



Svenska Hus AB
Årsredovisning 2014

”

När jag summerar året som gått framstår
några händelser som särskilt betydelsefulla.
Den kanske viktigaste av alla är att vi fortsätter
att växa och utvecklas med god kontroll.

Lars Vardheim, VD-ord sid 4

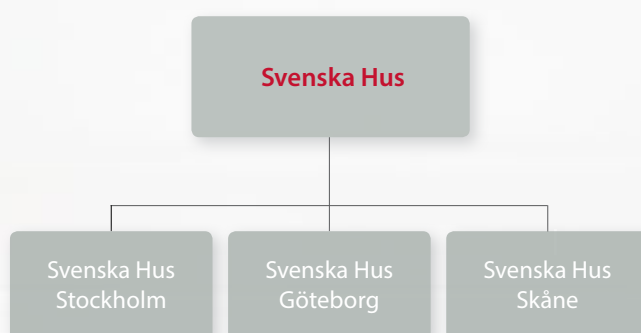
Svenska Hus Årsredovisning 2014

—	Detta är Svenska Hus	2
—	VD har ordet	4
—	Affärsidé, strategi och kärnvärden	6
—	Verksamhetsbeskrivning	8
—	Medarbetare	10
—	Ansvarsfullt företagande	12
—	Fastighetsutveckling	14
—	Region Stockholm	16
—	Region Göteborg	18
—	Region Skåne	20
—	Aktuella projekt	22
—	Fastighetsförteckning	24
—	Ekonomisk redovisning	
—	Definitioner	28
—	Finansiell överblick	29
—	Förvaltningsberättelse	30
—	Koncernens resultaträkning	32
—	Koncernens balansräkning	33
—	Moderbolagets resultaträkning	35
—	Moderbolagets balansräkning	36
—	Kassaflödesanalys	38
—	Noter	39
—	Revisionsberättelse	46
—	Styrelse och revisor	48

Verksamheten i korthet

Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och huvudkontoret finns i Göteborg. Bolaget förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar på traditionellt sätt. Hyresintäkterna 2014 uppgick till 398 Mkr och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 4,6 Mdr.

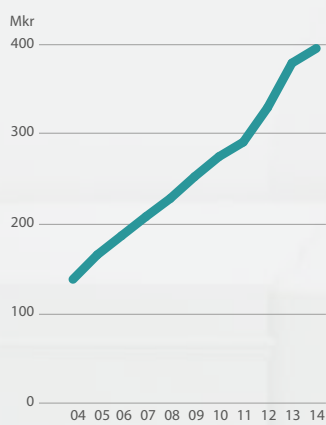
Svenska Hus ingår i den privatägda Gullringsbokkoncernen. Vid sidan om fastighetsrörelsen finns bland annat MVB som bedriver byggverksamhet, Wangeskog Hyrcenter som hyr ut byggmaskiner och byggställningar samt Torslanda Entreprenad som bedriver mark- och anläggningsverksamhet. Koncernens långsiktiga perspektiv och breda verksamhetsportfölj bildar en stabil plattform för Svenska Hus.



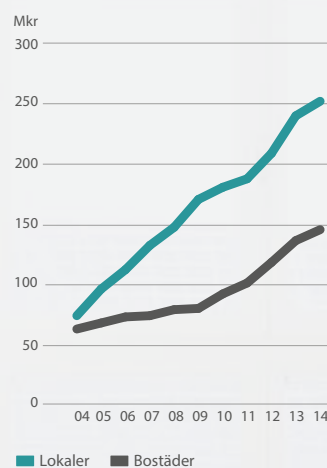
Förvaltningsresultat



Hyresintäkter



Fördelning hyror per lokaltyp



2014 i sammandrag

- 2014 uppgick förvaltningsresultatet till **160,4 Mkr** (159,5 Mkr)
- Bolagets intäkter ökade från 379 Mkr till **398 Mkr**
- De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till **307 Mkr** (543 Mkr)
- Under 2014 förvärvades **13** fastigheter för en köpeskilling om cirka **154 Mkr** (360 Mkr)
- Kommersiella hyresavtal tecknades för **28,3 Mkr** (22,5 Mkr)
- Räntetäckningsgrad **2,6 ggr** (2,7 ggr)
- Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum **3,85 %** (3,87 %)
- Genomsnittlig räntebindningstid **5,3 år** (4,0 år)
- Justerat konsolideringskapital/substansvärde **1 981 Mkr** (1 805 Mkr)

Brings postterminal blev gym

Den 1 maj 2014 flyttade CrossFit Göta till Svenska Hus fastighet i Almedal i Göteborg. CrossFit är en träningsform med hög intensitet där man använder stora vikter som släpps i marken, därför ställs stora krav på ljudisolering. Både tak och golv är därför specialbyggda för detta ändamål.

Fler kommersiella hyresavtal än någonsin

När jag summerar året som gått framstår några händelser som särskilt betydelsefulla. Den kanske viktigaste av alla är att vi fortsätter att växa och utvecklas med god kontroll. Det är i och för sig inte någon händelse i sig utan snarare summan av allt vi gör. Men jag tycker ändå att det är viktigt att lyfta fram, eftersom stabilitet och långsiktighet är centrala beståndsdelar i vårt DNA.

En annan händelse med stor betydelse är att vi har sålt och hyrt ut samtliga 129 lägenheter i miljöstadsdelen Norra Djurgårdstaden i Stockholm. Det är ett område som sätter Stockholm på världskartan när det gäller hållbara städer, vilket vi har all anledning att vara stolta över.

Dessutom bedrev vi ett flertal spännande projekt. Bland annat påbörjades byggnationen av kommersiella lokaler på Topasgatan i västra Göteborg, där vi hyrde ut 75 procent av ytan redan innan byggprocessen inleddes.

Det som gläder mig allra mest är dock att vi tecknade fler kommersiella hyresavtal än någonsin. Det beror bland annat på att vi lyckats skapa väl fungerande organisationer för kommersiella fastigheter i Stockholm och Skåne under året.

Bra förutsättningar för fortsatt tillväxt

Utvecklingen har varit stark även ur ett längre perspektiv. De senaste fyra åren har våra hyresintäkter ökat med 40 procent och vi har goda möjligheter att fortsätta växa på samma stabila sätt framöver. Dels har vi solida finanser med ett stort kapacitetsutrymme, dels har vi ett samman svetsat, kompetent och engagerat team. Mellan år 2013 och 2014 ser vi en något svagare utveckling av förvaltningsresultatet än vi är vana vid. Orsaken till detta är i första hand att vi under 2013 sålde förvaltningsfastigheter, vilket tidigare varit ovanligt för Svenska Hus.



”

Vi har goda möjligheter att fortsätta växa på samma stabila sätt även framöver. Dels har vi solida finanser med ett stort kapacitetsutrymme, dels har vi ett sammansvetsat, kompetent och engagerat team.

Stark marknad i Stockholm och Göteborg

Tittar vi lite närmare på förutsättningarna i våra respektive regioner kan vi konstatera att det råder stor efterfrågan i Stockholm, tack vare tillväxten i regionen. I Göteborg är efterfrågan på kommersiella lokaler fortsatt god, som en följd av ett näst intill obefintligt tillskott av uthyrningsbar yta under senare år.

Malmömarknaden för kommersiella lokaler har påverkats av flyttvägen från citylägen till nybyggda områden i stadens ytterkant. Det har resulterat i en temporärt förhöjd vakansgrad i innerstaden, vilket även har påverkat oss. Detta är något vårt nya team i Skåne arbetat intensivt med och under slutet av året märkte vi av ett ökat intresse för innerstadslägen igen, vilket bådar gott inför 2015.

Vill öka närvaron i Stockholm

Vårt långsiktiga mål är att utöka beståndet av kommersiella lokaler och bostäder i Stockholm. En utmaning på denna resa är att konkurrensen om förvärvsobjekten är stor, vilket eldas på av det låga ränteläget. En annan utmaning är att få tillgång till byggbar mark för bostäder, då tillståndsprocessen och dess regelverk är en rejäl bromskloss. Här behövs strukturella förändringar på sikt.

Vår ambition är att öka bostädernas andel av våra samlade hyresintäkter till minst 50 procent, eftersom det genererar ett stabilt kassaflöde och ger en trygg grund för

verksamheten. Idag är andelen knappt 40 procent. Förutsättningarna för att göra denna förflyttning är god med tanke på vår finansiella stabilitet och vår bevisade kompetens inom hela kedjan från byggnation till förvaltning.

Fokus för 2015

2015 kommer vi att höja intensiteten i arbetet med uthyrning av kommersiella lokaler, vilket ska leda till ökad nettouthyrning. Dessutom ska vi slutföra ett antal spännande projekt som du kan läsa mer om i denna årsredovisning. Vi fortsätter att undersöka möjligheterna att utöka beståndet, både genom nybyggnation och förvärv. Allt ska ske med den stabilitet, långsiktighet och utvecklingsvilja som präglat vår verksamhet hittills.

Vi ska värda och utveckla det goda klimat vi har i organisationen, där alla är delaktiga i den kundnytta och de framgångsrika affärer vi skapar. Därtill ska vi fortsätta att bidra till en hållbar utveckling av de stadsmiljöer där vi är verksamma, genom stort engagemang och samverkan.

Sammantaget innebär årets insatser att vi står väl rustade för att ta oss an dessa uppgifter, vilket gör att jag ser fram emot 2015 med tillförsikt.

Göteborg i mars 2015

Lars Vardheim, *verkställande direktör*

Byggt på stabil grund

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

Projektutveckling – Vi 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 vi ständigt, genom förvärv, försäljning och förädling, sträva efter en kontinuerlig förbättring av kvaliteten avseende läge och standard.

För att reducera svängningar i driftresultat och kassaflöde, ska vi långsiktigt sträva efter att ha ungefär hälften av våra hyresintäkter från bostäder. Bostäderna ska ligga i attraktiva lägen och hålla god underhållsstandard.

KÄRNVÄRDEN

affärsmässighet

att med kunden i fokus genomföra affärer med lönsamhet, långsiktighet och riskminimering

entreprenörskap

att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem

personligt engagemang

att med glädje ta ansvar och initiativ samt leverera enkelhet och prestigelöshet

SVENSKA HUS HISTORIA

1992

Svenska Hus startade 1992 i Göteborg, då under namnet Peritia. Fastighetsbeståndet bestod av cirka 100 lägenheter. Inriktningen för företaget var att förvärva fastigheter med utvecklingspotential.

Företaget bestod av två anställda. Målet var att bedriva verksamhet i de tre storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Skåne.

1996

Företaget bytte namn från Peritia till Svenska Hus Förvaltning AB.

1998

Verksamheten utökades med ett kontor i Stockholm.

2002

Svenska Hus startade i Skåne med förvärv av 26 fastigheter i Landskrona vid ett och samma tillfälle. Och därmed var målet att driva fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna uppnått.

2012

Svenska Hus genomförde den största affären i bolagets historia genom köpet av ett fastighetsbestånd i Skåne på en yta av cirka 64 000 kvm för cirka en halv miljard kronor.

Företaget firade 20-årsjubileum.

2014

Bostadsprojektet i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsskogen, ett av Stockholms största och mest attraktiva stadsutvecklingsområden, slutfördes.

Långsiktig verksamhet

Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamheten består av projektutveckling och förvaltning av bostäder och kommersiella lokaler.

Svenska Hus fastighetsbestånd består av cirka 140 fastigheter för bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verkstäder och lager. Bolaget har regionkontor som ansvarar för de kommersiella fastigheterna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Landskrona finns ett bostadskontor som ansvarar för samtliga våra bostadsfastigheter. Huvudkontoret, med gemensamma funktioner såsom ledning, marknadsföring, ekonomi och övrig administration, är placerat i Göteborg.

Verksamheten är indelad i två huvudområden, projektutveckling och förvaltning av bostäder och kommersiella lokaler.

Projektutveckling

Projektutvecklingen består av större utvecklingsprojekt av befintliga och nya fastigheter. Bolagets befintliga fastigheter utvecklas successivt för att möta kundernas behov och skapa värdetillväxt. Projektutveckling av fastigheter är ett långsiktigt arbete och består ofta av flera års planarbete och projektering innan byggstart.

Svenska Hus deltar aktivt i den långsiktiga utvecklingen av de områden som företaget verkar i. Det sker genom samarbete med andra byggherrar, kommunens olika förvaltningar och andra intressenter för att hantera frågor kopplat till service och infrastruktur. Därigenom bidrar bolaget direkt och indirekt till förbättringar för såväl nuvarande som potentiella kunder och övriga medborgare. Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden i Stockholm är ett av många exempel på detta.

Under året har företaget investerat 153 Mkr i projekt och förvaltningsfastigheter.

Förvaltning

Svenska Hus har ett nära samarbete med hyresgästerna och följer ofta kunder vid nyetableringar. För kunden ska det kännas som en trygghet att Svenska Hus finns med i alla skeden av deras utveckling. Företaget har valt att etablera kontor på de orter där fastigheterna är belägna. På så sätt kan bolaget erbjuda en hög servicenivå gentemot befintliga kunder och dra nytta av fördelarna av att vara en lokal aktör.

Bolaget förvärvar och utvecklar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, och den totala förvaltningsportföl-

jen växer kontinuerligt. Under året förvärvades 13 fastigheter till ett värde om totalt cirka 154 Mkr.

Försäljningar av fastigheter kan ske om den fortsatta utvecklingspotentialen bedöms som begränsad eller om det geografiska avståndet till övrigt bestånd är långt.

Bostäder

Innehavet av bostäder är koncentrerat till Skåne och Stockholm. Av drygt 2 150 lägenheter finns cirka 1 700 i Skåne och cirka 430 i Stockholm. Bolagets långsiktiga strategi är att ungefär 50 procent av hyresintäkterna ska komma från bostäder.

Bolaget arbetar långsiktigt med sina fastigheter och förvärv görs främst som komplement till befintligt bestånd eller i form av större förvaltningsportföljer. Renoveringar och underhåll görs kontinuerligt för att successivt lyfta fastigheterna och bidra till upprustning av beståndet.

Efterfrågan på bostäder varierar på olika orter. I Landskrona finns ett mindre överskott av hyreslägenheter, medan det i Göteborg, Malmö och Stockholm råder stor brist på hyresrätter i centrala lägen. För att behålla hyresgästerna i Landskrona samverkar Svenska Hus med andra aktörer för att lyfta attraktiviteten i staden och i enskilda bostadsområden.

Årligen genomförs en kundundersökning, så kallad NKI – Nöjd Kund Index, för att stämna av utvecklingen i bolagets ständiga förbättringsarbete.

Kommersiella lokaler

Svenska Hus erbjuder kommersiella lokaler för kontor, lager och verkstad på samtliga av bolagets geografiska marknader. Bolaget strävar efter att bygga långsiktiga relationer med kunderna och skapa ett varaktigt förtroende. En viktig pusselbit i detta är det personliga engagemanget i bolagets kundrelationer.

Kundernas krav på kontor och andra typer av lokaler har ökat under senare år, inte minst i form av högre krav på inneklimatet. Ett företags lokaler fungerar idag som ett konkurrensmedel och det är därför mycket viktigt att de harmonierar med företagets profil. Kunderna vill dessutom ha effektiva och omställningsbara ytor som kan anpassas efter behov. Miljökraven blir allt högre liksom krav på miljöcertifieringar.

”

Svenska Hus medarbetare präglas av tydligt kundfokus och i samtliga delar av verksamheten finns ett långsiktigt perspektiv.

SVENSKA HUS FOKUS PÅ DE TRE STORSTADSREGIONERNA



Topasgatan, Göteborg

Hösten 2014 påbörjades byggnationen av Swedbanks och Fastighetsbyråns nya kontor på Topasgatan i västra Göteborg. Byggnaden blir miljöklassad.
Läs mer på sid 18



GÖTEBORG



SKÅNE



Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

2014 avslutades försäljning och uthyrning av Svenska Hus 129 nya lägenheter i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.

Läs mer på sid 16



STOCKHOLM



Amiralsgatan, Malmö

Under året genomfördes ett omfattande förberedande arbete för att utveckla fastigheten Davida, i centrala Malmö.

Läs mer på sid 20

Utvecklande arbetsplats

Samtliga medarbetare på Svenska Hus är betydelsefulla för att bolaget ska kunna vara den personliga, engagerade och flexibla hyresvärd som är målet. Därför lägger företaget stor vikt vid att skapa en attraktiv arbetsmiljö.

I dagsläget har Svenska Hus cirka 40 medarbetare som drivs av ett personligt engagemang.

Goda utvecklingsmöjligheter

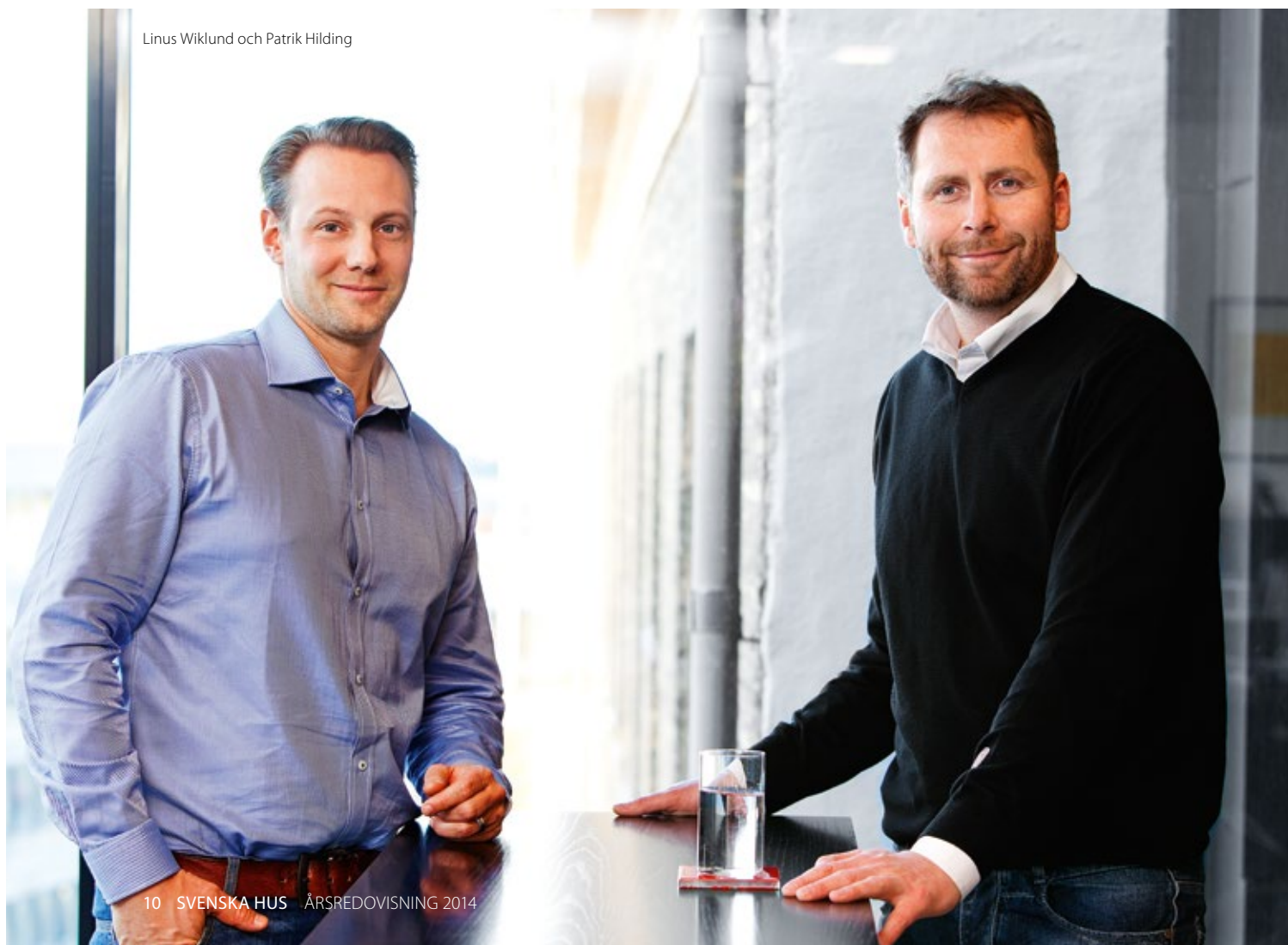
För att uppnå målet att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar företaget för att medarbetarna ska ha utvecklande arbetsuppgifter. Därtill erbjuds individuell kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte mellan regionerna. Medarbetarsamtal genomförs årligen med alla medarbetare för att sätta och följa upp mål samt kartlägga behov av kompetensutveckling. Under 2014 genomfördes utbildningsinsatser inom bland annat IT-området.

Svenska Hus decentraliserade organisation gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet inom respektive område. Detta upplevs som stimulerande och medför goda utvecklingsmöjligheter för både den enskilde individen och den samlade kompetensen i organisationen.

Öppen företagskultur

Svenska Hus har en öppen företagskultur och kommunikationsvägarna är raka och korta. Medarbetarna samarbetar kontinuerligt inom olika projekt.

Linus Wiklund och Patrik Hilding





Svenska Hus decentraliserade organisation gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet.

Ett par gånger om året träffas alla medarbetare i koncernen för att utbyta erfarenheter och öka de gemensamma kunskaperna.

Medarbetarnas hälsa är viktig för Svenska Hus och bolaget arbetar med friskvård genom friskvårdsbidrag. Alla medarbetare erbjuds också regelbunden företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring.

Positiv syn på framtiden

Medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts årligen i en undersökning, så kallad NMI – Nöjd Medarbetar Index. Den senaste undersökningen, som genomfördes våren 2014, visar att 95 procent av medarbetarna känner att Svenska Hus som organisation har en positiv utveckling framför sig.

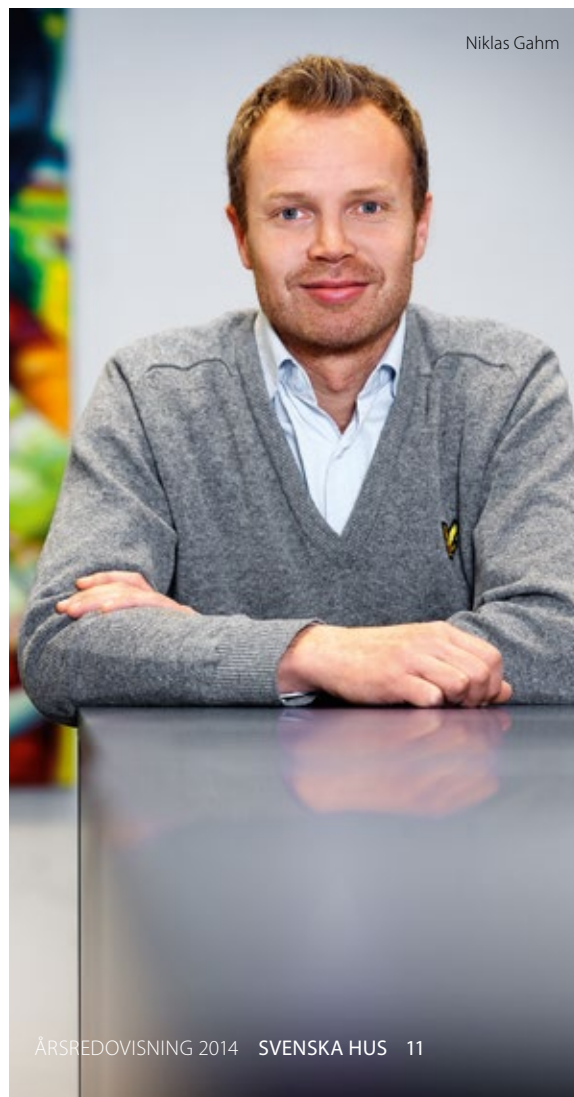
Lennart Andersson



Anette Simonsen



Niklas Gahm



Ann-Sofie Lindberg



Ansvarstagande verksamhet

Svenska Hus ambition är att bedriva en verksamhet som präglas av hög moral och god affärsetik samt att ta ett stort ansvar för bolagets miljöpåverkan i samtliga delar av verksamheten.

Svenska Hus organisation har korta beslutsvägar och erbjuder god insyn för samtliga medarbetare. Det skapar goda förutsättningar för ett etiskt och miljömässigt ansvarsfullt agerande.

God affärsetik

Medarbetarna på Svenska Hus ska agera etiskt i alla affärsrelationer, både internt och externt. En grundläggande förutsättning för detta är att upprätthålla öppenhet i samtliga processer. Ett exempel på det är att alla upphandlingar där Svenska Hus deltar präglas av transparens internt.

Ingen medarbetare hanterar inköp på egen hand – de stäms alltid av med minst en kollega. På så sätt säkras att agerandet alltid sker på etiska grunder.

Miljöansvar

För att bidra till en hållbar utveckling ska verksamheten bedrivas på ett resurssnålt sätt och orsaka minsta möjliga påverkan på miljön. Samhällets krav enligt lagar och förordningar betraktas som minimikrav.

Svenska Hus miljöarbete regleras i en miljöpolicy. Samtliga verksamhetsgrenar, såsom förvaltning, förädling, förvärv samt nyproduktion, omfattas av miljöpolicyen.

Miljöarbetet är en integrerad och naturlig del av verksamheten. Cheferna för förvaltningsområdena Stockholm, Göteborg och Skåne är ansvariga för miljöarbetet inom sina respektive regioner. Arbetet styrs utifrån miljöpolicyen med fokus på bolagets övergripande mål. Vid utveckling av nya projekt är miljöfrågor en integrerad del. Krav ställs



I Landskrona är Svenska Hus med och driver Landskrona Citysamverkan – ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad.



ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

Effektivisera
energi-
användningen

Effektivisera
vatten-
förbrukningen

Arbeta med
förbättrad miljöstatus
i fastigheterna

Kontinuerligt
förbättra
avfallshanteringen

Minimera
användning och
utsläpp av
skadliga ämnen

Minimera resor
och transporter
inom verksamheten

på de entreprenörer som anlitas, för att säkerställa att fastigheterna uppfyller samtliga krav på mediahantering och materialval.

Projekten dokumenteras väl för att informationen inte ska gå förlorad vid överlämning till förvaltningsverksamheten.

Aktiv stadsutveckling

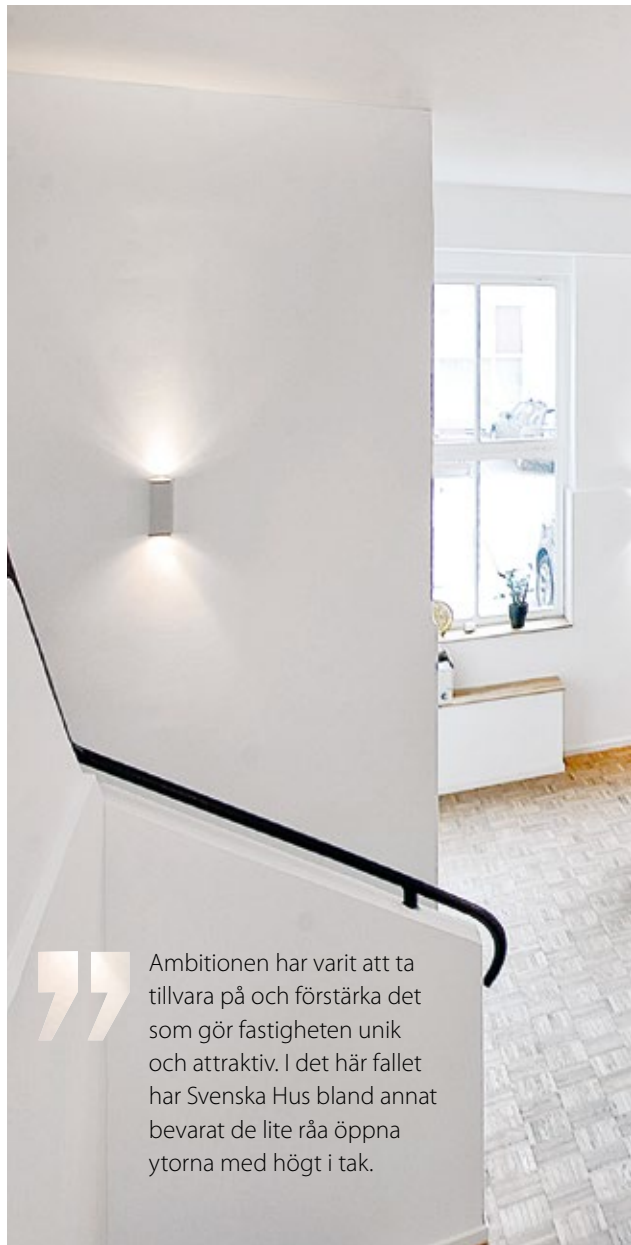
Att utveckla ett bostadsbestånd kräver ibland stora sociala insatser. Ett exempel på det är Svenska Hus engagemang i Landskrona, där bolaget är en av de större fastighetsägarna. Här är Svenska Hus bland annat med och driver Landskrona Citysamverkan – ett samarbete mellan fastig-

hetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad. Citysamverkans huvudsakliga uppgift är att utveckla och lyfta stadens centrumhandel, vilket är en av framgångsfaktorerna för att skapa en attraktiv stad med god inflyttning.

Dessutom har Svenska Hus tillsammans med Landskrona Stad och fyra andra fastighetsägare kommit överens om att göra en gemensam satsning för att förbättra boendemiljön i Landskrona. Tillsammans har man därför bildat bolaget Landskrona Stadsutveckling AB. Syftet är bland annat att modernisera boendemiljöer och att minska segregationen.

Även i andra städer finns det väl utvecklade samarbeten med olika aktörer i samhället.





” Ambitionen har varit att ta tillvara på och förstärka det som gör fastigheten unik och attraktiv. I det här fallet har Svenska Hus bland annat bevarat de lite råa öppna ytorna med högt i tak.





Lockar fram det bästa i fastigheten

Svenska Hus har en lång historia av att förvärva och utveckla fastigheter med utvecklingspotential. Ericssons gamla instrumentfabrik i Bromma är ett av många exempel på det.

Ett stenkast från Bromma flygplats och i direkt anslutning till nya tvärbanan ligger Ericssons gamla instrumentfabrik från 40-talet. Här färdigställde Svenska Hus den första etappen av framtidens arbetsplats under 2014, där hyresgästerna har fått möjligheten att skräddarsy unika kontor och showroom i en historisk och spännande miljö. Ambitionen har varit att ta tillvara på och förstärka det som gör fastigheten unik och attraktiv. I det här fallet har Svenska Hus bland annat bevarat de lite råa öppna ytorna med högt i tak och stora fönsterpartier. Samtidigt har lokalerna anpassats till dagens behov av moderna och flexibla ytor.



**Miljöstadsdelen
Norra Djurgårdsstaden**

2014 avslutades försäljningen och uthyrningen av Svenska Hus samtliga 129 nybyggda bostads- och hyresrättslägenheter i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Lägenheterna är fördelade på tre bostadsrättsfastigheter och en hyresfastighet. Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största och mest attraktiva stadsutvecklingsprojekt. Det rör sig om en modern, innovativ och miljöanpassad utbyggnad av Östermalm som växer fram mellan Nationalstadsparken och vattnet.



Philip Wallgren, fastighetschef i region Stockholm

Hur utvecklades lokaluthyrningen 2014?

Vi fortsätter att växa och har kommit till avslut i flera affärer. Vi har bland annat lyckats få fortsatt förtroende från en befintlig hyresgäst, som har tecknat ett 10-årigt avtal i vår profilfastighet Instrumentfabriken i Bromma.

Vilken position har Svenska Hus i Stockholm?

Jag vill hoppas att marknaden ser oss som en aktör som tänker utanför boxen, visar stort engagemang och håller hög kvalitet. Projektfastigheterna Instrumentfabriken och Motståndet i Bromma är två exempel som sticker ut på ett positivt sätt.

Hur ser du på 2015?

Vår nya organisation gör att vi står väl rustade för kommande år där vi tror på en försiktig ökad efterfrågan på nya ytor och ett fortsatt bra flöde av affärer.

	2014
Kommersiella lokaler, kvm	72 880
Hyreslägenheter, antal	434

Omfattande ombyggnationer

I Region Stockholm har Svenska Hus cirka 72 880 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler och 434 hyreslägenheter. Under 2014 fortsatte utvecklingen av beståndet genom omfattande ombyggnationer.

Svenska Hus Region Stockholm bedriver verksamhet i Stockholms stad och kringliggande kommuner.

Kommersiella lokaler

Majoriteten av Svenska Hus kommersiella lokaler är belägna i Stockholms stad, där beståndet är relativt utspritt. Bolagets ambition är att på sikt bilda tydliga fastighetskluster, likt det som är påbörjat i Bromma. Som ett led i denna ambition tillsattes en fastighetschef under 2014. Under året genomfördes dessutom en omorganisation för att stärka positionen inom projektering, vilket är ett led i det långsiktiga förädlingsarbetet för att höja kvaliteten på beståndet. Omorganisationen syftar även till att skapa ökad nettouthyrning.

Under året pågick två stycken omfattande ombyggnationer i Svenska Hus bestånd i Bromma. Fastigheten Motståndet på Ulvsundavägen, vilken är granne med Bromma Blocks, byggs för närvarande om till 1 700 kvm moderna kontorsytor, butiker och showroom. Inflyttning är planerad till 2015. Dessutom färdigställdes den första etappen av ombyggnationen av LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 1940-talet, på Ranhammarsvägen i Bromma. Totalt omfattar ombyggnaden kontorsytor om 15 000 kvm som anpassas till moderna, flexibla ytor med stora fönster och högt i tak. Ombyggnationen ska vara färdig under 2015.

Under 2014 inleddes även en genomgripande ombyggnad av fastigheten Sandhagen 7 på Rökerigatan i Slakthusområdet, vid Globen. Ombyggnationen avser att göra fastig-

heten till ett attraktivt kontorshus, med inslag av butiker i bottenvåningen. Byggnaden, som väntas stå klar under 2015, blir granne med den nya Stockholmsarenan och det är bara några få minuters promenad till tvärbana, tunnelbana och busshållplats vid Globen och dess shoppingcenter.

Bostäder

Inflyttningen till Stockholmsregionen fortsätter att vara kraftig. Det bidrar till en stor efterfrågan på bostäder och låga vakansgrader. Samtidigt söker sig nya aktörer och investerare till Stockholmsmarknaden, vilket medför ökad konkurrens om markanvisningar för hyresrättsfastigheter.

Ett förädlingsprojekt genomfördes under året i fastigheten på Trollesundsvägen 15–19 i Bandhagen, där en aula byggdes om till tio attraktiva hyreslägenheter. Inflyttning ägde rum under hösten 2014.

Under året slutfördes även försäljningen och uthyrningen av bolagets 129 nybyggda bostads- och hyresrättslägenheter i Norra Djurgårdsstaden.

Fokus för kommande år

2015 kommer fokus att riktas mot tillväxt genom förvärv och markanvisningar – samt att fortsätta arbetet med att koncentrera beståndet till attraktiva kluster. På så sätt skapas en starkare position på viktiga delmarknader och en effektivare förvaltning totalt sett.

Stor vikt kommer även att läggas vid att slutföra påbörjade projekt i enlighet med fastlagd plan.

Miljöbyggnad Silver

Svenska Hus har lång erfarenhet av att skapa miljöeffektiva fastigheter. Ett exempel är fastigheten på Topasgatan i västra Göteborg där bolaget för närvarande uppför ett säljkontor för Swedbank och Fastighetsbyrån. Fastigheten, som är ritad av Liljewall Arkitekter och ska inrymma cirka 2 200 kvm moderna kontorslokaler, kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Niklas Simonsson, chef kommersiell uthyrning i region Göteborg

Hur utvecklades lokaluthyrningen 2014?

Vi har överträffat förväntningarna och har en relativt låg vakansgrad. Under året omförhandlades ett antal avtal och vi har tecknat flera nya.

Vilken position har Svenska Hus i Göteborg?

Min bedömning är att den är stabil och stark. Jag tror främst att det beror på det oerhörda engagemang som finns i teamet och den långsiktighet vi har i allt från kundrelationer till utveckling av fastigheterna. Detta framgår också av årets kundundersökning som visade på många nöjda hyresgäster.

Hur ser du på 2015?

Jag har stor tilltro till att det blir ännu ett framgångsrikt år. Vi har ett antal spännande nybyggnads- och utvecklingsprojekt i tidigt skede. Dessutom kommer vi att fortsätta vårt engagerade arbete för att bibehålla nöjda hyresgäster och låg vakansgrad.

2014

Kommersiella lokaler, kvm

135 920

Hyreslägenheter, antal

29

God tillväxt i fastighetsportföljen

I Region Göteborg har Svenska Hus cirka 135 920 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler och 29 hyreslägenheter. Under 2014 fattades beslut om nyproduktion av 235 hyreslägenheter i två nya projekt.

Svenska Hus verksamhet i Göteborg utvecklades starkt under 2014, med god tillväxt och ett flertal nya intressanta projekt i portföljen.

Kommersiella lokaler

Svenska Hus har 21 fastigheter med kommersiella lokaler i Göteborgsregionen. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 135 920 kvm och vakansgraden är relativt låg i beståndet, vilket stämmer väl överens med läget på marknaden i övrigt.

Under 2014 genomfördes förvärv av tre fastigheter till en sammanlagd köpeskilling om 127 Mkr. Förvärvet av fastigheten på Norra Gubberogatan i centrala Göteborg, som genomfördes i slutet av 2013, utgör ett bra exempel på där Svenska Hus ser stor potential i att utveckla en fastighet i ett redan centralt och attraktivt läge. Årets förvärv av fastigheterna på Tagenevägen i Kärva samt de två fastigheterna i Skultorps industriområde i Partille är tydliga exempel på fastigheter där Svenska Hus ser betydande långsiktig potential i området som sådant.

Svenska Hus inledde även ett antal intressanta utvecklings- och byggprojekt i regionen under 2014. Hit hör exempelvis nybyggnationen på Topasgatan i västra Göteborg åt Swedbank och Fastighetsbyrån. Byggnaden kommer att inrymma 2 200 kvm moderna kontorslokaler. Inflyttning beräknas ske sommaren 2015.

Svenska Hus har stor erfarenhet av effektivt miljöarbete i förvaltningen. Ett exempel på det är förmågan att åstadkomma minskad energianvändning, som i fallet med den

äldre byggnaden på Topasgatan, där bolaget lyckats halvera driftkostnaden samtidigt som inneklimatet har blivit bättre. Den nya fastigheten kommer även att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Bostäder

Svenska Hus har ett begränsat bestånd av hyresrätter i Göteborg. Bolagets projektportfölj omfattar dock nybyggnation av ett större antal bostäder under kommande år.

I Rambergsstaden i Göteborg ska cirka 200 bostäder upprättas. Närheten till Keillers Park, blivande Bravida Arena, badhus, handel och centrum gör området eftertraktat. Dessutom planerar Svenska Hus att bygga cirka 35 lägenheter i Bagaregården, som är en mycket attraktiv stadsdel med närhet till centrum och trevliga parkområden. En del av projektet kommer bestå av BmSS-bostäder, det vill säga bostäder för personer med behov av särskild service.

Bolagets ambition är att fortsätta växa inom bostadssektorn i Göteborg under kommande år. Detta är i linje med kommunens ambitioner om ett ökat antal bostäder, bland annat genom förtätning av innerstaden.

Fokus för kommande år

De omfattande bygg- och utvecklingsprojekten kommer att pågå parallellt med det löpande förvaltningsarbetet av befintligt bestånd. Svenska Hus ser kontinuerlig utbildning av medarbetare som en strategiskt betydelsefull åtgärd för såväl individen som organisationen som helhet, varför utbildningsinsatserna kommer att fortsätta enligt plan.

SVENSKA HUS REGION SKÅNE



Eva Zdolsek, fastighetschef i region Skåne

Hur utvecklades lokaluthyrningen 2014?

Vi har haft stort fokus på Malmö under året och här har vakansgraden varit relativt stabil i centrum, trots nybyggnationerna i Västra Hamnen och Hyllie. Utflyttningen till de nya områdena vägs upp av den allmänna tillväxten och det faktum att centrala lägen alltid har dragningskraft.

Vilken position har Svenska Hus i Skåne?

Svenska Hus har lång erfarenhet av att skapa attraktiva fastigheter och bidra till levande stadsmiljöer. Vårt långsiktiga perspektiv och engagemang uppskattas av både hyresgäster och kommunen.

Hur ser du på 2015?

Vi har många spännande utvecklingsmöjligheter i Skåne-regionen. Bland annat fastigheten Davida på Amiralsgatan, en profilbyggnad i Malmö centrum där vi arbetar för fullt med att utveckla något riktigt spännande.

2014

Kommersiella lokaler, kvm

101 380

Hyreslägenheter, antal

1 697

Stora satsningar för framtiden

I Region Skåne har Svenska Hus cirka 1 700 hyreslägenheter och knappt 102 000 kvm uthyrbars yta för kommersiella lokaler. Under året påbörjades omfattande satsningar för framtiden i Malmö.

Svenska Hus verksamhet i Skåne bedrivs i Arlöv, Helsingborg, Hässleholm, Hörby, Landskrona, Lund och Malmö.

Bostäder

Av cirka 1 700 hyreslägenheter i region Skåne, är cirka 940 belägna i Landskrona. Efterfrågan på bostäder varierar på olika orter i regionen. I Landskrona finns ett mindre överskott av hyreslägenheter, medan det i Malmö råder stor brist på hyresrätter i centrala lägen.

Vakansgraden i Svenska Hus bestånd är låg tack vare organisationens förmåga till ständig utveckling av fastigheterna. Det lokala engagemanget för att bidra till ökad attraktivitet i de områden fastigheterna är belägna bidrar också till den låga vakansgraden.

Under 2014 genomfördes förvärv av tio bostadsfastigheter i Landskrona till en sammanlagd köpeskilling om 27 Mkr.

Kommersiella lokaler

Ungefär hälften av den uthyrbars ytan för kommersiella lokaler finns i Malmö. Hösten 2014 anställde Svenska Hus en fastighetschef i region Skåne för att ytterligare stärka positionen.

Under året har Svenska Hus bland annat genomfört ett omfattande förberedelsearbete för att utveckla den centralt belägna fastigheten Davida på Amiralsgatan, som förvärvades 2013. Projektet är planerat att vara färdigt 2016. Utöver att skapa en attraktiv fastighet och en levande stadsmiljö bidrar Svenska Hus även till miljöeffektiveringar och förbättringar när det gäller inneklimat.

I Davidafastigheten bidrog exempelvis initiala och relativt enkla förändringar till att energikonsumtionen minskat med 10–20 procent årligen.

Aktivt i samhället

Svenska Hus i Skåne har lång erfarenhet av samverkan för att lyfta attraktiviteten i staden och i enskilda bostadsområden. I Landskrona sker det bland annat genom Citysamverkan som bildats av de kommersiella näringsidkarna i centrum, fastighetsägare och Landskrona stad och där Svenska Hus representant är ordförande. Syftet är bland annat att främja handeln. Svenska Hus deltar även i styrelsen för det kommunala utvecklingsbolaget som har i uppgift att utveckla staden som helhet. Svenska Hus har också engagerat sig i projektet Startelvan, vars syfte var att hjälpa unga arbetssökande att hitta vägar in på arbetsmarknaden på ett sätt som anpassats efter varje individs förutsättningar och behov.

Även i andra delar av regionen finns en väl utvecklad dialog med kommunen. I stadsdelen Sofielund i Malmö är Svenska Hus till exempel engagerad i ett samverkansprojekt där fastighetsägare tillsammans med boende arbetar för en positiv utveckling av området.

Fokus för kommande år

En av många ambitioner är att stärka Svenska Hus position i Malmö ytterligare. Det ska bland annat ske genom fortsatt utveckling av de många fastighetsförvärv som gjordes under 2012 och 2013. Totalt rör det sig om 661 lägenheter och cirka 18 200 kvm kommersiella ytor. Fastigheterna har under året förvaltats externt men från och med 1 januari 2015 sker detta i egen regi.



Utvecklingsfastighet mitt i city

2013 förvärvade Svenska Hus fastigheten Davida, med ett av de mest kommersiellt attraktiva lägena i Malmö. I hjärtat av huset finns en stor ljusgård med flera entréer och hissar som betjänar både kontorsverksamheter, handel och restauranger. Under 2014 genomfördes ett omfattande förberedande arbete för att utveckla fastigheten. Själva utvecklingsarbetet påbörjas 2015 och fastigheten väntas stå färdig 2016.

Attraktiv projektportfölj

För att säkerställa en långsiktig lönsamhet strävar Svenska Hus efter att ha en levande projektportfölj. Ett antal aktuella projekt med olika tidsramar löper parallellt.

BEATRICE LESSLIES GATA, GÖTEBORG

Kommersiell nybyggnad/ombyggnad

Högsbo 8:10

Byggnation pågår

Yta: 4 100 m² Projektkostnad: 41 Mkr

Denna industrifastighet har ett mycket bra läge i Högsbo i Göteborg. På fastigheten finns två byggnader. Den ena utgörs av en nybyggd industri- och lagerbyggnad om cirka 1 000 kvm som Svenska Hus systerbolag Wangeskog Hyrcenter flyttade in i första kvartalet 2014. Den andra, större byggnaden genomgår en totalrenovering, både interiört och exteriört. Här skapas moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjlighet. Första inflyttning sker andra kvartalet 2015.

MORÄNGATAN, GÖTEBORG

Nyproduktion bostäder, cirka 35 lägenheter

Bagaregården

Planerad byggstart 2015

Yta: 3 000 m² Projektkostnad: 50 Mkr

Bagaregården, belägen i östra Göteborg, är en mycket attraktiv stadsdel med närhet till centrum och parkområden. Villor, radhus och lägenheter i en bra mix skapar sociala, trevliga områden. Här ska Svenska Hus bygga 35 lägenheter, varav en del kommer att inrymma bostäder med särskild service, så kallad BmSS.

RAMBERGSSTADEN, GÖTEBORG

Nyproduktion bostäder, cirka 200 lägenheter

Rambergssstaden

Planerad byggstart 2016

Yta: 20 000 m² Projektkostnad: 400 Mkr

Detaljplanarbetet pågår för Rambergssstaden i Göteborg. Närheten till Keillers park, blivande Bravida Arena, badhus, handel och centrum gör området mycket eftertraktat och spännande. Svenska Hus är en av tre aktörer som, tillsammans med kommunen, arbetar fram en ny plan för området. Projektet omfattar totalt cirka 600 bostäder med blandad upplåtelseform.

NORRA GUBBEROGATAN, GÖTEBORG

Kommersiell ombyggnad

Gårda 57:3

Byggnation pågår

Yta: 4 825 m² Projektkostnad: 45 Mkr

Fastigheten byggs om och anpassas under löpande förvaltning till moderna, flexibla kontorslokaler. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer och fasader.

FÖRSTA AVENYEN, HÄSSLEHOLM

Ombyggnad bostäder, cirka 35 lägenheter

Färgaren 6

Planerad byggstart 2015

Yta: 2 200 m² Projektkostnad: 35 Mkr

I den anrika fastigheten på Första Avenyen mitt i Hässleholm ska Svenska Hus konvertera kontorslokaler till cirka 35 bostäder. Första inflyttning kommer att ske hösten 2015.



Första Avenyen, Hässleholm

ULVSUNDAVÄGEN, STOCKHOLM

Kommersiell ombyggnad

Motståndet 2

Byggnation pågår

Yta: 1 700 m² Projektkostnad: 29 Mkr

Hela fastigheten byggs om och anpassas till moderna, flexibla kontorslokaler med butik och showroom i bottenplan. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer, fasader och gård. Fastigheten har bra skyltäge invid Ulvsundaleden, nära till tvärbane hållplats samt gångavstånd till Bromma flygplats och Bromma Blocks.



Ulvsundavägen, Stockholm

TOPASGATAN, GÖTEBORG

Kommersiell nybyggnad

Järnbrott 187:2

Byggnation pågår

Yta: 2 400 m² Projektkostnad: 50 Mkr

Fastigheten Järnbrott 187:2 består av en byggnad som nyligen byggts om för Prolympia, en privat gymnasieskola med inriktning på idrott. Här hyr även Arbetsförmedlingen lokaler. På fastigheten finns också en byggrätt, för vilken många aktörer visat intresse. Den nya byggnaden kommer att inrymma cirka 2 400 kvm moderna kontorslokaler. Inflyttning kommer att ske sommaren 2015.



Topasgatan, Göteborg

RÖKERIGATAN, STOCKHOLM

Kommersiell ombyggnad

Sandhagen 7

Byggnation pågår

Yta: 2 900 m² Projektkostnad: 53 Mkr

Sandhagen 7 ligger i Slakthusområdet intill nya Tele2 Arena. Området planeras nu av Stockholms Stad för att i framtiden bli en levande och attraktiv del av Stockholm med fokus på evenemang, restauranger, shopping, nöjesliv, kontor och bostäder. Redan utmärkta kommunikationer blir ännu bättre. Dessa förutsättningar gör att fastighetens industriprägel utvecklas till ett tydligare modernt kontorshus med parkeringsgarage.

RANHAMMARSVÄGEN, STOCKHOLM

Kommersiell ombyggnad

Induktorn 27

Byggnation pågår

Yta: 15 000 m² Projektkostnad: 147 Mkr

LM Ericssons gamla instrumentfabrik byggs om och anpassas till moderna, flexibla kontorslokaler med stora fönster och högt i tak. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer, fasader och gård.

Svenska Hus fastigheter

REGION STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m ²	Lokaler m ²	Garage m ²	Summa ytor m ²	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 15–19	Bandhagen	7 454	1 059	0	8 513	1959/2006	127
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A–G	Bandhagen	2 688	0	0	2 688	2013	32
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 088	0	6 088	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 326	0	12 326	1900/2004	0
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32–34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Famnen 4	Stopvägen 106–110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16–18	Stockholm	0	7 820	1 300	9 120	1962	0
Handelsboden 25	Ulvsvandavägen 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	15 154	0	15 154	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 365	0	5 365	1941	0
Karis 6	Finlandsgatan 64–68	Stockholm	0	5 307	0	5 307	2002/2006	0
Motståndet 2	Ulvsvandavägen 178 A–B	Stockholm	0	1 697	0	1 697	1956	0
Polarforsaren 15	Hasselquistvägen 19–21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 704	771	4 475	1940/2001	0
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25–27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	12
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 668	0	3 668	1963/1987	0
Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	2 008	0	150	2 158	2013	31
Stensåtra 18	Stensåtravägen 8	Stockholm	0	4 948	0	4 948	1977/1999	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19–21	Stockholm	670	0	0	670	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	Vårdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Torpeden 3	Viksängsvägen 11	Södertälje	0	4 142	0	4 142	1965	0
SUMMA REGION STOCKHOLM			22 504	72 883	2 346	97 733		434



Lounge i Instrumentfabriken på Ranhammarsvägen i Bromma

REGION GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m ²	Lokaler m ²	Garage m ²	Summa ytor m ²	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	38 029	0	38 029	1950	0
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 910	0	4 910	1971	0
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 093	0	3 093	1960	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42–46	Göteborg	0	20 038	0	20 038	1975/2012	0
Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30–32	Göteborg	0	5 537	1 650	7 187	1954/2006	0
Göteborg Kärra 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	0	8 483	429	8 912	1976/1998	0
Högsbo 1:3	Olof Asklunds gata 1	Göteborg	0	3 719	0	3 719	1987	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	4 000	0	4 000	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	1 261	25	1 286	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	6 496	580	7 076	1986/1996	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 571	0	4 571	1928	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 930	0	6 930	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	6 375	25	6 400	1964/2001	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Partille Lexby 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	0	3 760	0	3 760	1985	0
Partille Skultorp 1:604	Benjamins väg 6	Partille	0	5 800	0	5 800	1975	0
SUMMA REGION GÖTEBORG			1 837	135 921	2 709	140 467		29



Träningsanläggning för CrossFit på Skårs Led i Almedal

REGION SKÅNE

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m ²	Lokaler m ²	Garage m ²	Summa ytor m ²	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A–B	Burlöv	681	272	150	1 103	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A–B	Burlöv	2 239	895	650	3 784	1965	33
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	866	308	100	1 274	1958	13
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	908	0	2 344	1958	18
Lux 2	Viktoriagatan 6	Helsingborg	0	6 904	0	6 904	1940	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Smygen 1	Frilandsvägen 2–8	Helsingborg	3 574	0	250	3 824	1969	52
Spiken 1	Nyvångsvägen 1–7	Helsingborg	3 568	0	500	4 068	1969	52
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 885	0	5 885	1974/1966	0
Bokeberg 22	Drottninggatan 3–41	Hässleholm	6 373	0	775	7 148	1991	78
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A–L	Hässleholm	5 460	103	550	6 113	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A–F	Hässleholm	2 703	14	0	2 717	1964	36
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	0	3 323	0	3 323	1917/1920	0
Kronan 16	Finjagatan 15 A–D	Hässleholm	2 389	57	500	2 946	1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A–D	Hässleholm	2 083	160	0	2 243	1957	32
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	2 037	0	0	2 037	1991	24
Midgård 5	Västertorg 1 A–D	Hässleholm	1 908	377	75	2 360	1959	29
Repslagaren 6	Skolgatan 4–6 A–B	Hässleholm	1 397	185	0	1 582	1955	24
Repslagaren 10	Skolgatan 8 A–B	Hässleholm	630	0	0	630	1986	8
Vänhem 12	Godtemplaregatan 24 A–C	Hässleholm	2 197	0	275	2 472	1961	33
Örtagården 7	Röingegatan 22 A–C	Hässleholm	1 388	245	0	1 633	1950	22
Örtagården 9	Röingegatan 26 A–C	Hässleholm	1 254	155	175	1 584	1953	22
Bäckaskog 13	Ernst Ahlgrensgatan 14 A–B	Hörby	460	0	0	460	1939	8
Ellenäs 6	Strömgatan 2 A–B, 4 A–D	Hörby	828	0	0	828	1989	12
Gyllebo 9	Kvarngatan 10	Hörby	563	0	75	638	1939	8
Gyllebo 10	Kvarngatan 8 A	Hörby	383	0	0	383	1939	6
Hildesborg 4	Prostgatan 4 A–C	Hörby	426	0	0	426	1991	6
Pugerup 31	Kristianstadsvägen 40	Hörby	65	0	0	65	1880	1
Pugerup 32	Kristianstadsvägen 38	Hörby	232	0	0	232	1880	4
Pugerup 33	Kristianstadsvägen/Industrigatan 5	Hörby	169	0	0	169	1880	3
Pugerup 35	Industrigatan 9 A–D, 11A–D	Hörby	512	0	0	512	1992	8
Rössjöholm 11	Viktoriagatan 2 A–B	Hörby	2 744	0	225	2 969	1989	34
Spannarp 1	Kungsgatan 21 A–B	Hörby	525	0	0	525	1947	8
Spannarp 5	Kungsgatan 17 A–B	Hörby	512	0	0	512	1947	8
Spannarp 6	Kungsgatan 19 A–B	Hörby	416	0	0	416	1947	8
Svaneholm 19	Kungsgatan 29 A–D	Hörby	300	0	0	300	1992	4
Spannet 1	Bäckabrinken 1/Östra Högsvägen	Kävlinge	0	320	0	320	1993	0
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	10
Delfinen 17–18	Hantverkargatan 33–35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	14	0	1 429	1938/2000	20
Draken 18	Hantverkaregatan 52–56	Landskrona	908	72	216	1 196	1944	12
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 009	0	9 759	1973	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	12
Friden 1	Almstigen 28 A–C	Landskrona	561	0	0	561	1950	8
Friden 38	Suellsgatan 2	Landskrona	387	0	0	387	1950	7
Friden 39	Artillerigatan 12	Landskrona	251	0	0	251	1951	3
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1–5	Landskrona	218	1 095	25	1 338	1890/1980	3
Gräset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Hammaren 3	Timmermansgatan 41	Landskrona	444	0	0	444	1944	5
Hammaren 24	Timmermansgatan 39	Landskrona	403	0	0	403	1949	7
Hammaren 25	Timmermansgatan 37	Landskrona	466	0	0	466	1948	6

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m²	Lokaler m²	Garage m²	Summa ytor m²	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	0	797	1961	12
Karl XV nr 14	Järnvägsgränd 6/Rådmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 494	525	3 761	1955	28
Kolet 2	Bangårdsg 15/Industrig 29 m fl	Landskrona	0	460	0	460	1969	0
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	33	0	1 014	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	150	614	1950	8
Nimrod 31	Föreningsg 145/Onsjög 1 A–B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	34
Pedalen 18	Kamgatan 15–17, 14–22	Landskrona	0	3 785	0	3 785	1989	0
Pilåkern 3	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg/Pilgård	Landskrona	28 387	2 001	0	30 388	1961	402
Renschöld 18	Rådhusorget 1/Eriksgränd 2	Landskrona	1 047	800	0	1 847	1929	10
Safiren 2	Vengatan 56	Landskrona	394	0	0	394	1948	5
Safiren 6	Gärdesgatan 17	Landskrona	362	0	0	362	1959	4
Snickaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	0	0	652	1954/1999	10
Snäppan 11	Storgatan 16–18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 443	0	3 443	1977	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A–B	Landskrona	999	0	0	999	1948	12
Svetsaren 2	Carl Xls väg 50 A–C/Väwaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Väwaregatan 3 A–B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A–B	Landskrona	1 005	143	0	1 148	1950/1999	11
Turkosen 1	Gärdesgatan 20	Landskrona	444	0	0	444	1948	6
Turkosen 2	Gärdesgatan 22	Landskrona	405	0	0	405	1948	6
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	1 013	0	3 429	1929	26
Östra Roten 29	Rådhusgränd 2/Norra Långgatan 17	Landskrona	2 278	674	0	2 952	1971	32
Riksvägen 2	Mölleråvängsvägen 101	Lund	0	411	0	411	1970	0
Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	0	4 103	0	4 103	1957	0
Brandvakten 3	Annetorpsvägen 5	Malmö	0	580	0	580	2007	0
Bronsdolken 5	Stenålgatan 9	Malmö	0	2 683	0	2 683	1966	0
Davida 15	Amiralsgatan 13–15	Malmö	0	11 550	3 050	14 600	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	7 349	0	7 349	1965/1991	0
Fredriksborg 7 och 10	Ystadvägen 20–22 m fl	Malmö	0	14 763	25	14 788	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
Körmästaren 1	Orkestergatan 13	Malmö	0	2 139	0	2 139	2008	0
Nattsländan 1	Niels Bunkeflös väg 1	Malmö	0	2 134	0	2 134	2005	0
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	Rundelsgränd 14	Malmö	0	2 102	0	2 102	1946	0
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	1 000	500	0	1 500	1940	18
Sånekulla 16	Limhamnsvägen 74/Nordmannagatan	Malmö	0	2 235	0	2 235	1990/1994	0
Vannagården 2	Husie Kyrkväg 1	Malmö	0	741	0	741	2003	0
SUMMA REGION SKÅNE			121 007	101 382	8 366	230 755		1 697
SUMMA TOTALT			145 348	310 186	13 421	468 955		2 160



Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Fastighetsbeståndets bokförda värde/uthyrningsbar yta

Bokfört värde, byggnader och mark i förhållande till uthyrningsbar yta.

Förvaltningsresultat

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

Justerat konsolideringskapital

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

Nettobelåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

Soliditet

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

Finansiell överblick

Finansiella data och nyckeltal, koncernen

	2014	2013
Antal anställda	39	37
Nettoomsättning (Tkr)	397 950	379 265
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	100 788	249 094
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar (Tkr)	35 434	65 165
Balansomslutning (Tkr)	3 839 095	3 905 257
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	3 624 637	3 423 777
Soliditet (%)	20	21
Avkastning på eget kapital (%)	13	34
Avkastning på totalt kapital (%)	5	9

Lån 2014-12-31

Mkr	Kapitalbindning	Räntebindning
Bindningstider år		
Inom 1 år	697	1 184
Inom 1–5 år	1 992	–1
Senare än 5 år	—	1 506
Totalt	2 689	2 689

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Förvaltningsresultat	55,0	72,4	76,4	81,4	102,6	107,1	121,6	125,2	159,5	160,4
Avskrivningar	14,7	16,1	19,0	19,9	21,4	21,9	23,9	28,6	48,4	60,9
Försäljningsresultat	0,7	30,4	2,5	115,7	–3,6	0	0,4	61,7	183,9	65,4
Resultat efter finansnetto	30,8	72,9	49,3	165,7	59,3	71,4	80,1	142,0	249,1	100,8

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	1 509	1 709	1 938	1 976	2 063	2 183	2 447	3 245	3 430	3 627
Omsättningstillgångar	45	71	156	339	344	313	260	298	475	212
Summa tillgångar	1 554	1 780	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839
SKULDER OCH EGET KAPITAL										
Eget kapital	191	236	253	403	418	436	459	620	825	783
Avsättningar	141	153	195	190	201	215	239	217	231	242
Skulder	1 222	1 391	1 646	1 722	1 788	1 845	2 009	2 706	2 849	2 814
Summa skulder och eget kapital	1 554	1 780	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31.

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 398 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 101 Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har 307 Mkr (543) investerats i fastigheter, varav 154 Mkr (358) avser förvärv av nya fastigheter.

Under 2014 har tretton fastigheter förvärvats innehållande cirka 23 000 kvm uthyrningsbar yta. En fastighet har sålts.

Merparten av bolagets fastighetsaffärer har skett genom köp och försäljningar av bolag. Svenska Hus utgår från datum för köp- och säljavtalens undertecknande vid redovisning av fastighetsinnehavet. Under året såldes de sista bostadsrätterna i projektet Norra Djurgårdsstaden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 Skåneregionerna.

Under 2014 har vi fortsatt vår expansion. Vi eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom förvärv och utveckling av de projektmöjligheter vi har och försöker skapa.

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 1 % av koncernens totala hyresvärde. 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 2014 uppgick hyresförlusterna till mindre än 1 % 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 2014 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 5,3 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 Svenska Hus-koncernen en nettobelåningsgrad på cirka 55 %.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor

från föregående år kvarstående vinstmedel	243 922 470
årets vinst	127 851 290
Summa	371 773 760
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	30 000 000
i ny räkning balanseras	341 773 760
Summa	371 773 760

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.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2014	2013
Hysesintäkter (not 1, 21)	397 950	379 265
Kostnad för förvaltning (not 1)	-139 664	-136 401
Avskrivningar (not 9, 10)	-60 941	-48 367
Bruttoresultat	197 345	194 497
Administrationskostnader (not 1, 4, 5, 21)	-19 898	-18 963
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	65 354	183 929
Nedskrivning av byggnader (not 9)	-42 000	-20 000
Rörelseresultat	200 801	339 463
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	4 477	13 565
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6, 20)	-104 490	-103 934
Resultat efter finansiella poster	100 788	249 094
Koncernbidrag	-2 200	19 995
Resultat före skatt	98 588	269 089
Skatt på årets resultat (not 7)	-11 276	-11 552
ÅRETS RESULTAT	87 312	257 537

Koncernens balansräkning

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 9)	3 553 838	3 399 396
Pågående nyanläggningar (not 9)	70 799	24 381
Inventarier (not 10)	920	1 044
Summa materiella anläggningstillgångar	3 625 557	3 424 821
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 18)	1 058	1 058
Uppskjutna skattefordringar (not 8)	675	4 094
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 733	5 152
Summa anläggningstillgångar	3 627 290	3 429 973
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 527	3 684
Fordringar hos moderföretag	—	25 000
Aktuella skattefordringar	5 742	5 969
Övriga fordringar	34 605	47 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	14 033	16 677
Summa kortfristiga fordringar	56 907	98 356
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar (not 19)	—	108 918
Summa kortfristiga placeringar	—	108 918
Kassa och bank (not 14)	154 898	268 010
Summa omsättningstillgångar	211 805	475 284
SUMMA TILLGÅNGAR	3 839 095	3 905 257

Koncernens balansräkning

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (not 15)		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
Övrigt tillskjutet kapital	—	—
Annat eget kapital inklusive årets resultat	723 314	765 165
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	783 314	825 165
Minoritetsandel	11	—
Summa eget kapital	783 325	825 165
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (not 8)	242 210	230 744
Summa avsättningar	242 210	230 744
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	2 669 108	2 601 463
Övriga skulder (not 20)	4 926	2 407
Summa långfristiga skulder	2 674 034	2 603 870
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	20 322	22 605
Leverantörsskulder	22 313	25 989
Skulder till moderföretag	2 200	736
Aktuella skatteskulder	3 177	4 692
Övriga skulder (not 17)	941	94 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	90 573	96 704
Summa kortfristiga skulder	139 526	245 478
Summa eget kapital och skulder	3 839 095	3 905 257
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 073 575	3 045 071
Summa ställda säkerheter	3 073 575	3 045 071
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	—	—

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2014	2013
Nettoomsättning	—	—
Bruttoresultat	—	—
Administrationskostnader (not 5)	–237	–355
Rörelseresultat	–237	–355
Resultat från andelar i koncernföretag (not 6)	130 000	96 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	97 116	59 024
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6, 20)	–86 451	–71 183
Resultat efter finansiella poster	140 428	83 486
Erhållna koncernbidrag	2 200	25 000
Lämnade koncernbidrag	–14 776	–19 500
Resultat före skatt	127 852	88 986
Skatt på årets resultat (not 7)	—	—
ÅRETS RESULTAT	127 852	88 986

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 11, 12)	159 124	160 411
Summa anläggningstillgångar	159 124	160 411
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos moderföretag	—	25 000
Fordringar hos koncernföretag	1 284 513	994 519
Aktuell skattefordran	508	508
Övriga fordringar	490	2 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	6 593	3 329
Summa kortfristiga fordringar	1 292 104	1 025 586
Kassa och bank (not 14)	50 040	136 975
Summa omsättningstillgångar	1 342 144	1 162 561
SUMMA TILLGÅNGAR	1 501 268	1 322 972

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (not 15)		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	243 922	284 936
Årets resultat	127 852	88 986
Summa fritt eget kapital	371 774	373 922
Summa eget kapital	431 774	433 922
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder (not 20)	2 435	—
Summa långfristiga skulder	2 435	—
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag	2 200	—
Skulder till koncernbolag	1 060 882	876 659
Övriga skulder (not 17)	—	2 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13, 20)	3 977	9 733
Summa kortfristiga skulder	1 067 059	889 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 501 268	1 322 972
Ansvarsförbindelser		
Borgen för dotterbolag	2 670 127	2 646 256
Övriga ansvarsförbindelser	—	—
Summa ansvarsförbindelser	2 670 127	2 646 256

Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	100 788	249 094	140 428	83 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	65 890	51 887	—	—
Aktuell skatt	-492	-3 223	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 186	297 758	140 428	83 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	41 449	-22 786	-266 518	-75 132
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga placeringar	108 918	-108 918	—	—
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	-105 952	91 658	178 009	50 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 601	257 712	51 919	59 327
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-261 677	-231 232	—	—
Förändring av långfristiga värdepapper	—	-908	—	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-261 677	-232 140	0	20
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	70 164	51 155	2 435	-2 358
Förändring av långfristiga fordringar	—	—	1 287	—
Utbetald utdelning	-130 000	-51 000	-130 000	-51 000
Koncernbidrag	-2 200	19 995	-12 576	5 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 036	20 150	-138 854	-47 858
Årets kassaflöde	-113 112	45 722	-86 935	11 489
Likvida medel vid årets början	268 010	222 288	136 975	125 486
Likvida medel vid årets slut	154 898	268 010	50 040	136 975
Not A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	124	-6 145	—	—
Årets avskrivning av inventarier	-410	-379	—	—
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-154 442	-486 802	—	—
Årets avskrivning av byggnader	-60 531	-47 988	—	—
Förändring av posten pågående nyanläggningar	-46 418	310 082	—	—
Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar	-261 677	-231 232	—	—

Noter till resultat- och balansräkningar

not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till detta allmänna råd har inte inneburit några övergångseffekter som redovisats direkt mot eget kapital. Med hänsyn till att avskrivningarna nu baseras på en komponentansats har avskrivningarna ökat i förhållande till tidigare år.

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
Hyresgästpassningar	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 21.

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 BFNR 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 egetkapitalinstrument, 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsregler i moderföretaget

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

not 2. Förändringar i koncernens sammansättning

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

Under 2014 har en fastighet sålts och 13 stycken förvärvats.

Dessutom har de bostadsrätter som ägdes vid årets början avyttrats. Avyttringen hör från försäljningen av fastigheter till bostadsrättsföreningar och är redovisade som realisationsresultat fastighetsförsäljningar.

not 3. Anställda och företagsledning

Medelantal anställda	Koncernen	
	2014	2013
Män	22	21
Kvinnor	17	16
Totalt i Sverige	39	37

Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av 7 ledamöter, varav 4 män. Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 8, varav 7 män.

not 4. Personalkostnader, pensioner och övrigt

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktörer	1 873	1 910
Övriga anställda Sverige	18 247	16 304
Summa löner och ersättningar	20 120	18 214
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	759	686
Pensionskostnader avseende övriga	2 215	1 871
Övriga sociala kostnader	7 054	6 461
Summa sociala kostnader	10 028	9 018

not 5. Revisorns arvode

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Revisionsuppdrag	425	386	5	20
Skatterådgivning	30	35	—	—
Andra uppdrag	68	186	7	—
Summa	523	607	12	20

not 6. Finansiella poster

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Ränteintäkter	4 325	11 041
Övriga poster	152	2 524
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	4 477	13 565
Räntekostnader	–100 867	–95 036
Optioner	–2 153	–7 018
Övriga finansiella kostnader	–1 470	–1 880
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–104 490	–103 934

	Moderbolaget	
	2014	2013
Utdelningar från andelar i dotterföretag	140 000	96 000
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	–10 000	—
Resultat från andelar i koncernföretag	130 000	96 000
Ränteintäkter från moderföretag	1 512	2 489
Ränteintäkter från koncernföretag	93 634	49 321
Övriga ränteintäkter	1 970	7 214
Ränteintäkter och liknande resultatposter	97 116	59 024
Räntekostnader	–34 210	–23 944
Räntekostnader till koncernföretag	–50 088	–40 221
Optioner	–2 153	–7 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	–86 451	–71 183

not 7. Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 11 276 Tkr (11 552), består av aktuell skatt 492 Tkr (3 223), årets avsättning för uppskjuten skatt 10 784 Tkr (8 329).

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Resultat före skatt	98 588	269 089
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21 689	59 200
Ej skattepliktiga intäkter	–14 378	–40 464
Upplösning av uppskjuten skatt avyttrade fastigheter	—	–11 091
Övrigt	3 965	3 908
Redovisad effektiv skatt	11 276	11 552

	Moderbolaget	
	2014	2013
Resultat före skatt	127 852	88 986
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	28 127	19 577
Ej avdragsgilla kostnader	474	1 543
Ej skattepliktiga intäkter	–28 601	–21 120
Redovisad effektiv skatt	—	—

not 8. Uppskjuten skatt

I koncernen finns en skillnad på totalt 1 431 196 Tkr (1 339 683) 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 242 210 Tkr (230 744).

Summa uppskjuten skattefordran uppgår till 675 Tkr (4 094), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 3 068 Tkr (18 608).

not 9. Byggnader och mark

Tkr	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 627 525	3 095 965
Nyanskaffningar	212 644	519 261
Avyttringar	-4 094	-74 681
Nedskrivningar	-42 000	-20 000
Omklassificeringar	48 174	106 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 842 249	3 627 525
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-228 129	-189 087
Avyttringar	249	8 946
Årets avskrivningar	-60 531	-47 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 411	-228 129
Redovisat värde vid periodens slut	3 553 838	3 399 396
Pågående nyanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 381	334 463
Nyanskaffningar	94 592	23 415
Avyttringar	—	-226 517
Omklassificeringar	-48 174	-106 980
Redovisat värde vid periodens slut	70 799	24 381
Fastigheter i Sverige		
Bokfört värde	3 624 637	3 423 777
Verkligt värde	4 580 045	4 269 467
Taxeringsvärden	2 539 068	2 203 562

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

I verkligt värde 2013 ingår även värdet för de då osålda bostadsrätterna i bostadsrättsprojektet Norra Djurgårdsstaden vilket uppgick till 108 918 Tkr.

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 955 408 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma. Nedskrivning till följd av sådana fall uppgick till totalt 42 000 Tkr (20 000).

not 10. Inventarier

Tkr	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 229	4 469
Inköp/förvärv	310	818
Avyttringar	-28	-58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 511	5 229
Ingående avskrivningar	-4 185	-3 855
Inköp	0	0
Avyttringar	4	49
Årets avskrivningar	-410	-379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 591	-4 185
Utgående planenligt restvärde	920	1 044
Bokfört värde	920	1 044

Inventarier skrivs av på 5 år.

not 11. Aktier och andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 411	160 411
Aktieägartillskott	9 300	100
Nedskrivning av andelar	-10 000	—
Avyttring	-587	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 124	160 411
Utgående bokfört värde	159 124	160 411

not 12. Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel, %	Bokfört värde, Tkr	Organisationsnummer	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	100	53 845	556085-5784	Göteborg
Svenska Hus i Skåne AB	100	15 878	556627-0723	Göteborg
Svenska Hus i Stockholm AB	100	70 238	556673-2623	Göteborg
Svenska Hus Service AB	100	1 000	556659-7703	Göteborg
Svenska Hus Värdepapper AB	100	500	556743-7289	Göteborg
Svenska Hus Värdepapper 2 AB	100	400	556773-2267	Göteborg
Svenska Hus Värdepapper 3 AB	100	100	556775-8270	Göteborg
Nol Teknikpark AB	100	17 163	556688-6478	Göteborg
Summa		159 124		

not 13. Periodiseringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna ränteintäkter	—	—	2 555	—
Förutbetalda räntekostnader	4 038	6 696	4 038	3 329
Övriga poster	9 995	9 981	—	—
Summa	14 033	16 677	6 593	3 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och semesterlöner	3 830	3 590	—	—
Upplupna räntekostnader	6 755	5 295	3 976	2 456
Förutbetalda hyresintäkter	47 607	45 595	—	—
Övriga poster	32 381	42 224	1	7 277
Summa	90 573	96 704	3 977	9 733

not 14. Kassa och bank

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	13 271	11 958	5 177	2 142
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	141 627	256 052	44 863	134 833
Summa	154 898	268 010	50 040	136 975

not 15. Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital
Förändring av eget kapital i koncernen		
Ingående balans	60 000	765 165
Utdelning	—	–130 000
Förändrad koncernstruktur	—	837
Årets resultat	—	87 312
Minoritetsandel	—	11
Utgående saldo	60 000	723 325
Förändring av eget kapital i moderbolaget		
Ingående saldo	60 000	373 922
Utdelning	—	–130 000
Årets resultat	—	127 852
Utgående saldo	60 000	371 774

Övergång till K3 har inte inneburit några justeringar som gjorts direkt mot eget kapital för vare sig koncern eller moderföretag.

not 16. Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen		Koncernen	
	Kapitalbindning		Räntebindning	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	697 322	581 725	1 184 430	1 166 702
Lån som förfaller om 1–5 år	1 992 108	1 940 498	–1 000	247 366
Lån som förfaller senare än 5 år	—	101 845	1 506 000	1 210 000
Summa	2 689 430	2 624 068	2 689 430	2 624 068

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 kapitalbindningsvtal. Per 2014-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 996 000 Tkr (1 723 000) och räntetak på 153 000 Tkr (125 000). Derivatens marknadsvärde per 2014-12-31 uppgick till –355 110 Tkr (–64 276). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

not 17. Övriga skulder

Övriga skulder består till största delen av skulder för förvärvade aktier där fastigheten ej tillträtts vid bokslutstillfället samt skulder till Bostadsrättsföreningar där slutlikvidavräkning inte skett.

Beviljade kreditlöften finns på totalt 10 000 Tkr. Per 2014-12-31 var dessa utnyttjade med 0 Tkr.

not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 058	150	—	20
Årets anskaffningar	—	970	—	—
Årets försäljningar	—	–62	—	–20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 058	1 058	0	0
Utgående bokfört värde	1 058	1 058	0	0

not 19. Övriga kortfristiga placeringar

Tkr	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	108 918	—
Årets anskaffningar	—	108 918
Årets försäljningar	-108 918	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	—	108 918
Utgående bokfört värde	—	108 918

Placeringarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

not 20. Syntetiska optioner

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Ett optionsprogram avslutades år 2013 med utbetalning om totalt 7 176 Tkr under 2014. I bokslutet per 2013-12-31 reserverades för detta vilket ingår i posten för upplupna kostnader. Under 2014 har ett nytt startats där slutdagen är 2017-05-01. Per 2014-12-31 har 2 435 Tkr reserverats för ev kommande utbetalning, baserat på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Posten är redovisad under övriga långfristiga skulder.

not 21. 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.

Kontraktsvolymer hyresvärde, Tkr	2014	2013
Inom ett år, kommersiella kontrakt	217 949	193 042
Mellan ett och fem år	454 251	411 049
Senare än fem år	83 967	92 203
Summa	756 167	696 294

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tomträtter, arrenden och billeasing mm, Tkr	2014	2013
Inom ett år, kommersiella kontrakt	6 702	6 974
Mellan ett och fem år	14 577	17 442
Senare än fem år	6 881	9 356
Summa	28 160	33 772

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 718	6 638
---	-------	-------

Göteborg den 25 mars 2015

Lars-Erik Jansson
Ordförande

Hans Eliasson

Erika Hellman

Lisa Kjellén

Sture Kullman

Monica Lindstedt

Ulf Ragnarsson

Lars Vardheim
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2015

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i
SVENSKA HUS AB
Organisationsnummer 556188-5780

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncern-

redovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag, utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen, granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller

verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 26 mars 2015



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor



Lars-Erik Jansson, ordförande

f 1945

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Aranäs AB, Ekan AB och Fastighetsägarna GFR AB.

Ledamot i bl a AB Gullringsbo Egendomar, Fastighetsägarna Sverige, Liljewall Arkitekter AB och MVB Holding AB.

Styrelse Svenska Hus 2014



Erika Hellman

f 1973

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



Hans Eliasson

f 1946

Styrelseordförande AB Gullringsbo Egendomar, Tekn.dr.h.c.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur.

Ledamot i AB Gullringsbo Forestry, MVB Holding AB, Näringslivsrådet i Energi- och Miljöeffektiva Byggnader vid LTH Campus, Stiftelsen för energieffektivt byggande och Wangeskog Hyrcenter AB.
Senior rådgivare till Global Utmaning.



Lisa Kjellén

f 1976

VD AB Gullringsbo Forestry

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



Monica Lindstedt

f 1953

Styrelseordförande och grundare Hemfrid i Sverige AB

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Företagarna och Hemfrid Sverige AB.

Ledamot i Svenska Unicef och Uniflex AB.



Ulf Ragnarsson

f 1957

Verksam som konsult ARK Konsulter AB

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i ARK Konsulter AB, Assindia AB, Nordic E-Commerce Knowledge AB, Wangeskog Hyrcenter AB och Wipcore AB.

Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Briscole AB, Bygg Fast AB, AB Sven Gulin, Aktiv Ränte Rådgivning och Tylögatt Fastighets AB.



Sture Kullman

f 1952

VD AB Gullringsbo Egendomar

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i AB Gullringsbo Forestry, Annell Ljus och Form AB, Brandkonsulten K Fallqvist AB, CRM Currency Risk Management AB, Handbollsförbundets Liganämnd och Lastbilscentralen i Tvåstad AB.

Ledamot i Cascade Control AB, MVB Holding AB, Munkbron Finans AB och NP3 Fastigheter AB.

Revisor

Magnus Anderström, f 1972

Auktoriserad revisor, Frejs Revisorer AB

SVENSKA HUS AB

HUVUDKONTOR
Otterhällegatan 3
Box 2178, 403 13 Göteborg
Tel 031-701 66 60
goteborg@svenskahus.se

BOSTADSFÖRVALTNING
Norra Långgatan 24, 261 31 Landskrona
Tel 0418-561 30
skane@svenskahus.se

KOMMERSIELLA LOKALER
REGION STOCKHOLM
Ulvsundavägen 178, 168 67 Bromma
Tel 08-556 960 30
stockholm@svenskahus.se

REGION GÖTEBORG
Otterhällegatan 3
Box 2178, 403 13 Göteborg
Tel 031-701 66 60
goteborg@svenskahus.se

REGION SKÅNE
Adelgatan 6, 211 22 Malmö
Tel 040-674 68 00
skane@svenskahus.se

svenskahus.se