

# ÅRSREDOVISNING 2019









**Fastighetsutveckling** kräver mod att tänka nytt, kapacitet att förverkliga och erfarenhet för att lyckas. Det har vi på Svenska Hus. Och vi arbetar alltid med våra fastigheter utifrån ett evighetsperspektiv. När vi utvecklar en fastighet handlar det om att göra medvetna val som är hållbara och långsiktiga. Varje projekt är i sig unikt och vi arbetar på olika sätt beroende på vilka möjligheter som finns och vad fastigheten kräver. I utvecklingsfasen arbetar vi ofta med flera olika projektidéer i nära dialog med hyresgäster och andra aktörer. Vi utvärderar, väljer inriktning och tar beslut om fortsatt projektering. På följande sidor kan du läsa mer om Svenska Hus, hur vi arbetar och även om några av våra utvecklingsprojekt.



# Ett framgångsrikt årtionde



---

Daniel Massot  
Vd Svenska Hus AB

**Vi lämnar 2019 med en mycket positiv känsla; ökade intäkter, ökat förvaltningsresultat och ökat substansvärde. Ett år där affärsmannskapet genomsyrat bolaget och tack vare engagerade medarbetare har vi tagit ytterligare kliv i vår tillväxtresa.**

Våra hyresgäster är centrala för oss och vi vill växa och utvecklas tillsammans. Varje fastighet och varje kundrelation ska vårdas som om det vore den enda. Lyckas vi med det är förutsättningarna goda för nöjda hyresgäster och hög uthyrningsgrad i våra fastigheter. Vårt långsiktiga perspektiv ger oss flexibiliteten i vår vardag där vi i alla situationer värderar investeringsmöjligheter och genomför affären, projektet eller förvärvet när rätt förutsättningar ges. Jag tror på att identifiera och ta tillvara på affärsmöjligheten när den dyker upp och vi strävar efter att vara en organisation som är snabbfotad när vi ser en affär med potential.

Under året har vi förstärkt vår organisation ytterligare. Våra medarbetare är vår största tillgång och med stort engagemang har vi tillsammans lyckats med årets fina resultat. Våra värderingar – affärsmässighet, personligt engagemang och entreprenörskap – är centralt i vår vardag och ska genomsyra allt vi gör.

Jag ser fram emot ett spännande 2020, där vi ska fortsätta att utveckla och förbättra våra fastigheter, skapa intressanta uthyrningar och starta lönsamma utvecklings- och energiprojekt. Vi tillsammans med våra kunder, både befintliga och nya, ska fortsatt göra affärer och driva bolagets positiva utveckling in i framtiden. Med det sagt vill jag även nämna att vi följer utvecklingen löpande och är ödmjuka inför coronapandemins påverkan på oss, våra kunder och ekonomin i stort.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och kunder, som gör vår gemensamma resa möjlig. Nu blickar jag in i ett nytt decennium. En resa med fokus på att skapa affärer och med inriktningen att "fastighetsutveckla för egen förvaltning". Jag är förhoppningsfull inför framtiden och är övertygad om att även 2020-talet blir framgångsrikt för Svenska Hus.

# Innehåll



**8**

**Snabbvisit hos Svenska Hus**

**10**

**Vår affärsidé och strategi för framtiden**



**12**

**Perspektiv på verksamheten**



**16**

**Engagerade människor utvecklar Svenska Hus**



# 18

Hos oss får  
hållbarheten ta plats



# 22

Svenska Hus i  
Stockholm



# 24

Svenska Hus i  
Göteborg

# 26

Svenska Hus i  
Skåne

Långsiktig strategi

Att med god riskspridning bedriva fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och med en långsiktig ambition om att nå en jämn fördelning mellan kommersiella lokaler och bostäder.

**7,7 Mdkr**

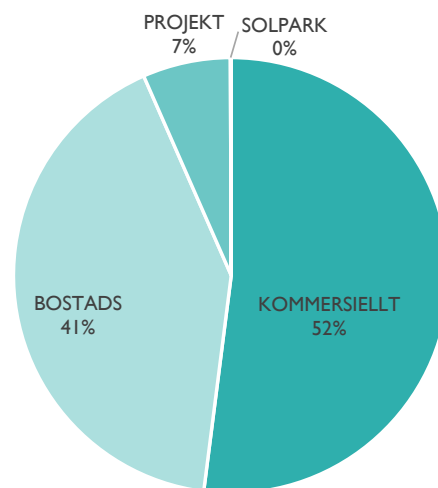
Fastighetsvärde

**153**

Fastigheter

Fastighetsvärde

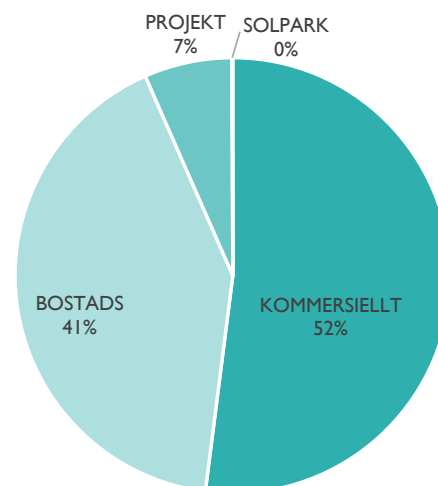
2019 12 31



Här finns vi



2018 12 31



**199 Mkr**

2019 uppgick förvaltningsresultatet till 199 Mkr (175 Mkr)

**600 Mkr**

Hyresvärde (570 Mkr)

**7,7 Mdkr**

Marknadsvärde per bokslutsdatum (7 Mdkr)

**50%**

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 50 % (50 %)

**13 473 kr/kvm**

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 13 473 kr/kvm (12 522 kr/kvm)

**9 270 kr/kvm**

Det bokförda värdet var 9 270 kr/kvm (8 769 kr/kvm)

**7 288 kr/kvm**

Belåningen var 7 288 kr/kvm (6 763 kr/kvm)

**521 Mkr**

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 521 Mkr (811 Mkr). Varav 86 Mkr förvärv (539 kvm)

**570 000 kvm**

Uthyrningsbar yta (550 000 kvm)

**3 772 Mkr**

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 3 772 Mkr (3 409 Mkr)

**4,4 år**

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

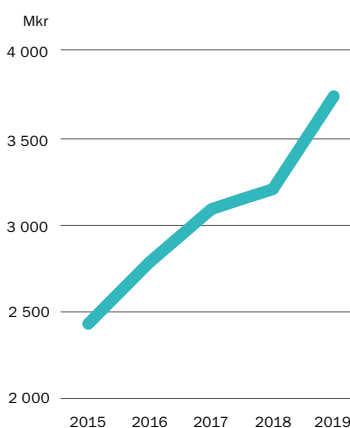
**1,8 år**

Genomsnittlig kapitalbindningstid 1,8 år (2,1 år)

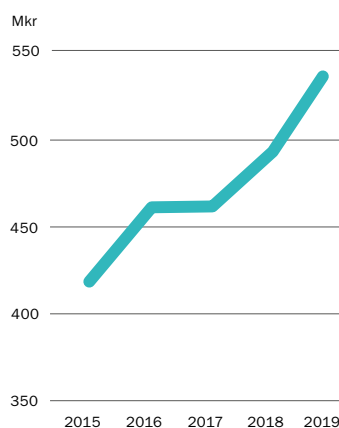
**2,7 ggr**

Räntetäckningsgrad var 2,7 ggr (2,6 ggr)

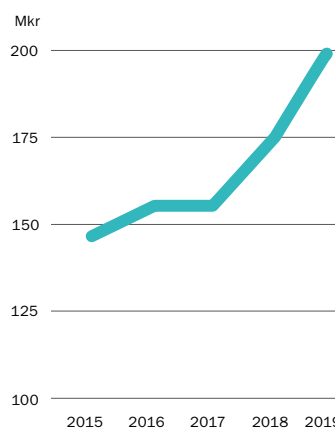
Justerat konsolideringskapital



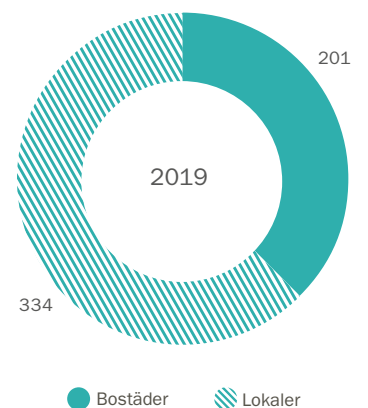
Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



Fördelning hyresintäkter, Mkr



# Vår affärsidé och strategi för framtiden

Med våra värderingar i fokus utvecklar och förvaltar vi fastigheter i attraktiva lägen i storstadsregionerna för hyresgäster idag och för kommande generationer.

## Affärsidé

---



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

## Strategi

---



### Fastighetsutveckling

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



### Förvaltning

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

## Kärnvärden

---



### Affärsmässighet

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



### Personligt engagemang

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



### Entreprenörskap

Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem.



**Svenska Hus** grundades år 1992 och bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna. Bolaget, som ägs av Gullringsbo Egendomar, förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Vi har det stora bolagets kapacitet och trygghet, med det mindre företagens korta beslutsvägar där möjligheter att påverka finns. Svenska Hus har ett femtiotal anställda och varje medarbetare spelare en viktig roll. Rätt erfarenhet och kompetens är avgörande för att Svenska Hus ska kunna genomföra långsiktiga och lönsamma affärer.

Svenska Hus strategi är att växa långsiktigt och stabilt. Vi förvaltar och utvecklar attraktiva bostäder och kommersiella lokaler i expansiva områden i regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Fastighetsbeståndet består av 153 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager. Förvaltning av fastigheterna sker lokalt för respektive region, med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Landskrona och Hässleholm.



# Perspektiv på verksamheten

**Genom nära och långsiktiga relationer vill vi att våra hyresgäster ska växa och utvecklas med oss. Varje fastighet och kundrelation ska vårdas som om att det vore vår enda.**

**V**i är en aktör med uttalat evighetsperspektiv för varje åtagande, oavsett om det gäller förvaltning, fastighetsutveckling, förvärv eller underhåll. Varje moment görs med inställningen att Svenska Hus engagemang ska bestå över tid. Samtidigt präglas vår verksamhet av entreprenörskap vilket för oss innebär att se möjligheter och förverkliga dem genom att skapa värden för bolaget, partners och hyresgäster.

## Hållbar fastighetsutveckling över tid

Svenska Hus utvecklar projekt både i befintliga och nya fastigheter med ambitionen att förädla och bevara värden i våra fastigheter och i de områden vi verkar i. Vid förvärv av nya fastigheter identifierar vi expansiva och attraktiva områden med närhet till kommunikationer som har framtiden för sig. Genom att se till helheten och möjligheter att utveckla kringliggande områden skapar vi stark värdetillväxt.

## Lokaler för utveckling

Svenska Hus erbjuder attraktiva kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager i expansiva områden på samtliga av bolagets marknader. Vi strävar efter att bygga varaktiga relationer och skapa förtroende hos våra hyresgäster. En del i det arbetet är kundfokus, ett hållbart förhållningssätt genom hela kedjan och inte minst ett stort personligt engagemang hos alla medarbetare.

Kraven på kontor och andra typer av lokaler har ökat under senare år, inte minst vad gäller

inomhusklimat, energieffektivitet och hållbarhetsperspektiv. Lokalens läge med hänsyn till kommunikationsmedel och övrigt utbud av service är oftast helt avgörande. I allt högre grad efterfrågas effektiva och omställningsbara lokaler som kan anpassas efter hyresgästernas utveckling och förändrade förutsättningar. Vi kan med vår kapacitet, personligt engagemang och kreativa lösningar tillgodose våra hyresgästers växlande och skiftande behov.

## Långsiktiga relationer med förvaltning i egen regi

En kundnära förvaltning är en förutsättning för goda relationer och nära samarbeten med hyresgästerna. Genom att tidigt identifiera utvecklings- och förbättringsområden kan vi anpassa och finna nya lokallösningar och etableringsmöjligheter när hyresgästernas behov förändras. Svenska Hus personliga engagemang och dynamiska kapacitet är en av våra främsta styrkor.

För att vara nära hyresgästerna och marknaden har vi kontor på de orter där våra fastigheter är belägna. På så sätt kan vi erbjuda en hög servicenivå gentemot befintliga kunder och dra nytta av fördelarna av att vara en lokal aktör. I Stockholm och Skåne har vi våra regionkontor i fastigheter som vi utvecklar. Det här bidrar ytterligare till vår tillgänglighet och att vi finns nära våra hyresgäster.



*Svenska Hus erbjuder attraktiva kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager i expansiva områden på samtliga av bolagets marknader.*



**N 59° 21' 2", E 17° 57' 35"**

**INSTRUMENTFABRIKEN, STOCKHOLM**



**U**tifrån Svenska Hus långsiktiga perspektiv är det viktigt med goda relationer till hyresgäster, kommuner och grannar för att skapa förutsättningar för hållbara värden. Vi deltar aktivt i utvecklingen av de områden där vi har fastigheter för att bidra till attraktiva och trygga områden. Samarbeten sker ofta med andra fastighetsbolag, kommuner, olika förvaltningar och andra intressenter för att hantera frågor kopplat till service, hållbart samhälle och infrastruktur.

Svenska Hus innehar bostadsfastigheter i alla regioner, där merparten av fastigheterna är fördelade på Stockholm och Skåne. Svenska Hus har en långsiktig strategi om att 50 procent av bolagets intäkter ska komma från bostäder.

### **Bidrag till levande stadsmiljö**

Svenska Hus arbetar långsiktigt och hållbart med befintligt bestånd och förvärv görs av fastigheter med potential att utveckla och bevara. Förvärv av fastigheter görs i områden som står inför en spännande och expansiv utveckling samt av fastigheter i närliggande områden till stadens expansion och kommunikation. Renovering och underhåll görs löpande för att modernisera beståndet och därmed kontinuerligt bidra till värdetillväxt. Vår ambition är att bidra till fler attraktiva bostäder och kommersiella fastigheter.

I samtliga regioner är bolaget engagerat i planprocesser med målsättningen att uppföra attraktiva fastigheter samt bidra till en levande och hållbar stadsmiljö.

*Svenska Hus arbetar långsiktigt och hållbart med befintligt bestånd och förvärv görs av fastigheter med utvecklingspotential*



*Renovering och underhåll görs löpande för att modernisera beståndet och därmed kontinuerligt bidra till värdetillväxt*



### **Digital förvaltning**

Svenska Hus utvecklar kontinuerligt förvaltningen för att förbättra och effektivisera servicen för hyresgästerna. Ett sätt har varit att digitalisera valda delar, bland annat genom ett fastighetssystem som är sammankopplat med Svenska Hus hemsida. Vi försöker ständigt utveckla nya smarta digitala lösningar för att underlätta för hyresgästerna.

Digital teknisk förvaltning är effektivt ur flera perspektiv. Det är resurssmart och hållbart, samtidigt som det finns stora besparingar och effektiviseringar att göra. Svenska Hus arbetar kontinuerligt med att utveckla och utvidga den digitala förvaltningen inom fastighetsbeståndet. Genom energiuppföljningsprogram är det till exempel möjligt att löpande följa energiförbrukning och få indikationer på eventuella avvikelser. Det minimerar i sin tur responstiden för felavhjälpning i fastigheterna vilket i sin tur leder till ökad servicegrad och fler nöjda kunder.

# Engagerade människor utvecklar Svenska Hus

Våra kärnvärden är ledstjärnan i allt vi gör, beskriver vad vi står för och har bidragit till den företagskultur som vi har och är stolta över på Svenska Hus.



*Våra medarbetares samlade kunskap och breda erfarenhet är en förutsättning när vi ska utveckla våra fastigheter. Vi har lång erfarenhet av att förverkliga projekt från idé till färdigt koncept.*



**E**tt av våra kärnvärden är engagemang. Genom att förmedla enkelhet, prestigelöshet och genom att låta medarbetare ta ansvar och egna initiativ vill vi vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill också inspirera till att se möjligheter och till att ha mod att genomföra dem. Vi strävar efter att alltid överträffa förväntningar och skapa förtroende. I det arbetet är varje medarbetares insats avgörande för vår framgång.

Svenska Hus är ett familjeföretag och det genomsyrar vår verksamhets alla delar. Vi har en organisation där det är viktigt att prioritera entreprenörskap, personlig ansvarskänsla och omtanke. Det är också värdeord som rimmar väl med vår ambition att vara en engagerad och flexibel hyresvärd.

En decentraliserad organisation med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet inom respektive område. Hög flexibilitet och att det finns en kultur som välkomnar nya idéer och kreativa lösningar är viktigt för att utveckla vår verksamhet.



Fastigheten på Ranhammarsvägen rymmer moderna, flexibla kontor, showroom och lager med stora fönster och högt i tak.



## Hos oss får hållbarheten ta plats

**Svenska Hus ambition är att bygga och utveckla energieffektiva och hållbara hus för människor att leva och arbeta i, vilket är helt i linje med vårt evighetsperspektiv.**

**S**venska Hus har med övriga koncernbolag arbetat med miljöfrågor under lång tid, med ambitionen att åstadkomma konkreta samhällsförbättringar. I samband med nya projekt är hållbarhetsfrågor en integrerad del av processen och koncernen har en ambition att bygga energieffektiva och miljöcertifierade hus. Svenska Hus har till exempel byggt hus som erhållit miljöcertifieringen "Miljöbyggnad Silver" och under 2017 färdigställdes en bostadsfastighet enligt passivhusteknik.

### **Förnyelsebar energi och energieffektivt byggande**

Svenska Hus köper 99 procent förnyelsebar energi märkt Bra Miljöval och äger två solenergiparker söder om Göteborg. Solenergi är en energikälla med goda framtidsutsikter och vi undersöker hur andra mer hållbara energikällor

kan implementeras i och komplettera våra fastigheter. Förnyelsebar energi hjälper oss både att värna om miljön och samtidigt säkerställa våra driftskostnader. Svenska Hus har även under 2020 infört att företagets samtliga tjänstebilar ska vara miljöriktiga.

Koncernen har under lång tid samarbetat med Lunds universitet i flera satsningar och samhällsprojekt med syfte att utveckla nya energieffektiva byggmetoder. Redan 2002 grundade Svenska Hus forskningsstiftelsen DeLabs, som satsade på utveckling av företag som baserades på hållbar utveckling och lokal förankring. Bolaget har också donerat 10 Mkr till professuren Sustainable Building samt deltar i utvecklingen av masterprogrammet inom energieffektivt byggande som erbjuds vid Lunds universitet. Under 2010 tog Svenska Hus moderbolag initiativ till att årligen dela ut priset "Årets framtidsbyggare" tillsammans med Lunds universitet.

### **Socialt engagemang**

Svenska Hus ambition är att bidra i utvecklingen av en trygg miljö för alla hyresgäster och vara en del av samhället och dess utveckling. Goda relationer med kommuner och andra fastighetsägare är avgörande för att lyckas i det arbetet. Ett exempel på Svenska Hus engagemang är Landskrona Citysamverkan – det är ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad – vars syfte bland annat är att minska segregationen.

Svenska Hus är även engagerat i liknande samverkansprojekt som BID i Floda och Malmö, där vi bland annat är representerade i styrelser tillsammans med kommunala aktörer och andra lokala fastighetsägare. BID står för Business Improvement District och föreningen arbetar efter en frivillig modell med fokus på boende, integration och delaktighet.



#### ^ Egenproducerad grön el

Vi fortsätter att investera i solenergi och installerar solceller på vår fastighet på Brodalsvägen i Partille, Göteborg. Vi satsar på egenproducerad el och har bland annat investerat i två solparker utanför Göteborg.

Vi fortsätter se över möjligheten att installera sol- och geoenergi i våra fastigheter.

#### ^ Miljöbyggnad Sverige

Koncernen har en ambition att bygga energieffektiva och miljöcertifierade hus. Svenska Hus ställer tydliga krav på de entreprenörer och leverantörer som bolaget anlitar för att säkerställa att fastigheterna och processerna uppfyller myndigheternas uppställda miljökrav.

Topasgatan 1 i Göteborg har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver av Sweden Green Building Council.

## Energieffektivt passivhus > på Morängatan i Göteborg

Svenska Hus är ett fastighetsbolag med evighetsperspektiv och vår ambition är att bygga energieffektiva och miljöcertifierade hus. Ett exempel på detta projekt är en nybyggnation av ett passivhus med 37 hyresrätter i centrala Göteborg. Här bor och trivs hyresgäster i ett lugnt och gemytligt område med närhet till friluftsområden och till Göteborgs centrum. Fastigheten är energisnål med klimatsmarta lösningar för ett hållbart boende.





# 99%

förnyelsebar energi

# 675 000

kWh i årlig produktion fördelat på två solenergiparker

# 300

lägenheter förses årligen med el från våra egna solceller



#### ^ **Försörjs med solenergi**

Vår fastighet Instrumentfabriken i Stockholm har även solceller på taket och försörjer våra hyresgäster med el.



ÅRETS FRAMTIDSBYGGARE

#### ^ **Årets Framtidsbyggare**

Årets framtidsbyggare är ett av Sveriges största pris inom hållbarhet som vill främja en långsiktig och hållbar utveckling i bygg- och fastighetsbranschen. Med en årlig prissumma på 1,2 miljoner kronor ska särskilt förtjänstfulla insatser uppmärksammas.

Årets Framtidsbyggare uppmärksammar energieffektivt och hållbart byggande för att uppmuntra till nya idéer och initiativ. Priset delas ut i tre kategorier; Årets innovatör, Årets opinionsbildare och Årets talang.

Priset delas ut av Stiftelsen för utveckling av energieffektivt byggande och kapital har donerats genom Svenska Hus moderbolag Gullringsbo Egendomar.

**Vi söker nya spännande möjligheter och ser löpande över förvaltningsbeståndet för att skapa de bästa förutsättningarna. På så sätt säkerställer vi en långsiktig och hållbar lönsamhet och en levande projektportfölj.**



Philip Wallgren, Regionchef Stockholm

### Siffror från verksamheten

**28**

Fastigheter i regionen

**106 000**

kvm uthyrningsbar yta

**300**

antal kommersiella kontrakt

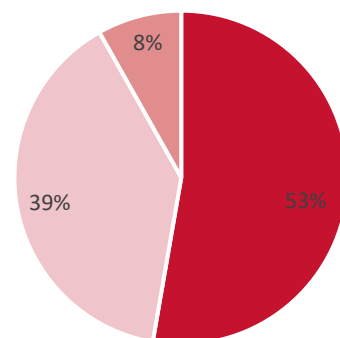
**9**

medarbetare i regionen, varav total 22% kvinnor och 78% män

### Del av Svenska Hus totala fastighetsvärde

**29 %**

### Fastighetsvärde



■ Kommersiell ■ Bostad ■ Projekt

### Innehav i regionen



1. Bromma (10), 2. Johanneshov (3), 3. Skärholmen (1), 4. Södertälje (1), 5. Norsborg (1), 6. Hägersten (1), 7. Sundbyberg (2), 8. Vällingby (1), 9. Kista (1), 10. Tullinge (1), 11. Bandhagen (2), 12. Hjorthagen (1), 13. Årsta (1), 14. Solna (1), 15. Danderyd (1).

### 1 Fastighetsklustret i Bromma

I norra Ulvsunda i Bromma som är beläget i Stockholms utvidgade stadskärna innehar Svenska Hus ett fastighetskluster om totalt fyra fastigheter och cirka 25 000 kvm. Där har Svenska Hus skapat moderna och flexibla kontorsmiljöer och samtidigt tagit till vara på tidstypiska detaljer bland annat med kulturminnesmärkta fasader och stora fönster. På en av fastigheterna i Ulvsunda har bolaget installerat solceller på taket som är i linje med bolagets hållbarhetsstrategi att fortsätta använda 100 procent grön el.

### 2 Glasfabriken i Hammarby Sjöstad

Mitt i Hammarby Sjöstad återfinns en kulturklassad industribyggnad i ljust tegel och med stark, karakteristisk profil. I nära anslutning till byggnaden går tvärbanan och egen tunnelbanestation för stadsdelen är planerad.

Fastighetens nuvarande vindsvåning kommer byggas om. Fyra nya moderna och flexibla kontorsplan med bibehållen takprofil och fasadindelning kommer att installeras, allt varsamt anpassade till den kulturhistoriska miljön. Totalt kommer fastigheten inrymma cirka 7 000 kvm yta, primärt för kontor som kommer att anpassas efter hyresgästernas behov.

### 3 Rökerigatan

Rökerigatan är ett av Svenska Hus utvecklingsprojekt där vi färdigställt en attraktiv fastighet som rymmer 3 000 kvm av moderna kontorslokaler med industriprägel. Fastigheten ligger i ett av Stockholms mest spännande område alldeles intill Tele2 Arena.

Området är trivsamt och levande med fokus på evenemang, restauranger, shopping, nöjesliv, kontor och bostäder.

### 4 Bandhagen i södra Stockholm

Helt i harmoni med historien och på ett sätt som alltid varit vårt signum har vi utvecklat Bandhagens Gymnasium i Stockholm. Genom varsam ombyggnation och anpassade tillbyggnationer har Svenska Hus omvandlat området till attraktiva bostäder.

### 5 Kvarteret Småbildskameran, Bandhagen

I juli 2019 vann detaljplan för ca 400 lägenheter vid Bandhagens entré från Örbyleden laga kraft. Svenska Hus som är en av två markanvisade byggherrar ansvarar för ca 160 av dessa. Svenska Hus bostäder planeras uppföras som hyresrätter med varierande storlekar. Byggstart preliminärt under 2021.



**Jag ser fram emot att fortsätta förvalta, vårda och utveckla våra fastigheter tillsammans med alla engagerade medarbetare och att gemensamt ta vara på regionens spännande möjligheter och utmaningar framöver.**



Cecilia Bergman, Regionchef Göteborg

### Siffror från verksamheten

**36**

Fastigheter i regionen

**203 000**

kvm uthyrningsbar yta

**500**

antal kommersiella kontrakt

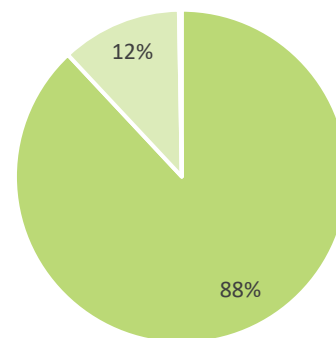
**19**

medarbetare i regionen inkl huvudkontor/centrala funktioner, varav 63% kvinnor och 37% män.

### Del av Svenska Hus totala fastighetsvärde

**34 %**

### Fastighetsvärde



■ Kommersiell ■ Bostad

### Innehav i regionen



1. Nol (1), 2. Backa/Kärna (2), 3. Tuve (1), 4. Kortedala (1), 5. Marieholm/Ringön (3), 6. Bagaregården (1), 7. Partille (3), 8. Majorna (2), 9. Gårda (1), 10. Almedal (1), 11. Järnbrott (2), 12. Högbo (3), 13. Centrala Gbg (5), 14. Floda Centrum (3)

### 1 Floda

Fastigheterna ligger i en växande tätort i Lerums kommun strax utanför Göteborg. Svenska Hus ambition är att fortsätta utveckla Floda torg, med kringliggande fastigheter och området kring centrum, till en attraktiv mötesplats och ett trivsamt område med efterfrågade bostäder.

### 2 Svarta Diamanten i Högsbo

Fastigheten som ligger i Högsbo i västra Göteborg är ett exempel på projekt som Svenska Hus gärna tar sig an. Fastigheten ligger i ett område med god utvecklingspotential och vi såg tidigt många möjligheter att väcka fastigheten till liv igen. En omfattande renovering har genomförts och lokalerna om 3 000 kvm rymmer nu moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjligheter som har utvecklats och anpassats till hyresgästerna och deras behov.

### 3 Morängatan

För ett par år sedan färdigställdes en egenutvecklad bostadsfastighet på Morängatan. Det är ett passivhus, vilket betyder att det är en energieffektiv byggnad som byggts med en särskild teknik för att kunna tillvarata värme och minimera värmeförluster.

### 4 Partille City

Svenska Hus har påbörjat ett stadsutvecklingsprojekt i Partille centrum som omfattar en omvandling av en industri- och logistikfastighet till bostäder. Fastigheten kommer att rymma ca 800-1000 nya bostäder och en levande bottenvåning med restauranger, kaféer och butiker. Fastigheten ligger i ett attraktivt läge med goda kommunikationer och närhet till natur och grönområden alldeles intill Säveån.

### 5 Brodalen i Partille

I ett snabbt växande industriområde i Partille genomför Svenska Hus ett utvecklingsprojekt och förtätar området med lokaler för ytterligare 15 hyresgäster. Fastigheten har en tydlig grön profil med egenproducerad el från solceller som installerats på taket, individuell mätning av värme och el samt en grönskande omgivning. Varje lokal om respektive 144 kvm är anpassade till verksamheter för småindustri och hantverk.



Vi har många större utvecklingsprojekt där vi tar konceptuellt grepp och utvecklar moderna arbets- och mötesplatser. Vi fortsätter även att fokusera på att vårda goda och nära relationer med våra hyresgäster för att hålla hög kvalitet och servicegrad.

Ivana Stankovic, Regionchef Skåne



Siffror från verksamheten

89

Fastigheter i regionen

261 000

kvm uthyrningsbar yta

400

antal kommersiella kontrakt

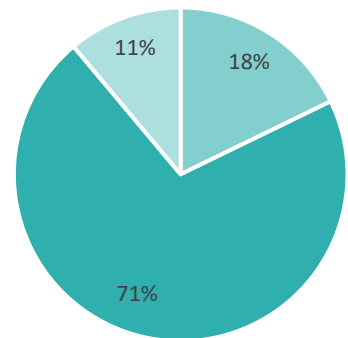
21

medarbetare i regionen, varav 24% kvinnor och 76% män.

Del av Svenska Hus totala fastighetsvärde

37 %

Fastighetsvärde



■ Kommersiell ■ Bostad ■ Projekt

Innehav i regionen



1. Helsingborg (6), 2. Landskrona (27), 3. Åstorp (2), 4. Hässleholm (18), 5. Lund (2), 6. Malmö (13), 7. Osby (1)

### 1 Grusbacken i Väla Södra

Grusbacken är en modern fastighet i ett växande industriområde i nordöstra Helsingborg. Fastigheten har 4 000 kvm kommersiella lokaler med flexibla och funktionella ytor som anpassats för hyresgästernas behov. Med uppvärmda attraktiva lokaler med en takhöjd mellan sex och drygt sju meter finns oändliga möjligheter för bland annat lager, logistik, partihandel och showroom.

### 2 K6 i centrala Malmö

Svenska Hus konceptförädlar och tar ett helhetsgrepp av fastigheten på Kungsgatan 6 i centrala Malmö för att skapa flexibla och moderna arbetsplatser. Konceptet omfattar allt från coworking, restauranger, caféer och butiker för att skapa en attraktiv mötesplats för företag i olika skeden och med olika behov. Fastigheten rymmer cirka 11 500 kvm fördelat på sex våningsplan, med lokaler som kan anpassas till både stora och mindre företag.

### 3 Färgaren i Hässleholm

På bästa läget i centrala Hässleholm ligger denna fantastiskt vackra fastighet med närhet till kommunikation och handel. Huset på Första Avenyen 2 byggdes 1917 som bostadsfastighet men har under de senaste åren varit ett kontorshus. Nu återställer Svenska Hus det till ett bostadshus igen och bygger nya unika lägenheter med stor charm.

### 4 Fredriksborg

Fastigheten ligger i södra delen av Malmö centrum i stadsdelen Sofielund och är en anrik kontors- och industrifastighet. Fastigheten lät uppföras av Fritz Kurzel 1896 som fram till 1955 fungerade som fabrik och tillverkade bland annat garn, mattor, kläder och skurdukar. Idag rymmer fastigheten moderna och attraktiva kontorslokaler med industrikänsla om totalt cirka 12 000 kvm. På fastigheten bedrivs även en detaljplan för att förtäta med bostäder.



# Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

## 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. Hyresvärdet per 2019-12-31 uppgick till 600 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 535 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 199 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 61 Mkr.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2019 har 521 Mkr (811) investerats i fastigheter, varav 86 Mkr (537) avser förvärv av nya fastigheter.

Under 2019 har 2 fastigheter förvärvats. Inga avyttringar har genomförts.

Efter bokslutsdatum har coronapandemin inträffat och påverkar oss alla. Den stora mängden av Svenska Hus kunder utgörs inte av de verksamheter som påverkas i första led. Om situationen fortsätter kommer branscher som ligger i nästa led att drabbas. Vi följer utvecklingen och har nära kontakt med våra kunder.

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

## Framtida utveckling och risker

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

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

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbe-

talningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Årshyran på det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 2 % av koncernens totala årshyresvärde. Cirka 38% 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 2019 uppgick hyresförlusterna till ca 0,5 % av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Koncernens räntetäckningsgrad för 2019 uppgick till 2,7 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Svenska Hus hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid som uppgick till 4,4 år. Bolaget är rustat för att klara en ränta om ca 9 procentenheter.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Svenska Hus gör normalt inga externa värderingar av bolagets fastighetsbestånd. Internt värderas fastigheternas marknadsvärde efter förväntade kassaflöden och avkastningskrav för respektive fastighet. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 50 %.

## Finansiell data och nyckeltal, koncernen

	2019	2018
Antal anställda	47	46
Nettoomsättning (Tkr)	534 617	492 922
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	61 334	57 042
Balansomslutning (Tkr)	5 719 957	5 246 943
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	5 285 325	4 891 391
Soliditet (%)	18	19
Avkastning på eget kapital (%)	6	6
Avkastning på totalt kapital (%)	3	4

<b>Lån 2019-12-31</b>	<b>Kapitalbindning</b>	<b>Räntebindning</b>
<b>Mkr</b>		
Bindningstid inom 1 år	1 500	1 602
Bindningstid inom 1–5 år	2 655	553
Bindningstid senare än 5 år	0	2 000
<b>Totalt</b>	<b>4 155</b>	<b>4 155</b>

### Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

<b>Mkr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Förvaltningsresultat	148	158	156	175	199
Avskrivningar	72	88	99	118	127
Försäljningsresultat	26	93	16	-	-
Resultat efter finansnetto	64	130	79	57	61

### Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

<b>Mkr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar	3 861	4 101	4 219	4 921	5 305
Omsättningstillgångar	272	306	262	326	415
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 133</b>	<b>4 407</b>	<b>4 481</b>	<b>5 247</b>	<b>5 720</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>					
Eget kapital	806	884	919	982	1 003
Avsättningar	253	287	306	343	373
Skulder	3 074	3 236	3 256	3 922	4 344
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>4 133</b>	<b>4 407</b>	<b>4 481</b>	<b>5 247</b>	<b>5 720</b>

### Förändring av eget kapital

<b>Tkr</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>
<b>Förändring av eget kapital i koncernen</b>		
Ingående balans	60 000	922 084
Utdelning	-	-67 000
Förändrad koncernstruktur	-	1
Årets resultat	-	87 963
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>943 048</b>
<b>Förändring av eget kapital i moderbolaget</b>		
Ingående saldo	60 000	525 275
Utdelning	-	-67 000
Årets resultat	-	91 930
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>550 205</b>

## Styrelsens motivering

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

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

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

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska

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

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	458 274 732
årets vinst, kr	91 930 372
<b>Summa</b>	<b>550 205 104</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	–
i ny räkning balanseras	550 205 104
<b>Summa</b>	<b>550 205 104</b>

# Koncernens resultaträkning

Tkr	2019	2018
Hysesintäkter (not 1, 7)	534 617	492 922
Kostnad för förvaltning (not 1)	-193 624	-180 897
Avskrivningar (not 11, 12)	-127 462	-118 279
<b>Bruttoresultat</b>	<b>213 531</b>	<b>193 746</b>
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7)	-26 731	-24 646
Övriga rörelseintäkter	-	10 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>186 800</b>	<b>179 100</b>
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (not 20)	-9 863	-9 547
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	165	123
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-115 768	-112 634
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>61 334</b>	<b>57 042</b>
Erhållna koncernbidrag	75 000	37 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>136 334</b>	<b>94 042</b>
Skatt på årets resultat (not 9)	-48 371	-702
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>87 963</b>	<b>93 340</b>

# Koncernens balansräkning

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR (NOT 1)</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark (not 11)	5 149 937	4 816 644
Pågående nyanläggningar (not 11)	135 388	74 747
Inventarier (not 12)	1 174	1 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 286 499</b>	<b>4 892 529</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 164	1 164
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	14 685	23 114
Andra långfristiga fordringar	3 000	4 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>18 849</b>	<b>28 278</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 305 348</b>	<b>4 920 807</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	514	3 277
Fordringar hos moderföretag	75 000	37 000
Övriga fordringar	17 881	12 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	16 841	12 392
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>110 236</b>	<b>65 350</b>
Kassa och bank (not 16)	304 373	260 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>414 609</b>	<b>326 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 719 957</b>	<b>5 246 943</b>

# Koncernens balansräkning

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	943 048	922 084
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 003 048</b>	<b>982 084</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	372 790	333 274
Övriga avsättningar (not 20)	-	9 863
<b>Summa avsättningar</b>	<b>372 790</b>	<b>343 137</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	4 099 416	3 726 896
Övriga skulder	5 000	3 289
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 104 416</b>	<b>3 730 185</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	55 983	45 771
Leverantörsskulder	58 399	51 874
Aktuella skatteskulder	4 002	581
Övriga skulder (not 20)	20 559	758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	100 760	92 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>239 703</b>	<b>191 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 719 957</b>	<b>5 246 943</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2019	2018
Bruttoresultat	-	-
Administrationskostnader (not 1, 6)	-454	-209
Övriga rörelseintäkter (not 22)	-	10 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-454</b>	<b>9 791</b>
Resultat från övriga värdepapper (not 20)	-9 863	-9 547
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	80 000	95 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	124 298	112 491
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-108 667	-109 472
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>85 314</b>	<b>98 263</b>
Erhållna koncernbidrag	82 761	37 429
Lämnade koncernbidrag	-74 546	-37 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>93 529</b>	<b>98 692</b>
Skatt på årets resultat (not 9)	-1 599	-3 021
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>91 930</b>	<b>95 671</b>

# Moderbolagets balansräkning

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR (NOT 1)</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag (not 13, 14)	142 941	141 956
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	-	1 599
Andra långfristiga fordringar	3 000	4 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>145 941</b>	<b>147 555</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos moderföretag	75 000	37 000
Fordringar hos koncernföretag	1 159 837	1 163 241
Övriga fordringar	1 010	1 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	2 358	3 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 238 205</b>	<b>1 204 402</b>
Kassa och bank (not 16)	236 380	182 872
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 474 585</b>	<b>1 387 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 620 526</b>	<b>1 534 829</b>

# Moderbolagets balansräkning

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Fritt eget kapital (not 18)</b>		
Balanserad vinst	458 275	429 604
Årets resultat	91 930	95 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>550 205</b>	<b>525 275</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>610 205</b>	<b>585 275</b>
<b>Avsättningar</b>		
Övriga avsättningar (not 20)	-	9 863
<b>Summa avsättningar</b>	<b>-</b>	<b>9 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernbolag	984 220	933 541
Övriga skulder (not 20)	19 726	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	6 375	6 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 010 321</b>	<b>939 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 620 526</b>	<b>1 534 829</b>

# Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	61 334	57 042	85 314	98 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	128 587	141 480	-	-
Aktuell skatt	-1 550	-1 107	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>188 371</b>	<b>197 415</b>	<b>85 314</b>	<b>98 263</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	-44 886	-32 504	-33 803	459 612
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga placeringar	-	7 893	-	7 893
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	48 166	35 586	70 630	-528 382
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>191 651</b>	<b>208 390</b>	<b>122 141</b>	<b>37 386</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-521 432	-812 008	-	-
Förändring av långfristiga värdepapper	-	-106	-985	-345
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-521 432</b>	<b>-812 114</b>	<b>-985</b>	<b>-345</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av övriga avsättningar	-9 863	9 863	-9 863	9 863
Förändring av långfristiga skulder	374 231	630 468	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	1 000	-4 000	1 000	-4 000
Utbetald utdelning	-67 000	-30 000	-67 000	-30 000
Koncernbidrag	75 000	37 000	8 215	429
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>373 368</b>	<b>643 331</b>	<b>-67 648</b>	<b>-23 708</b>
Årets kassaflöde	43 587	39 607	53 508	13 333
Likvida medel vid årets början	260 786	221 179	182 872	169 539
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>304 373</b>	<b>260 786</b>	<b>236 380</b>	<b>182 872</b>
<b>NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar</b>				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-36	-529	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-299	-271	-	-
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-333 293	-661 502	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-127 163	-118 008	-	-
Förändring av posten pågående nyanläggningar	-60 641	-31 698	-	-
<b>Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-521 432</b>	<b>-812 008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# Noter till resultat- och balansräkningar

1

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20–50 år
Stomme	100 år

Tak	15–50 år
Fönster	25–50 år
Fasad	30–50 år
Inre ytskikt	10–50 år
Installationer	10–30 år
Hyresgästanpassningar	3–10 år

### Låneutgifter

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

### Leasingavtal

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

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

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Säkringsredovisning

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

### *Säkring av ränterisk*

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

### **Ersättningar till anställda**

#### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

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

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

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

### **Skatt**

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

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

### **Intäkter**

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

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

### **Koncernredovisning**

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

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

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

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

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

#### *Redovisningsregler i moderföretaget*

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

## 2 Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har en fastighet tillträtts. Avtalet tecknades före balansdagen. Efter bokslutsdatum har coronapandemin inträffat och påverkar oss alla.

## 3 Not 3. Förändringar i koncernens sammansättning

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

Under 2019 har 2 stycken fastigheter förvärvats genom bolagsförvärv. Därtill har ett avtal tecknats om förvärv av ett bolag vilket äger en fastighet där tillträdet sker under år 2020. Inga avyttringar har gjorts.

## 4 Not 4. Anställda och företagsledning

	Koncernen	
	2019	2018
Medelantal anställda		
Män	27	29
Kvinnor	20	17
<b>Totalt i Sverige</b>	<b>47</b>	<b>46</b>

### Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av sex ledamöter, varav fyra män.

Förvaltningskoncernens vd och ledande befattningshavare uppgår till sju varav fyra män.

## 5 Not 5. Personalkostnader, pensioner och övrigt

Tkr	Koncernen	
	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	2 295	2 487
Övriga anställda Sverige	24 879	23 889
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>27 174</b>	<b>26 376</b>
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	688	680
Pensionskostnader avseende övriga	5 648	2 890
Övriga sociala kostnader	10 560	9 189
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>16 896</b>	<b>12 759</b>

## 6 Not 6. Revisorns arvode

Tkr	Koncernen	
	2019	2018
Revisionsuppdrag	422	465
Skatterådgivning	20	5
Andra uppdrag	35	30
<b>Summa</b>	<b>477</b>	<b>500</b>

Tkr	Moderbolaget	
	2019	2018
Revisionsuppdrag	84	78
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>78</b>

## 7 Not 7. Operationell leasing

### Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

Tkr	2019	2018
Kontraktsvolymer hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	297 312	282 092
Mellan ett och fem år	466 804	501 614
Senare än fem år	130 753	74 532
<b>Summa</b>	<b>894 869</b>	<b>858 238</b>

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2019	2018
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	8 910	9 367
Mellan ett och fem år	25 293	25 261
Senare än fem år	44 141	33 262
<b>Summa</b>	<b>78 344</b>	<b>67 890</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	9 852	9 522

## 8

Not 8.  
Finansiella poster

Tkr	Koncernen	
	2019	2018
Ränteintäkter	86	-
Övriga poster	79	123
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>165</b>	<b>123</b>
Räntekostnader	-114 187	-110 765
Övriga finansiella kostnader	-1 581	-1 869
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-115 768</b>	<b>-112 634</b>
	Moderbolaget	
Tkr	2019	2018
Utdelningar från andelar i dotterföretag	80 000	95 000
<b>Resultat från andelar i koncernföretaget</b>	<b>80 000</b>	<b>95 000</b>
Ränteintäkter från koncernbolag	124 212	112 491
Övriga ränteintäkter	86	-
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>124 298</b>	<b>112 491</b>
Räntekostnader	-56 984	-64 033
Räntekostnader till koncernföretag	-50 198	-44 080
Övriga finansiella kostnader	-1 485	-1 359
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-108 667</b>	<b>-109 472</b>

## 9

Not 9.  
Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 48 371 Tkr (702), består av aktuell skatt 1 550 Tkr (1 107), årets avsättning för uppskjuten skatt 46 821 Tkr (-405).

Tkr	Koncernen	
	2019	2018
Resultat före skatt	136 334	94 042
Skatt enligt gällande skattesats	29 175	20 689
Ej avdragsgilla kostnader	2 167	1 092
Övrigt	-640	-
Ej avdragsgill ränta	17 669	-
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-21 079
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>48 371</b>	<b>702</b>
	Moderbolaget	
Tkr	2019	2018
Resultat före skatt	93 529	98 692
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20 015	21 712
Ej avdragsgilla kostnader	2 111	2 100
Ej skattepliktiga intäkter	-17 120	-20 900
Erhållet negativt räntenetto från koncernföretag	-3 345	-
Omvärdering uppskjuten skatt	-62	109
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1 599</b>	<b>3 021</b>

## 10

Not 10.  
Uppskjuten skatt

I koncernen finns en nettoskillnad på totalt 2 550 310 Tkr (2 357 466) 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 372 790 Tkr (333 274). I bokslutet har vid beräkning av uppskjuten skatt antagits skattesatsen 20,6%.

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 14 685 Tkr (23 114), beräknat som summa utnyttjade underskottsavdrag på 42 534 Tkr (112 204) samt fastigheter vars skattemässiga restvärde överstiger dess bokförda restvärde med 28 753 Tkr (0).

I moderbolaget uppgår uppskjuten skattefordran till 0 Tkr (1 599), beräknat som summa utnyttjade underskottsavdrag på 0 Tkr (7 762).

## 11. Byggnader och mark

Tkr	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 465 583	4 686 073
Nyanskaffningar	269 123	706 285
Avyttringar	-	-
Nedskrivningar	-17 000	-6 000
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	17 000	6 000
Omklassificeringar	191 333	73 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 926 039</b>	<b>5 465 583</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-648 939	-530 931
Avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-127 163	-118 008
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-776 102</b>	<b>-648 939</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>5 149 937</b>	<b>4 816 644</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	74 747	43 049
Nyanskaffningar	251 974	104 923
Omklassificeringar	-191 333	-73 225
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>135 388</b>	<b>74 747</b>
<b>Fastigheter i Sverige</b>		
Bokfört värde	5 285 325	4 891 391
Verkligt värde	7 681 525	6 985 212
Taxeringsvärden	4 162 596	3 286 655

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

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare. De enskilda fastigheternas verkliga värden har bedömts med avkastningsvärdering. Avkastningsmetoden består av en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Korrektion av marknadsvärdet har skett för avvikelser mellan faktiskt driftnetto och marknadsanpassade driftnetton. Korrektion har även

skett för det fall det föreligger investeringsbehov i fastigheterna för att nå långsiktigt marknadsmässiga driftnetton.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 2 396 200 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma.

## 12. Not 12. Inventarier

Tkr	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 326	5 694
Inköp/förvärv	672	990
Avyttringar	-458	-358
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>6 540</b>	<b>6 326</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 188	-5 085
Avyttringar	121	168
Årets avskrivningar	-299	-271
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 366</b>	<b>-5 188</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 174</b>	<b>1 138</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 174</b>	<b>1 138</b>

Inventarier skrivs av på 5 år.

## 13. Not 13. Aktier och andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	141 956	141 611
Aktieägartillskott	985	345
Förvärv	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 941</b>	<b>141 956</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>142 941</b>	<b>141 956</b>

## 14

Not 14. Aktier och  
andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100	53 845
Svenska Hus i Skåne AB	100	15 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100	70 238
Svenska Hus Service AB	100	2 054
Svenska Hus Solparker AB	100	926
<b>Summa, Tkr</b>		<b>142 941</b>

Företag	Organisationsnr.	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	556085-5784	Gbg
Svenska Hus i Skåne AB	556627-0723	Gbg
Svenska Hus i Stockholm AB	556673-2623	Gbg
Svenska Hus Service AB	556659-7703	Gbg
Svenska Hus Solparker AB	559065-7986	Gbg

## 15

Not 15.  
Periodiseringar

	Koncernen	
Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda räntekostnader	2 358	3 149
Övriga poster	14 483	9 243
<b>Summa</b>	<b>16 841</b>	<b>12 392</b>

	Moderbolaget	
Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda räntekostnader	2 358	3 149
Övriga poster	–	–
<b>Summa</b>	<b>2 358</b>	<b>3 149</b>

	Koncernen	
Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och semesterlöner	5 347	4 635
Upplupna räntekostnader	9 446	8 779
Förutbetalda hyresintäkter	62 879	55 101
Övriga poster	23 088	24 038
<b>Summa</b>	<b>100 760</b>	<b>92 553</b>

	Moderbolaget	
Tkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	6 375	6 150
<b>Summa</b>	<b>6 375</b>	<b>6 150</b>

## 16 Not 16. Kassa och bank

Tkr	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	969	8 215
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	303 404	252 571
<b>Summa</b>	<b>304 373</b>	<b>260 786</b>

Tkr	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	294	486
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	236 086	182 386
<b>Summa</b>	<b>236 380</b>	<b>182 872</b>

## 17 Not 17. Aktiekapitalets fördelning

Aktiekapitalet innefattar 600 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

## 18 Not 18. Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	
	458 274 732
årets vinst, kr	91 930 372
<b>Summa</b>	<b>550 205 104</b>

### Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas	–
i ny räkning balanseras	550 205 104
<b>Summa</b>	<b>550 205 104</b>

## 19 Not 19. Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kapitalbindning		
Lån som förfaller inom 1 år	1 497 776	884 774
Lån som förfaller om 1-5 år	2 657 623	2 887 893
Lån som förfaller senare än 5 år	–	–
<b>Summa</b>	<b>4 155 399</b>	<b>3 772 667</b>

Tkr	Räntebindning	
	2019-12-31	2018-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 601 788	1 466 074
Lån som förfaller om 1-5 år	553 612	570 593
Lån som förfaller senare än 5 år	2 000 000	1 736 000
<b>Summa</b>	<b>4 155 399</b>	<b>3 772 667</b>

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

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Per 2019-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 2 207 000 Tkr (1 718 000) vars marknadsvärde per 2019-12-31 uppgick till -329 608 Tkr (-312 523). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

## 20 Not 20. Syntetiska optioner

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Slutdagen för optionsprogrammet är 2019-12-31 och 19 726 Tkr har reserverats för kommande utbetalning, baserat på marknadsvärdet per bokslutsdatumet.

Kostnaden för året uppgick till 9 863 Tkr (9 547)

### Eventualförpliktelser

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

Tkr	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Borgen för dotterbolag	4 155 399	3 772 667
Övr. eventualförpliktelser	–	–
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>4 155 399</b>	<b>3 772 667</b>

## 21 Not 21. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	4 569 046	4 263 595
Aktier i dotterbolag	129 500	130 414
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 698 546</b>	<b>4 394 009</b>

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

Göteborg den 25 mars 2020

Christer Holmén  
Ordförande

Hans Eliasson

Erika Hellman

Lisa Kjellén

Patrik Kallenvret

Patrik Eriksson

Daniel Massot  
Vd

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2020

Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalan-

den. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

### Dessutom:

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt

uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg 26 mars 2020

Magnus Anderström, Auktoriserad revisor



# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital**

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

## **Avkastning på totalt kapital**

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

## **Förvaltningsresultat**

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

## **Justerat konsolideringskapital**

Eget kapital, avsättningar för uppskjutna 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.

# Fastighetsförteckning

## Region Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 088	0	6 088	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 061	0	12 061	1900/2004	0
Mjölner 2	Banvaktsvägen 16/Industrivägen 15	Solna	0	5 178	0	5 178	1949	0
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32-34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Famnen 4	Stopvägen 106-110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16-18	Stockholm	0	7 668	1 300	8 968	1962	0
Generatoren 14	Ranhammarsvägen 25	Stockholm	0	2 075	0	2 075	1954	0
Handelsboden 25	Ulvundavägen 8-10	Stockholm	812	454	0	1 266	1932/1996	17
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30-32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	13
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 633	0	15 633	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 369	0	5 369	1941	0
Karis 6	Finlandsgatan 64-68	Stockholm	0	5 307	0	5 307	2002/2006	0
Motståndet 2	Ulvundavägen 178 A-B	Stockholm	0	1 635	0	1 635	1956	0
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19-21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 714	771	4 485	1940/2001	0
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 5-15	Stockholm	7 500	953	0	8 453	1959/2006	127
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A-G	Stockholm	2 688	0	0	2 688	2013	32
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25-27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	12
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 741	0	3 741	1963/1987	0
Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	2 008	0	150	2 158	2013	31
Skutkrossen 14	Krossgatan 29-33	Stockholm	0	3 175	0	3 175	1960/2011	0
Stensåtra 18	Stensåtravägen 8	Stockholm	0	4 911	0	4 911	1977/1999	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19-21	Stockholm	720	0	0	720	1938/1996	12
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49-51	Stockholm	880	53	0	933	1950	15
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	15
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A-B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	12
Siken 4	Vårdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Skjutmättet 4	Mätslingan 20	Täby	0	1 200	0	1 200	2010	0
<b>SUMMA REGION STOCKHOLM</b>			<b>22 600</b>	<b>80 313</b>	<b>2 346</b>	<b>105 259</b>		<b>435</b>

## Region Göteborg

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	36 118	0	36 118	1950	0
Floda 20:331	Wilhelm Thams väg 5	Floda	1 587	0	525	2 112	2019	29
Floda 3:119	Rurik Holms väg 10 A-E	Floda	0	2 328	0	2 328	1964/1995	0
Floda 3:1203	Brovägen 7	Floda	0	195	0	195	1932	0
Floda 3:1204	Rurik Holms väg 1A-F	Floda	1 334	708	0	2 042	1964/1995	22
Floda 3:1205	Rurik Holms väg 4A-C, 6 A-H, K	Floda	2 187	2 356	0	4 543	1964/1995	30
Floda 3:1206	Rurik Holms väg 8 A-B	Floda	1 110	1 714	0	2 824	1964/1995	18
Uddared 1:15	Floda Stationsväg 3	Floda	0	507	0	507	1913	0
Uddared 1:71	Floda Stationsväg 1A-I, K	Floda	707	603	0	1 310	1935	10
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 910	0	4 910	1971	0
Backa 30:1	Importgatan 37	Göteborg	0	9 587	0	9 587		0
Bagaregården 38:14	Morängatan 1 A	Göteborg	2 102	177	0	2 279	2017	37
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 164	0	3 164	1960	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42-46	Göteborg	0	18 602	0	18 602	1975/2012	0
Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30-32	Göteborg	0	5 574	1 600	7 174	1954/2006	0
Högsbo 1:3	Olof Asklunds gata 1	Göteborg	0	3 503	0	3 503	1987	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	4 020	0	4 020		0
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18-22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	6
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 254	25	1 279	1881/2000	0
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1-3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	10
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8-14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/2011	0
Järnbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 437	500	4 937	1986/1996	0
Järnbrott 187:31	Topasgatan 1	Göteborg	0	2 169	0	2 169	2015	0
Järnbrott 758:146	Distansgatan 2	Göteborg	0	2 556	200	2 765	1982	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 547	0	4 547	1967	0
Kärra 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	0	8 483	0	8 483	1976/1998	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 783	0	6 783	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	6 531	25	6 556	1964/2001	0
Tingstadsvassen 31:3	Ringögatan 33	Göteborg	0	10 081	0	10 081	1967	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Lexby 1:104	Laxfiskevägen 16	Partille	0	2 650	0	2 650	1988	0
Lexby: 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	0	6 294	0	6 294	1985/2019	0
Partille 11:24	Gamla Kronvägen 88, 90, 92	Partille	0	19 659	0	19 659	1963	0
Skulltorp 1:604	Benjamins väg 6	Partille	0	5 800	0	5 800	1975	0
<b>SUMMA REGION GÖTEBORG</b>			<b>10 864</b>	<b>188 229</b>	<b>2 875</b>	<b>201 977</b>		<b>175</b>

## Region Skåne

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/Ombyggnadsår	Antal bostäder
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A-B	Burlöv	681	272	175	1 128	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A-B	Burlöv	2 239	1 384	725	4 348	1965	33
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	866	308	100	1 274	1958	13
Grusbacken 7	Pinnmogatan 2	Helsingborg	0	3 466	0	3 466	2019	0
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	947	0	2 383	1958	18
Lux 2	Viktoriegatan 6	Helsingborg	0	6 962	0	6 962	1940	0
Nubbet 1	Snödrottegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Spiken 1, Smygen 1	Nyvångsvägen 1-7, Frilandsvägen 2-8	Helsingborg	7 148	0	750	7 898	1969	104
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 889	0	5 889	1974/1966	0
Barberaren 2	Första Avenyen 12/Östergatan 14	Hässleholm	774	657	0	1 431	1938	10
Bokeberg 22	Drottninggatan 3-41	Hässleholm	6 373	0	775	7 148	1991	78
Emmaljunga 2:25	Visseltoftavägen 6 A-H, 6 J-K	Hässleholm	674	0	0	674	1991	10
Finja 35:24	Öraholmavägen 3 A-G	Hässleholm	511	0	0	511	1992	7
Flintlåset 2	Snapphanegatan 10 A-C	Hässleholm	1 011	0	0	1 011	1947	18
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A-L	Hässleholm	5 460	191	300	5 951	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A-F	Hässleholm	2 703	14	250	2 967	1964	36
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	1 844	1 277	0	3 121	1917/1920/2019	27
Kronan 16	Finjagatan 15 A-D	Hässleholm	2 389	26	250	2 665	1957/1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A-D	Hässleholm	2 083	185	225	2 493	1957	32
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	1 960	82	0	2 042	1991	24
Midgård 5	Västertorg 1 A-D	Hässleholm	1 908	377	75	2 360	1959	29
Muraren 9	Åkaregatan 17 A-B, 19 A-H	Hässleholm	2 373	250	200	2 823	1988	31
Målarbasen 16	Tredje Avenyen 5 A-B	Hässleholm	1 079	135	0	1 214	1954	19
Repslagaren 10	Skolgatan 8 A-B	Hässleholm	630	0	0	630	1986	8
Repslagaren 6	Skolgatan 4-6 A-B	Hässleholm	1 397	185	75	1 657	1955	24
Stensättaren 10	Kyrkgatan 9 A-B	Hässleholm	640	64	50	754	1950	12
Stensättaren 11	Åkaregatan 14	Hässleholm	653	96	0	749	1945	11
Stensättaren 6	Kyrkgatan 13 A-C	Hässleholm	1 401	76	0	1 477	1948	18
Uven 2	Stobygatan 12	Hässleholm	670	569	0	1 239	1962	11
Vankiva 12:39	Korsvägen 3-23/Innervägen 2-12	Hässleholm	1 110	0	0	1 110	1991	16
Vänhem 12	Godtemplaregatan 24 A-C	Hässleholm	2 197	0	275	2 472	1961	33
Örtagården 7	Röingegatan 22 A-C	Hässleholm	1 388	245	75	1 708	1950	22
Örtagården 9	Röingegatan 26 A-C	Hässleholm	1 254	155	100	1 509	1953	22
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	10
Delfinen 17-18	Hantverkargatan 33-35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	25	0	1 440	1938/2000	20
Draken 18	Hantverkaregatan 52-56	Landskrona	620	72	300	992	1944	12
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 023	0	9 773	1973	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	12
Friden 1	Almstigen 28 A-C	Landskrona	561	0	0	561	1950	8
Friden 38, 39	Suellsgatan 2, Artillerigatan 12	Landskrona	638	0	0	638	1950/1951	10
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1-5	Landskrona	218	1 190	25	1 433	1890/1980	3
Gräset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Hammaren 24, 25, 3	Timmermansgatan 39, 37, 41	Landskrona	1 299	0	0	1 299	1949/1948/1944	18
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	50	847	1961	12
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Karl XV nr 14	Järnvägsgatan 6/Rådmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 464	550	3 756	1955	28
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 091	1990	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	70	0	1 051	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	225	689	1950	8

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Nimrod 31	Föreningsg 145-147/Onsjög 1 A-B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	33
Pedalen 18	Kamgatan 15-17, 14-22	Landskrona	0	3 702	0	3 702	1989	0
Pilåkern 3	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg/Pilgården	Landskrona	28 387	1 995	0	30 382	1961	402
Renschöld 18	Rådhusorget 1/Eriksgatan 2	Landskrona	1 186	661	0	1 847	1929	11
Safiren 2	Vengatan 56	Landskrona	369	25	0	394	1948	5
Safiren 6	Gärdesgatan 17	Landskrona	362	0	0	362	1959	4
Snickaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	15	0	667	1954/1999	10
Snäppan 11	Storgatan 16-18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 611	0	3 611	1977	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A-B	Landskrona	999	20	0	1 019	1948	12
Svetsaren 2	Carl XI:s väg 50 A-C/Vävaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Vävaregatan 3 A-B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A-B	Landskrona	1 005	173	48	1 226	1950/1999	11
Turkosen 1, 2	Gärdesgatan 20, 22	Landskrona	849	0	0	849	1948	12
Venus 10	Gjörloffsg 81/Regeringsg 110-112	Landskrona	1 080	190	0	1 270	1904/1999	11
Venus 14	Föreningsgatan 88-90	Landskrona	1 212	310	0	1 522	1946/1991	16
Västra Roten 8	Storgatan 31-33	Landskrona	2 416	1 039	0	3 455	1929	26
Östra Roten 29	Rådhusgatan 2/Norra Långgatan 17	Landskrona	2 278	674	0	2 952	1971	32
Riksvapnet 2	Möllevångsvägen 101	Lund	0	411	0	411	1970	0
Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	0	4 103	0	4 103	1957	0
Bronsdolken 5	Stenyxegatan 9	Malmö	0	2 683	0	2 683	1966	0
Davida 15	Amiralsgatan 13-15	Malmö	0	11 421	2 925	14 346	1991	0
Druvan 18	Tegelgårdsgatan/Ostindiegatan	Malmö	704	0	0	704	1929	10
Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21	Malmö	341	1 317	0	1 658	1924	5
Emilstorp 1	Volframsgatan 3	Malmö	0	7 510	0	7 510	1965/1991	0
Fredriksborg 7 och 10	Ystadvägen 20-22 m fl	Malmö	0	14 544	0	14 544	1896/2006	0
Hammaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	0	4 324	0	4 324	1966	0
Jagten 3	Simrishamnsgatan 5	Malmö	837	0	0	837	1935/1980	9
Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	0	1 398	0	1 398	1878	0
Rosquist 1	Amiralsg 25/Föreningsg 26 m fl	Malmö	0	2 588	0	2 588	1883	0
Rundelen 34	Rundelsgatan 14	Malmö	0	2 109	0	2 109	1946	0
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	1 000	500	0	1 500	1940	18
Kooperatören 2	Västra Järnvägsgatan 16	Osby	495	239	0	734	1930/1984	8
Mullvaden 9	Ormastorpsgatan 12 A-B	Åstorp	6 084	1 101	625	7 810	1964/2002	99
Mullvaden 10	Ormastorpsgatan 26 A-B	Åstorp	5 011	572	575	6 158	1964	81
Mullvaden 11	Idrottsgatan 2 A-D,4 A-B	Åstorp	5 204	845	500	6 549	1965	69
Musslan 1	Idrottsgatan 13 A-C,15 A-D,17 A-C	Åstorp	4 126	749	800	5 675	1970	66
Musslan 2	Idrottsgatan 7 A-C,9 A-D,11 A-C	Åstorp	4 354	492	400	5 246	1968	56
<b>SUMMA REGION SKÅNE</b>			<b>150 627</b>	<b>100 799</b>	<b>11 498</b>	<b>262 924</b>		<b>2 148</b>
<b>SUMMA TOTALT</b>			<b>184 091</b>	<b>369 341</b>	<b>16 719</b>	<b>570 160</b>		<b>2 758</b>

# Ledningsgrupp



Daniel Massot  
Vd



Peter Stalfors  
Transaktionsansvarig



Måns Johansson  
Ekonomichef



Josefin Heidenborg  
Kommunikationsansvarig



Philip Wallgren  
Regionchef Stockholm



Ivana Stankovic  
Regionchef Skåne



Cecilia Bergman  
Regionchef Göteborg

# Styrelse



## **Christer Holmén,**

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



## **Erika Hellman**

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



## **Hans Eliasson**

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



## **Lisa Kjellén**

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



## **Patrik Kallenvret**

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



## **Patrik Eriksson**

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



**Svenska Hus AB**

Otterhällegatan 5A  
Box 2178, 403 13 Göteborg

**Region Stockholm**

Ranhammarsvägen 20  
168 67 Bromma

**Region Göteborg**

Otterhällegatan 5A  
Box 2178, 403 13 Göteborg

**Region Skåne**

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

010-603 93 00  
svenskahus.se

Svenska Hus är ett av Sveriges största privatägda fastighetsbolag och vi bedriver verksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Vi förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv. Hyresvärdet uppgår till drygt 600 MSEK och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 7,7 MDSEK. Vi har kontor i samtliga tre regioner, huvudkontoret ligger i Göteborg och vi har cirka 55 anställda. Svenska Hus är en del av koncernen Gullringsbo Egendomar. Övriga bolag i koncernen är MVB, Forestry, Wangeskog Hyrcenter, Torslanda Entreprenad, ANLAB, Novi Real Estate, Svenska Solenergiparker och Munkbron Finans.

Mer information om Svenska Hus finns på  
[svenskahus.se](http://svenskahus.se)