens historia.



Pilåkern i Landskrona.



Michaela Lorich
regionchef bostäder Skåne



Tegelbruket i Lund.



Tegelbruket i Lund.

Pilåkern, Landskrona

Pilåkern 3 i Landskrona är en av våra största bostadsfastigheter och omfattar 402 hyresrätter. Fastigheten är belägen i Karlslund, ett av stadens miljonprogramsområden som idag genomgår förändring med nya bostäder, en ny arena för Landskrona BoS och utveckling av nya mötesplatser.

Svenska Hus följer med i områdets utveckling genom långsiktiga investeringar i fastigheten. Sedan hösten 2022 har ett omfattande arbete genomförts där samtliga fönster har bytts, fasaden renoverats och tvättstugorna uppgraderats med energieffektiva maskiner.

Arbetet färdigställs i april 2024 och är ett steg mot en mer energieffektiv och attraktiv bostadsfastighet, med förbättrad standard för de boende.

Tegelbruket, Lund

Tegelbruket är ett nytt bostadskvarter som utvecklas längs Tornavägen i Lund. Projektet omfattar 179 hyresrätter med fokus på välplanerade och yteffektiva bostäder. Kvarteret består av fyra huskroppar i fyra till åtta våningar som ramar in en grön och skyddad innergård. Under gården anläggs ett garage som bidrar till en trygg och funktionell boendemiljö.

Hållbarhet är en central del i projektet. Byggnaderna uppförs enligt Miljöbyggnad Silver och Energiklass B. Närheten till stadskärnan, universitetet och goda cykelmöjligheter bidrar till ett hållbart och attraktivt boende. Projektet beräknas stå klart våren 2028.

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Information om verksamheten

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar, orgnr 559228-0415. 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. Hyresvärdet per 2025-12-31 uppgick till 819 Mkr. För år 2025 uppgick hyresintäkterna till 736 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 167 Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2025 investerades 273 Mkr (211) i fastigheter, varav 0 Mkr (0) avser förvärv av nya fastigheter.

Under år 2025 genomfördes 1 fastighetsförvärv och 3 fastigheter såldes. Samtliga försäljningar skedde via bolagstransaktioner.

Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet i Stockholms-, Göteborgs- och Skåne-regionen.

Svenska Hus målsättning är att fortsätta växa på våra prioriterade marknader genom förvärv och värdeskapande utveckling av våra befintliga fastigheter.

Svenska Hus exponeras mot ett antal risker där det främsta kan kategoriseras i operativ risk, finansiell risk eller hållbarhetsrisk. 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. Cirka 37%

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 2025 uppgick hyresförlusterna till mindre än 0,5% 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 2025 uppgick till 2,7 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid vid årsskiftet uppgick till 2,9 år och ca 65% av räntebärande skulder har per bokslutsdatumet en löptid överstigande 1 år.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Under året har ca en tredjedel av fastigheterna värderats av extern part. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 43%.

Hållbarhetsriskerna avser dels fysiska risker som följer av pågående klimatförändringar och dels risker som uppstår av ökade hållbarhetskrav i vår omvärld. Klimatförändringarna leder till ökad risk för översvämningar, skyfall och jordskred vilket i sin tur kan påverka fastighetsbolag negativt. Genom att arbeta proaktivt med klimatanpassningar, både i nybyggnation och befintligt bestånd, minskar risken för skador på fastigheterna. Till följd av klimatförändringarna implementeras en rad direktiv och ny lagstiftning med syftet att begränsa den globala uppvärmningen. Mycket fokus ligger på energi-användning och allt högre krav ställs på fastighetsägare, som på sikt ska uppnå krav på energiprestanda i fastighetsbeståndet. Genom att aktivt arbeta med energi-effektiviseringar och optimeringar begränsar vi vår påverkan på klimatet och minskar risken för att vi som bolag inte lever upp till kommande energikrav.

Finansiell data och nyckeltal, koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal anställda (St)	59	59	57	56	54
Nettoomsättning (Tkr)	735 863	720 444	688 228	631 138	591 140
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	6 579 985	6 607 891	6 587 558	6 227 610	5 991 929
Fastigheternas marknadsvärde (Tkr)	10 743 697	10 675 626	10 336 531	10 491 536	10 400 064
Soliditet (%)	21	20	21	22	18
Avkastning på totalt kapital (%)	9	4	2	36	15

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	277 820	251 900	251 784	246 316	229 354
Försäljningsresultat	82 399	–	–	442 597	100 371
Resultat efter finansnetto	166 987	60 294	60 034	509 758	175 623
Periodens resultat	135 575	65 717	29 765	492 149	176 258

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Tkr	2025	2024	2023	2022	2021
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	6 590 750	6 620 491	6 598 837	6 235 787	5 999 263
Omsättningstillgångar	725 525	837 275	740 096	771 524	543 053
Summa tillgångar	7 316 275	7 457 766	7 338 933	7 007 311	6 542 316
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Eget kapital	1 528 598	1 507 023	1 511 544	1 560 486	1 178 336
Avsättningar	496 165	488 753	473 808	438 778	420 787
Skulder	5 291 512	5 461 990	5 353 581	5 008 047	4 943 193
Summa skulder och eget kapital	7 316 275	7 457 766	7 338 933	7 007 311	6 542 316

Finansiell data och nyckeltal, moderbolag

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	176	106	107	111	90
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	82 232	55 508	55 621	177 560	77 950
Periodens resultat (Tkr)	83 093	56 401	55 621	178 088	78 764
Balansomslutning (Tkr)	2 446 879	2 420 277	2 288 307	2 423 495	1 930 569
Soliditet (%)	56	58	62	39	45

Förändring av eget kapital i koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående balans	60 000	1 447 023
Utdelning	–	-114 000
Årets resultat	–	135 575
Utgående balans	60 000	1 468 598

Förändring av eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående balans	60 000	1 340 411
Utdelning	–	-114 000
Årets resultat	–	83 093
Utgående balans	60 000	1 309 504

Styrelsens motivering

Koncernens och moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	1 226 411 271
årets vinst, kr	83 093 019

Summa	1 309 504 290
--------------	----------------------

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	300 000 000
i ny räkning balanseras	1 009 504 290

Summa	1 309 504 290
--------------	----------------------



Resultaträkning koncernen

Tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	1,7	735 863	720 444
Kostnad för förvaltning	1	-260 593	-255 330
Avskrivningar	11, 12	-193 232	-191 606
Bruttoresultat		282 038	273 508
Administrationskostnader	1, 5, 6, 7	-36 763	-36 022
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar		82 399	-
Rörelseresultat		327 674	237 486
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 244	28 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-179 931	-205 406
Resultat efter finansiella poster		166 987	60 294
Erhållna koncernbidrag		-	39 000
Resultat före skatt		166 987	99 294
Skatt på årets resultat	9	-31 412	-33 577
Årets resultat		135 575	65 717

Balansräkning koncernen

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	11	6 467 939	6 478 663
Pågående nyanläggningar	11	112 046	129 228
Inventarier	12	524	1 211
Summa materiella anläggningstillgångar		6 580 509	6 609 102
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		58	164
Uppskjutna skattefordringar	10	9 183	10 225
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 241	11 389
Summa anläggningstillgångar		6 590 750	6 620 491
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		6 663	5 729
Fordringar hos moderföretag		200 000	239 000
Övriga fordringar		193	15 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 631	29 494
Summa kortfristiga fordringar		233 487	289 434
Kassa och bank	16	492 038	547 841
Summa omsättningstillgångar		725 525	837 275
SUMMA TILLGÅNGAR		7 316 275	7 457 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	17	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 468 598	1 447 023
Summa eget kapital		1 528 598	1 507 023
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	10	496 165	488 753
Summa avsättningar		496 165	488 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	19	3 113 279	3 936 522
Övriga skulder		20 376	20 070
Summa långfristiga skulder		3 133 655	3 956 592
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	19	1 943 887	1 295 324
Leverantörsskulder		46 949	48 964
Övriga skulder		33 453	24 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 568	136 877
Summa kortfristiga skulder		2 157 857	1 505 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 316 275	7 457 766

Resultaträkning moderbolaget

Tkr	Not	2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Intäkter		176	106
Summa Intäkter		176	106
RÖRELSENS KOSTNADER			
Administrationskostnader	1, 5, 6	-1 037	-1 000
Summa Kostnader		-1 037	-1 000
Rörelseresultat		-861	-894
Resultat från övriga värdepapper		-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	8	50 000	10 000
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	70 637	85 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37 544	-39 520
Resultat efter finansiella poster		82 232	55 508
Erhållna koncernbidrag		56 162	39 000
Lämnade koncernbidrag		-55 301	-38 107
Resultat före skatt		83 093	56 401
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		83 093	56 401

Balansräkning moderbolaget

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	13, 14	228 983	217 750
Andra långfristiga fordringar		-	-
Summa anläggningstillgångar		228 983	217 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos moderföretag		200 000	239 000
Fordringar hos koncernföretag		1 524 987	1 415 736
Övriga fordringar		0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 390	5 504
Summa kortfristiga fordringar		1 730 377	1 660 246
Kassa och bank	16	487 519	542 281
Summa omsättningstillgångar		2 217 896	2 202 527
SUMMA TILLGÅNGAR		2 446 879	2 420 277
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		60 000	60 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst	18	1 226 411	1 284 010
Årets resultat		83 093	56 401
Summa fritt eget kapital		1 309 504	1 340 411
Summa eget kapital		1 369 504	1 400 411
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernbolag		1 074 381	1 019 723
Leverantörsskulder		2 083	112
Övriga skulder		21	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	890	20
Summa kortfristiga skulder		1 077 375	1 019 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 446 879	2 420 277

Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	166 987	60 294	82 232	55 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	188 594	184 753	-	-
Aktuell skatt	-18 320	-8 223	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 261	236 824	82 232	55 508
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	55 947	-12 901	-70 131	26 968
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	652 459	-153 049	57 509	150 569
Förändringar av rörelsekapitalet	708 406	-165 950	-12 622	177 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 045 667	70 874	69 610	233 045
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-164 639	-212 054	-	-
Förändring av långfristiga värdepapper	-	-	-11 233	-553
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164 639	-212 054	-11 233	-553
Finansieringsverksamheten				
Förändring av övriga avsättningar	-	-	-	-
Förändring av långfristiga skulder	-822 937	261 458	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	106	-	-	-
Utdelning	-114 000	-75 000	-114 000	-75 000
Koncernbidrag	-	39 000	861	893
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-936 831	225 458	-113 139	-74 107
Årets kassaflöde	-55 803	84 278	-54 762	158 385
Likvida medel vid årets början	547 841	463 563	542 281	383 896
Likvida medel vid årets slut	492 038	547 841	487 519	542 281
Not A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	687	-115	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-245	-699	-	-
Årets förändringar av posten byggnader och mark i balansräkning	10 724	46 465	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-192 987	-190 907	-	-
Förändring av posten pågående nyanläggningar	17 182	-66 798	-	-
Årets förändring av materiella anläggningstillgångar	-164 639	-212 054	-	-

Noter till resultat- och balansräkningar

1

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Administrationskostnaderna fördelas så att ett belopp motsvarande 5 % 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 anläggningstillgångarna 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 ytskikt	10–50 år
Installationer	10–30 år
Hyresgästanpassningar	3–10 år

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Leasingavtal kan klassificeras 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 hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår i not 7.

Även tomträttsavtal kan ur redovisningsperspektivet 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 säkringsförhållandet 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 derivatavtal 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 kapitalavkastning 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 räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår 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 underskottsavdrag. 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 % 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 ekonomiska 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 redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. 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 förvärvstidpunkten. 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 koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

2

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

3

Not 3. Koncernens sammansättning

Företaget är helägt dotterföretag till AB Gullringsbo Egendomar, org.nr 559228-0415 med säte i Göteborg. Inköp från företag inom koncernen uppgick till 99 644 Tkr (58 248) och försäljningar till företag inom koncernen uppgick till 15 733 Tkr (15 840).

Förändringar i koncernens sammansättning

Under år 2025 har en fastighet förvärvats samt tre fastigheter avyttrats. Samtliga avyttringar skedde via bolagstransaktioner.

4

Not 4. Anställda och företagsledning

Medelantal anställda	Koncernen	
	2025	2024
Män	39	36
Kvinnor	20	23
Totalt i Sverige	59	59

Könsfördelning inom företagsledning

Förvaltningskoncernens styrelse består av 4 (6) ledamöter, varav 3 (5) män. Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 10 (9), varav 5 (4) män.

5 Not 5.
Personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncernen	
Tkr	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	6 639	5 012
Övriga anställda Sverige	40 096	35 137
Summa löner och ersättningar	46 736	40 149
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktör	1 766	1 492
Pensionskostnader avseende övriga	4 779	4 752
Övriga sociala kostnader	16 909	14 971
Summa sociala kostnader	23 454	21 215
	Moderbolaget	
Tkr	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	699	691
Summa löner och ersättningar	699	691
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktör	-	-
Övriga sociala kostnader	154	161
Summa sociala kostnader	154	161

6 Not 6.
Revisorns arvode

	Koncernen	
Tkr	2025	2024
Revisionsuppdrag	492	618
Skatterådgivning	15	10
Andra uppdrag	60	34
Summa	567	662
	Moderbolaget	
Tkr	2025	2024
Revisionsuppdrag	167	98
Skatterådgivning	7	3
Andra uppdrag	-	-
Summa	174	101

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	2025	2024
Kontraktsvolymer hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	395 133	416 520
Mellan ett och fem år	631 513	670 988
Senare än fem år	154 941	38 741
Summa	1 181 587	1 126 249

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2025	2024
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	16 008	13 063
Mellan ett och fem år	54 510	41 633
Senare än fem år	142 964	126 928
Summa	213 482	181 624
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	15 476	15 631

8 Not 8.
Finansiella poster

	Koncernen	
Tkr	2025	2024
Ränteintäkter	19 230	28 178
Övriga poster	14	36
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	19 244	28 214
Räntekostnader	-178 527	-204 025
Övriga finansiella kostnader	-1 404	-1 381
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 931	-205 406
	Moderbolaget	
Tkr	2025	2024
Utdelningar från andelar i dotterföretag	50 000	10 000
Resultat från andelar i koncernföretag	50 000	10 000
Ränteintäkter från koncernföretag	70 590	85 597
Övriga ränteintäkter	47	325
Ränteintäkter och liknande resultatposter	70 637	85 922
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader till koncernföretag	-36 201	-38 161
Övriga finansiella kostnader	-1 343	-1 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37 544	-39 520

9 Not 9.
Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 31 412 Tkr (33 577), består av aktuell skatt 18 320 Tkr (8 223) och årets avsättning för uppskjuten skatt 13 092 Tkr (25 354).

	Koncernen	
Tkr	2025	2024
Resultat före skatt	166 987	99 294
Skatt enligt gällande skattesats	34 399	20 455
Ej skattepliktiga intäkter	-16 995	-77
Ej avdragsgilla kostnader	427	149
Övrigt	1 452	-2 820
Ej avdragsgill ränta	12 128	15 870
Redovisad effektiv skatt	31 412	33 577

	Moderbolaget	
Tkr	2025	2024
Resultat före skatt	83 093	56 401
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	17 117	11 619
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-10 300	-2 060
Erhållet negativt räntenetto från koncernföretag	-6 817	-9 559
Redovisad effektiv skatt	-	-

10 Not 10.
Uppskjuten skatt

I koncernen finns en nettoskillnad på totalt 3 270 368 Tkr (3 257 232) 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 496 165 Tkr (488 753).

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 9 183 Tkr (10 225), beräknat som aktuell skattesats multiplicerat med summa av outnyttjade underskottsavdrag på 621 Tkr (345) samt fastigheter vars skattemässiga restvärde överstiger dess bokförda restvärde med 43 956 Tkr (49 291).

11 Not 11.
Byggnader och mark

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	8 069 771	7 926 138
Nyanskaffningar	126 210	142 854
Avyttringar	-167 104	-1 011
Nedskrivningar	-	-
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	-	-
Omklassificeringar	164 222	1 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 193 099	8 069 771
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 591 108	-1 401 010
Avyttringar	58 935	809
Årets avskrivningar	-192 987	-190 907
Utående ackumulerade avskrivningar	-1 725 160	-1 591 108
Redovisat värde vid periodens slut	6 467 939	6 478 663
Pågående nyanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	129 228	62 430
Nyanskaffningar	147 040	68 588
Omklassificeringar	-164 222	-1 790
Redovisat värde vid periodens slut	112 046	129 228
Fastigheter i Sverige		
Bokfört värde	6 579 985	6 607 891
Verkligt värde	10 743 697	10 675 626
Taxeringsvärde	5 633 237	5 239 843

Byggnaderna är indelade i komponenter vilka skrivs av under deras förväntade ekonomiska livslängd. Byggnadsinventarier, markanläggningar och solcellsanläggningar redovisas som byggnader och mark. Svenska Hus har under året anlitat Newsec för värdering av ca en tredjedel av fastigheterna. Samtliga fastigheter har internvärderats i samband med årsbokslutet. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet, av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 %, hänsyn tagits till bedömda långsiktiga marknadsnyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt bedömda kostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Merparten av projektfastigheterna har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering och uthyrningsgrad. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet. I de fall projektfastigheten utgörs av enbart byggrätt har den värderats till bedömt byggrättsvärde.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 4 067 735 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma.

12 Not 12.
Inventarier

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 465	7 081
Inköp/förvärv	1 258	622
Avyttringar	-1 859	-238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 864	7 465
Ingående avskrivningar	-6 254	-5 985
Avyttringar	159	430
Årets avskrivningar	-245	-699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 340	-6 254
Utgående planenligt restvärde	524	1 211
Bokfört värde	524	1 211

Inventarier skrivs av på 5 år.

13 Not 13.
Aktier och andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	217 750	217 197
Aktieägartillskott	11 233	553
Förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 983	217 750
Utgående bokfört värde	228 983	217 750

14 Not 14.
Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Koncernen	
	Kapitalandel %	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100	95 438
Svenska Hus i Skåne AB	100	49 359
Svenska Hus i Stockholm AB	100	77 880
Svenska Hus Service AB	100	4 810
Svenska Hus Solparker AB	100	926
Solpark Burås 1	100	160
Solpark Burås 2	100	170
Solpark Håby 1	100	240
Summa		228 983
	Organisationsnummer	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
Svenska Hus Solparker AB	559065-7986	Göteborg
Solpark Burås 1	559220-4860	Göteborg
Solpark Burås 2	559220-4852	Göteborg
Solpark Håby 1	559228-0407	Göteborg

15 Not 15.
Periodiseringar

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda räntekostnader	3 373	5 450
Övriga poster	23 258	24 044
Summa	26 631	29 494

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och semesterlöner	7 814	7 617
Upplupna räntekostnader	10 240	9 917
Förutbetalda hyresintäkter	85 031	91 427
Övriga poster	30 483	27 916
Summa	133 568	136 877

Tkr	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda räntekostnader	3 373	5 450
Övriga poster	2 017	54
Summa	5 390	5 504

Tkr	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	890	-
Övriga poster	-	20
Summa	890	20

16 Not 16.
Kassa och bank

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	3 502	10 597
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	488 536	537 244
Summa	492 038	547 841

Tkr	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	3 501	10 595
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	484 018	531 686
Summa	487 519	542 281

17 Not 17.
Aktiekapitalets fördelning

Aktiekapitalet innefattar 600 000 st. aktier med kvotvärde 100 kr.

18 Not 18.
Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	1 226 411 271
årets vinst, kr	83 093 019
Summa	1 309 504 290

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägaren utdelas	300 000 000
i ny räkning balanseras	1 009 504 290
Summa	1 309 504 290

19 Not 19.
Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Med avsikt att erhålla lörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Före derivat tillämpas säkringsredovisning.

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Kapitalbindning		
Lån som förfaller inom 1 år	1 943 887	1 295 324
Lån som förfaller om 1-5 år	3 092 279	3 913 522
Lån som förfaller senare än 5 år	21 000	23 000
Summa	5 057 166	5 231 846

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Räntebindning		
Lån som förfaller inom 1 år	1 781 134	1 305 869
Lån som förfaller om 1-5 år	2 306 068	2 589 764
Lån som förfaller senare än 5 år	969 964	1 336 213
Summa	5 057 166	5 231 846

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Derivatinstrument, avtalsvolym Tkr		
Betalar swap	4 076 000	4 076 000
Erhållarswap	150 000	150 000
Forwardstartad betalarswap	500 000	150 000
Summa	4 726 000	4 376 000

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Derivatinstrument, marknadsvärde Tkr		
Betalar swap	21 166	47 613
Erhållarswap	-1 615	-4 426
Forwardstartad betalarswap	11 738	4 162
Summa	31 289	47 349

20 Not 20.
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	5 575 003	5 653 203
Aktier i dotterbolag	-	-
Summa ställda säkerheter	5 575 003	5 653 203

Eventalförpliktelser

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

Tkr	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Borgen för dotterbolag	5 057 167	5 231 846
Övriga eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	5 057 167	5 231 846

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



Definitioner

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet samt ränteintäkter 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.

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Justerat konsolideringskapital

Eget kapital, avsättningar för uppskjutna skatter och övervärde i fastighetsbeståndet enligt en intern värdering.

Nettobelåningsgrad

Fastighetslån minus behållning på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncerncashpool i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultatet med återläggning av värdeöverföringar, fastighetsförsäljningar och avskrivningar i förhållande till finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter mätt som ett rullande 12-månadersvärde.

Soliditet

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-18
Göteborg den 18 mars 2026.

Tobias Lönnevall
Ordförande

Mikael Granath

Patrik Kallenvret

Lisa Kjellén

Nils Rydh
vd

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 18 mars 2026.

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

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 2025.

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 2025-12-31 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 de 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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.

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 eventuella 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet

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 revisionsred 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 18 mars 2026

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Kommersiellt, kvm	Bostäder, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Antal bostäder
Botkyrka Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	6 048	0	6 048	0
Botkyrka Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	12 141	0	12 141	0
Nynäshamn Telegrafan 7	Industrivägen 6 A-C	Nynäshamn	6 078	4 255	10 333	77
Solna Mjölner 2	Industrivägen 15	Solna	5 178	0	5 178	0
Stockholm Dynamiten 4	Porfyrvägen 32 mfl	Stockholm	0	729	729	14
Stockholm Famnen 4	Stopvägen 106 mfl	Stockholm	120	810	930	18
Stockholm Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16, 18	Stockholm	7 873	0	7 873	0
Stockholm Fisklådan 1	Fiskhallsvägen 11	Stockholm	0	0	0	0
Stockholm Generatorn 14	Ranhammarsvägen 25	Stockholm	1 865	0	1 865	0
Stockholm Handelsboden 25	Ulvsundavägen 8 mfl	Stockholm	454	812	1 266	17
Stockholm Holaveden 2	Hallebergsvägen 30 mfl	Stockholm	10	836	846	13
Stockholm Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	15 633	0	15 633	0
Stockholm Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	5 620	0	5 620	0
Stockholm Induktorn 37	Ranhammarsvägen 26	Stockholm	6 685	0	6 685	0
Stockholm Karis 6	Finlandsgatan 64 mfl	Stockholm	5 329	0	5 329	0
Stockholm Långe Jan 4	Kärrtorpsvägen 8	Stockholm	0	0	0	0
Stockholm Magneten 25	Ekbacksvägen 32	Stockholm	4 832	0	4 832	0
Stockholm Motståndet 2	Ulvsundavägen 178 A-B	Stockholm	1 737	0	1 737	0
Stockholm Motståndet 7	Ulvsundavägen 174	Stockholm	3 241	0	3 241	0
Stockholm Motståndet 9	Ranhammarsvägen 28	Stockholm	1 150	0	1 150	0
Stockholm Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19 mfl	Stockholm	11	738	749	18
Stockholm Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 5 mfl	Stockholm	748	7 735	8 482	132
Stockholm Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 mfl	Stockholm	0	2 688	2 688	32
Stockholm Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25 mfl	Stockholm	75	540	615	12
Stockholm Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	3 476	0	3 476	0
Stockholm Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	0	2 007	2 007	31
Stockholm Skutkrossen 14	Krossgatan 33 mfl	Stockholm	3 152	0	3 152	0
Stockholm Småbildskameran 1	Orrestaslingen 1-14	Stockholm	0	9 990	9 990	171
Stockholm Stensättra 18	Stensättravägen 8	Stockholm	4 873	0	4 873	0
Stockholm Tiveden 2	Hallebergsvägen 19 mfl	Stockholm	0	720	720	12
Stockholm Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49 mfl	Stockholm	53	880	933	15
Sundbyberg Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1	Sundbyberg	255	661	916	15
Sundbyberg Åkeriet 8	Landsvägen 15 B	Sundbyberg	167	1 118	1 285	16
Södertälje Siken 4	Värdsholmsgatan 13	Södertälje	0	2 958	2 958	99
Täby Skjutmättet 4	Mätslingen 20	Täby	1 200	0	1 200	0

Fastighetsförteckning Göteborg

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Kommersiellt, kvm	Bostäder, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Antal bostäder
Ale Nol 2:448	Alevägen 47	Ale	15 783	0	15 783	0
Ale Nol 3:153	Alevägen 49	Ale	0	0	0	0
Ale Nol 3:164	Alevägen 49	Ale	850	0	850	0
Göteborg Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	5 062	0	5 062	0
Göteborg Bagaregården 38:14	Morängatan 1 A	Göteborg	177	2 102	2 279	28
Göteborg Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2 mfl	Göteborg	2 472	0	2 472	0
Göteborg Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42, 44, 46	Göteborg	20 525	0	20 525	0
Göteborg Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30 mfl	Göteborg	5 590	0	5 590	0
Göteborg Högsbo 1:3	Olof Askulds gata 3 mfl	Göteborg	3 754	0	3 754	0
Göteborg Högsbo 8:10	A Odhners gata 7 mfl	Göteborg	4 090	0	4 090	0
Göteborg Högsbo 8:2	Viktor Hasselblads gata 2 mfl	Göteborg	2 041	0	2 041	0
Göteborg Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 20 mfl	Göteborg	3 685	578	4 263	6
Göteborg Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	1 245	0	1 245	0
Göteborg Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 3 A mfl	Göteborg	695	495	1 190	10
Göteborg Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 12	Göteborg	4 202	0	4 202	0
Göteborg Järnbrott 758:146	Distansgatan 2	Göteborg	2 566	0	2 566	0
Göteborg Kortedala 49:6	Första Majgatan 4	Göteborg	4 486	0	4 486	0
Göteborg Kärna 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	8 483	0	8 483	0
Göteborg Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	6 776	0	6 776	0
Göteborg Majorna 166:1	Gröna gatan 28	Göteborg	2 165	0	2 165	0
Göteborg Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B mfl	Göteborg	420	764	1 184	13
Göteborg Skår 57:5	Skårs Led 3 mfl	Göteborg	6 644	0	6 644	0
Göteborg Tingstadsvassen 20:13	Kolgruvegatan 4	Göteborg	3 600	0	3 600	0
Göteborg Tingstadsvassen 20:2	Ringögatan 11	Göteborg	3 159	0	3 159	0
Göteborg Tingstadsvassen 27:1	Ringögatan 3 mfl	Göteborg	5 214	0	5 214	0
Göteborg Tingstadsvassen 31:3	Ringögatan 33	Göteborg	10 161	0	10 161	0
Göteborg Tuve 16:48	Bäcktuvevägen 6	Göteborg	1 430	0	1 430	0
Göteborg Tuve 86:12	Södra Hilledalsgatan 6	Göteborg	1 696	0	1 696	0
Lerum Floda 20:331	Wilhelm Thams väg 5	Lerum	0	1 587	1 587	29
Lerum Floda 3:119	Rurik Holms väg 10	Lerum	2 328	0	2 328	0
Lerum Floda 3:1203	Brovägen 7	Lerum	195	0	195	0
Lerum Floda 3:1204	Rurik Holms väg 1 A mfl	Lerum	708	1 334	2 042	22
Lerum Floda 3:1205	Rurik Holms väg 4 A mfl	Lerum	2 973	1 938	4 911	16
Lerum Floda 3:1206	Rurik Holms väg 8 A mfl	Lerum	1 714	1 110	2 824	18
Lerum Floda 3:130	Brovägen 40	Lerum	0	0	0	0
Lerum Floda 3:252	Brovägen 38	Lerum	80	0	80	0
Lerum Floda 3:678	Högavägen 4	Lerum	2 913	0	2 913	0
Lerum Lundby Prästgård 1:7	Olstorpsvägen 1	Lerum	13 780	0	13 780	0
Lerum Uddared 1:14	Garverivägen	Lerum	0	0	0	0
Lerum Uddared 1:15	Floda Stationsväg 3	Lerum	507	0	507	0
Lerum Uddared 1:71	Floda Stationsväg 1 A mfl	Lerum	603	704	1 307	10
Partille Lexby 1:104	Laxfiskevägen 16	Partille	2 650	0	2 650	0
Partille Lexby 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	6 294	0	6 294	0
Partille Partille 11:24	Gamla Kronvägen 88, 90, 92	Partille	19 008	0	19 008	0
Partille Skultorp 1:604	Benjaminsväg 6	Partille	6 410	0	6 410	0

Fastighetsförteckning Skåne

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Kommersiellt, kvm	Bostäder, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Antal bostäder
Burlöv Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A	Burlöv	190	747	937	10
Burlöv Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A mfl	Burlöv	1 384	2 239	3 623	33
Burlöv Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	319	866	1 185	13
Helsingborg Grusbacken 7	Pinnmogatan 2 A mfl	Helsingborg	3 466	0	3 466	0
Helsingborg Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	947	1 436	2 383	18
Helsingborg Lux 2	Viktoriagatan 6	Helsingborg	6 962	0	6 962	0
Helsingborg Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	743	0	743	0
Helsingborg Smygen 1	Frilandsvägen 2A mfl	Helsingborg	0	3 574	3 574	52
Helsingborg Spiken 1	Nyvångsvägen 7 mfl	Helsingborg	0	3 574	3 574	52
Helsingborg Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	5 889	0	5 889	0
Hässleholm Barberaren 2	Första Avenyen 12 mfl	Hässleholm	657	774	1 431	10
Hässleholm Bokeberg 22	Drottninggatan 3 mfl	Hässleholm	0	6 373	6 373	78
Hässleholm Emmalijunga 2:252	Visseltoftavägen 6 A mfl	Hässleholm	0	674	674	10
Hässleholm Flintlåset 2	Snapphanegatan 10 A mfl	Hässleholm	0	1 011	1 011	18
Hässleholm Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12	Hässleholm	191	5 460	5 651	72
Hässleholm Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10	Hässleholm	14	2 703	2 717	36
Hässleholm Färgaren 6	Vattugatan 14 mfl	Hässleholm	1 277	1 844	3 121	27
Hässleholm Kronan 16	Finjagatan 15 A-D	Hässleholm	26	2 389	2 415	40
Hässleholm Kronan 17	Finjagatan 13 A-D	Hässleholm	185	2 083	2 268	32
Hässleholm Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	82	1 960	2 042	24
Hässleholm Midgård 5	Västertorg 1 A mfl	Hässleholm	377	1 908	2 285	29
Hässleholm Muraren 9	Åkaregatan 17 A mfl	Hässleholm	250	2 373	2 623	31
Hässleholm Målarbasen 16	Tredje Avenyen 5 A mfl	Hässleholm	169	1 079	1 248	19
Hässleholm Repslagaren 10	Skolgatan 8 A mfl	Hässleholm	0	630	630	8
Hässleholm Repslagaren 6	Skolgatan 6 A mfl	Hässleholm	171	1 397	1 568	24
Hässleholm Stensättaren 6	Kyrkgatan 13 A mfl	Hässleholm	76	1 401	1 477	18
Hässleholm Stensättaren 10	Kyrkgatan 9 A mfl	Hässleholm	64	640	704	12
Hässleholm Stensättaren 11	Åkaregatan 14	Hässleholm	96	653	749	11
Hässleholm Uven 2	Stobygatan 12	Hässleholm	569	670	1 239	11
Hässleholm Vankiva 12:39	Korsvägen 15 mfl	Hässleholm	0	1 110	1 110	16
Hässleholm Vänhem 12	Godtemplaregatan 24 A mfl	Hässleholm	0	2 197	2 197	33
Hässleholm Örtagården 7	Röingegatan 22 A-C	Hässleholm	122	1 388	1 510	22
Hässleholm Örtagården 9	Röingegatan 26 A-C	Hässleholm	155	1 254	1 409	22
Landskrona Delfinen 10	Bryggargatan 23	Landskrona	0	749	749	10
Landskrona Delfinen 17	Hantverkargatan 35	Landskrona	25	1 015	1 040	15
Landskrona Delfinen 18	Hantverkargatan 33	Landskrona	0	397	397	6
Landskrona Draken 18	Hantverkargatan 52 mfl	Landskrona	72	620	692	12
Landskrona Falken 12	Stora Strandgatan 11 mfl	Landskrona	1 023	8 750	9 773	123
Landskrona Fingal 10	Regeringsgatan 154 mfl	Landskrona	44	918	962	12
Landskrona Friden 1	Almstigen 28 C mfl	Landskrona	0	561	561	8
Landskrona Gamla Bryggan 19	Drottninggatan 1 mfl	Landskrona	1 183	281	1 464	4
Landskrona Gräset 23	Norra Långgatan 24	Landskrona	799	679	1 478	6
Landskrona Hammaren 24	Timmermansgatan 37 mfl	Landskrona	0	1 299	1 299	18
Landskrona Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	104	770	874	12

Fastighetsförteckning Skåne

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Kommersiellt, kvm	Bostäder, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Antal bostäder
Landskrona Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	22	366	388	6
Landskrona Karl XV 14	Järnvägsgatan 6 mfl	Landskrona	1 401	1 742	3 143	28
Landskrona Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11	Landskrona	2 091	0	2 091	0
Landskrona Nimrod 18	Onsjögatan 3	Landskrona	70	981	1 051	14
Landskrona Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	0	482	482	6
Landskrona Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	0	464	464	8
Landskrona Nimrod 31	Föreningsgatan 145-147	Landskrona	66	1 930	1 996	33
Landskrona Pedalen 18	Ramgatan 14 mfl	Landskrona	3 702	0	3 702	0
Landskrona Pilåkern 3	Karlslundsvägen 2 mfl	Landskrona	2 010	28 387	30 397	402
Landskrona Rehnshöld 18	Gamla Kyrkogatan 1 A mfl	Landskrona	661	1 186	1 847	11
Landskrona Snickaren 2	Trånggatan 16 A	Landskrona	15	652	667	10
Landskrona Snäppan 11	Storgatan 16 mfl	Landskrona	0	1 695	1 695	22
Landskrona Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	3 616	0	3 616	0
Landskrona Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A	Landskrona	20	999	1 019	12
Landskrona Svetsaren 2	Vävaregatan 5	Landskrona	35	1 110	1 145	18
Landskrona Svetsaren 3	Vävaregatan 3 A-B	Landskrona	0	946	946	13
Landskrona Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A-B	Landskrona	277	1 004	1 281	11
Landskrona Venus 10	Regeringsgatan 112 mfl	Landskrona	190	1 080	1 270	11
Landskrona Venus 14	Föreningsgatan 90 mfl	Landskrona	310	1 212	1 522	16
Landskrona Västra Roten 8	Storgatan 31 A mfl	Landskrona	1 039	2 416	3 455	26
Landskrona Östra Roten 29	Rådhusgatan 2 mfl	Landskrona	684	2 278	2 962	32
Lund Riksvapnet 2	Möllevångsvägen 101	Lund	411	0	411	0
Lund Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	4 103	0	4 103	0
Malmö Bronsdolken 5	Stenyxegatan 9	Malmö	2 683	0	2 683	0
Malmö Davida 15	Kungsgatan 6 mfl	Malmö	11 406	0	11 406	0
Malmö Druvan 18	Tegelgårdsgatan 15	Malmö	0	611	611	9
Malmö Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21 A	Malmö	1 317	341	1 658	5
Malmö Fredriksborg 10	Ystadvägen 22	Malmö	14 994	0	14 994	0
Malmö Fredriksborg 7	Västmanlandsgatan 1	Malmö	0	0	0	0
Malmö Hammaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	4 312	0	4 312	0
Malmö Jagten 3	Simrishamnsgatan 5	Malmö	0	837	837	9
Malmö Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	1 398	0	1 398	0
Malmö Rosquist 1	Föreningsgatan 26	Malmö	2 620	0	2 620	0
Malmö Rundelen 34	Rundelsgatan 14	Malmö	2 101	0	2 101	0
Malmö Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	500	1 000	1 500	18
Åstorp Mullvaden 10	Ormastorpsgatan 26 A mfl	Åstorp	572	5 011	5 583	81
Åstorp Mullvaden 11	Ormastorpsgatan 36 A mfl	Åstorp	846	5 204	6 049	69
Åstorp Mullvaden 9	Ormastorpsgatan 12 A mfl	Åstorp	1 101	6 084	7 185	99
Åstorp Musslan 1	Idrottsgatan 13 A mfl	Åstorp	749	4 126	4 875	66
Åstorp Musslan 2	Idrottsgatan 7 A mfl	Åstorp	492	4 354	4 846	56

Ledningsgrupp



Josefin Heidenborg
kommunikationsansvarig

Måns Johannesson
vice vd/ekonomischef

Nils Rydh
vd

Niklas Simonsson
affärsutvecklingschef

Petra Hammar
vd-assistent

Michaela Lorich
regionchef Skåne
– bostäder

Rikard Norström
fastighetsutvecklingschef
Sverige

Anna Lorentz
regionchef
Stockholm

Anna Hurtig
regionchef Skåne
– kommersiella lokaler

Peter Stalfors
regionchef Göteborg



Styrelse



Tobias Lönnevall

Styrelseordförande i Svenska Hus AB samt vd för AB Gullringsbo Egendomar.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Wangeskog. Ledamot i MVB, Anlab, Bonava och Attendo.



Lisa Kjellén

Styrelseordförande i AB Gullringsbo Forestry.

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Bergfästet Holding AB, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur.



Mikael Granath

Fd vd och medgrundare till Willhem AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Derome Förvaltning Holding AB samt Styrelseordförande Bengt Dahlgren Göteborg AB. Ledamot i Aspelin Ramm Fastigheter AB.



Patrik Kallenvret

Managing Director, Capital Markets, Nordics på Savills.

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Packiprim AB.



Christian Fredrixon

Fd vd i Cibus Nordic Real Estate AB (publ).

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Votion Biorefineries AB.

Svenska Hus AB

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

031-376 28 00
svenskahus.se

Region Stockholm

Ranhammarsvägen 20
168 67 Bromma

Produktion

Welcom

Tryck

Billes Tryckeri

Region Göteborg

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Bilder

Tomas Pettersson, Peter Bartholdsson, Johfors Productions,
Castellum, Svenska Hus, med flera.

Papper

Omslag 240 g Munken Kristall obestruket
Inlaga 150 g Munken Kristall obestruket

Region Skåne

Kungsgatan 6, 211 49 Malmö
Norra Långgatan 24, 261 30 Landskrona
Västertorg 1, 281 47 Hässleholm

