

Årsredovisning

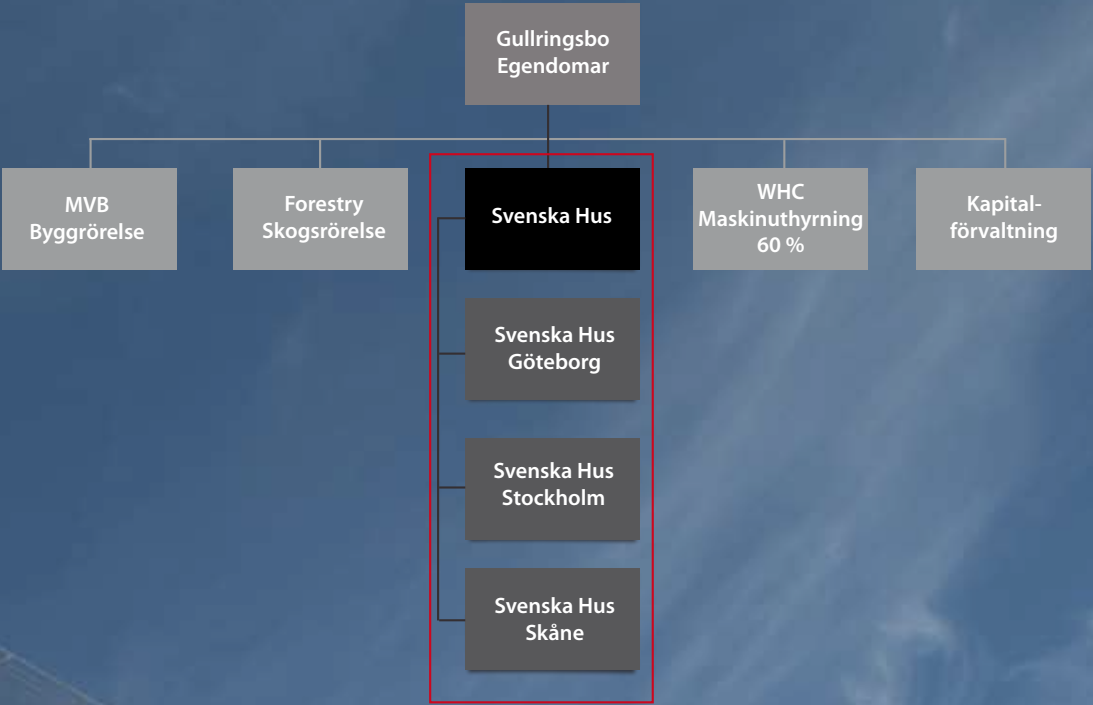
2011



SVENSKA HUS är ett renodlat fastighetsföretag, som äger och förvaltar fastigheter i Göteborgs-, Stockholms- och Skåne-regionerna. Affärsidén är att förvärva fastigheter med utvecklingspotential. Genom om- och tillbyggnad anpassas husen till befintliga eller nya hyresgäster. Nybyggnads- och fastighetsverksamhet av traditionell karaktär bedrivs också.

Innehåll

ORGANISATION	4
ÅRET I KORTHET OCH NYCKELTAL	5
VD HAR ORDET	6
VERKSAMHETEN	8
REFERENSER	14
FASTIGHETER	22
DEFINITIONER OCH SAMMANSTÄLLNINGAR	27
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	28
RESULTATRÄKNING KONCERNEN	30
BALANSRÄKNING KONCERNEN	31
RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET	33
BALANSRÄKNING MODERBOLAGET	34
KASSAFLÖDESANALYS	36
NOTER	37
REVISIONSBERÄTTELSE	44
STYRELSE OCH REVISOR	46



Svenska Hus startade 1992 i Göteborg med två anställda och ca 100 lägenheter. 1998 utökades verksamheten med Stockholmsregionen och 2002 med Skåne-regionen. Redan från början var inriktningen att förvärva fastigheter med utvecklingspotential. Idag har företaget regionkontor i Göteborg, Stockholm och Landskrona med totalt 37 medarbetare. Fastigheterna är ca 100 st och verksamheten är indelad i tre huvudområden – förvaltning, uthyrning och projektutveckling. Svenska Hus ingår i Gullringsbokoncernen där också MVB, Wangeskog och Forestry ingår.

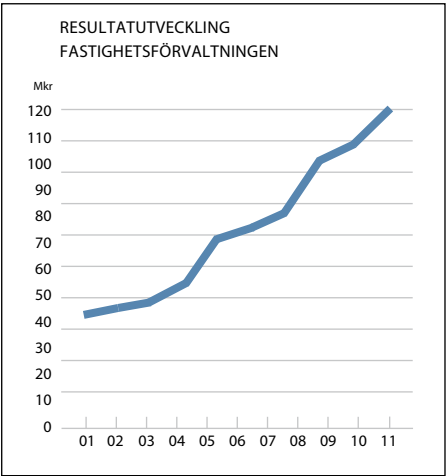
2011 slutade förvaltningsresultatet på **121,6 Mkr**, vilket är en förbättring med 13 procent mot året innan.

Bolagets intäkter ökade från 274 Mkr till **290 Mkr**.

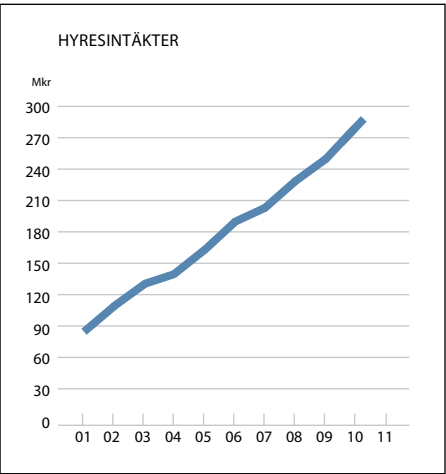
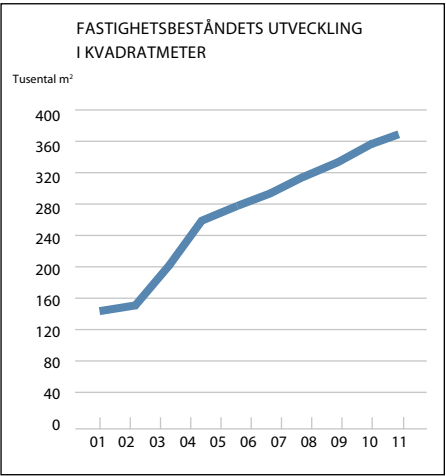
De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till **290 Mkr**.

I juni 2011 förvärvades **170** lägenheter i Landskrona av Landskronahem för en köpeskilling om **102 Mkr**.

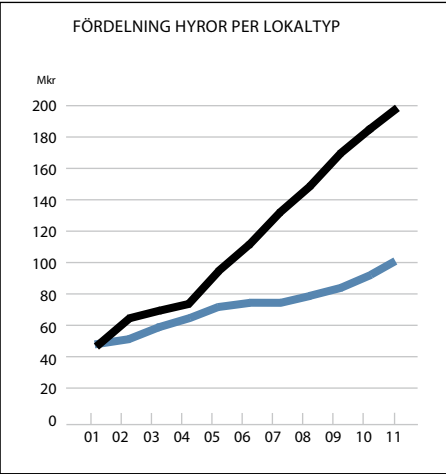
Kommersiella hyresavtal tecknades för **17,2 Mkr**.



Resultatet från hyresintäkter, direkta fastighetskostnader och finansnetto ökade till 121,6 Mkr (107,1).



Hyresintäkterna ökade till 290 Mkr (274).



35 % av hyrorna kom från bostäder och 65 % från lokaler.

Räntebetalningsförmåga **10,8 %** (10,3)

Bokfört värde **6 194 kr/m²** (5 945)

Belåning **4 841 kr/m²** (4 921)

Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum **3,89 %** (3,67)

Genomsnittlig räntebildningstid **5,9 år** (3,5)

Justerad konsolideringsgrad **43 %** (43)

Definitioner se sid 27



[TOTAL YTA I SVENSKA HUS FASTIGHETSBESTÄND 2011]



Det är väldigt spännande att komma till ett bolag som Svenska Hus. Man jobbar med både projekt och förvaltning. Alla fastighetsinvesteringar innebär att långsiktigt förvalta ett kapital.”

LARS VARDHEIM, VD Svenska Hus AB

Långsiktiga relationer är vår ledstjärna

I januari 2011 tillträdde jag som VD på Svenska Hus. Det har varit ett spännande första år, dels för att vi har lyckats förbättra vårt förvaltningsresultat med 13 procent, dels för att vi har genomfört en omorganisation med tydligare fokus på respektive verksamhetsområde.

Att vi har kunnat åstadkomma ett bra resultat beror i första hand på god kostnadskontroll. Vi har under året lagt mer pengar på att underhålla fastigheterna, men har trots detta kunnat sänka de totala kostnaderna. I samband med den finansiella oron under hösten lyckades vi också få ner våra räntekostnader, vilket ledde till ett förbättrat räntenetto. Vi säkrade samtidigt våra framtida räntekostnader. Dessutom skapade den varma hösten gynnsamma förhållanden med låga driftkostnader som följd. Även intäkterna har ökat, bland annat genom att vi har säkrat en betydande del av tidigare tomställda ytor med nya lokalkontrakt.

På Svenska Hus arbetar vi med projektutveckling men har även stort fokus på förvaltning. Det innebär att vi har ett mer långsiktigt intresse för fastigheterna, än om vi endast hade byggt nytt eller utvecklat för att sälja. Det handlar om att kontinuerligt öka värde och resultat.

Under 2011 förvärvade vi 170 lägenheter i Landskrona. Ungefär samtidigt startade också bygget av ett bostadskvarter i Stockholms nya stadsdel Norra Djurgårdsstaden. Här bygger vi 129 lägenheter. Försäljningen av bostadsrätterna kommer att generera likvida medel på kort tid, vilket medför att vi under 2012 planerar för nya projekt att investera i när kvarteret börjar bli klart för inflyttning under våren 2013. I slutet av 2011 påbörjade vi även ett mindre bostadsprojekt med 32 hyreslägenheter i Bandhagen i Stockholm. Nästa utmaning blir att ytterligare stärka och utöka på bostadssidan i Skåne.

Ju mer vi koncentrerar vårt bestånd desto effektivare blir förvaltningsresultatet.

I vår tidigare organisation ansvarade de tre regionkontoren för både projektutveckling och förvaltning. Med den nya strukturen ges områdesansvariga chefer möjlighet att fokusera helt på respektive område - förvaltning, uthyrning och projektutveckling. Under året har vi tillsatt två specialiserade projektutvecklare med ansvar för att skapa och driva nya projekt i Göteborgs-, Stockholms- och Skåne-regionerna. Möjliga om- eller tillbyggnader i befintliga fastigheter samt ett bättre utnyttjande av ytor i industrifastigheter ger oss en stor projektpotential. Många av våra kommersiella fastigheter ligger också på högentressant mark för exploatering av bostäder och kontor.

Vårt miljöengagemang är en naturlig och integrerad del av vår verksamhet. Vi är mycket stolta över att vara en av byggherrarna i Norra Djurgårdsstaden som, enligt Stockholms stad, ska bli ett internationellt föredöme för hållbart stadsbyggande. Vår strävan är alltid att bygga så energieffektivt som möjligt, men detta är vårt första projekt med en så tydlig inriktning på miljöfrågor. Det blir en angelägen erfarenhet som vi tar med oss i framtida satsningar.

När detta skrivs har jag precis inlett mitt andra år som VD på Svenska Hus. Ett år då långsiktiga relationer ska fortsätta att vara verksamhetens ledstjärna och ett år då vi förväntar oss att se resultat av vår nya organisation. Vår ambition är att våra fastigheters värde ska öka. Vi hoppas också att det blir ett år då vi hittar flera intressanta objekt att förvärva. Idag tyder mycket på att den positiva trenden från 2011 kommer att hålla i sig.

Göteborg i mars 2012

Lars Vardheim
Verkställande direktör





Martin Nerpin, förvaltningschef i region Skåne.
Michael Ohlson, förvaltningschef i region Göteborg och Stockholm.

” Vid förvaltning av bostäder måste man ha förståelse för människors olika behov. Hyresgästerna ska känna att de kan vända sig till oss, att det finns någon där och lyssnar. Vi ska vara snabba på att återkoppla och åtgärda fel i fastigheterna. Våra lokalhyresgäster ska också kunna känna förtroende för oss. Vi ska ju bli långsiktiga samarbetspartners.”

MARTIN NERPIN, förvaltningschef i region Skåne

Personligt engagemang utmärker vår verksamhet

När Svenska Hus startade i Göteborg för tjugo år sedan hade vi två anställda och ett hundratal lägenheter. För varje år som gått har vi gjort nya förvärv och sakta men säkert blivit allt större. Idag har vi 37 medarbetare, äger och förvaltar knappt ett hundratal fastigheter, med ca 1 700 bostäder och 260 000 kvm lokalytor.

Det personliga engagemanget är utmärkande för vår verksamhet. Så även om vi har gått från ett litet till medelstort företag är varje nytt förvärv och ny hyresgäst ytterligare en viktig medlem i familjen att värna om.

FÖRVALTNING MED EVIGHETSPERSPEKTIV

På Svenska Hus är vi 37 personer som arbetar med uthyrning, förvaltning och projektutveckling. Vår verksamhet handlar i mångt och mycket om att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem. Sedan Svenska Hus startade 1992 har vi blivit allt mer synliga på marknaden och är idag en större aktör med fastigheter i Göteborgs-, Stockholms- och Skåneregionerna.

När vi förvärvar en ny fastighet gör vi det med ett långsiktigt engagemang eller med ett evighetsperspektiv, som vi själva brukar säga. Alla affärer genomförs med kunden i fokus och kännetecknas av lönsamhet och riskminimering.

STORA OCH SMÅ HYRESGÄSTER

Vårt bestånd består dels av bostäder och dels av kommersiella ytor med lokaler för kontor, butiker, industrier, verkstäder och lager.

I Stockholmsregionen är fastighetsinnehavet jämnt fördelat mellan kommersiella fastigheter och bostäder. I Göteborgsregionen ligger tyngdpunkten på kom-



I Hammarby Sjöstad i Stockholm har vi byggt till ett gammalt hus med en modernare del och här inryms nu ett snyggt showroom som vi anpassat till ett klädföretag.

mersiella fastigheter. Bland mycket annat förvaltar vi två kontorshotell – Business Center – för småföretagare. Båda ligger strategiskt vid infarterna till Göteborg och erbjuder hyresgästerna en unik möjlighet till samvaro med andra kreativa entreprenörer. När olika företagskulturer möts uppstår intressanta nätverk som ofta leder till nya affärsmöjligheter.

Flest bostäder har vi i region Skåne. I Landskrona och Helsingborg uppgår det totala antalet lägenheter till ca 1 000.

” Vårt engagemang är personligt och vi tar ett totalt ansvar. För att tidigt fånga upp våra lokalhyresgästers behov är vi ofta ute och besöker dem. Jag tror att de upplever oss som enkla och prestigelösa.”

MICHAEL OHLSON, förvaltningschef i region Göteborg och Stockholm





VILL VARA NÄRA KUNDERNA

För att vara nära våra kunder har vi valt att ha lokal-kontor i Stockholm, Göteborg och Landskrona. På huvudkontoret i Göteborg finns gemensamma funk-tioner som administration, marknadsföring och ekonomi.

Ett av våra viktigaste mål är att kunderna trivs med oss som hyresvärd. Vi ska vara enkla att kontakta och hålla en hög nivå på vår kundservice. Underhåll och reparationer i husen utförs bl a av våra duktiga och erfarna fastighetsskötare som är hyresgästernas första kontakt när något måste göras. De ser också till att det är rent och snyggt i och utanför husen, skottar snö och klipper gräs.



Våra hyresgäster är det viktigaste vi har. Genom ett personligt be-mötande och engagemang vill vi som hyresvärd skapa goda lång-variga relationer med våra hyresgäster. Katarina Klarqvist-Karlmark är en av dem som guidar våra kunder vidare när de ringer oss.

EN TRYGG SAMARBETSPARTNER

Med lyhördhet för olika önskemål skapar vi långsik-tiga relationer med våra lokalhyresgäster. Behoven kan vara skilda, allt ifrån att man vill expandera till att man vill byta till en mindre lokal. För kunden ska det kännas som en trygghet att vi finns med i alla skeden av deras utveckling.



En av de saker som är viktigast för våra kunder, oavsett om de är stora eller små, är läget. Till exempel behöver ett företag som jobbar med tredjepartslo-gistik bra tillgänglighet, medan ett annat kan vilja ligga nära sina samar-betspartners. Oavsett önskemål är vår målsättning att kunden ska bli nöjd.”

NIKLAS SIMONSSON, uthyrningschef för kommersiella fastigheter



Niklas besöker en av våra hyresgäster på Stora Badhusgatan i Göteborg. Vårda Ögonklinik sitter här i nyrenoverade lokaler, som de tillsammans med Niklas utformat efter sina specifika behov.



UPPLEVELSEN SKA ÖVERTRÄFFA FÖRVÄNTAN

Det är mycket som ska stämma när kunden flyttar. Ett av våra kärnvärden handlar om att kundens upplevelse gärna ska överträffa förväntan. Därför vill vi att kunden först ställer sig ett antal frågor. Varför ska vi flytta? Vad är viktigt för oss? Då har vi mycket större möjlighet att tillgodose samtliga behov.

BEVARAR OCH UTVECKLAR SAMTIDIGT

En ständig utmaning för Svenska Hus är att förädla det befintliga beståndet utifrån vad marknaden efterfrågar. Många av våra fastigheter har en intressant historia. Målet är att bevara och samtidigt utveckla husen efter kundernas behov och önskemål.

Ett annat mål är att satsa mer på nyproduktion. Genom att förtäta våra bostadsområden kan vi bli en ännu effektivare förvaltare. Vi vill också vara med och synas i nya stadsutvecklingsprojekt. Ofta kan det dröja flera år för ett bygge att komma igång. För att säkerställa en långsiktig lönsamhet är det därför viktigt att vi har flera projekt på gång samtidigt.

När en fastighet införlivas i portföljen är det alltid vi själva som driver projekten och skapar rutiner för drift och förvaltning. Varje ny fastighet innebär att vi växer lite till och sakta men säkert stärker vår position som långsiktig förvaltare.



Två minuter från Bromma flygplats ligger en av våra projektfastigheter. Det är LM Ericssons gamla instrumentfabrik som byggdes 1941. Här kommer det att hända mycket de närmaste åren – både i vårt hus och i området. På denna adress finns också vårt Stockholmskontor.

	2012				2013				2014
	jan	april	juli	okt	januari	april	juli	okt	jan
MOTELLET 2, LANDSKRONA Kommersiell nybyggnation					2 500 m², 40 Mkr				
LUX 2, HELSINGBORG Nyproduktion av bostäder (50 hyresrätter)				4 400 m², 70 Mkr					
GAMLESTADEN 28:19, GÖTEBORG Kommersiell ombyggnation		22 000 m², 45 Mkr							
INDUKTORN 27 & 28, STOCKHOLM Kommersiell ombyggnation	15 000 m², 70 Mkr								
RAMSÖKAREN 2, SKOLGÅRDEN, STOCKHOLM Nyproduktion av bostäder (32 hyresrätter)	2 500 m², 65 Mkr								
RAMSÖKAREN 2, AULAN, STOCKHOLM Nyproduktion av bostäder (15 hyresrätter)				1 000 m², 20 Mkr					
DIABILDEN, STOCKHOLM Nyproduktion av bostäder (50 hyresrätter)			4 200 m², 93 Mkr						
NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM Nyproduktion av bostäder (98 bostadsrätter/ 31 hyresrätter)	10 300 m², 320 Mkr								



Det stora engagemang som finns för projektutveckling på Svenska Hus har jag inte upplevt någon annanstans. Min utmaning är att se över våra fastigheter och bedöma hur de kan byggas till eller om. Om man vill vidare i ett fastighetsbolag är det jätteviktigt att förädla det befintliga beståndet.”

SERDAR ERKAN, projektansvarig i Göteborgs- och Skåneregionerna



Serdar Erkan och Niklas Gahm



Många av våra kommersiella fastigheter ligger i högtintressanta exploateringsområden. För att veta vilka produkter som vi ska ta fram jobbar vi tätt tillsammans med kommuner och mäklare. Interaktionen med marknaden är nödvändig.”

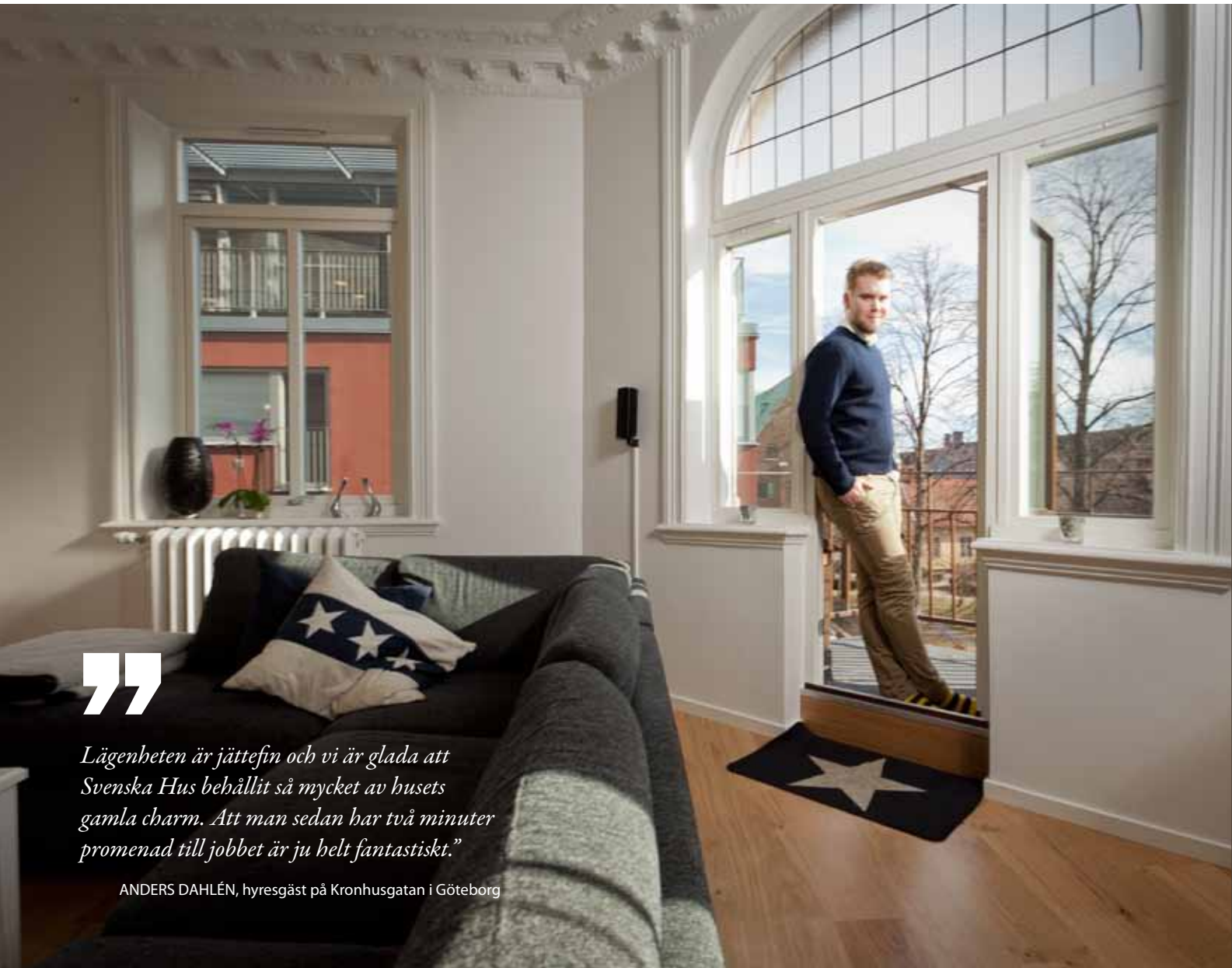
NIKLAS GAHM, projektansvarig i Stockholmsregionen

61 900

[TOTAL YTA UNDER UTVECKLING]



I kvarter med historiska vingslag



”

Lägenheten är jättefin och vi är glada att Svenska Hus behållit så mycket av husets gamla charm. Att man sedan har två minuter promenad till jobbet är ju helt fantastiskt.”

ANDERS DAHLÉN, hyresgäst på Kronhusgatan i Göteborg

Mitt i staden och i kvarter med gamla anor bor Anders Dahlén med sin sambo i en helt nyrenoverad lägenhet med två rum och kök. Kronhusgatan ligger i anrika kvarter med en av Göteborgs äldsta byggnader, Kronhuset, som närmaste granne.

Det var också från Kronhuset gatan fick sitt namn redan på 1600-talet. På andra sidan huset ligger Packhuskajen och inbjuder till strosande längs med Göta älv bort till Göteborgsoperan. Under 1800-talet var här även mycket liv och rörelse då många emigranter på väg till Amerika vistades här, eftersom Stora tullhuset från 1860 ligger alldeles i närheten.

BEVARAD CHARM

I Svenska Hus fastighet på Kronhusgatan finns idag 14 lägenheter och en lokal med en populär restaurang som hyresgäst. Sedan vi köpte huset har det byggts om etappvis. Vi har varsamt renoverat och anpassat huset efter dagens behov. Samtliga lägenheter som finns i huset är nu renoverade. Senaste ombyggnaden gjordes förra sommaren och då var det ett slitet och dåligt planerat kontor som gjordes om till två stycken

fina lägenheter och till en av dessa flyttade Anders och hans sambo hösten 2011.

Läget är ju självklart helt perfekt berättar Anders. Det var kul att följa arbetet med ombyggnaden och vi gillar verkligen att man har bevarat mycket av den gamla charmen, som de fina elementen och den vackra stuckaturen. Kontakten med Svenska Hus har hela tiden känts väldigt personlig och har man några frågor är det bara att ringa eller till och med gå dit. Huvudkontoret ligger alldeles här i närheten.



Kronhusgatan/Smedjegatan ligger i kvarter med gamla anor i Göteborg.

UTMÄRKELSER

Några av höjdpunkterna under Svenska Hus historia har varit då vi mottagit utmärkelser för olika projekt. Flera av dem har vi fått för att vi lyckats bevara gamla fina byggnader på ett bra sätt vid ombyggnation.



Business Center

På våra Business Center behöver man inte tänka på att gå iväg med posten, leta parkeringsplats eller städa kontoret – i stället kan man lägga fokus på affärerna. Här finner man stimulans av andra entreprenörer och företagare inom många olika branscher. Det finns alltid möjlighet att utbyta erfarenheter, umgås eller samtala med "kollegor" som man träffar i fikarummet, korridoren eller receptionen.

Svenska Hus driver två kontorshotell i Göteborg, ett i Almedal och ett i Högsbo. Båda ligger strategiskt placerade vid infarterna till staden. Business Center Almedal etablerades redan 1997. I startskedet bestod det av 12 kontorsrum. Efter ombyggnad och tillbyggnad har vi idag 83 rum i varierande storlekar. År 2006 förvärvades en fastighet i Högsbo som också lämpade sig för kontorshotell. I dagsläget består BC Högsbo av sammanlagt 56 rum. Svenska Hus erbjuder även kontorsrum i obemannade kontorshotell i Stockholms- och Skåne-regionerna.

Läs mer om våra Business Center på www.business-center.se

[139 ANTAL KONTORSRUM I ALMEDAL OCH HÖGSBO]



CREATIVE SUPPORT

Lotta Stengafvel arbetar på reklambyrån Creative Support som hjälper företag att ta fram allt ifrån trycksaker och webbsidor till material till utställningar och mässor. - Jag har bara suttit här ett kort tag men jag känner redan att jag trivs jättebra. Vi sitter i stora, ljusa och luftiga rum. Pia och Maria, som jobbar här på BC, tar så väl hand om mig. Det här känns helt rätt för mig och mitt företag, säger Lotta.

LOTTA STENGAFVEL
driver reklambyrån Creative Support



SPACIO SYSTEM

Svante Pernestam har haft sin arbetsplats på BC i över 10 år. På Spacio kan man allt som är värt att veta om trycktekniker och tryckfärger. Från sitt kontor i Almedal håller Svante kontakt med alla kunder. - Jag vill gärna skilja på jobb och fritid och har därför valt bort hemmakontor. Här får jag dessutom "arbetskollegor" och det är en väldigt god stämning som bland annat skapas genom trevliga aktiviteter anordnade av BC, berättar Svante.

SVANTE PERNESTAM
AB Spacio System



1. På BC i Almedal har vi 56 hyresgäster som "hyr in sig i gemenskapen".
2. Rymligt lunchrum som även kan fungera som samlingslokal i olika sammanhang.
3. Kontorshotellet i Almedal har ett mycket bra läge nära E6 i Göteborg. På 2 minuter når man Svenska Mässan, Liseberg, Scandinavium och flera hotell.
4. Det är Maria Sundström och Pia Bäck som ansvarar för kontorshotellet i Almedal och tar hand om våra hyresgäster.



Norra Djurgårdsstaden i Stockholm



1. Utsikt mot gården i vårt kvarter.

2. Översikt över den nya stadsdelen.

3. I april 2011 togs "Första Spadtaget" för Stockholms nya gröna stadsdel, Norra Djurgårdsstaden. Finansborgarrådet Sten Nordin planterar ett symboliskt träd.

4. Utsikt över området där vårt kvarter ska ligga. Mitt i grönskan och 10 minuter från Stureplan.

5. 3D-interiör med tidlös och ljus design.

Norra Djurgårdsstaden är ett nytt bostadsområde i centrala Stockholm. Nära Nationalstadsparken, havet och staden byggs just nu de första lägenheterna i detta område, som alltså blir en utbyggnad av Östermalm. Stockholms stads ambitioner är mycket höga. "Den nya stadsdelen ska bli ett internationellt föredöme inom hållbar stadsutveckling."

Projektet har redan rönt stor uppmärksamhet utomlands och ingår i Climate Positive Development Program – ett globalt klimatprogram som initierats av Clinton Climate Initiative i samarbete med U.S. Green Building Council. Vi är mycket glada över att få vara en del i detta stadsutvecklingsområde.

Svenska Hus är en av byggherrarna i den första etappen som består av fyra kvarter. Här vid Husarvikens strand har vi tillsammans med vår arkitekt på Brunnberg & Forshed låtit husen, gården, omgivningen och de nya drömbostäderna ta form med mycket tanke och omsorg. Kvarteret kommer att innehålla 129 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter. Första inflyttning sker under våren 2013.

Omgivningarna är fantastiska med staden, naturen och vattnet på nära håll. Historiens vingslag känns här. Området är från början gamla kungliga jaktmarker. Vid sekelskiftet tog industrialiseringen fart och gasverket byggdes. De vackra gasklockorna och byggnaderna runtomkring ritades av den legendariska arkitekten Ferdinand Boberg. I den nya stadsdelen kommer detta område att bli ett kulturcentrum med teatrar och restauranger.



Förskola i Marsipanfabriken



I Viktoriahuset i Helsingborg hyr kommunen lokaler för förskole- och fritidsverksamhet. Här finns två förskoleavdelningar, ett fritids och lokaler för brottnings- och thaiboxning. Totalt hyr man idag ca 2 000 kvadratmeter i fastigheten.

Huset har, som många av våra hus, en spännande historia. Här har det tillverkats både marsipan och tvål. Fastigheten kombinerar både gammalt och nytt med en vacker tegelbyggnad och en modern tillbyggnad. Fastigheten ligger i området Planteringen, ett mångkulturellt bostadsområde med varierande bebyggelse. Här fanns tidigare gamla arbetarkvarter och området utvecklades hela tiden. Nästa projekt blir att förvandla gatan utanför till en "boulevard".

Birgitta Orlowski är förskolechef och en av rektorerna som ansvarar för verksamheten i Viktoriahuset. Förskolan flyttade in 2008 och sedan dess har verksamheten växt. – Våra lokaler är väldigt ljusa och fina med högt i tak. Det är roligt att man kan ta tillvara gamla industribyggnader och bevara den gamla charmen, säger Birgitta.



I en av tillbyggnaderna har vi inrett en gymnastikhall som idag används av flera skolor i rektorsområdet.

Huvudkontor med smak för det goda

När NSP, som driver ett femtiotal Burger King-restauranger, sökte nya lokaler för sitt huvudkontor föll valet på vår löftesrika fastighetssatsning i Bromma. Här får man luftiga, funktionella ytor i en spännande omgivning på bara ett par minuters avstånd från flygplatsen. Snart får man också nya Tvärbanan utanför porten.

Nordic Service Partners, NSP, är Burger Kings största franchisetagare i Norden med en omsättning på 700 Mkr. Nyligen flyttade bolaget sitt huvudkontor till den ena av våra två attraktiva fastigheter på Ranhammarsvägen i Bromma. Huset ligger mitt i ett expansivt område med en mängd nya verksamheter och bostäder under utveckling. – Om ett par år när ännu mer står färdigt här tror jag att vi kommer vara väldigt glada över att vi valde detta läge för vårt huvudkontor. Vi har också fått mycket bättre och mer ändamålsenliga lokaler än vi hade tidigare, dessutom till ett lägre pris. Överraskande nog störs vi inte heller av flygtrafiken, säger Johan Wedin, vice VD och CFO på NSP.

Huset, som är från 1940-talet, var tidigare fabrik för Ericsson. När kontraktet med NSP tecknades i april bestod lokalerna av drygt 400 kvadratmeter rättytor. Det första skissandet skedde med hjälp av Svenska Hus. Därefter tog den nya hyresgästens "egen" arkitekt över arbetet. Vid årsskiftet var ombyggnationen klar och man kunde installera sig i de ljusa och välplanerade lokalerna, bestående av ett tjugotal arbetsplatser, fyra konferensrum, utbildningslokal, kök och sociala ytor. Inredningen går i grått och orange för att passa med varumärkets färger. Som pricken över i gjorde man sig också av med 80 kubikmeter skräp inför flytten. – Arbetsmiljön är viktig eftersom man tillbringar så mycket tid på jobbet. Och nu känns det skönt att vara på plats tycker Johan och hans kollegor.



Om ett par år när området utvecklats ännu mer tror jag vi kommer att vara väldigt glada att vi valde detta läge för vårt huvudkontor."

JOHAN WEDIN, vice VD och CFO på NSP





Göteborg

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m²	Lokaler m²	Garage m²	S:a ytor m²	Byggår Ombyggn.år	Tax.värde Tkr	Antal bostäder
REGION GÖTEBORG									
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	40 606	0	40 606	1950	32 670	0
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 891	0	4 891	1971	17 323	0
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 341	0	3 341	1960	14 823	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42-46	Göteborg	0	22 507	0	22 507	1975/1981/1989	0	0
Högsbo 1:3	Olof Askunds gata 1	Göteborg	0	2 815	0	2 815	1987	24 930	0
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18-22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	67 513	6
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 261	25	1 286	1881/2000	15 636	0
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1-3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	16 918	10
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8-14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/1982	56 900	0
Jämbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 907	0	4 907	1986/1996	33 455	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 571	0	4 571	1928	10 131	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 924	0	6 924	1934/1999	17 648	0
Majorna 166:1	Gröna Gatan 28	Göteborg	0	2 165	0	2 165	1929	0	0
Nordstaden 10:15	Norra Hamngatan 36/Köpmansgatan 27	Göteborg	0	2 449	0	2 449	1900/2000	68 000	0
Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B/Kronhusgatan 2 B	Göteborg	764	420	0	1 184	1888/1996	17 910	13
Skår 57:5	Almedalsvägen 4-12/Skårs Led 3	Göteborg	0	5 730	25	5 755	1964/2001	43 483	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	6 619	0
Lekstorp 3:86	Hjulmakarevägen 9-11	Lerum	0	2 774	86	2 860	1975/1986	4 362	0
Forsbergs Ång 3	Sven Bergmans v 5-9	Skövde	4 120	345	0	4 465	1952	23 322	72
Furiren 3	Kansligatan 1-3	Skövde	1 482	0	0	1 482	1943	7 835	33
Hummern 4	Kavelbrovägen 4-6	Skövde	1 937	276	0	2 213	1943	10 443	40
Hyacinten 2	Viktorlag 6 A-C	Skövde	870	95	175	1 140	1953/1976	5 218	15
Höder 4	Långg/Torgg/St Sigfrids gata	Skövde	2 161	2 109	750	5 020	1988	29 364	24
Lanciären 1 o 2	Slingvägen 2-12	Skövde	1 643	168	0	1 811	1943/1980	9 678	24
Ostronet 21	Granskag 2/Mariestadsdv 19	Skövde	1 522	511	750	2 783	1991	14 881	21
Päronet 3	Tungatan 11	Skövde	599	0	0	599	1990	4 340	7
SUMMA REGION GÖTEBORG			16 171	119 199	1 811	137 181		553 402	265

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m²	Lokaler m²	Garage m²	S:a ytor m²	Byggår Ombyggn.år	Tax.värde Tkr	Antal bostäder
REGION STOCKHOLM									
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 15-19	Bandhagen	6 596	1 950	0	8 546	1959/2006	111 849	114
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 038	0	6 038	1980/2000	25 809	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 412	0	12 412	1900/2004	26 931	0
Särsta 3:25	Forsbyvägen 3-7/Häradsvägen 3	Knivsta	6 284	185	450	6 919	1992	43 991	71
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32-34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	13 417	14
Famnen 4	Stopvägen 106-110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	15 538	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16-18	Stockholm	0	7 342	1 300	8 642	1962	48 400	0
Handelsboden 25	Ullsundavägen 8-10	Stockholm	816	450	0	1 266	1932/1996	17 628	17
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30-32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	14 600	12
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 091	0	15 091	1944	51 000	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 485	0	5 485	1941	17 698	0
Karis 6	Finlandsgatan 64-68	Stockholm	0	5 239	0	5 239	2002/2006	72 200	0
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19-21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	12 482	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 704	771	4 475	1940/2001	21 722	0
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25-27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	9 337	12
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 668	0	3 668	1963/1987	22 600	0
Stensåtra 18	Stensåtravägen 8	Stockholm	0	4 861	0	4 861	1977/1999	22 686	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19-21	Stockholm	670	50	0	720	1938/1996	12 219	12
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49-51	Stockholm	880	53	0	933	1950	9 204	15
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	11 605	15
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A-B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	13 624	12
Siken 4	Vårdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	28 800	99
Torpeden 3	Viksängsvägen 11	Södertälje	0	4 106	0	4 106	1965	8 243	0
SUMMA REGION STOCKHOLM			23 238	71 732	2 646	97 616		631 583	429



NÅGRA AV VÅRA FASTIGHETER

REGION GÖTEBORG

1. Västra Hamngatan, Göteborg
2. Stora Badhusgatan, Göteborg
3. Topasgatan, Göteborg
4. Norra Hamngatan, Göteborg
5. Alevägen, Nol
6. Otterhällegatan, Göteborg

REGION STOCKHOLM

7. Ranhammarsvägen, Stockholm
8. Kumla Gårdsväg, Stockholm
9. Trollesundsvägen, Stockholm
10. Porfyrvägen, Stockholm
11. Rökerigatan, Stockholm
12. Finlandsgatan, Stockholm

REGION SKÅNE

13. Parkgatan, Landskrona
14. Volframgatan, Malmö
15. Norra Långgatan, Landskrona
16. Rådhusorget, Landskrona
17. Pilåkersgatan, Landskrona
18. Viktoriagatan, Helsingborg
19. Ystadvägen, Malmö
20. Storgatan, Landskrona
21. Gasverksgatan, Helsingborg
22. Viktoriagatan, Helsingborg
23. Bryggaregatan, Landskrona
24. Föreningsgatan, Landskrona

Skåne

Fastighetsbeteckning		Adress	Bostäder Kommun m ²	Lokaler m ²	Garage m ²	S:a ytor m ²	Byggar Ombyggn.år	Tax.värde Tkr	Antal bostäder
REGION SKÅNE									
Kroksabeln 17	Muskötgatan 11	Helsingborg	0	7 416	0	7 359	1968	15 630	0
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	900	0	2 335	1958	20 600	18
Lux 2	Viktorlagatan 6	Helsingborg	0	6 904	0	5 386	1940	22 804	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	2 049	0
Smygen 1	Frilandsvägen 2-8	Helsingborg	3 574	0	250	3 824	1969	27 400	52
Spiken 1	Nyåångsvägen 1-7	Helsingborg	3 568	0	500	4 068	1969	288	52
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 752	0	5 752	1974/1966	4 201	0
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	3 522	10
Delfinen 17-18	Hantverkargatan 33-35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	14	0	1 429	1938/2000	8 023	20
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 009	0	9 759	1973	50 048	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	4 754	12
Friden 1	Almstigen 28 A-C	Landskrona	561	0	0	561	1950	2 646	8
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1-5	Landskrona	218	1 095	25	1 285	1890/1980	7 193	3
Gräset 23	Norra Långg 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	7 711	6
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	2 393	6
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	846	27	50	820	1961	4 101	12
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	1 875	6
Karl XV nr 14	Järnväggsgatan 6/Rådsmansgatan 5	Landskrona	1 742	1464	525	3 762	1955	16 340	28
Kolet 2	Bangårdsg 15/Industrig 29 m fl	Landskrona	0	460	0	460	1969	933	0
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 097	1990	5 279	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	33	0	1 014	1953	4 903	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	2 275	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	150	614	1950	2 168	8
Nimrod 31	Föreningsg 145/Onsjög 1 A-B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	9 232	34
Pedalen 18	Kamgatan 15-17, 14-22	Landskrona	0	3 785	0	3 705	1989	9 212	0
Pilåkern 1	Pilåkersgatan/Pilgården/Karlslundsvägen	Landskrona	12 226	1 349	0	13 575	1961	56 860	174
Pilåkern 2	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg	Landskrona	16 162	652	0	16 977	1961	82 458	228
Renschöld 18	Rådhusstorget 1/Eriksгатan 2	Landskrona	1 047	800	0	1 820	1929	10 663	10
Snickaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	0	0	652	1954/1999	3 367	10
Snäppen 11	Storgatan 16-18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	9 561	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 442	0	4 795	1977	9 861	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A-B	Landskrona	999	0	0	999	1948	4 895	12
Svetsaren 2	Carl Xl:s väg 50 A-C/Väwaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	5 696	18
Svetsaren 3	Väwaregatan 3 A-B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	4 830	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A-B	Landskrona	1 005	143	0	1 148	1950/1999	5 659	11
Venus 10	Gjörloffsgatan 81/Regeringsg 110-112	Landskrona	1 080	190	0	1 270	1904/1999	5 994	11
Venus 14	Föreningsgatan 88-90	Landskrona	1 212	310	0	1 522	1946/1991	8 383	16
Västra Roten 8	Storgatan 31-33	Landskrona	2 416	1 013	0	3 429	1929	22 837	26
Östra Roten 29	Rådhusgatan 2/Norra Långgatan 17	Landskrona	2 278	674	0	2 952	1971	17 549	32
Emilstorp 1	Volfångsgatan 3	Malmö	0	6 954	0	6 634	1965/1991	22 358	0

[TOTALT ANTAL BOSTÄDER]

[TOTALT ANTAL BOSTÄDER]

Svenska Hus i siffror

Fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga

Förvaltningsresultat exklusive finansnetto
Fastighetslån - Kortfristiga placeringar

Förvaltningsresultat

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

Fastighetsbeståndets bokförda värde/uthyrningsbar yta

Bokfört värde, byggnader och mark
Uthyrningsbar yta

Fastighetslån/uthyrningsbar yta

Fastighetslån
Uthyrningsbar yta

Synlig konsolideringsgrad

Eget kapital + avsättningar för skatter
Balansomslutning

Justerat konsolideringskapital

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

Justerad konsolideringsgrad

Justerat konsolideringskapital
Balansomslutning + övervärden
i fastighetsbeståndet

Lån 2011-12-31

Bindningstider år	Kapital- bindning	Ränte- bindning	Genomsnitts- ränta
Inom 1 år	658	396	2,99 % ^{1,2)}
Inom 1-2 år	729	218	3,89 % ³⁾
Inom 2-3 år	143	7	6,23 %
Inom 3-4 år	239	101	3,71%
Inom 4-5 år	53	100	4,39 %
Inom 5-6 år	78	268	4,63 %
Inom 6-7 år	-	-	-
Inom 7-8 år	-	-	-
Inom 8-9 år	-	125	3,97 %
Inom 9-10år	-	685	4,02 %
Totalt	1 900	1 900	3,89 %

1 Därav 125 Mkr med räntetak på 3,5 % tom 15-12-30

2 Därav 200 Mkr med ränta 1,25 % tom 12-11-23 därefter 2,49 % tom 20-11-23 där banken har rättighet att stänga swappen varje kvartal

3 Därav 100 Mkr med ränta 1,92 % tom 13-09-01 därefter 2,58 % tom 21-06-01 där banken har rättighet att stänga swappen varje kvartal

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Förvaltningsresultat	42,3	45,5	47,1	55,0	72,4	76,4	81,4	102,6	107,1	121,6
Avskrivningar	7,5	8,3	10,4	14,7	16,1	19,0	19,9	21,4	21,9	23,9
Försäljningsresultat	7,8	3,6	48,5	0,7	30,4	2,5	115,7	-3,6	0	0,4
Resultat efter finansnetto	31,1	30,3	76,2	30,8	72,9	49,3	165,7	59,3	71,4	80,1

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	991	1 061	1 254	1 509	1 709	1 938	1 976	2 063	2 183	2 447
Omsättningstillgångar	37	63	108	45	71	156	339	344	313	260
Summa tillgångar	1 028	1 124	1 362	1 554	1 780	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707
SKULDER OCH EGET KAPITAL										
Eget kapital	143	163	213	191	236	253	403	418	436	459
Avsättningar	60	90	110	141	153	195	190	201	215	239
Skulder	825	871	1 039	1 222	1 391	1 646	1 722	1 788	1 845	2 009
Summa skulder och eget kapital	1 028	1 124	1 362	1 554	1 780	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar.

Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Göteborg, Stockholm och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att förvärva fastigheter med eftersatt underhåll, vilka renoveras, hyrs ut och förvaltas. Viss nybyggnation förekommer också. Hyresintäkterna uppgick till 290 Mkr och resultatet efter finansiella poster uppgick till 80,1 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2011 har 290 Mkr (144) investerats i fastigheter, varav 188 Mkr (51) avser ny-, till- eller ombyggnader i fastigheter som ägdes vid årets början.

Under 2011 förvärvades en bostadsfastighet om totalt 13 575 kvm och en kommersiell fastighet om 1 307 kvm har sålts.

I början av 2012 förvärvades en kommersiell fastighet innehållande 2 584 kvm uthyrningsbar lokalyta.

FRAMTIDA UTVECKLING OCH RISKE R

Bolagets strategi för fastighetsrörelsen är fortsatt att driva verksamhet i Göteborgs-, Stockholms- och Skåne regionerna.

Vi har under 2011 förvärvat ytterligare bostadsfastigheter i Landskrona samt startat byggprojekt i Stockholm där det byggs 161 lägenheter. Vi avser att fortsätta vår expansion, gärna med inriktning mot bostäder.

För att stärka vår projektutveckling har två nya tjänster tillsatts vars inriktning är att utveckla vår projektorganisation.

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot tre risker; minskade intäkter, stigande räntenivåer och fallande marknadsvärden.

Konjunktorens utveckling är svårbedömd. I en svagare konjunktur ökar risken för konkurser, vilket medför risk för hyresförluster. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus och under 2011 uppgick hyresförlusterna till mindre än 1 % av intäkterna. I en konjunkturnedgång ökar risken för vakanser. 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 i förvaltningsrörelsen motsvarar cirka 1 % av koncernens totala hyresvärde. Cirka 37 % av Svenska Hus hyresvärde hänför sig från bostäder.

Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga och lånens räntebindningstid. Svenska Hus har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten och låneportföljen har en stor spridning i räntornas villkorsändringsdagar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 5,9 år.

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 avkastningskrav för respektive fastighet. Med beaktande av att nuvarande kortfristiga placeringar skulle kunna användas till att minska skulder till kreditgivare har koncernen en nettobelåningsgrad på ca 54 %.

FINANSIELLA DATA OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

	2011	2010
Antal anställda	33	29
Nettoomsättning (Tkr)	289 863	273 741
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	80 145	71 443
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar (Tkr)	79 729	71 443
Balansomslutning (Tkr)	2 706 501	2 496 291
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	2 438 534	2 175 778
Soliditet (%)	17	17
Avkastning på eget kapital (%)	18	17
Avkastning på totalt kapital (%)	6	5

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

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

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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman s förfogande står följande vinstmedel	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	231 332 438
årets vinst, kr	80 599 661
Summa	311 932 099
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	30 000 000
i ny räkning balanseras	281 932 099
Summa	311 932 099

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.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Svenska Hus ABs förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.



Tkr	2011	2010
Hysesintäkter	289 863	273 741
Kostnad för förvaltning (not 1)	-107 722	-109 977
Avskrivningar (not 9, 10)	-23 925	-21 997
Bruttoresultat	158 216	141 767
Administrationskostnader (not 1, 4, 5)	-14 583	-13 687
Resultat av fastighetsförsäljning	416	-
Rörelseresultat	144 049	128 080
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	7 806	5 781
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6)	-71 710	-62 418
Resultat efter finansiella poster	80 145	71 443
Koncernbidrag	-6 962	-6 350
Resultat före skatt	73 183	65 093
Skatt på årets resultat (not 7)	-19 979	-17 014
ÅRETS RESULTAT	53 204	48 079

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark (not 9)	2 301 346	2 152 280
Pågående nyanläggningar (not 9)	137 188	23 498
Inventarier (not 10)	5 739	4 141
Summa materiella anläggningstillgångar	2 444 273	2 179 919
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 18)	140	190
Uppskjutna skattefordringar (not 7)	2 656	3 189
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 796	3 379
Summa anläggningstillgångar	2 447 069	2 183 298
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	1 695	1 497
Fordringar hos moderföretag	56 425	61 620
Aktuella skattefordringar	3 500	-
Övriga fordringar	6 881	8 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	11 849	12 478
Summa kortfristiga fordringar	80 350	83 675
Kortfristiga placeringar	126 193	186 385
Kassa och bank (not 14)	52 889	42 933
Summa omsättningstillgångar	259 432	312 993
SUMMA TILLGÅNGAR	2 706 501	2 496 291

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL (not 15)		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
Bundna reserver	1 704	986
Fria reserver	344 111	326 751
Årets resultat	53 204	48 079
Summa eget kapital	459 019	435 816
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld (not 8)	239 475	214 664
Summa avsättningar	239 475	214 664
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	1 872 467	1 751 264
Övriga skulder	1 826	1 331
Summa långfristiga skulder	1 874 293	1 752 595
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	27 894	27 568
Leverantörsskulder	14 896	12 543
Skulder till koncernföretag	30 105	-
Skatteskulder	3 045	181
Övriga skulder (not 17)	3 967	768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	53 807	52 156
Summa kortfristiga skulder	133 714	93 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 706 501	2 496 291
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	2 299 828	1 875 098
Aktier i dotterbolag	-	30 243
Summa ställda säkerheter	2 299 828	1 905 341
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Övriga ansvarsförbindelser	2 000	2 000

Tkr	2011	2010
Nettoomsättning	-	-
Bruttoresultat	-	-
Administrationskostnader (not 5)	-335	-82
Rörelseresultat	-335	-82
Resultat från andelar i koncernföretag (not 6)	83 500	96 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	56 706	44 112
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6)	-55 460	-62 516
Resultat efter finansiella poster	84 411	77 514
Koncernbidrag	-3 812	23 570
Resultat före skatt	80 599	101 084
Skatt på årets resultat (not 7)	-	-
ÅRETS RESULTAT	80 599	101 084

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag (not 11, 12)	160 311	160 311
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 18)	20	20
Summa anläggningstillgångar	160 331	160 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos moderföretag	56 260	61 620
Fordringar hos koncernföretag	837 860	195 543
Övriga fordringar	604	538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	4 281	4 675
Summa kortfristiga fordringar	899 005	262 376
Kassa och bank (not 14)	17 338	34 903
Summa omsättningstillgångar	916 343	297 279
SUMMA TILLGÅNGAR	1 076 674	457 610

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
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	231 333	160 249
Årets resultat	80 599	101 084
Summa fritt eget kapital	311 932	261 333
Summa eget kapital	371 932	321 333
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till dotterföretag	2 100	2 100
Övriga långfristiga skulder	-	115
Summa långfristiga skulder	2 100	2 215
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	14 895	16 044
Skulder till koncernbolag	684 170	115 245
Övriga skulder (not 17)	3 517	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	60	2 773
Summa kortfristiga skulder	702 642	134 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 076 674	457 610
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Komplementäransvar för delägda kommanditbolags samtliga skulder	-	-
Borgen för dotterbolag	1 820 356	1 492 354
Övriga ansvarsförbindelser	59 503	124 309
Summa ansvarsförbindelser	1 879 859	1 616 663

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	80 145	71 443	84 411	77 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30 106	21 542	-	-
Aktuell skatt	-817	-605	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 434	92 380	84 411	77 514
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	3 325	-4 079	-636 629	-29 852
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	40 498	18 840	568 580	-34 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 257	107 141	16 362	13 377
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, not A	-288 279	-144 413	-	-
Förvärv av långfristiga värdepapper	50	-150	-	-400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288 229	-144 563	0	-400
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av långfristiga skulder	121 698	38 574	-115	515
Förändring av långfristiga fordringar	-	64	-	-
Utbetald utdelning	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Koncernbidrag	-6 962	-6 350	-3 812	23 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	84 736	2 288	-33 927	-5 915
Årets kassaflöde	-50 236	-35 134	-17 565	7 062
Likvida medel vid årets början	229 318	264 452	34 903	27 841
Likvida medel vid årets slut	179 082	229 318	17 338	34 903
NOT A FÖRVARV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-1 598	-258	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-2 121	-1 711	-	-
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-149 066	-98 799	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-21 804	-20 147	-	-
Ökning av posten pågående nyanläggningar	-113 690	-23 498	-	-
Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar	-288 279	-144 413	-	-

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

REDOVISNINGSPRINCIPER
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, direkt eller indirekt äger andelar och på grund av avtal förfogar över mer än 50 % av rösterna, direkt eller indirekt äger andelar och har rätt att utse eller avsätta mer än 50 % av styrelseledamöterna, direkt eller indirekt äger andelar och genom avtal med dotterföretag eller genom bolagsordning och dylikt har rätt till bestämmande inflytande.

Vid upprättandet av koncernredovisningen har Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning och den s k förvärvsmetoden tillämpats för samtliga dotterföretag. De enskilda dotterföretagens obeskattade reserver har uppdelats i en eget-kapitaldel som förts till Bundna reserver och i en uppskjuten skattedel som förts till Avsättning för skatter. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier i dotterföretag och eget kapital i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten, s k övervärden, har redovisats som ett koncernmässigt övervärde på byggnader och mark, med reservation för uppskjuten skatt härpå.

Förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med värden avseende tiden efter förvärvet. Sålda bolag resultatavräknas utifrån koncernens redovisade nettotillgångar i dessa bolag vid tidpunkten för avyttringen.

FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnaderna skrivs av på 100 år. Inventarier skrivs av med maximalt skattemässigt belopp. 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.

NOT 2

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING

Under 2011 har en fastighet sålts och ett bolag förvärvats innehållande en fastighet.

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH FÖRETAGSLEDNING

	KONCERNEN	
	2011	2010
MEDELANTAL ANSTÄLLDA		
Göteborg	17	16
Stockholm	8	7
Landskrona	8	6
Totalt i Sverige	33	29

Medelantal anställda män uppgick till 17 (14).

KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNINGEN

Förvaltningskoncernens styrelse består av 7 ledamöter, varav 5 män.

Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 8, varav 7 män.

SJUKFRÅNVARO

Sjukfrånvaron i koncernen uppgick totalt till 1,2 % (0,9 %).

NOT 4 PERSONALKOSTNADER, PENSIONER OCH ÖVRIGT

	KONCERNEN	
	2011	2010
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	1 689	2 429
Övriga anställda Sverige	13 321	10 637
SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	15 010	13 066
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktör	570	584
Pensionskostnader avseende övriga	1766	1035
Övriga sociala kostnader	5 279	4 595
SUMMA SOCIALA KOSTNADER	7 615	6 214

NOT 5 REVISORNS ARVODE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Revisionsuppdrag	250	215	20	20
Andra uppdrag	129	113	-	-
SUMMA	379	328	20	20

NOT 6 FINANSIELLA POSTER

	KONCERNEN	
	2011	2010
Ränteintäkter	6 220	5 488
Övriga poster	1 586	293
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	7 806	5 781
Räntekostnader	-68 248	-62 356
Optioner	-3 398	-
Övriga finansiella kostnader	-64	-62
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	-71 710	-62 418

	MODERBOLAGET	
	2011	2010
Utdelningar från andelar i dotterföretag	83 500	96 000
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	83 500	96 000
Ränteintäkter från moderföretag	1 641	2 400
Ränteintäkter från koncernföretag	53 146	41 663
Övriga ränteintäkter	1 919	49
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	56 706	44 112
Räntekostnader	-4 546	-22 517
Räntekostnader till koncerföretag	-47 516	-39 999
Optioner	-3 398	-
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	-55 460	-62 516

NOT 7 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernens skatt på årets resulat, 19 979 Tkr (17 014), består av aktuell skatt 817 Tkr (605) och årets avsättning för uppskjuten skatt 19 162 Tkr (16 409).

Summa uppskjuten skattefordran uppgår till 2 656 Tkr (3 189), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 10 100 Tkr (12 124).

NOT 8 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

I koncernen finns en skillnad på totalt 1 061 030 Tkr (912 496) 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 239 475 Tkr (214 664).



NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN	
	2011-12-31	2010-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	2 295 594	2 153 192
Nyanskaffningar	170 951	140 685
Avyttringar	-1 428	-
Omklassificeringar	1 322	1 717
UTGÅENDE ACKUMULERANDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	2 466 439	2 295 594
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Vid årets början	-143 314	-123 028
Avyttringar	25	-
Årets avskrivningar	-21 804	-20 286
UTGÅENDE ACKUMULERANDE AVSKRIVNINGAR	-165 093	-143 314
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	2 301 346	2 152 280
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	23 498	21 795
Nyanskaffningar	115 012	3 420
Omklassificeringar	-1 322	-1 717
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	137 188	23 498
FASTIGHETER I SVERIGE		
Bokfört värde	2 438 534	2 175 778
Taxeringsvärden	1 721 393	1 704 413

Byggnaderna inklusive övervärden skrivs av på 100 år.

NOT 10 INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 186	13 803	-	-
Inköp/förvärv	3 730	2 115	-	-
Avyttringar	-20	-732	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	18 896	15 186	-	-
Ingående avskrivningar	-11 045	-9 920	-	-
Avyttringar	9	586	-	-
Årets avskrivningar	-2 121	-1 711	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERANDE AVSKRIVNINGAR	-13 157	-11 045	-	-
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	5 739	4 141	-	-
Bokfört värde	5 739	4 141	-	-
Inventarier skrivs av med maximalt skattemässigt belopp.				
Utöver ovanstående finns i koncernen leasing av bilar till nedanstående värden.				
Anskaffningsvärden	5 543	4 375	-	-
Leasingavgifter	1 078	896	-	-

NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 311	159 911
Förändring	0	400
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	160 311	160 311
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	160 311	160 311

NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Företag	Kapital- andel %	Bokfört värde	Organisa- tionsnummer	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	63 238	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	200	556773-2267	Göteborg
Svenska Hus Värdepapepr 3 AB	100	100	556775-8270	Göteborg
Fastighets AB Bergfästet J	100	587	556659-5590	Göteborg
Fastighets AB Bergfästet Å	100	100	556794-5075	Göteborg
Nol Teknikpark AB	100	24 863	556688-6478	Göteborg
KB Bergväggen 18	100	0	969728-2441	Göteborg
SUMMA		160 311		

NOT 13 PERIODISERINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	970	900	-	-
Förutbetalda räntekostnader	4 107	4 675	4 281	4 675
Övriga poster	6 772	6 903	-	-
SUMMA	11 849	12 478	4 281	4 675
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna löner och semesterlöner	2 273	2 159	-	-
Upplupna räntekostnader	5 768	6 443	-	2 733
Förutbetalda hyresintäkter	35 407	33 627	-	-
Övriga poster	10 359	9 927	60	40
SUMMA	53 807	52 156	60	2 773

NOT 14 KASSA OCH BANK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Kassa och bank	4 898	42 993	1 097	34 903
Fordran på AB Gullringsbo Egendoms centrala koncernkonto	47 991	-	16 241	-
SUMMA	52 889	42 993	17 338	34 903

NOT 15 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I KONCERNEN	Aktie-	Bundna	Fria
	kapital	reserver	reserver
Ingående balans	60 000	986	374 830
Utdelning	-	-	-30 000
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	-	718	-719
Årets resultat	-	-	53 204
UTGÅENDE SALDO	60 000	1 704	397 315
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I MODERBOLAGET	Aktie-	Reserv-	Fritt eget
	kapital	fond	kapital
Ingående saldo	60 000	-	261 333
Utdelning	-	-	-30 000
Årets resultat	-	-	80 599
UTGÅENDE SALDO	60 000	-	311 932

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		KONCERNEN	
	Kapitalbindning		Räntebindning	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	589 523	419 540	394 270	495 825
Lån som förfaller om 1-5 år	1 130 840	1 248 275	326 093	756 990
Lån som förfaller senare än 5 år	78 320	79 120	1 078 320	494 120
SUMMA	1 798 683	1 746 935	1 798 683	1 746 935

BYGGNADSKREDITIV PER 2011-12-31

Beviljat belopp	Utnyttjat belopp
-----------------	------------------

Fastighets AB Skuleskogen 1-2	91 000	18 955
Fastighets AB Skuleskogen 3	62 000	12 771
Fastighets AB Skuleskogen 4-5	75 000	15 832
Fastighets AB Skuleskogen 6-8	97 000	21 252
Fastighets AB Marsipanfabriken	43 000	32 809
KB Emilstorp	5 000	59
SUMMA	373 000	101 678

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 2011-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 400 000 Tkr (925 000) och räntetak på 125 000 Tkr (125 000). Dessutom finns tecknade avtal med framtida starttid avseende ränteswappar på 350 000 Tkr (125 000). Derivatens marknadsvärde per 2011-12-31 uppgick till -109 888 Tkr (-5 537).

NOT 17 KREDITLÖFTEN

Beviljade kreditlöften finns på totalt 30 000 Tkr. Per 2011-12-31 var dessa utnyttjade med 0 Tkr.

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	190	40	20	20
Årets anskaffningar	-	150	-	-
Årets försäljningar	-50	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	140	190	20	20
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	140	190	20	20

Göteborg den 28 mars 2012

Lars-Erik Jansson
Ordförande

Hans Eliasson

Erika Hellman

Lisa Kjellén

Sture Kullman

Göran Petersson

Ulf Ragnarsson

Lars Vardheim
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 mars 2012.

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

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 2011.

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 koncernredovisningen, 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 2011-12-31 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 2011.

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 28 mars 2012



Magnus Anderström

Auktoriserad revisor



ORDINARIE LEDAMÖTER

LARS-ERIK JANSSON, ordförande, född 1945

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Aranäs KB, Ekan AB och Fastighetsägarna Göteborg Första regionen. Vice ordförande i Fastighetsägarna Sverige och Collector Finance & Law. Ledamot i bl a AB Gullringsbo Egendomar, Liljewall Arkitekter AB, MVB Syd AB, MVB Öst AB och MVB Väst AB.

HANS ELIASSON född 1946

Koncernchef AB Gullringsbo Egendomar, Tekn.dr.h.c. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, MVB Syd AB, MVB Öst AB, MVB Väst AB, Rådgivande Kommittén vid Lunds Universitet, Stiftelsen DeLabs, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur, Stiftelsen för energieffektivt byggande, Wangeskog Hyrcenter AB och Senior Rådgivare till Global Utmaning.

LISA KJELLÉN född 1976

VD AB Gullringsbo Forestry Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar.

ERIKA HELLMAN född 1973

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar och Wangeskog Hyrcenter AB.

STURE KULLMAN född 1952

Verksam som konsult via eget bolag. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Annell Ljus och Form AB, CRM Currency Risk Management AB, Global Shipping Group AB, Handbollförbundets Liganämnd, Allba Holding AB, Hestra Inredningar AB och Lastbilscentralen i Tvåstad AB. Ledamot i Cascade Computing AB och AB Gullringsbo Egendomar.

ULF RAGNARSSON född 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 Briscole AB, AB Gullringsbo Egendomar, AB Sven Gulin och Tylögatt Fastighets AB.

GÖRAN PETERSSON född 1942

Advokat, Advokatfirman Vinge. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i AB Gullringsbo Egendomar, Hallberg-Rassy AB, Hallberg-Rassy Varvs AB, Hallberg-Rassy Marinplast AB och Skärgårdsgatans Ingengörsbyrå AB. Ledamot i bl a COWI AB och Aircargo AB. Sekreterare i Svenska Mässan Stiftelse. Medlem i IOK (Internationella Olympiska kommittén). President i ISAF (International Sailing Federation).

REVISOR

MAGNUS ANDERSTRÖM född 1972

Auktoriserad revisor, Frejs Revisorer AB.





SVENSKA HUS AB

Otterhällegatan 3

Box 2178, 403 13 Göteborg

Tel 031-701 66 60

Fax 031-701 66 71

goteborg@svenskahus.se

SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB

Otterhällegatan 3

Box 2178, 403 13 Göteborg

Tel 031-701 66 60

Fax 031-701 66 61

goteborg@svenskahus.se

SVENSKA HUS I STOCKHOLM AB

Ranhammarsvägen 20, 168 67 Bromma

Tel 08-556 960 30

Fax 08-556 960 31

stockholm@svenskahus.se

SVENSKA HUS I SKÅNE AB

Norra Långgatan 24, 261 31 Landskrona

Tel 0418-561 30

Fax 0418-561 31

skane@svenskahus.se

www.svenskahus.se