

Svenska Hus AB
Årsredovisning

**20
18**



SVENSKA HUS

Vd:s perspektiv



*"Vi lämnar ett
händelserikt och positivt år
där vi tagit flera kliv i
vår tillväxtresa."*

Spännande förvärv och ökad tillväxt i alla våra regioner

Svenska Hus lämnar ett händelserikt och positivt år där vi tagit flera kliv i vår tillväxtresa. Ett år med fortsatt god lönsamhet i befintligt fastighetsbestånd samt stor volym förvärvstransaktioner.

Under 2018 har vi överträffat vårt mål avseende förvaltningsresultatutveckling som en följd av effektiv förvaltning kompletterat med ett antal strategiska fastighetsförvärv. Vår strategi är att kontinuerligt förbättra vår fastighetsportfölj och att ständigt söka nya projektmöjligheter. Självklart med ett långsiktigt perspektiv med kunden i centrum och utifrån våra värderingar.

Vi vill att våra hyresgäster ska växa och utvecklas med oss. Varje fastighet och varje kundrelation ska värdas som att det vore den enda. Lyckas vi med det kommer vi att kunna fortsätta ha en hög uthyrningsgrad i våra fastigheter. Vårt långsiktiga perspektiv ger oss flexibiliteten att kunna göra förvärv när rätt förutsättningar ges. Jag tror på att identifiera och ta tillvara på affärsmöjligheten är svaret, med beredskap att vara snabbfotad när vi ser en affär med potential. Jag är stolt och glad över att vi lyckats med det. Under året förvärvade vi totalt 44 700 kvadratmeter i bostäder, kontorslokaler samt mindre del integrerade butiker till ett fastighetsvärde om drygt 500 Mkr. Vi investerade i fastigheter i växande orter, i närheten av storstadsregionernas centrala delar med bra kommunikationer samt i områden som har potential och framtiden för sig.

Svenska Hus fortsatte under 2018 med hållbarhetsinvesteringar och förvärvade bl.a. ytterligare en solenergipark. Tillsammans producerar solenergiparkerna ca 675 000 kWh per år.

Jag ser fram emot ett spännande 2019 och att tillsammans med alla engagerade medarbetare fortsätta att utveckla och förbättra våra fastigheter, skapa intressanta uthyrningar och starta lönsamma utvecklings- och energiprojekt. Vi ska fortsatt göra affärer och driva bolagets positiva utveckling tillsammans med våra kunder. Syftet är att uppnå fortsatt god lönsamhet och starka finanser samt skapa nya övervärden.

Vi ska ständigt utveckla och bygga vidare på det vi skapat, och vi ska fortsätta förbättra och förvalta fastigheter för hyresgäster idag och för kommande generationer. Det gör vi genom att fortsätta låta våra värderingar – affärsmässighet, personligt engagemang och entreprenörskap – genomsyra allt vi gör. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och kunder, som gör vår gemensamma resa möjlig.

Daniel Massot
Vd Svenska Hus AB

Året i perspektiv

175 Mkr

2018 uppgick förvaltningsresultatet till 175 Mkr (156 Mkr)

811 Mkr

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 811 Mkr (235 Mkr)

3 409 Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 3 409 Mkr (3 131 Mkr)

539 Mkr

Under 2018 förvärvades fastigheter till ett värde om 539 Mkr (44 Mkr)

50 %

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 50 % (48 %)

8 769 kr/kvm

Det bokförda värdet var 8 769 kr/kvm (8 296 kr/kvm)

12 522 kr/kvm

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 12 522 kr/kvm (12 062 kr/kvm)

6 763 kr/kvm

Belåningen var 6 763 kr/kvm (6 187 kr/kvm)

4,1 år

Genomsnittlig räntebindningstid var 4,1 år (4,6 år)

2,1 år

Genomsnittlig kapitalbindningstid 2,1 år (2,0 år)

8,9 %

Räntebetalningsförmåga var 8,9 % (9,2 %)

3,13 %

Genomsnittlig kapitalkostnad per bokslutsdatum var 3,13 % (3,39 %)

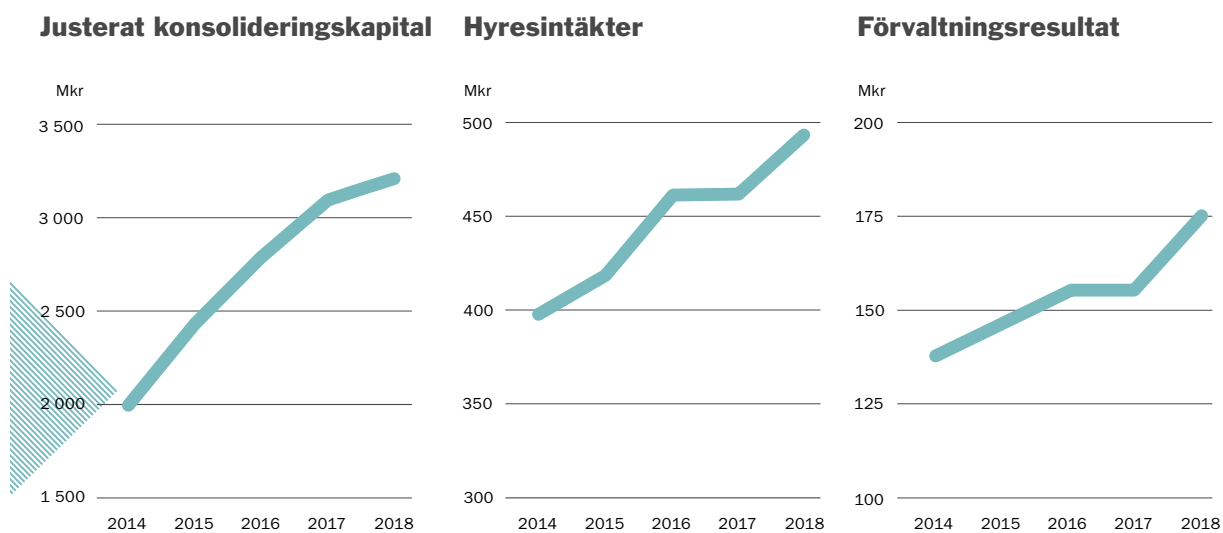
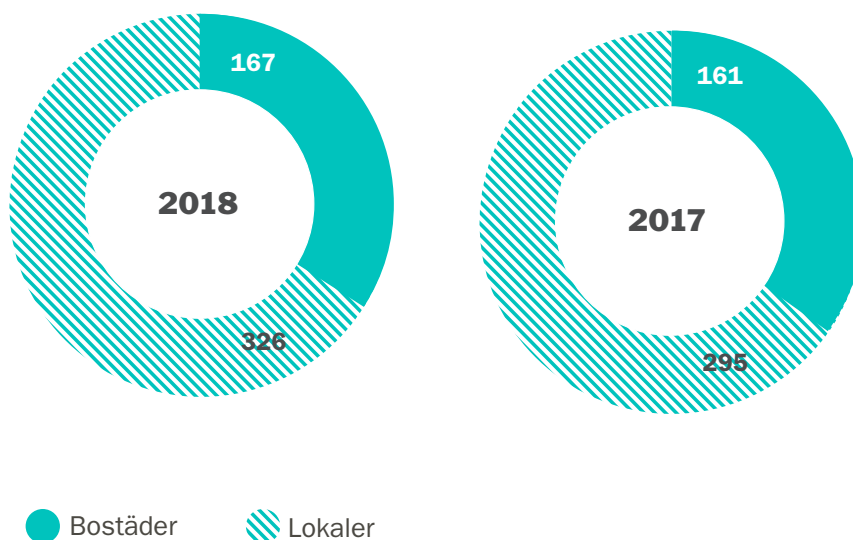
2,6 ggr

Räntetäckningsgrad var 2,6 ggr (2,6 ggr)

493 Mkr

Bolagets intäkter ökade från 456 Mkr till 493 Mkr

Fördelning hyresintäkter, Mkr



Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

Information om verksamheten

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar. Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheter med förädlingspotential förvärvas, förädlas och förvaltas. Nybyggnation förekommer också. Hyresintäkterna uppgick till 493 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 57 Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2018 har 811 Mkr (235) investerats i fastigheter, varav 537 Mkr (40) avser förvärv av nya fastigheter och 2 Mkr (4) avser solcellsanläggning.

Under 2018 har 10 fastigheter samt 1 solcellsanläggning förvärvats. Inga avyttringar har genomförts.

Majoriteten av bolagets fastighetsförvärv har skett genom köp av bolag. Svenska Hus utgår från datum för köp- och säljtalens undertecknande vid redovisning av fastighetsinnehavet.

Under år 2017 ingicks uppgörelse där Svenska Hus bland annat erhöll skuldebrev i bolag där gäldenärens återbetalningsskyldighet var villkorad av framtida slutlig nettovinst i specifikt fastighetsprojekt. Under år 2018 har avtalet justerats och återbetalningsskyldigheten fastställts.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), nyckeltal och jämförelsetal för äldre år än 2014 har inte räknats om.

Framtida utveckling och risker

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

Vi eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom förvärv och utveckling av de projektmöjligheter vi har och försöker skapa.

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Årshyran på det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 2 % av koncernens totala årshyresvärde. Cirka en tredjedel av Svenska Hus hyresvärde härrör från bostäder. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus. Under 2018 uppgick hyresförlusterna till ca 0,2 % 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 2018 uppgick till 2,6 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Svenska Hus hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid som uppgick till 4,1 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. Svenska Hus gör normalt inga externa värderingar av bolagets fastighetsbestånd. Internt värderas fastigheternas marknadsvärde efter förväntade kassaflöden och avkastningskrav för respektive fastighet. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 50 %.

Finansiell data och nyckeltal, koncernen

	2018	2017
Antal anställda	46	42
Nettoomsättning (Tkr)	492 922	456 224
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	57 042	79 024
Balansomslutning (Tkr)	5 246 943	4 480 641
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	4 891 391	4 198 191
Soliditet (%)	19	21
Avkastning på eget kapital (%)	6	9
Avkastning på totalt kapital (%)	4	4

Lån 2018-12-31	Kapitalbindning	Räntebindning
Mkr		
Bindningstid inom 1 år	885	1 466
Bindningstid inom 1–5 år	2 888	571
Bindningstid senare än 5 år	0	1736
Totalt	3 773	3 773

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2014	2015	2016	2017	2018
Förvaltningsresultat	140	148	158	156	175
Avskrivningar	61	72	88	99	118
Försäljningsresultat	65	26	93	16	–
Resultat efter finansnetto	101	64	130	79	57

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2014	2015	2016	2017	2018
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	3 627	3 861	4 101	4 219	4 921
Omsättningstillgångar	212	272	306	262	326
Summa tillgångar	3 839	4 133	4 407	4 481	5 247
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Eget kapital	783	806	884	919	982
Avsättningar	242	253	287	306	343
Skulder	2 814	3 074	3 236	3 256	3 922
Summa skulder och eget kapital	3 839	4 133	4 407	4 481	5 247

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital
Förändring av eget kapital i koncernen		
Ingående balans	60 000	858 796
Utdelning	–	-30 000
Förändrad koncernstruktur	–	-52
Förändrar redovisningsprincip förvärvade bolag	–	–
Årets resultat	–	93 340
Utgående saldo	60 000	922 084
Förändring av eget kapital i moderbolaget		
Ingående saldo	60 000	459 604
Utdelning	–	-30 000
Årets resultat	–	95 671
Utgående saldo	60 000	525 275

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. Höjningen av utdelningen jämfört med tidigare år hänför sig till det erhållna koncernbidraget från moderbolaget.

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, kr	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	429 603 987
årets vinst, kr	95 670 745
Summa	525 274 732
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	67 000 000
i ny räkning balanseras	458 274 732
Summa	525 274 732

Koncernens resultaträkning

Tkr	2018	2017
Hysesintäkter (not 1, 7)	492 922	456 224
Kostnad för förvaltning (not 1)	-180 897	-167 594
Avskrivningar (not 11, 12)	-118 279	-98 517
Bruttoresultat	193 746	190 113
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7)	-24 646	-22 933
Övriga rörelseintäkter (not 22)	10 000	13 916
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	–	16 358
Nedskrivning av byggnader (not 11)	–	-8 874
Rörelseresultat	179 100	188 580
Resultat från övriga värdepapper som är anläggnings- tillgångar (not 20)	-9 547	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	123	217
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-112 634	-109 773
Resultat efter finansiella poster	57 042	79 024
Erhållna koncernbidrag	37 000	–
Resultat före skatt	94 042	79 024
Skatt på årets resultat (not 9)	-702	-14 325
ÅRETS RESULTAT	93 340	64 699

Koncernens balansräkning

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR (NOT 1)		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 11)	4 816 644	4 155 142
Pågående nyanläggningar (not 11)	74 747	43 049
Inventarier (not 12)	1 138	609
Summa materiella anläggningstillgångar	4 892 529	4 198 800
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 164	1 058
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	23 114	18 865
Andra långfristiga fordringar	4 000	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	28 278	19 923
Summa anläggningstillgångar	4 920 807	4 218 723
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	3 277	4 983
Fordringar hos moderföretag	37 000	–
Övriga fordringar	12 681	14 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	12 392	13 283
Summa kortfristiga fordringar	65 350	32 846
Kortfristiga placeringar	–	7 893
Kassa och bank (not 16)	260 786	221 179
Summa omsättningstillgångar	326 136	261 918
SUMMA TILLGÅNGAR	5 246 943	4 480 641

Koncernens balansräkning

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	922 084	858 796
Summa eget kapital	982 084	918 796
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	333 274	306 177
Övriga avsättningar (not 20)	9 863	–
Summa avsättningar	343 137	306 177
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	3 726 896	3 097 013
Övriga skulder	3 289	2 704
Summa långfristiga skulder	3 730 185	3 099 717
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	45 771	34 094
Leverantörsskulder	51 874	31 640
Aktuella skatteskulder	581	1 098
Övriga skulder	758	6 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	92 553	82 793
Summa kortfristiga skulder	191 537	155 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 246 943	4 480 641

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2018	2017
Bruttoresultat	–	–
Administrationskostnader (not 1, 6)	-209	-103
Övriga rörelseintäkter (not 22)	10 000	16 930
Rörelseresultat	9 791	16 827
Resultat från övriga värdepapper som är anläggnings- tillgångar (not 20)	-9 547	–
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	95 000	145 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	112 491	115 175
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-109 472	-108 831
Resultat efter finansiella poster	98 263	168 171
Erhållna koncernbidrag	37 429	--
Lämnade koncernbidrag	-37 000	-45 910
Resultat före skatt	98 692	122 261
Skatt på årets resultat (not 9)	-3 021	4 620
ÅRETS RESULTAT	95 671	126 881

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR (NOT 1)		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 13, 14)	141 956	141 611
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	1 599	4 620
Andra långfristiga fordringar	4 000	–
Summa anläggningstillgångar	147 555	146 231
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos moderföretag	37 000	–
Fordringar hos koncernföretag	1 163 241	1 661 729
Övriga fordringar	1 012	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	3 149	2 285
Summa kortfristiga fordringar	1 204 402	1 664 014
Kortfristiga placeringar	–	7 893
Kassa och bank (not 16)	182 872	169 539
Summa omsättningstillgångar	1 387 274	1 841 446
SUMMA TILLGÅNGAR	1 534 829	1 987 677

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital (not 18)		
Balanserad vinst	429 604	332 723
Årets resultat	95 671	126 881
Summa fritt eget kapital	525 275	459 604
Summa eget kapital	585 275	519 604
Avsättningar		
Övriga avsättningar (not 20)	9 863	–
Summa avsättningar	9 863	–
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	933 541	1 460 392
Övriga skulder	–	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	6 150	7 675
Summa kortfristiga skulder	939 691	1 468 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 534 829	1 987 677

Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	57 042	79 024	98 263	168 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	141 480	98 489	–	–
Aktuell skatt	-1 107	-363	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 415	177 150	98 263	168 171
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	-32 504	-4 120	459 612	-65 004
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga placeringar	7 893	-7 893	7 893	-7 893
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	35 586	567	-528 382	-17 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 390	165 704	37 386	77 302
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-812 008	-210 419	–	–
Förändring av långfristiga värdepapper	-106	–	-345	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-812 114	-210 419	-345	–
Finansieringsverksamheten				
Förändring av övriga avsättningar	9 863	–	9 863	–
Förändring av långfristiga skulder	630 468	18 764	–	–
Förändring av långfristiga fordringar	-4 000	–	-4 000	-550
Utbetald utdelning	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Koncernbidrag	37 000	–	429	-45 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	643 331	-11 236	-23 708	-76 460
Årets kassaflöde	39 607	-55 951	13 333	842
Likvida medel vid årets början	221 179	277 130	169 539	168 697
Likvida medel vid årets slut	260 786	221 179	182 872	169 539
NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-529	-33	–	–
Årets avskrivning av inventarier	-271	-255	–	–
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-661 502	-155 311	–	–
Årets avskrivning av byggnader	-118 008	-98 262	–	–
Förändring av posten pågående nyanläggningar	-31 698	43 442	–	–
Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar	-812 008	-210 419	–	–

Noter till resultat- och balansräkningar

1

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I 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, exklusive kostnader för syntetiska optioner, 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. Företaget 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 företags 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsregler i moderföretaget

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

2

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har ett bolag förvärvats innehållande en fastighet.

3

Not 3. Förändringar i koncernens sammansättning

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

Under 2018 har tio stycken fastigheter samt en solcellsanläggning förvärvats. Inga avyttringar har gjorts.

4

Not 4. Anställda och företagsledning

	Koncernen	
	2018	2017
Medelantal anställda		
Män	29	26
Kvinnor	17	16
Totalt i Sverige	46	42

Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av sju ledamöter, varav fyra män.

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

5

Not 5. Personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncernen	
Tkr	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	2 487	1 853
Övriga anställda Sverige	23 889	21 759
Summa löner och ersättningar	26 376	23 612
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	680	548
Pensionskostnader avseende övriga	2 890	2 944
Övriga sociala kostnader	9 189	8 562
Summa sociala kostnader	12 759	12 054

6

Not 6. Revisorns arvode

	Koncernen	
Tkr	2018	2017
Revisionsuppdrag	465	460
Skatterådgivning	5	5
Andra uppdrag	30	69
Summa	500	534

	Moderbolaget	
Tkr	2018	2017
Revisionsuppdrag	78	40
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa	78	40

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	2018	2017
Kontraktsvolym hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	282 092	271 602
Mellan ett och fem år	501 614	479 308
Senare än fem år	74 532	66 404
Summa	858 238	817 314

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2018	2017
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	9 367	8 398
Mellan ett och fem år	25 261	24 600
Senare än fem år	33 262	26 662
Summa	67 890	59 660
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	9 522	9 080

8

Not 8.
Finansiella poster

Koncernen		
Tkr	2018	2017
Ränteintäkter	–	4
Övriga poster	123	213
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	123	217
Räntekostnader	-110 765	-108 022
Övriga finansiella kostnader	-1 869	-1 751
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 634	-109 773
Moderbolaget		
Tkr	2018	2017
Utdelningar från andelar i dotterföretag	95 000	145 000
Resultat från andelar i koncernföretaget	95 000	145 000
Ränteintäkter från koncernbolag	112 491	115 174
Övriga ränteintäkter	–	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	112 491	115 175
Räntekostnader	-64 033	-66 540
Räntekostnader till koncernföretag	-44 080	-40 966
Övriga finansiella kostnader	-1 359	-1 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	-109 472	-108 831

9

Not 9.
Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 702 Tkr (14 325), består av aktuell skatt 1 107 Tkr (363), årets avsättning för uppskjuten skatt -405 Tkr (13 962).

Koncernen		
Tkr	2018	2017
Resultat före skatt	94 042	79 024
Skatt enligt gällande skattesats	12 549	17 385
Ej skattepliktiga intäkter hänförligt till försäljning av dotterbolag	–	-3 599
Övrigt	1 092	538
Omvärdering uppskjuten skatt	-21 079	–
Redovisad effektiv skatt	702	14 325
Moderbolaget		
Tkr	2018	2017
Resultat före skatt	98 692	122 261
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21 712	26 897
Ej avdragsgilla kostnader	2 100	383
Ej skattepliktiga intäkter	-20 900	-31 900
Omvärdering uppskjuten skatt	109	–
Redovisad effektiv skatt	3 021	-4 620

10

Not 10.
Uppskjuten skatt

I koncernen finns en skillnad på totalt 2 357 446 Tkr (1 885 587) mellan fastigheters bokförda och skattemässiga värde. Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen. Total avsättning för uppskjuten skatt uppgår till 333 274 Tkr (306 177). I bokslutet har vid beräkning av uppskjuten skatt antagit skattesatsen 20,6%.

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 23 114 Tkr (18 865), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 112 204 Tkr (85 748).

I moderbolaget uppgår uppskjuten skattefordran till 1 599 Tkr (4 620), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 7 762 Tkr (21 000).

11

11. Byggnader och mark

Tkr	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 686 073	4 434 338
Nyanskaffningar	706 285	151 411
Avyttringar	–	-18 221
Nedskrivningar	-6 000	-8 874
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	6 000	–
Omklassificeringar	73 225	127 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 465 583	4 686 073
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-530 931	-434 507
Avyttringar	–	1 838
Årets avskrivningar	-118 008	-98 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-648 939	-530 931
Redovisat värde vid periodens slut	4 816 644	4 155 142
Pågående nyanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 049	86 491
Nyanskaffningar	104 923	83 977
Omklassificeringar	-73 225	-127 419
Redovisat värde vid periodens slut	74 747	43 049
Fastigheter i Sverige		
Bokfört värde	4 891 391	4 198 191
Verkligt värde	6 985 212	6 103 957
Taxeringsvärden	3 286 655	3 052 003

Byggnaderna är indelade i komponenter vilka skrivs av under deras förväntade ekonomiska livslängd. Byggnadsinventarier, markanläggningar och solcellsanläggningar redovisas som byggnader och mark.

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare. De enskilda fastigheternas verkliga värden har bedömts med avkastningsvärdering. Avkastningsmetoden består av en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Korrektion av

marknadsvärdet har skett för avvikelser mellan faktiskt driftnetto och marknadsanpassade driftnetton. Korrektion har även skett för det fall det föreligger investeringsbehov i fastigheterna för att nå långsiktigt marknadsmässiga driftnetton.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 2 093 821 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	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
Inköp/förvärv	990	330
Avyttringar	-358	-107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	6 326	5 694
Ingående avskrivningar		
Avyttringar	168	65
Årets avskrivningar	-271	-255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 188	-5 085
Utgående planenligt restvärde	1 138	609
Bokfört värde	1 138	609

Inventarier skrivs av på 5 år.

13

Not 13. Aktier och andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
Aktieägartillskott	345	500
Förvärv	–	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 956	141 611
Utgående bokfört värde	141 956	141 611

14

Not 14. Aktier och
andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100 %	53 845
Svenska Hus i Skåne AB	100 %	15 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100 %	70 238
Svenska Hus Service AB	100 %	1 845
Svenska Hus Solparker AB	100 %	150
Summa, Tkr		141 956

Företag	Organisa- tionsnr.	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	556085-5784	Gbg
Svenska Hus i Skåne AB	556627-0723	Gbg
Svenska Hus i Stockholm AB	556673-2623	Gbg
Svenska Hus Service AB	556659-7703	Gbg
Svenska Hus Sol- parker AB	559065-7986	Gbg

15

Not 15.
Periodiseringar

	Koncernen	
Tkr	2018-12-31	2017-12-31

**Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

Förutbetalda räntekostnader	3 149	2 285
Övriga poster	9 243	10 998
Summa	12 392	13 283

	Moderbolaget	
Tkr	2018-12-31	2017-12-31

**Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

Förutbetalda räntekostnader	3 149	2 285
Summa	3 149	2 285

	Koncernen	
Tkr	2018-12-31	2017-12-31

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och semesterlöner	4 635	4 119
Upplupna räntekostnader	8 779	10 818
Förutbetalda hyresintäkter	55 101	51 890
Övriga poster	24 038	15 966
Summa	92 553	82 793

	Moderbolaget	
Tkr	2018-12-31	2017-12-31

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	6 150	7 675
Summa	6 150	7 675

16 Not 16. Kassa och bank

Koncernen		
Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	8 215	3 499
Fordran på AB Gull-ringsbo Egendomars centrala koncernkonto	252 571	217 680
Summa	260 786	221 179

Moderbolaget		
Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	486	3 490
Fordran på AB Gull-ringsbo Egendomars centrala koncernkonto	182 386	166 049
Summa	182 872	169 539

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	
	429 603 987
årets vinst, kr	95 670 745
Summa	525 274 732

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	67 000 000
i ny räkning balanseras	458 274 732
Summa	525 274 732

19 Not 19. Skulder till kreditinstitut

Koncernen		
Kapitalbindning		
Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	884 774	864 891
Lån som förfaller om 1-5 år	2 887 893	2 266 217
Lån som förfaller senare än 5 år	-	-
Summa	3 772 667	3 131 107

Räntebindning		
Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 466 074	936 017
Lån som förfaller om 1-5 år	570 593	556 591
Lån som förfaller senare än 5 år	1 736 000	1 638 500
Summa	3 772 667	3 131 107

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

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Per 2018-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 718 000 Tkr (1 444 000) vars marknadsvärde per 2018-12-31 uppgick till -312 523 Tkr (-325 400). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

20

**Not 20.
Syntetiska optioner**

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Slutdagen för aktuellt optionsprogram är 2019-12-31. Under 2017 har utbetalning av avslutat optionsprogram skett.

Per 2018-12-31 har 9 863 Tkr reserverats för kommande utbetalning, baserat på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Posten är redovisad under avsättningar.

Eventualförpliktelser

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

Tkr	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Borgen för dotterbolag	3 772 667	3 131 107
Övr. eventualförpliktelser	–	–
Summa eventualförpliktelser	3 772 667	3 131 107

21

**Not 21. Ställda säkerheter
och eventualförpliktelser**

Tkr	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 263 595	3 505 404
Aktier i dotterbolag	130 414	141 899
Summa ställda säkerheter	4 394 009	3 647 303

22

**Not 22.
Övriga rörelseintäkter**

Under år 2017 ingicks uppgörelse där Svenska Hus bland annat erhöll skuldebrev i bolag där gäldenärens återbetalningsskyldighet var villkorad av framtida slutlig nettovinst i specifikt fastighetsprojekt. Under år 2018 har avtalet justerats och återbetalningsskyldigheten fastställts.

Göteborg den 26 mars 2019



Christer Holmén
Ordförande



Kristina Alvendal



Hans Eliasson



Patrik Eriksson



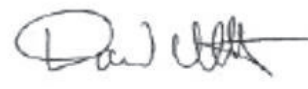
Erika Hellman



Patrik Kallenvret



Lisa Kjellén



Daniel Massot
Vd

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 mars 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägen-

heter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg 27 mars 2019



Magnus Anderström, Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet samt räntetäkter i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Förvaltningsresultat

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

Justerat konsolideringskapital

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

Nettobelåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

Soliditet

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

Fastighetsförteckning

Region Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 088	0	6 088	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 061	0	12 061	1900/2004	0
Mjölner 2	Banvaktsvägen 16/Industrivägen 15	Solna	0	5 178	0	5 178	1949	0
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32-34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Famnen 4	Stopvägen 106-110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16-18	Stockholm	0	7 507	1 300	8 807	1962	0
Generatoren 14	Ranhammarsvägen 25	Stockholm	0	2 075	0	2 075	1954	0
Handelsboden 25	Ulvsundavägen 8-10	Stockholm	812	454	0	1 266	1932/1996	17
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30-32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	12
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 373	0	15 373	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 369	0	5 369	1941	0
Karis 6	Finlandsgatan 64-68	Stockholm	0	5 307	0	5 307	2002/2006	0
Motståndet 2	Ulvsundavägen 178 A-B	Stockholm	0	1 635	0	1 635	1956	0
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19-21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 714	771	4 485	1940/2001	0
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 5-15	Stockholm	7 500	953	0	8 453	1959/2006	127
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A-G	Stockholm	2 688	0	0	2 688	2013	32
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25-27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	12
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 741	0	3 741	1963/1987	0
Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	2 008	0	150	2 158	2013	31
Skutkrossen 14	Krossgatan 29-33	Stockholm	0	3 283	0	3 283	1960/2011	0
Stensåtra 18	Stensåtravägen 8	Stockholm	0	4 948	0	4 948	1977/1999	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19-21	Stockholm	720	0	0	720	1938/1996	12
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49-51	Stockholm	880	53	0	933	1950	15
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	15
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A-B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	12
Siken 4	Värdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Skjutmättet 4	Mätslingan 20	Täby	0	1 200	0	1 200	2010	0
SUMMA REGION STOCKHOLM			22 600	80 037	2 346	104 983		434

Region Göteborg

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	36 118	0	36 118	1950	0
Floda 3:119	Brovägen 7	Floda	0	195	0	195	1932	0
Floda 3:119	Rurik Holms väg 1A-F	Floda	1 334	708	0	2 042	1964/1995	22
Floda 3:119	Rurik Holms väg 4A-C, 6 A-H, K	Floda	2 187	2 356	0	4 543	1964/1995	21
Floda 3:119	Rurik Holms väg 10 A-E	Floda	0	2 328	0	2 328	1964/1995	0
Floda 3:119	Rurik Holms väg 8 A-B	Floda	1 110	1 714	0	2 824	1964/1995	18
Uddared 1:15	Floda Stationsväg 3	Floda	0	507	0	507	1913	0
Uddared 1:71	Floda Stationsväg 1A-I, K	Floda	707	603	0	1 310	1935	10
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 910	0	4 910	1971	0
Backa 30:1	Importgatan 37	Göteborg	0	8 100	0	8 100	1990/2004	0
Bagaregården 38:14	Morängatan 1 A	Göteborg	2 102	177	0	2 279	2017	37
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 164	0	3 164	1960	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42-46	Göteborg	0	18 602	0	18 602	1975/2012	0
Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30-32	Göteborg	0	5 574	1 600	7 174	1954/2006	0
Göteborg Kärna 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	0	8 483	0	8 483	1976/1998	0
Högsbo 1:3	Olof Askunds gata 1	Göteborg	0	3 503	0	3 503	1987	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	4 020	0	4 020	1960/1975	0
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18-22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	6
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 254	25	1 279	1881/2000	0
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1-3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	10
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8-14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/2011	0
Järnbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 437	500	4 937	1986/1996	0
Järnbrott 187:31	Topasgatan 1	Göteborg	0	2 169	0	2 169	2015	0
Järnbrott 758:146	Distansgatan 2	Göteborg	0	3 000	0	3 000	1982	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 547	0	4 547	1967	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 928	0	6 928	1934/1999	0
Majorna 166:1	Gröna Gatan 28	Göteborg	0	2 165	0	2 165	1929	0
Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B/Kronhusgatan 2 B	Göteborg	764	420	0	1 184	1888/1996	13
Skår 57:5	Almedalsvägen 4-12/Skårs Led 3	Göteborg	0	6 496	25	6 521	1964/2001	0
Tingstadsvassen 31:3	Ringögatan 33	Göteborg	0	9 821	0	9 821	1967	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Lexby 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	0	3 760	0	3 760	1985	0
Partille 11:24	Gamla Kronvägen 88, 90, 92	Partille	0	19 659	0	19 659	1963	0
Skultorp 1:604	Benjamins väg 6	Partille	0	5 800	0	5 800	1975	0
SUMMA REGION GÖTEBORG			9 277	181 852	2 150	193 279		137

Region Skåne

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A-B	Burlöv	681	272	175	1 128	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A-B	Burlöv	2 239	1 384	725	4 348	1965	33
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	866	308	100	1 274	1958	13
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	947	0	2 383	1958	18
Lux 2	Viktoriagatan 6	Helsingborg	0	6 962	0	6 962	1940	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Spiken 1, Smygen 1	Nyvångsvägen 1-7, Frilandsvägen 2-8	Helsingborg	7 148	13	725	7 886	1969	104
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 894	0	5 894	1974/1966	0
Barberaren 2	Första Avenyen 12/Östergatan 14	Hässleholm	774	657	0	1 431	1938	10
Bokeberg 22	Drottninggatan 3-41	Hässleholm	6 373	0	775	7 148	1991	78
Emmaljunga 2:25	Visseltuftavägen 6 A-H, 6 J-K	Hässleholm	674	0	0	674	1991	10
Finja 35:24	Öraholmavägen 3 A-G	Hässleholm	511	0	0	511	1992	7
Flintlåset 2	Snapphanegatan 10 A-C	Hässleholm	1 011	0	0	1 011	1947	18
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A-L	Hässleholm	5 460	191	300	5 951	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A-F	Hässleholm	2 703	14	250	2 967	1964	36
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	1 844	1 281	0	3 125	1917/1920/2019	27
Kronan 16	Finjagatan 15 A-D	Hässleholm	2 389	26	250	2 665	1957/1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A-D	Hässleholm	2 083	185	225	2 493	1957	32
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	1 960	82	0	2 042	1991	24
Midgård 5	Västertorg 1 A-D	Hässleholm	1 908	377	75	2 360	1959	29
Muraren 9	Åkaregatan 17 A-B, 19 A-H	Hässleholm	2 373	250	200	2 823	1988	31
Målarbasen 16	Tredje Avenyen 5 A-B	Hässleholm	1 079	135	0	1 214	1954	19
Repslagaren 10	Skolgatan 8 A-B	Hässleholm	630	0	0	630	1986	8
Repslagaren 6	Skolgatan 4-6 A-B	Hässleholm	1 397	185	75	1 657	1955	24
Stensättaren 10	Kyrkgatan 9 A-B	Hässleholm	640	55	50	745	1950	12
Stensättaren 11	Åkaregatan 14	Hässleholm	653	96	0	749	1945	11
Stensättaren 6	Kyrkgatan 13 A-C	Hässleholm	1 401	74	0	1 475	1948	18
Uven 2	Stobygatan 12	Hässleholm	670	569	0	1 239	1962	11
Vankiva 12:39	Korsvägen 3-23/Innervägen 2-12	Hässleholm	1 110	0	0	1 110	1991	16
Vänhem 12	Godtemplaregatan 24 A-C	Hässleholm	2 197	0	275	2 472	1961	32
Örtagården 7	Röingegatan 22 A-C	Hässleholm	1 388	245	75	1 708	1950	22
Örtagården 9	Röingegatan 26 A-C	Hässleholm	1 254	155	100	1 509	1953	22
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	10
Delfinen 17-18	Hantverkargatan 33-35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	25	0	1 440	1938/2000	20
Draken 18	Hantverkaregatan 52-56	Landskrona	620	72	300	992	1944	12
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 023	0	9 773	1973	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	12
Friden 1	Almstigen 28 A-C	Landskrona	561	0	0	561	1950	8
Friden 38, 39	Suellsgatan 2, Artillerigatan 12	Landskrona	638	0	0	638	1950/1951	10
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1-5	Landskrona	218	1 190	25	1 433	1890/1980	3
Gråset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Hammaren 24, 25, 3	Timmermansgatan 39, 37, 41	Landskrona	1 299	0	0	1 299	1949/1948/1944	18
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	50	847	1961	12
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Karl XV nr 14	Järnvägsgatan 6/Rådmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 464	550	3 756	1955	28
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 091	1990	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	70	0	1 051	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	225	689	1950	8

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Nimrod 31	Föreningsg 145-147/Onsjög 1 A-B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	33
Pedalen 18	Kamgatan 15-17, 14-22	Landskrona	0	3 702	0	3 702	1989	0
Pilåkern 3	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg/Pilgård	Landskrona	28 387	1 995	0	30 382	1961	402
Renschöld 18	Rådhusorget 1/Eriksgatan 2	Landskrona	1 186	661	0	1 847	1929	11
Safiren 2	Vengatan 56	Landskrona	369	25	0	394	1948	5
Safiren 6	Gärdesgatan 17	Landskrona	362	0	0	362	1959	4
Snickaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	15	0	667	1954/1999	10
Snäppan 11	Storgatan 16-18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 611	0	3 611	1977	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A-B	Landskrona	999	20	0	1 019	1948	12
Svetsaren 2	Carl XI:s väg 50 A-C/Vävaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Vävaregatan 3 A-B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A-B	Landskrona	1 005	173	48	1 226	1950/1999	11
Turkosen 1, 2	Gärdesgatan 20, 22	Landskrona	849	0	0	849	1948	12
Venus 10	Gjörloffsg 81/Regeringsg 110-112	Landskrona	1 080	190	0	1 270	1904/1999	11
Venus 14	Föreningsgatan 88-90	Landskrona	1 212	310	0	1 522	1946/1991	16
Västra Roten 8	Storgatan 31-33	Landskrona	2 416	1 039	0	3 455	1929	26
Östra Roten 29	Rådhusgatan 2/Norra Långgatan 17	Landskrona	2 278	674	0	2 952	1971	32
Riksvapnet 2	Möllevångsvägen 101	Lund	0	411	0	411	1970	0
Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	0	4 103	0	4 103	1957	0
Bronsdolken 5	Stenyxegatan 9	Malmö	0	2 683	0	2 683	1966	0
Davida 15	Amiralsgatan 13-15	Malmö	0	11 421	2 925	14 346	1991	0
Druvan 18	Tegelgårdsgatan/Ostindiegatan	Malmö	704	0	0	704	1929	10
Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21	Malmö	341	1 317	0	1 658	1924	5
Emilstorp 1	Volframsgatan 3	Malmö	0	7 502	0	7 502	1965/1991	0
Fredriksborg 7 och 10	Ystadvägen 20-22 m fl	Malmö	0	14 670	0	14 670	1896/2006	0
Hammaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	0	4 324	0	4 324	1966	0
Jagten 3	Simrishamnsgatan 5	Malmö	837	0	0	837	1935/1980	9
Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	0	1 398	0	1 398	1878	0
Rosquist 1	Amiralsg 25/Föreningsg 26 m fl	Malmö	0	2 584	0	2 584	1883	0
Rundelen 34	Rundelsgatan 14	Malmö	0	2 109	0	2 109	1946	0
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	1 000	500	0	1 500	1940	18
Kooperatören 2	Västra Järnvägsgatan 16	Osby	495	239	0	734	1930/1984	8
Mullvaden 9	Ormastorpsgratan 12 A-B	Åstorp	6 084	1 101	625	7 810	1964/2002	99
Mullvaden 10	Ormastorpsgratan 26 A-B	Åstorp	5 011	572	575	6 158	1964	81
Mullvaden 11	Idrottsgatan 2 A-D, 4 A-B	Åstorp	5 204	845	500	6 549	1965	69
Musslan 1	Idrottsgatan 13 A-C, 15 A-D, 17 A-C	Åstorp	4 126	749	800	5 675	1970	66
Musslan 2	Idrottsgatan 7 A-C, 9 A-D, 11 A-C	Åstorp	4 354	492	400	5 246	1968	56
SUMMA REGION SKÅNE			150 627	97 458	11 473	259 558		2 147
SUMMA TOTALT			182 504	359 347	15 969	557 820		2 718

Ledningsgrupp



Daniel Massot
Vd



Ulf Martinson
Transaktionsansvarig



Måns Johannesson
Ekonomichef



Josefin Heidenborg
Kommunikationsansvarig



Philip Wallgren
Regionchef Stockholm



Thomas Persson
Regionchef Skåne



Cecilia Bergman
Regionchef Göteborg



Styrelse

Från vänster:

Lisa Kjellén

F. 1976. Vd AB Gullringsbo Forestry. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur och Skogsutveckling Syd AB.

Patrik Eriksson

F. 1972. Vice vd samt koncerncontroller AB Gullringsbo Egendomar. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Forestry.

Christer Holmén,

Styrelseordförande i Svenska Hus. F. 1960. Ekonomie Doktor. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i BrainHeart Energy Sweden AB, Svenska Solenergiparker AB och i familjebolag. Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Hemfrid AB och Wangeskog Hyrcenter AB.

Patrik Kallenvret

F. 1971. Vd samt styrelseordförande CBRE Sweden AB. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i CBRE Asset Services AB

Kristina Alvendal

F. 1972. Vd Kristina Alvendal AB. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Kristina Alvendal AB. Ledamot i AB SALK Tennis AB, Base 23 Stockholm Dance Academy, Belatchew arkitekter AB och Götenehus Group AB. Tidigare vd Airport City Stockholm. F.d. Stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad.

Erika Hellman

F. 1973. Vd AB Gullringsbo Egendomar. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Brand New Communication AB, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur och Novi Real Estate AB

Hans Eliasson

F. 1946. Tekn.dr.h.c. Styrelseordförande AB Gullringsbo Egendomar. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur. Ledamot i MVB Holding AB, Näringslivsrådet i Energi- och Miljöeffektiva Byggnader vid LTH Campus, Stiftelsen för energieffektivt byggande och Svenska Solenergiparker AB.

Svenska Hus AB

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Region Stockholm

Ranhammarsvägen 20
168 67 Bromma

Region Göteborg

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Region Skåne

Kungsgatan 6, 211 49 Malmö
Norra Långgatan 24, 261 31 Landskrona
Kaptensgatan 4, 281 48 Hässleholm

010-603 93 00
svenskahus.se

Svenska Hus är ett av Sveriges största privatägda fastighetsbolag och vi bedriver verksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Vi förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv. Hyresvärdet uppgår till drygt 570 MSEK och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 7 MDSEK. Vi har kontor i samtliga tre regioner, huvudkontoret ligger i Göteborg och vi har cirka 50 anställda. Svenska Hus är en del av koncernen Gullringsbo Egendomar. Övriga bolag i koncernen är MVB, Forestry, Wangeskog Hyrcenter, Torslanda Entreprenad, ANLAB, Novi Real Estate, Svenska Solenergiparker och Munkbron Finans.

Mer information om Svenska Hus finns på
svenskahus.se