

”

Samtliga tre regioner utvecklades kraftigt under året och efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder var stor.

Sture Kullman, tf vd sid 5

Svenska Hus Årsredovisning 2015

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

En del av Sveriges största privatägda bygg- och fastighetskoncern

Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och huvudkontoret finns i Göteborg. Bolaget förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar på traditionellt sätt. Hyresintäkterna 2015 uppgick till cirka 420 Mkr och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 5,2 Mdr.

Svenska Hus är en del av koncernen Gullringsbo Egendomar som är Sveriges största icke börsnoterade eller institutionellt ägda bygg- och fastighetskoncern. Övriga bolag i gruppen är MVB, Forestry, Wangeskog Hyrcenter, Torslanda Entreprenad, Novi Real Estate och Munkbron Finans. Gemensamt för alla bolag är att de grundats av entreprenörer och fortsätter, nu och i framtiden, att bedrivas med en stark familjebolagskänsla.

Koncernen

Gullringsbo Egendomars omsättning uppgår till cirka 3 Mdr med ett resultat före avskrivningar men efter finansiella poster på cirka 250 Mkr per år. Marknadsvärdet på gruppens fastigheter uppskattas till cirka 5,5 Mdr. Antalet anställda är drygt 700. Koncernen innehar cirka 160 fastigheter med ett hyresvärde på cirka 500 Mkr och cirka 6 000 hyresgäster. 2014 var bygrörelsen landets största familjeägda enligt Sveriges Byggindustrier, BI. Gruppen äger 600 moduler, 10 000 maskiner och drygt 6 000 ha skog och mark. 500 Mkr kapital förvaltas i koncernens cash pool. Ägarna delar årligen ut 1,2 Mkr till Årets Framtidsbyggare. Räknat efter omsättning placerar sig företaget som nr 30 av alla privatägda företag i Sverige.

Gullringsbo Egendomars långsiktiga perspektiv och breda verksamhetsportfölj bildar en stabil plattform för Svenska Hus.

ORGANISATION



Sedan starten för 24 år sedan har Svenska Hus utveckling varit kontrollerad och med fokus på starka finanser. Verksamheten har trots detta utvecklats så att det totala hyresvärdet 2015 uppgick till cirka 500 Mkr.

Svenska Hus 2015

2015 uppgick förvaltningsresultatet till **148 Mkr** (140 Mkr)

Bolagets intäkter ökade från 398 Mkr till **418 Mkr**

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till **392 Mkr** (307 Mkr)

Under 2015 förvärvades 13 fastigheter till ett värde om **158 Mkr** (154 Mkr)

Kommersiella hyresavtal tecknades för **31,4 Mkr** (28,3 Mkr)

Justerat konsolideringskapital/substansvärde **2 429 Mkr** (1 981 Mkr)

Nettolåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till **51 %** (55 %)

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

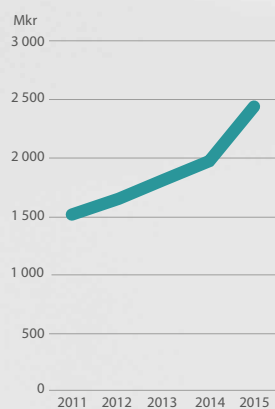
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum **3,49 %** (3,85 %)

Genomsnittlig räntebindningstid **5,1 år** (5,3 år)

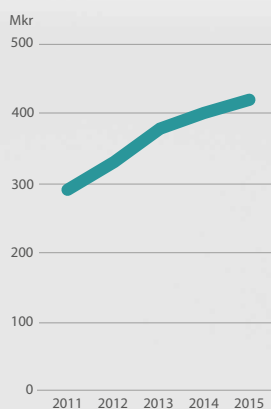
Det bokförda värdet var **8 098 kr/kvm** (7 729 kr/kvm)

Belåningen var **6 123 kr/kvm** (5 735 kr/kvm)

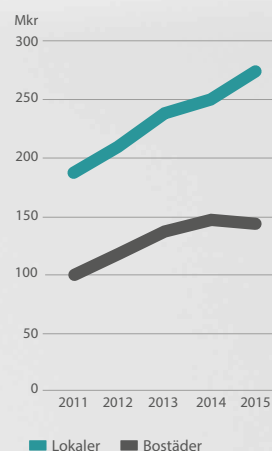
Justerat konsolideringskapital



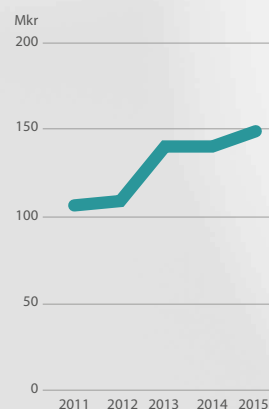
Hyresintäkter



Fördelning hyror per lokaltyp



Förvaltningsresultat





”

Svenska Hus har haft en stabil tillväxt sedan start och förväntas växa på samma sätt framöver. Vi har solida finanser och en sammansvetsad, engagerad och kompetent organisation som underlättar lönsam tillväxt.

Alla parametrar pekar i rätt riktning

2015 var ett starkt år på alla fronter. Företaget hade en fin tillväxt och projektportföljen har aldrig varit större. Substansvärdet ökade under året med cirka 450 Mkr. Samtidigt präglades året av förändringar som stärker företaget på sikt.

Sedan starten för 24 år sedan har Svenska Hus utveckling varit kontrollerad och med fokus på starka finanser. Verksamheten har trots detta utvecklats så att det totala hyresvärdet 2015 uppgick till cirka 500 Mkr. Enligt en redovisning som gjordes av tidningen Fastighetsvärlden 2015 kan man konstatera att Svenska Hus, baserat på hyresintäkter, befinner sig bland de fem största privatägda bolagen i landet. Vårt samlade fastighetsvärde uppgick vid slutet av året till cirka 5,2 Mdr. Även förvaltningsresultatet utvecklades positivt under året. Detta ska vi vara mycket nöjda med, samtidigt som det finns mycket kvar att göra, vilket är stimulerande.

Kultur med handlingskraft

Svenska Hus har haft en stabil tillväxt sedan start och förväntas växa på samma sätt framöver. Vi har solida finanser och en sammansvetsad, engagerad och kompetent organisation som underlättar lönsam tillväxt. Svenska Hus är starkt präglad av den familjebolagskultur som kännetecknar samtliga bolag i den koncern vi ingår i, Gullringsbo Egendomar. Kulturen bygger på engagemang, omtanke och entreprenörskap, vilket resulterar i handlingskraft. Jag har varit en del av Svenska Hus styrelse under flera år och fick i år uppdraget att vara tillförordnad vd. Att få se värderingarna i praktiken gör mig glad, vi lever som vi lär, och det är något som alla medarbetare ska vara stolta över.

Regionerna utvecklas i rätt riktning

Samtliga tre regioner utvecklades kraftigt under året och efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder var stor. Regionerna Göteborg och Stockholm överträffade sina högt satta uthyrningsmål, vilket bidragit till att vi lyckats sänka vakansgraden i det kommersiella beståndet till cirka fem procent. I region Skåne tillsatte vi under året en ny chef och det är roligt att se den starka utvecklingen under 2015. Det gör att vi ser ljus på framtiden.

Under året har vi dessutom flyttat över förvaltningen av bostäder till respektive region för att på så sätt komma närmare våra kunder och deras vardag. Nära förvaltning och goda relationer är en del av vår familjebolagskultur som har fört oss dit vi är idag – och som tar oss dit vi är på väg.

Öka bostädernas andel

I dagsläget kommer cirka 40 procent av Svenska Hus intäkter från bostäder. Ambitionen är att öka denna andel till minst 50 procent framöver. Det finns flera skäl till detta, där den främsta orsaken är att bostäder genererar ett stabilt kassaflöde och skapar en bra grund för verksamheten i de tillväxtregioner vi befinner oss i. Vi har goda

förutsättningar för denna förflyttning tack vare koncernens finansiella stabilitet och kompetens inom hela kedjan från byggnation till förvaltning.

Stor projektportfölj

Vår ambition är att bygga och förvärva för cirka 500 Mkr årligen. Under det gångna året har vi inte levt upp till denna strävan, de förvärv vi gjort är vi däremot riktigt nöjda med. Hit hör bostadsbeståndet i Hässleholm och även förvärvet av en mindre kommersiell fastighet i nordvästra Stockholm, som vi kommer att utveckla under 2016. Under året har vi färdigställt ett flertal projekt som vi har all anledning att vara nöjda med. Exempelvis nybyggnationen av ett kontorshus för Swedbank och Fastighetsbyrån i Göteborg, totalrenoveringen av en fastighet i Bromma samt ombyggnaden av första etappen av en anrik fastighet i Hässleholm där vi konverterar ett kontorshus till bostäder. Flera projekt pågår och skulle samtliga som är i planeringsstadiet verkställas kommer vi att bli dubbelt så stora på några års sikt.

Fokus för 2016

2016 ska vi fortsätta att vårda våra kunder med samma engagemang. Vi ska öka uthyrningen i linje med våra högt satta mål samt fortsätta arbeta med projektutveckling, som lagt grunden till koncernens och bolagets utveckling och framgång. Vi ska slutföra pågående projekt och fylla på med nya i nuvarande eller snabbare takt och kommer därför bland annat att förstärka vår projektorganisation i regionerna Skåne och Göteborg. Vi kommer även utöka beståndet i den mån vi hittar attraktiva fastigheter till rätt pris.

För att allt det här ska fungera är det viktigt att vi fortsatt mår om engagemanget, omtanken och entreprenörskapet som får kunderna, medarbetarna och våra samarbetspartners att trivas med Svenska Hus.

En annan viktig åtgärd under 2016 är att vi rekryterat en ny vd som ska vidareutveckla verksamheten utifrån affärsidén, värderingarna och den vinnande kultur som finns i bolaget. Ny vd Daniel Massot tillträder den 1 september 2016. Vi är också mycket nöjda med att ha rekryterat Kristina Alvendal till ny styrelseledamot. Kristina har drygt 20 års erfarenhet av politiskt arbete bland annat som Stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad.

Sammantaget innebär årets arbete att vi är väl förberedda för framtiden och det gör att jag ser fram emot 2016.

Göteborg i mars 2016

Sture Kullman, *tf verkställande direktör*

Plattform för långsiktig kundnytta

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

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

Förvaltning – I förvaltningsportföljen ska vi ständigt, genom förvärv, försäljning och förädling, sträva efter en kontinuerlig förbättring av kvaliteten avseende läge och standard. För att reducera svängningar i driftresultat och kassaflöde, ska vi långsiktigt sträva efter att få ungefär hälften av våra hyresintäkter från bostäder. Bostäderna ska ligga i attraktiva lägen och hålla god underhållsstandard.

SVENSKA HUS HISTORIA

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

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

1996 Företaget bytte namn från Peritia till Svenska Hus Förvaltning AB.

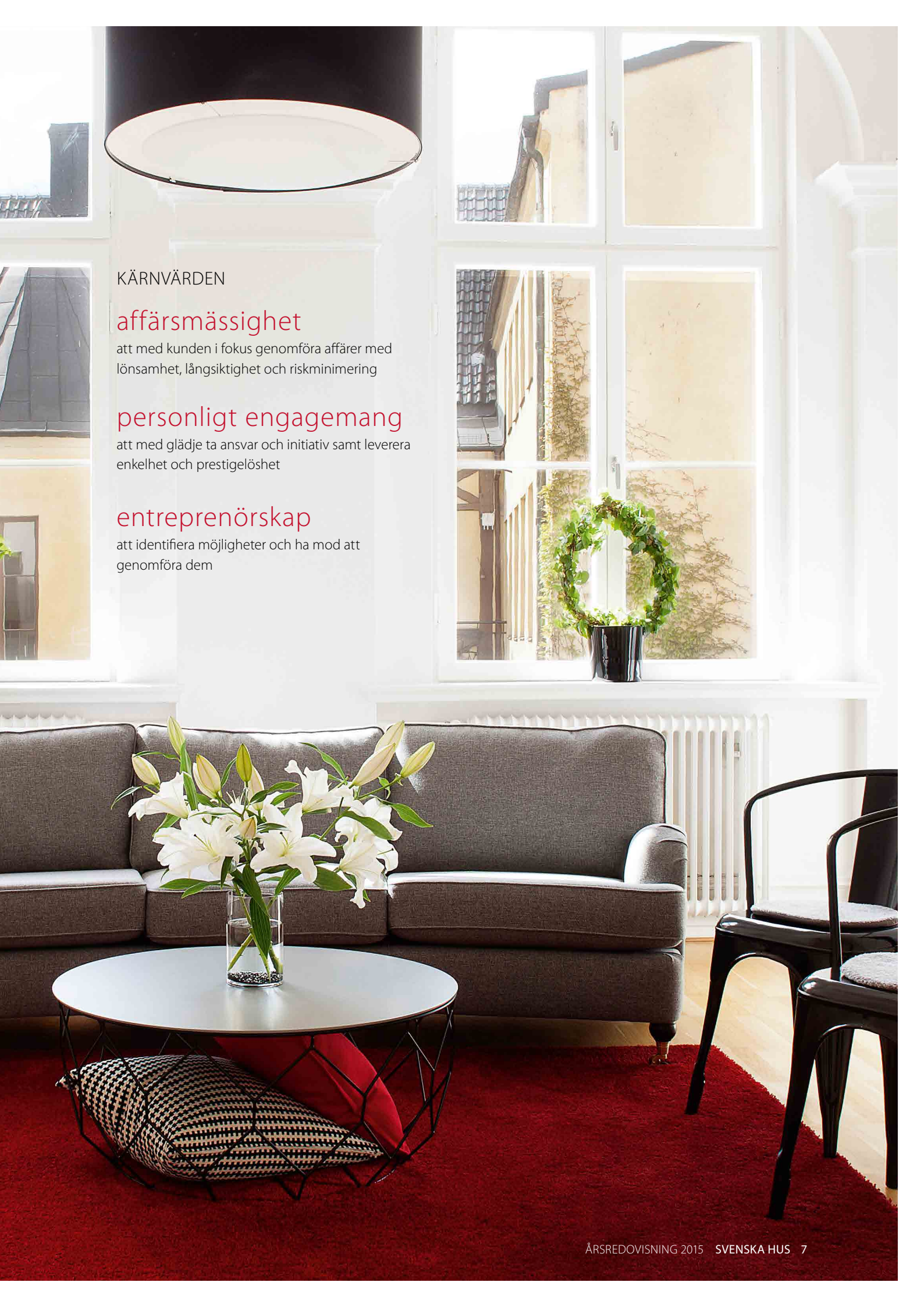
1998 Verksamheten utökades med ett kontor i Stockholm.

2002 Svenska Hus startade i Skåne med förvärv av 26 fastigheter i Landskrona vid ett och samma tillfälle. Och därmed var målet att driva fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna uppnått.

2012 Svenska Hus genomförde den största affären i bolagets historia genom köpet av ett fastighetsbestånd i Skåne på en yta av cirka 64 000 kvm för cirka en halv miljard kronor. Företaget firade 20-årsjubileum.

2014 Bostadsprojektet i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden, ett av Stockholms största och mest attraktiva stadsutvecklingsområden, slutfördes.

2015 Svenska Hus portfölj med planerade och pågående utvecklingsprojekt var större än någonsin tidigare.



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

Långsiktighet och kundfokus

Svenska Hus projektutvecklar och förvaltar bostäder och kommersiella lokaler i regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Företagets entreprenörsanda, långsiktighet och kundfokus präglar alla delar av verksamheten.

Svenska Hus fastighetsbestånd består av cirka 160 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verkstäder och lager. Bolaget har lokalkontor som ansvarar för fastigheterna i respektive region i Stockholm, Göteborg och Malmö med områdeskontor i Landskrona och Hässleholm. Gemensamma funktioner såsom ledning, marknadsföring, ekonomi och övrig administration finns på huvudkontoret i Göteborg.

Verksamheten är indelad i två huvudområden, projektutveckling samt förvaltning av bostäder och kommersiella lokaler. Samtliga delar av verksamheten präglas av entreprenörskap, ett långsiktigt perspektiv och huvudfokus på våra kunder.

Projektutveckling

Projektutvecklingen består av utveckling av större projekt i befintliga och nya fastigheter. Bolagets befintliga fastigheter förädlas och anpassas successivt för att möta kundernas behov och skapa värdetillväxt. Projektutveckling av fastigheter är ett långsiktigt arbete och består ofta av flera års arbete med detaljplan och projektering innan byggstart. Svenska Hus deltar aktivt i den långsiktiga utvecklingen av de områden som företaget verkar i. Det sker genom samarbete med andra byggherrar, kommunens olika förvaltningar och andra intressenter för att hantera frågor kopplat till service och infrastruktur. Därigenom bidrar bolaget direkt och indirekt till förbättringar för såväl nuvarande som potentiella kunder och övriga medborgare. Under 2015 har Svenska Hus investerat 234 Mkr i projekt och förvaltningsfastigheter.

Förvaltning

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

Bolaget förvärvar och utvecklar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, och den totala förvaltningsportföljen växer kontinuerligt. Under året förvärvades 13 fastigheter till ett värde om cirka 160 Mkr.

Försäljning av fastigheter kan ske om den fortsatta utvecklingspotentialen bedöms som begränsad eller om det geografiska avståndet till övrigt bestånd är långt. Under året såldes 16 fastigheter till ett värde om cirka 80 Mkr.

Bostäder

Innehavet av bostäder är koncentrerat till Skåne och Stockholm. Av drygt 2 200 lägenheter finns cirka 1 750 i Skåne och cirka 430 i Stockholm. Bolagets strategi är att ungefär 50 procent av hyresintäkterna ska komma från bostäder.

Bolaget arbetar långsiktigt med sina fastigheter och förvärv görs av enstaka fastigheter i anslutning till befintligt bestånd eller i form av större förvaltningsportföljer. Renoveringar och underhåll görs kontinuerligt för att successivt lyfta fastigheterna och bidra till upprustning av beståndet. Efterfrågan varierar mellan olika orter. I Göteborg, Malmö och Stockholm råder stor brist på bostäder i centrala lägen, vilket bidragit till låg vakansgrad. I Landskrona är dock efterfrågan på bostäder något lägre. Svenska Hus vill bidra till fler bostäder och är engagerade i projekt och planprocesser i samtliga regioner med ambitionen att uppföra attraktiva bostadsfastigheter och bidra till en levande blandstad.

Regelbundet genomförs kundundersökningar, så kallad NKI – Nöjd Kund Index – för att säkerställa utvecklingen i bolagets ständiga förbättringsarbete.

Kommersiella lokaler

Svenska Hus erbjuder kommersiella lokaler för kontor, butiker, verkstäder och lager på samtliga av bolagets geografiska marknader. Bolaget strävar efter att bygga långsiktiga relationer med kunderna och skapa ett varaktigt förtroende. En viktig pusselbit i detta är det personliga engagemanget. Kundernas krav på kontor och andra typer av lokaler har ökat under senare år, inte minst i form av högre krav på inomhusklimat. Ett företags lokaler fungerar idag som ett konkurrensmedel och det är därför mycket viktigt att de harmonierar med företagets profil. Kunderna vill dessutom ha effektiva och omställningsbara ytor som kan anpassas efter behov. Miljökraven blir också allt högre liksom krav på miljöcertifieringar. Genom att värna om kundfokus, entreprenörskap och hållbarhet strävar Svenska Hus efter att tillmötesgå kundernas nya krav.

FOKUS PÅ DE TRE STORSTADREGIONERNA



Norra Ulvsunda, Stockholm

I Norra Ulvsunda, ett stenkast från Bromma flygplats och intill tvärbanan, har Svenska Hus totalrenoverat ett äldre industrihus med bästa skyltläge.

Läs mer på sid 16



Högsbo, Göteborg

Fastigheten från 80-talet har under 2015 fått en helt ny skepnad, och moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjligheter har skapats.

Läs mer på sid 18



City, Malmö

Residenset 5 i centrala Malmö byggdes 1878 och har varsamt renoverats interiört av Svenska Hus för att möta dagens krav på kontor.

Läs mer på sid 20



GÖTEBORG



SKÅNE



STOCKHOLM

SVENSKA HUS UTMÄRKELSER

2015 Ett nybyggt kontorshus för Swedbank och Fastighetsbyrån i Västra Göteborg certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

2013 Bostadskvarteret i Norra Djurgårdsstaden färdigställs. Området är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden och ingår i Climate Positive Development Program initierat av Clinton Climate Initiative i samarbete med U.S. Green Building Council.

2010 Hans Eliasson på Svenska Hus tilldelas Kulturminnesföreningen Otterhällans kulturpris för 2010.

2007 Fastigheten vid Otterhällsgatan 3 i Göteborg nomineras till Helge Zimdalpriset.

2006 Uppförandet av projekt Nyhamn, etapp 1, i Landskrona, får stadsbyggnadspris.

2003 Fastigheten Gamla Staden vid Norra Kyrkogrändens 21–23 i Landskrona nomineras av tidningen Byggingindustrin till Årets Ombyggnad.

2001 Bolagets verkställande direktör Hans Eliasson utses till Årets Fastighetsägare.

2000 Verksamheten certifieras enligt kvalitets- och miljöledningssystemet FR2000 som första fastighetsbolag i Sverige.

1997 Byggnadsvårdspris tilldelas för "en serie goda ombyggnader och det senast färdigställda Järnvägshuset vid Prästgatan 4/ Olskroksgatan 28 i Göteborg".

1998 Hedersnämmande tilldelas för god byggnadskonst avseende ombyggnad av fastigheten vid Lasarettsgatan 6/Ingenjörsgatan 6–8 i Göteborg.

Engagerad arbetsplats

Svenska Hus prioriterar omtanke, entreprenörskap och personlig ansvarskänsla. Det är viktiga byggstenar i koncernens verksamhet och rymmer väl med ambitionen att vara en engagerad och flexibel hyresvärd. Här har företagets enskilda medarbetare och arbetssätt stor betydelse.



”Svenska Hus är ett familjeägt företag och det märks på ett positivt sätt. Vi har nära till varandra och kommer till beslut och åtgärd snabbt”, säger Tim Axelsson, kundvärd i Region Skåne.

En decentraliserad organisation gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet inom respektive område. Hög flexibilitet är viktigt och det finns en kultur som välkomnar förbättringsförslag.

”Ja, det uppskattas att vi som möter kunderna varje dag kommer med idéer”, säger Tim.

Kompetensutveckling och trivsel

Svenska Hus har cirka 40 anställda. Kompetensutveckling och allmän trivsel värderas högt och företaget arbetar aktivt med utbildning, god arbetsmiljö och anställningsförmåner.

Medarbetarsamtal genomförs årligen för att sätta och följa upp mål samt kartlägga individuella kompetensbehov. En stor del av den personliga kunskapsutvecklingen sker i det dagliga arbetet.

”Här är ingen dag den andra lik och vi möter många intressanta utmaningar som är viktiga för våra kunder och utvecklande för mig som individ. Målet är att alltid hantera dem så snabbt som möjligt, helst direkt. Att gå hem efter arbetsdagen och känna att vi har gjort kunderna nöjda ger en bra känsla.”

Ett antal gånger per år träffas alla medarbetare i Svenska Hus för att utbyta erfarenheter och öka sin samlade kunskap.

”Man känner alla – vi är lite som en familj. Det gör jobbet enklare och jag är säker på att det även ger bättre resultat både för våra kunder och för oss”, avslutar Tim Axelsson.

God hälsa och balans i vardagen

Svenska Hus arbetar ständigt med att bli en så bra arbetsgivare som möjligt och verkar för god hälsa och balans i vardagen för medarbetarna. Medarbetarna erbjuds bland annat friskvårdsbidrag samt regelbunden företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring.

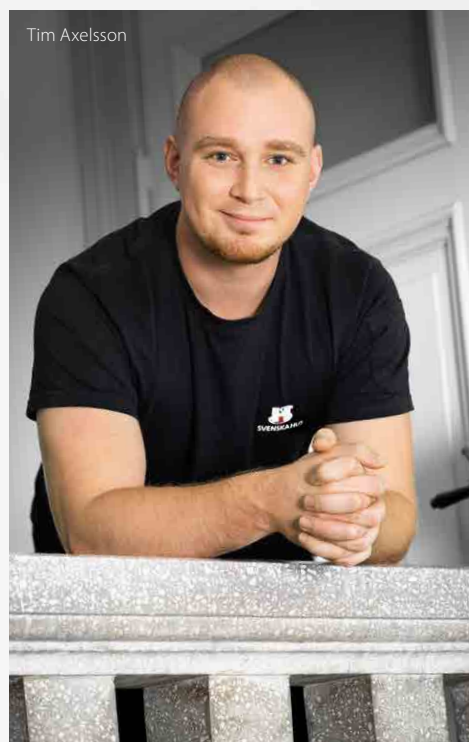
Synen på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts årligen i en NMI-undersökning, Nöjd Medarbetar Index.



”

Vi försöker komma ut och träffa kunderna så mycket som möjligt, det ger oss möjligheten att lyssna av och påverka så att de blir nöjda och trivs. Då trivs vi också”, säger Tim Axelsson, kundvård i Region Skåne.

Tim Axelsson



Ansvarsfull familjekultur

Svenska Hus präglas av ett stort engagemang i miljö, etik och sociala frågor. Ambitionen är att bidra med konkreta förbättringar för samhället och ha goda relationer till sina intressenter. På så sätt skapas goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling.

Svenska Hus är som en familj där varje medarbetare har frihet och eget ansvar. Samtidigt ska agerandet bota i gemensamma värderingar och mål. Detta gäller inte minst inställningen till miljö, etik och sociala frågor.

Miljöengagemang sedan länge

Svenska Hus och dess syster- och moderbolag har arbetat med miljöfrågor under lång tid, med ambitionen att åstadkomma konkreta samhällsförbättringar. Redan år 2000 kvalitets- och miljöcertifierades Svenska Hus som första fastighetsbolag enligt FR 2000 och vid utveckling av nya projekt är miljöfrågor en integrerad del i processen. Krav ställs på de entreprenörer som anlitas, för att säkerställa att fastigheterna uppfyller samtliga miljökrav.

Under 2010 bildades Stiftelsen för utveckling av energieffektivt byggande, som 2014 avsatte 12 Mkr till ett energipris, Årets Framtidsbyggare, i samarbete med Lunds universitet. 1,2 Mkr delas årligen ut till personer som har gjort särskilda insatser inom energieffektivt byggande. Koncernen har samarbetat med Lunds universitet under lång tid, i flera satsningar och samhällsprojekt, med syfte att utveckla nya energieffektiva byggmetoder. Bland satsningarna finns masterprogrammet inom energieffektivt byggande som erbjuds vid Lunds universitet, liksom forskningsstiftelsen DeLabs, som satsar på utveckling av företag som baseras på hållbar utveckling och lokal förankring.

Ett nyligen färdigställt kontorshus för bland andra Fastighetsbyrån och Swedbank i Göteborg har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Huset byggdes av Svenska Hus systerbolag MVB, som också har uppfört Sveriges första skola med passivhusteknik samt den första Svanenmärkta förskolan. MVB bygger nu även Sveriges största passivhus – Rättspsykiatriskt Centrum i Trelleborg om 12 700 kvm.

Ett moraliskt ansvar

En grundläggande förutsättning för god affärsetik är att uppmuntra till öppenhet i attityd och handling. Rent konkret innebär detta exempelvis att alla upphandlingar där Svenska Hus deltar präglas av transparens internt. Ingen medarbetare hanterar inköp på egen hand utan de stäms alltid av med minst en kollega.

Bidrar i sociala frågor

Svenska Hus är ett långsiktigt företag. Precis som miljöengagemang och god etik är nödvändiga för en långsiktig hållbar verksamhet, krävs även att företaget är i samklang med samhället och bidrar till dess utveckling. Att utveckla ett bostadsbestånd kräver ibland stora sociala insatser. Ett exempel på det är Svenska Hus engagemang i Landskrona där bolaget är en av de större fastighetsägarna. Här är Svenska Hus bland annat med och driver Landskrona Citysamverkan – ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad. Tillsammans med Landskrona Stad och andra fastighetsägare har bolaget Landskrona Stadsutveckling AB bildats. Syftet är bland annat att modernisera boendemiljöer och att minska segregationen. Svenska Hus är engagerat i liknande samverkansprojekt i Malmö, och sitter bland annat i styrelsen i Fastighetsägarna BID Sofielund. BID står för Business Improvement District och föreningen arbetar efter en frivillig modell med fokus på boende, integration och delaktighet.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

Effektivisera
energi-
användningen

Effektivisera
vatten-
förbrukningen

Arbeta med
förbättrad miljöstatus
i fastigheterna

Kontinuerligt
förbättra
avfallshantering

Minimera
användning och
utsläpp av
skadliga ämnen

Minimera resor
och transporter
inom verksamheten

Årets framtidsbyggare 2015

Pris till Årets Framtidsbyggare delas varje år ut av koncernen. I kategorin Årets Innovatör gick priset 2015 till Karin Adalberth, doktor i byggnadsfysik, som mottog en prissumma om 750 000 kr. Karin är hjärnan bakom huset "Villa Åkarp" som är det första plusenergihuset i Sverige. Övriga kategorier är Årets Opinionsbildare och Årets Talang.







Nyrenoverade lägenheter på första plats i Hässleholm

Svenska Hus fastighet på Första Avenyen 2 i Hässleholm har förmodligen stadens bästa läge med utsikt över Stortorget och stadens paradgata. Under året påbörjades en renovering och ombyggnation från kontorshus till bostadshus. Resultatet blir attraktiva hyresrätter med unik charm.

Svenska Hus fastighet på Första Avenyen 2 byggdes 1917 som bostadsfastighet och har under årens lopp byggts om till kontorshus där bland andra redaktionen för tidningen Norra Skåne haft kontor.

2015 påbörjades en omfattande renovering och konvertering för att återigen använda huset för vackra bostäder. Förmågan att använda moderna lösningar och samtidigt bevara det som är unikt med varje enskild byggnad kännetecknar Svenska Hus långsiktiga perspektiv vid förädling av fastigheter. Så även i detta fall.

När projektet är färdigt kommer fastigheten att rymma butikslokaler i gatuplan och 35 individuellt planerade hyreslägenheter med bevarad charm på våningarna ovanför. De sista lägenheterna väntas vara inflyttningsklara hösten 2016.

”

När projektet är färdigt kommer fastigheten att rymma butikslokaler i gatuplan och 35 individuellt planerade hyreslägenheter med bevarad charm på våningarna ovanför.

Regionkontor som referenskontor

I Norra Ulvsunda, ett stenkast från Bromma flygplats och intill tvärbanan har Svenska Hus totalrenoverat ett äldre industrikontorshus med bästa skyltläge. Här inryms nu fräscha ljusa kontor med butik och showroom i bottenplan. I ett av kontoren sitter Region Stockholm och lokalen används dessutom som referens vid nya hyresgästanspassningar.

Ett starkt år

I Region Stockholm har Svenska Hus cirka 75 500 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler och 434 hyreslägenheter. Region Stockholm bedriver verksamhet i Stockholms stad och kringliggande kommuner.

2015 var ett starkt år med ökad uthyrning, omfattande utvecklingsprojekt och en omorganisation för ökat fokus på bostäder.

Kommersiella lokaler

Majoriteten av regionens kommersiella lokaler finns i Stockholms stad, där beståndet är relativt utspritt. Bolagets ambition är att på sikt bilda tydliga fastighetskluster, likt det som påbörjats i Bromma.

Under 2015 pågick tre omfattande ombyggnationer i Svenska Hus bestånd i Stockholm. Fastigheten Motståndet på Ulvsundavägen, som är granne med Bromma Blocks och består av cirka 1 700 kvm moderna kontorsytor, butiker och showroom, färdigställdes under året.

Ombyggnationen av LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 1940-talet på Ranhammarsvägen i Bromma fortlöpte under året. Totalt omfattar ombyggnaden kontorsytor om cirka 15 000 kvm som anpassas till moderna, flexibla ytor med stora fönster och högt i tak. Ombyggnationen ska vara färdig under 2016.

Den tidigare påbörjade genomgripande ombyggnaden av fastigheten Sandhagen 7 på Rökerigatan i Slakthusområdet, vid Globen, fortsatte under 2015. Ombyggnationen syftar till att göra fastigheten till ett attraktivt kontorshus, med inslag av öppna kommersiella lokaler i bottenvåningen. Byggnaden är granne med den nya Stockholmsarenan och det är bara några få minuters promenad till tunnelbana och busshållplats vid Globen och dess shoppingcenter. Projektet väntas vara helt klart 2017. Redan våren 2015 tecknades de första hyreskontrakten, med bland andra systerföretaget MVB.

I slutet av 2015 genomfördes ett förvärfv av en industrifastighet i Vinsta i nordvästra Stockholm som tillträdades i

början av 2016. Områdets attraktivitet väntas öka framöver, bland annat som en följd av att trafikleden "Förbifart Stockholm" kommer att ha av- och påfart i området. Fastighetens storlek uppgår till 3 200 kvm där drygt två tredjedelar är uthyrt. Resterande yta kommer att utvecklas till attraktiva och funktionella lokaler som kommer att stå klara för inflyttning under 2016.

Under 2016 ska Svenska Hus utveckla bottenvåningen i en befintlig fastighet i Hammarby Sjöstad till saluhall. Fastigheten ligger i ett område som under de närmaste åren kommer genomgå en kraftig stadsomvandling.

Bostäder

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

Svenska Hus har under året ökat sitt fokus på bostäder, då det har stor betydelse för verksamheten – inte minst ur ett varumärkesperspektiv. När det gäller bostäder har lokal närvaro stor betydelse för att säkerställa drift, kvalitet och kundvård. Därför genomfördes en omorganisation i koncernen som innebär att driften av bostadsfastigheterna i Stockholm flyttats från bostadskontoret i Skåne till Region Stockholm. Omorganisationen möjliggör bland annat effektivare resurshantering och kundvård.

Under året har Svenska Hus bedrivit omfattande planarbete i syfte att på sikt bidra till att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm. När det gäller större bostadsprojekt är förhoppningen att färdigställa minst en stor detaljplan under 2016. Ett



Niklas Gahm
regionchef Stockholm

Hur var utvecklingen under 2015?

Det var ett bra år där uthyrningen ökade och vi nådde våra mål. Dessutom bedrev vi ett offensivt utvecklingsarbete och genomförde ett mindre förvärfv. En omorganisation som kommer att bidra positivt till ökat fokus på bostäder framöver gjordes också.

Hur ser du på 2016?

Vårt framgångsrika arbete med uthyrning och utveckling av beståndet borgar för ett starkt 2016. Vi har många intressanta projekt i portföljen och avser att fylla på med nya under året. Dessutom kommer vi att fortsatt fokusera på ökad uthyrning.

	2014	2015
Kommersiella lokaler, kvm	72 880	75 520
Hyreslägenheter, antal	434	434

exempel på ett mindre projekt är utvecklingen av attraktiva stadsradhus som planeras i Hammarby Sjöstad där detaljplanen nu är på plats.

Fokus för kommande år

Under 2016 kommer fokus vara på fortsatt tillväxt genom förvärfv och markanvisningar. Stor vikt kommer även att läggas vid ökad nettouthyrning samt på att slutföra påbörjade projekt.

SVENSKA HUS REGION GÖTEBORG

God utveckling 2015

I Region Göteborg har Svenska Hus cirka 136 000 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler och 29 hyreslägenheter. Dessutom finns en projektportfölj som omfattar stora nybyggnationer under kommande år.

Svenska Hus verksamhet i Göteborg utvecklades starkt under 2015, med god tillväxt och ett flertal nya intressanta projekt i portföljen.

Kommersiella lokaler

Svenska Hus har 22 fastigheter med kommersiella lokaler i Göteborgsregionen. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 136 000 kvm och vakansgraden är relativt låg i beståndet, vilket stämmer väl överens med läget på marknaden i övrigt.

Inga förvärv eller försäljningar genomfördes 2015. Istället fokuserade verksamheten på befintliga utvecklings- och byggprojekt. Exempelvis slutfördes nybyggnationen på Topasgatan i västra Göteborg där bland andra Swedbank och Fastighetsbyrån flyttade in under året. Byggnaden rymmer 2 200 kvm moderna kontorslokaler och fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Svenska Hus har stor erfarenhet av effektivt miljöarbete i fastighetsförvaltningen. Ett exempel på detta är förmågan att minska energianvändningen i fastigheter som förvärvats. I vissa fall har driftskostnaden halverats samtidigt som inomhusklimatet blivit bättre.

Utöver pågående utvecklingsprojekt driver Svenska Hus tillsammans med två andra aktörer en större detaljplan i Almedal i Göteborgs kommun med syfte att förtäta staden.

Bostäder

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

I Lundby Park i Göteborg ska cirka 300 hyres- och bostadsrätter upprättas. Närheten till Keillers Park, Bravida Arena, badhus, handel och centrum gör området attraktivt. Preliminär byggstart planeras till det fjärde kvartalet 2016.

I Bagaregården, som är en attraktiv stadsdel med närhet till centrum och trevliga parkområden, kommer 37 lägenheter i form av passivhus att byggas. Några av lägenheterna kommer att vara så kallade BmSS-bostäder, det vill säga bostäder för personer med behov av särskild service. Byggstart är planerad till det första kvartalet 2016.

Bolagets ambition är att fortsätta växa inom bostadssektorn i Göteborg under kommande år. Detta är i linje med kommunens ambitioner om ett ökat antal bostäder, bland annat genom förtätning av innerstaden. Svenska Hus har därför sökt direktanvisningar med attraktiva utvecklingsprojekt, för att säkerställa detta. För närvarande drivs bland annat en detaljplan för ett större utvecklingsprojekt i Ale kommun.

Fokus för kommande år

De omfattande bygg- och utvecklingsprojekten kommer att pågå parallellt med det löpande förvaltningsarbetet av befintligt bestånd. Som en följd av den ökade aktiviteten kommer organisationen att förstärkas med projektutvecklare och kundvårdare. Svenska Hus ser kontinuerlig utbildning av medarbetare som en strategiskt betydelsefull åtgärd för såväl individen som organisationen som helhet, varför utbildningsinsatserna fortsatt kommer att vara omfattande.



Michael Ohlson
regionchef Göteborg

Hur var utvecklingen under 2015?

2015 var mycket bra. Vi nådde "all time high" och överträffade budget och prognoser både avseende uthyrning och resultat. Vi har startat många projekt, vilket kommer att bidra positivt kommande år.

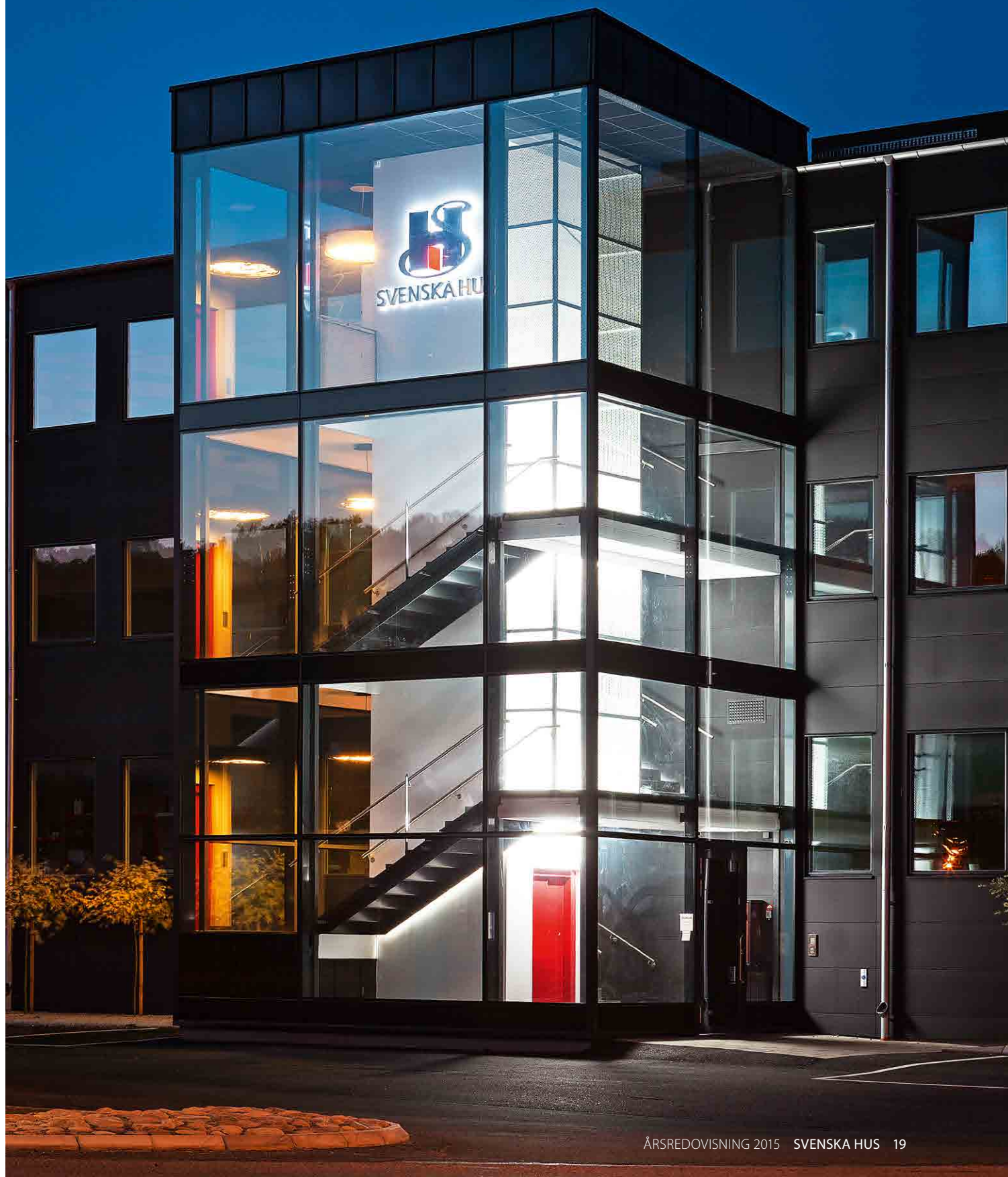
Hur ser du på 2016?

Vi ser positivt på det kommande året och spänner bågen ytterligare. Det kommer att krävas stora insatser från vår sida både vad gäller förvaltning och projektutveckling, vilket är stimulerande.

	2014	2015
Kommersiella lokaler, kvm	135 920	136 030
Hyreslägenheter, antal	29	29

Nygamla "Svarta Diamanten"

Det tidigare flaggblå huset från 80-talet fick under året en helt ny skepnad och fylldes med hyresgäster, som helt fick vara med och anpassa sina lokaler efter sin verksamhet. Fastigheten har ett bra skyltläge i Högsbo i södra Göteborg och arbetsnamnet under projekttiden blev mycket passande "Svarta Diamanten". Här har nu moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjlighet skapats.



Anrikt regionkontor på Adelgatan

Mitt i centrala Malmö finns regionkontoret i fastigheten Residenset 5. Huset byggdes 1878 som landstatshus åt Malmöhus Län och landshövdingen hade då sin arbetsplats i denna byggnad. Huset ritades av den danske arkitekten C F Rasmussen som var en av den skånska adelns favoritarkitekter. Här har Svenska Hus varsamt renoverat lokalerna i huset för att möta dagens krav på kontor.



Mer än fördubblad uthyrning

I Region Skåne har Svenska Hus cirka 1 750 hyreslägenheter och drygt 100 000 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler. Verksamheten i Skåne bedrivs i Helsingborg, Hässleholm, Landskrona, Lund och Malmö.

Under året har omfattande satsningar inom organisationen gjorts för att kunna möta marknadens framtida behov på ett bättre sätt. Bostadsbeståndet i regionen har också utökats med 170 nya lägenheter i Hässleholm.

Bostäder

Av cirka 1 750 hyreslägenheter i region Skåne, är cirka 940 belägna i Landskrona. Efterfrågan på bostäder varierar på olika orter. I Landskrona finns ett mindre överskott av hyreslägenheter, medan det i Malmö råder stor brist på hyresrätter i centrala lägen.

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

Under 2015 genomfördes förvärv av 12 bostadsfastigheter i Hässleholm till en sammanlagd köpeskilling om 130 Mkr. Dessutom såldes 14 bostadsfastigheter i Hörby, till en sammanlagd köpeskilling om 76,5 Mkr.

Kommersiella lokaler

Närmare hälften av regionens uthyrningsbara yta för kommersiella lokaler finns i Malmö, varav merparten i stadens centrala delar.

Under året har ambitionen varit att öka uthyrningen av kommersiella lokaler, vilket har slagit väl ut. Dessutom har ett omfattande utvecklingsarbete bedrivits i den centralt belägna fastigheten Davida, på Amiralsgatan. Projektet, som kommer att resultera i moderna och attraktiva lokaler, planeras att färdigställas under 2016.

Projektutveckling

Ett exempel på projektutveckling under 2015 är konverteringen från kontor till attraktiva bostäder i en äldre, vackert belägen, fastighet i centrala Hässleholm. Första etappen är planerad att vara klar i mars 2016.

I samtliga utvecklingsprojekt vill bolaget skapa koncept med tydliga identiteter, som är väl anpassade till framtidsplanerna för stadsmiljön. Ett exempel på ett sådant projekt ligger i kvarteret Fredriksborg i norra Sofielund i Malmö. Ambitionen är att upprätta bostadsfastigheter anpassade för en levande blandstad när detaljplanen fastslagits. Ett annat exempel är i Lund där Svenska Hus driver ett bostadsprojekt med tydlig miljöprofil, helt i linje med stadens ambitioner.

Långsiktigt samhällsengagemang

Liksom i övriga delar av verksamheten präglas Region Skåne av en långsiktig vilja att samverka för att öka attraktiviteten i städer och enskilda bostadsområden. I Landskrona är Svenska Hus engagerat i Citysamverkan som består av de kommersiella näringsidkarna i centrum, fastighetsägare och Landskrona stad. Företaget deltar även i styrelsen för det kommunala utvecklingsbolaget med fokus på att utveckla staden som helhet.

Även i andra delar av regionen finns en väl utvecklad dialog med kommunen. I stadsdelen Sofielund i Malmö är Svenska Hus engagerade i ett samverkansprojekt mellan fastighetsägare och boende. Projektet går under benämningen Fastighetsägarna BID Sofielund. BID står för Business Improvement District och föreningen arbetar efter en frivillig modell med fokus på boende, integration och delaktighet för att skapa en positiv utveckling av området.



Eva Zdolsek
regionchef Skåne

Hur var utvecklingen under 2015?

Vi har fokuserat på kunderna och lagt mycket energi på att öka uthyrningen vilket gav goda resultat. Vår uthyrning har mer än fördubblats jämfört med 2014. Vi har även intensifierat arbetet med varumärket – alla ska känna att vi är en aktör att räkna med, som kommer att vara kvar länge.

Hur ser du på 2016?

Vi fortsätter på den inslagna vägen med fokus på kunderna, uthyrningen och att driva projekten framåt och vi kommer fortsätta arbetet med att öka kännedomen om Svenska Hus i regionen.

	2014	2015
Kommersiella lokaler, kvm	101 380	101 840
Hyreslägenheter, antal	1 697	1 750

Fokus för kommande år

Allt som görs ska präglas av ett tydligt kundfokus och den långsiktiga ambitionen är att synas mer och stärka Svenska Hus varumärke i Skåne ytterligare. Fokus kommer även riktas mot att öka uthyrningen ytterligare och att driva pågående och planerade utvecklingsprojekt.

Spännande projektportfölj

En levande projektportfölj är en förutsättning för att säkerställa en långsiktig lönsamhet. Bolaget driver ett antal projekt parallellt.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT

MORÄNGATAN, GÖTEBORG

Nyproduktion bostäder, 37 hyresrätter

Bagaregården

Byggnation pågår

Yta: 3 000 kvm Projektkostnad: 80 Mkr

Bagaregården, belägen i östra Göteborg, är en mycket attraktiv stadsdel med närhet till centrum och parkområden. Villor, radhus och lägenheter i en bra mix skapar sociala, trevliga områden. Här ska Svenska Hus bygga 37 lägenheter, varav en del kommer att inrymma bostäder med särskild service, så kallad BmSS. Inflyttning beräknas ske under 2017.

LUNDBY PARK, GÖTEBORG

Nyproduktion bostäder, cirka 300 hyres- och bostadsrätter

Rambergssnaden

Planerad byggstart 2016

Yta: 20 000 kvm Projektkostnad: 560 Mkr

Detaljplan för området Rambergssnaden i Göteborg vann laga kraft under 2015. Närheten till Keillers park, Bravida Arena, badhus, handel och centrum gör området mycket eftertraktat och spännande. Svenska Hus är en av tre aktörer som, tillsammans med kommunen, arbetat fram planen för området och byggnationen av cirka 300 bostäder beräknas starta vintern 2016/2017.

NORRA GUBBEROGATAN, GÖTEBORG

Kommersiell ombyggnad

Gårda 57:3

Byggnation pågår

Yta: 4 825 kvm Projektkostnad: 45 Mkr

Fastigheten, som har mycket bra läge i stadsdelen Gårda i Göteborg, byggs om och anpassas för befintliga och nya hyresgäster. Ombyggnation sker under löpande förvaltning till moderna, flexibla kontorslokaler med showroom och butiker i bottenplan och omfattar även nya trapphus, installationer, tak samt fasader. Fastigheten är nu fullt uthyrd.



På Rökerigatan intill Tele2 Arena i Slakthusområdet pågår en omfattande ombyggnation för att skapa ett modernt kontorshus och samtidigt bevara fastighetens industriprägel.



RÖKERIGATAN, STOCKHOLM

Kommersiell ombyggnad

Sandhagen 7

Byggnation pågår

Yta: 3 000 kvm Projektkostnad: 53 Mkr

Sandhagen 7 ligger i Slakthusområdet intill nya Tele2 Arena. Området planeras nu av Stockholms Stad för att i framtiden bli en mer levande och attraktiv del av Stockholm med fokus på evenemang, restauranger, shopping, nöjesliv, kontor och bostäder. Med dessa förutsättningar utvecklar vi fastighetens industriprägel och genomför en omfattande ombyggnad för att skapa ett tydligare modernt kontorshus med parkeringsgarage. Under året flyttade Svenska Hus systerbolag MVB in i, för dem, helt anpassade lokaler.

RANHAMMARSVÄGEN, STOCKHOLM

Kommersiell ombyggnad

Induktorn 27

Byggnation pågår

Yta: 14 700 kvm Projektkostnad: 150 Mkr

Norra Ulvsunda är ett klassiskt industriområde, som just nu genomgår en omvandling från att vara ett blandat arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna. LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 40-talet byggs här om och anpassas till moderna, flexibla kontor, showroom och lager med stora fönster och högt i tak. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer, fasader och gård.

FÖRSTA AVENYEN, HÄSSLEHOLM

Ombyggnad bostäder, 35 hyresrätter

Färgaren 6

Byggnation pågår

Yta: 2 200 kvm Projektkostnad: 35 Mkr

Vårt hus på Första Avenyen 2 byggdes 1917 som bostadsfastighet och har under årens lopp byggts om till kontorshus. I de tre våningarna ovanför gatuplan bygger vi om huset till 35 individuellt planerade lägenheter med bevarad charm. Inflyttning i den första etappen har ägt rum och de återstående lägenheterna i andra etappen planeras vara inflyttningssklara under vintern 2016.

AVSLUTADE PROJEKT

TOPASGATAN, GÖTEBORG

Kommersiell nybyggnad

Järnbrott 187:31

Yta: 2 170 kvm Projektkostnad: 64 Mkr

Svenska Hus nya profilhus som uppförts för hyresgästerna Swedbank och Fastighetsbyrå på Topasgatan i Västra Göteborg, stod helt klart under 2015 och har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver av Sweden Green Building Council. Huset på totalt cirka 2 170 kvm inrymmer även ett par andra hyresgäster och är nu fullt uthyrt.

BEATRICE LESSLIES GATA, GÖTEBORG

Kommersiell nybyggnad/ombyggnad

Högsbo 8:10

Yta: 4 000 kvm Projektkostnad: 46 Mkr

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

ULVSUNDAVÄGEN, STOCKHOLM

Kommersiell ombyggnad

Motståndet 2

Yta: 1 630 kvm Projektkostnad: 29 Mkr

Hela fastigheten har här byggts om och anpassas till moderna, flexibla kontorslokaler med butik och showroom i bottenplan. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer, fasader och gård. Fastigheten har bra skyltläge invid Ulvsundaleden, nära till tvärbane hållplats samt gångavstånd till Bromma flygplats och Bromma Blocks. Hyresgästerna IFÖ/IDO flyttade in under året och fastigheten är nu fullt uthyrd.

Fastighetsförteckning

REGION GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	38 029	0	38 029	1950	0
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 910	0	4 910	1971	0
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 093	0	3 093	1960	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42–46	Göteborg	0	20 038	0	20 038	1975/2012	0
Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30–32	Göteborg	0	5 537	1 650	7 187	1954/2006	0
Göteborg Kärra 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	0	8 483	429	8 912	1976/1998	0
Högsbo 1:3	Olof Askunds gata 1	Göteborg	0	3 719	0	3 719	1987	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	4 000	0	4 000	1960/1975	0
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18–22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	6
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 261	25	1 286	1881/2000	0
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1–3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	10
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8–14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/2011	0
Järnbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 437	500	4 937	1986/1996	0
Järnbrott 187:31	Topasgatan 1	Göteborg	0	2 169	0	2 169	2015	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 571	0	4 571	1928	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 930	0	6 930	1934/1999	0
Majorna 166:1	Gröna Gatan 28	Göteborg	0	2 165	0	2 165	1929	0
Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B/Kronhusgatan 2 B	Göteborg	764	420	0	1 184	1888/1996	13
Skår 57:5	Almedalsvägen 4–12/Skårs Led 3	Göteborg	0	6 375	25	6 400	1964/2001	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Partille Lexby 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	0	3 760	0	3 760	1985	0
Partille Skultorp 1:604	Benjamins väg 6	Partille	0	5 800	0	5 800	1975	0
SUMMA REGION GÖTEBORG			1 837	136 031	2 629	140 497		29

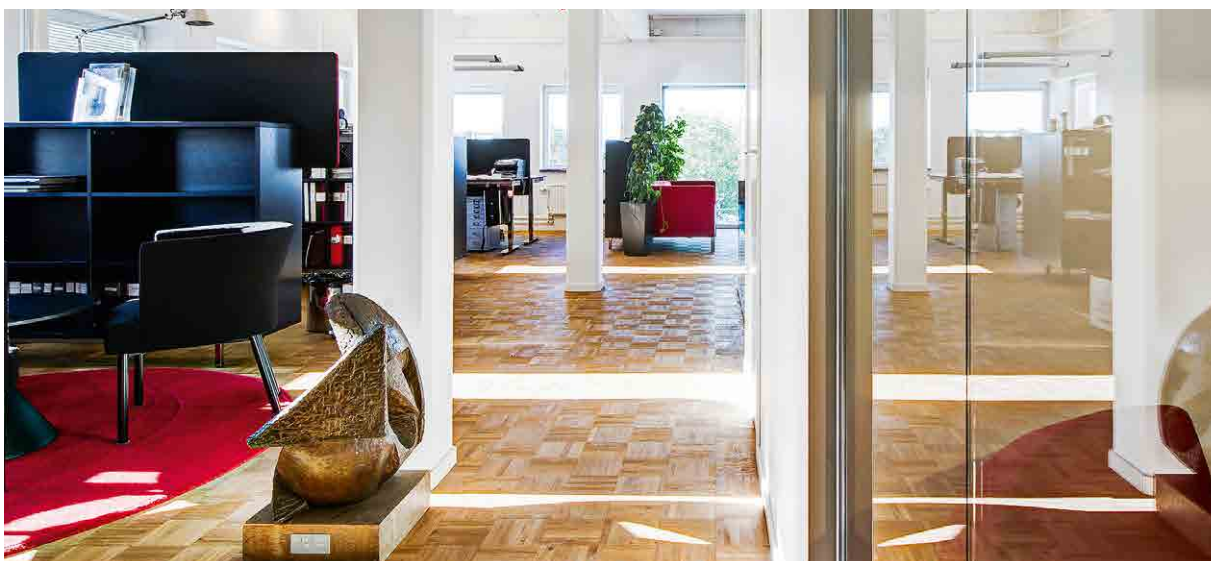


Profilhus certifierat enligt Miljöbyggnad Silver, Topasgatan Göteborg

REGION STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 15–19	Bandhagen	7 500	953	0	8 453	1959/2006	127
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A–G	Bandhagen	2 688	0	0	2 688	2013	32
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 088	0	6 088	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 061	0	12 061	1900/2004	0
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32–34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Famnen 4	Stopvägen 106–110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16–18	Stockholm	0	7 507	1 300	8 807	1962	0
Handelsboden 25	Ulvsundavägen 8–10	Stockholm	812	454	0	1 266	1932/1996	17
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30–32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	12
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 373	0	15 373	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 369	0	5 369	1941	0
Karis 6	Finlandsgatan 64–68	Stockholm	0	5 307	0	5 307	2002/2006	0
Motståndet 2	Ulvsundavägen 178 A–B	Stockholm	0	1 635	0	1 635	1956	0
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19–21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 714	771	4 485	1940/2001	0
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
Stensåtra 18	Stensåtravägen 8	Stockholm	0	4 948	0	4 948	1977/1999	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19–21	Stockholm	720	0	0	720	1938/1996	12
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49–51	Stockholm	880	53	0	933	1950	15
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	15
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A–B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	12
Siken 4	Värdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Torpeden 3	Viksängsvägen 11	Södertälje	0	3 939	0	3 939	1965	0
Skutkrossen 14 ¹⁾	Krossgatan 29–33	Vällingby	0	3 283	0	3 283	1960/2011	0
SUMMA REGION STOCKHOLM			22 600	75 523	2 346	100 469		434

1) Fastigheten förvärvat med tillträde efter årsskiftet.



Svenska Hus regionkontor, Ulvsundavägen Stockholm

REGION SKÅNE

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A–B	Burlöv	681	272	150	1 103	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A–B	Burlöv	2 239	895	650	3 784	1965	33
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	866	308	100	1 274	1958	13
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	908	0	2 344	1958	18
Lux 2	Viktoriagatan 6	Helsingborg	0	6 904	0	6 904	1940	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Smygen 1	Frilandsvägen 2–8	Helsingborg	3 574	0	250	3 824	1969	52
Spiken 1	Nyvångsvägen 1–7	Helsingborg	3 568	0	500	4 068	1969	52
Vångagårdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 885	0	5 885	1974/1966	0
Barberaren 2	Första Avenyen 12/Östergatan 14	Hässleholm	1 411	0	0	1 411	1 938	10
Bokeberg 22	Drottninggatan 3–41	Hässleholm	6 373	0	775	7 148	1991	78
Emmalunga 2:25	Visseltoftavägen 6 A–H, 6 J–K	Hässleholm	675	0	0	675	1 991	10
Finja 35:24	Öraholmavägen 3 A–G	Hässleholm	511	0	0	511	1 992	7
Flintläset 2	Snapphanegatan 10 A–C	Hässleholm	1 011	0	0	1 011	1 947	18
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A–L	Hässleholm	5 460	103	550	6 113	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A–F	Hässleholm	2 703	14	0	2 717	1964	36
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	0	3 323	0	3 323	1917/1920	0
Kronan 16	Finjagatan 15 A–D	Hässleholm	2 389	57	500	2 946	1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A–D	Hässleholm	2 083	160	0	2 243	1957	32
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	2 037	0	0	2 037	1991	24
Midgård 5	Västertorg 1 A–D	Hässleholm	1 908	377	75	2 360	1959	29
Muraren 9	Åkaregatan 17 A–B, 19 A–H	Hässleholm	2 373	250	200	2 823	1 988	31
Målarbasen 16	Tredje Avenyen 5 A–B	Hässleholm	1 600	91	0	1 691	1 954	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	0	1 582	1955	24
Stensättaren 10	Kyrkgatan 9 A–B	Hässleholm	633	50	50	733	1 950	12
Stensättaren 11	Åkaregatan 14	Hässleholm	617	96	0	713	1 945	11
Stensättaren 6	Kyrkgatan 13 A–C	Hässleholm	1 401	0	0	1 401	1 948	18
Uven 2	Stobygatan 12	Hässleholm	670	570	0	1 240	1 962	11
Vankiva 12:39	Korsvägen 3–23/Innervägen 2–12	Hässleholm	1 111	0	0	1 111	1 991	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	0	1 633	1950	22
Örtagården 9	Röingegatan 26 A–C	Hässleholm	1 254	155	175	1 584	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	14	0	1 429	1938/2000	20
Draken 18	Hantverkaregatan 52–56	Landskrona	908	72	216	1 196	1944	12
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 009	0	9 759	1973	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	12
Friden 1	Almstigen 28 A–C	Landskrona	561	0	0	561	1950	8
Friden 38	Suellsgatan 2	Landskrona	387	0	0	387	1950	7
Friden 39	Artillerigatan 12	Landskrona	251	0	0	251	1951	3
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1–5	Landskrona	218	1 095	25	1 338	1890/1980	3
Gräset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Hammaren 3	Timmermansgatan 41	Landskrona	444	0	0	444	1944	5
Hammaren 24	Timmermansgatan 39	Landskrona	403	0	0	403	1949	7
Hammaren 25	Timmermansgatan 37	Landskrona	466	0	0	466	1948	6
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	0	797	1961	12
Karl XV nr 14	Järnvägsgränd 6/Rådmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 494	525	3 761	1955	28
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 091	1990	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	33	0	1 014	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	150	614	1950	8
Nimrod 31	Föreningsg 145/Onsjög 1 A–B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	34
Pedalen 18	Kamgatan 15–17, 14–22	Landskrona	0	3 785	0	3 785	1989	0
Pilåkern 3	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg/Pilgård	Landskrona	28 387	2 001	0	30 388	1961	402
Renschöld 18	Rådhusorget 1/Eriksgränd 2	Landskrona	1 047	800	0	1 847	1929	10
Safiren 2	Vengatan 56	Landskrona	394	0	0	394	1948	5
Safiren 6	Gärdesgatan 17	Landskrona	362	0	0	362	1959	4
Snickaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	0	0	652	1954/1999	10
Snäppan 11	Storgatan 16–18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 443	0	3 443	1977	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A–B	Landskrona	999	0	0	999	1948	12
Svetsaren 2	Carl Xl:s väg 50 A–C/Väwaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Väwaregatan 3 A–B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A–B	Landskrona	1 005	143	0	1 148	1950/1999	11
Turkosen 1	Gärdesgatan 20	Landskrona	444	0	0	444	1948	6
Turkosen 2	Gärdesgatan 22	Landskrona	405	0	0	405	1948	6
Venus 10	Gjörloffsg 81/Regeringsg 110–112	Landskrona	1 080	190	0	1 270	1904/1999	11
Venus 14	Föreningsgatan 88–90	Landskrona	1 212	310	0	1 522	1946/1991	16
Västra Roten 8	Storgatan 31–33	Landskrona	2 416	1 013	0	3 429	1929	26
Östra Roten 29	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
Brandvakten 3	Annetorpsvägen 5	Malmö	0	580	0	580	2007	0
Bronsdolken 5	Stenxegatan 9	Malmö	0	2 683	0	2 683	1966	0
Davida 15	Amiralsgatan 13–15	Malmö	0	11 550	3 050	14 600	1991	0
Druvan 18	Tegelgårdsgatan/Ostindiegatan	Malmö	704	0	0	704	1929	10
Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21	Malmö	341	1 317	0	1 658	1924	5
Emilstorp 1	Volframsgatan 3	Malmö	0	7 349	0	7 349	1965/1991	0
Fredriksborg 7 och 10	Ystadvägen 20–22 m fl	Malmö	0	14 763	25	14 788	1896/2006	0
Hamnaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	0	4 324	0	4 324	1966	0
Jagten 3	Simrishamnsgatan 5	Malmö	837	0	0	837	1935/1980	9
Körmästaren 1	Orkestergatan 13	Malmö	0	2 139	0	2 139	2008	0
Nattsländan 1	Niels Bunkeflös väg 1	Malmö	0	2 134	0	2 134	2005	0
Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	0	1 398	0	1 398	1878	0
Rosquist 1	Amiralsg 25/Föreningsg 26 m fl	Malmö	0	2 584	0	2 584	1883	0
Rundelen 34	Rundelsgränd 14	Malmö	0	2 102	0	2 102	1946	0
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	1 000	500	0	1 500	1940	18
Sånekulla 16	Limhamnsvägen 74/Nordmannagatan	Malmö	0	2 235	0	2 235	1990/1994	0
Vannagården 2	Husie Kyrkoväg 1	Malmö	0	741	0	741	2003	0
Kooperören 2	Västra Järnvägsgränd 16	Osby	547	186	0	733	1930/1984	8
SUMMA REGION SKÅNE			125 432	101 845	8 316	235 593		1 750
SUMMA TOTALT			149 869	313 399	13 291	476 559		2 213

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Förvaltningsresultat

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

Justerat konsolideringskapital

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

Nettobelåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

Soliditet

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

Finansiell överblick

Finansiella data och nyckeltal, koncernen

	2015	2014
Antal anställda	39	39
Nettoomsättning (Tkr)	417 851	397 950
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	64 092	100 788
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar (Tkr)	37 727	35 434
Balansomslutning (Tkr)	4 132 765	3 839 095
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	3 859 125	3 624 637
Soliditet (%)	19	20
Avkastning på eget kapital (%)	8	13
Avkastning på totalt kapital (%)	4	5

Lån 2015-12-31

Mkr	Kapitalbindning	Räntebindning
Bindningstider år		
Inom 1 år	1 359	916
Inom 1–5 år	1 559	206
Senare än 5 år	—	1 796
Totalt	2 918	2 918

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Förvaltningsresultat	63	66	70	89	93	107	109	140	140	148
Avskrivningar	16	19	20	21	22	24	29	48	61	72
Försäljningsresultat	30	3	116	–4	0	0	62	184	65	26
Resultat efter finansnetto	73	49	166	59	71	80	142	249	101	64

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	1 709	1 938	1 976	2 063	2 183	2 447	3 245	3 430	3 627	3 861
Omsättningstillgångar	71	156	339	344	313	260	298	475	212	272
Summa tillgångar	1 780	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839	4 133
SKULDER OCH EGET KAPITAL										
Eget kapital	236	253	403	418	436	459	620	825	783	806
Avsättningar	153	195	190	201	215	239	217	231	242	253
Skulder	1 391	1 646	1 722	1 788	1 845	2 009	2 706	2 849	2 814	3 074
Summa skulder och eget kapital	1 780	2 094	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839	4 133

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Information om verksamheten

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar. Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheter med förädlingspotential förvärvas, förädlas och förvaltas. Nybyggnation förekommer också. Hyresintäkterna uppgick till 418 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 64 Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har 392 Mkr (307) investerats i fastigheter, varav 158 Mkr (154) avser förvärv av nya fastigheter.

Under 2015 har tretton fastigheter förvärvats och sexton fastigheter har sålts.

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

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

Framtida utveckling och risker

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

Under 2015 har vi fortsatt vår expansion. Vi eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom förvärv och utveckling av de projektmöjligheter vi har och försöker skapa.

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 1 % av koncernens totala hyresvärde. Cirka 34 % 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 2015 uppgick hyresförlusterna till mindre än 0,2 % av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Koncernens räntetäckningsgrad för 2015 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 5,1 år.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Svenska Hus gör normalt inga externa värderingar av bolagets fastighetsbestånd. Internt värderas fastigheternas marknadsvärde efter förväntade kassaflöden och avkastningskrav för respektive fastighet. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 51 %.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor

från föregående år kvarstående vinstmedel	341 773 760
årets vinst	9 695 189
Summa	351 468 949
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	30 000 000
i ny räkning balanseras	321 468 949
Summa	351 468 949

Styrelsens motivering

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

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

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

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

Koncernens resultaträkning

Tkr	2015	2014
Hysesintäkter (not 1, 20)	417 851	397 950
Kostnad för förvaltning (not 1)	-146 824	-139 664
Avskrivningar (not 9, 10)	-72 222	-60 941
Bruttoresultat	198 805	197 345
Administrationskostnader (not 1, 4, 5, 20)	-26 203	-19 898
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	26 365	65 354
Nedskrivning av byggnader (not 9)	-33 000	-42 000
Rörelseresultat	165 967	200 801
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	2 141	4 477
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6, 19)	-104 016	-104 490
Resultat efter finansiella poster	64 092	100 788
Koncernbidrag	-695	-2 200
Resultat före skatt	63 397	98 588
Skatt på årets resultat (not 7)	-10 953	-11 276
ÅRETS RESULTAT	52 444	87 312

Koncernens balansräkning

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 9)	3 761 941	3 553 838
Pågående nyanläggningar (not 9)	97 184	70 799
Inventarier (not 10)	688	920
Summa materiella anläggningstillgångar	3 859 813	3 625 557
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 18)	1 058	1 058
Uppskjutna skattefordringar (not 8)	12	675
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 070	1 733
Summa anläggningstillgångar	3 860 883	3 627 290
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 355	2 527
Aktuella skattefordringar	9 650	5 742
Övriga fordringar	9 281	34 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	9 230	14 033
Summa kortfristiga fordringar	30 516	56 907
Kassa och bank (not 14)	241 366	154 898
Summa omsättningstillgångar	271 882	211 805
SUMMA TILLGÅNGAR	4 132 765	3 839 095

Koncernens balansräkning

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (not 15)		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
Övrigt tillskjutet kapital	—	—
Annat eget kapital inklusive årets resultat	745 770	723 314
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	805 770	783 314
Minoritetsandel	—	11
Summa eget kapital	805 770	783 325
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (not 8)	253 093	242 210
Summa avsättningar	253 093	242 210
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	2 898 846	2 669 108
Övriga skulder (not 19)	10 447	4 926
Summa långfristiga skulder	2 909 293	2 674 034
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	19 147	20 322
Leverantörsskulder	21 831	22 313
Skulder till moderföretag	695	2 200
Aktuella skatteskulder	1 067	3 177
Övriga skulder (not 17)	27 302	941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	94 567	90 573
Summa kortfristiga skulder	164 609	139 526
Summa eget kapital och skulder	4 132 765	3 839 095
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 252 797	3 073 575
Aktier i dotterbolag	73 664	—
Summa ställda säkerheter	3 326 461	3 073 575
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	—	—

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2015	2014
Nettoomsättning	—	—
Bruttoresultat	—	—
Administrationskostnader (not 1, 5, 19)	-5 400	-237
Rörelseresultat	-5 400	-237
Resultat från andelar i koncernföretag (not 6)	15 000	130 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	138 294	97 116
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6, 19)	-133 728	-86 451
Resultat efter finansiella poster	14 166	140 428
Erhållna koncernbidrag	56	2 200
Lämnade koncernbidrag	-4 527	-14 776
Resultat före skatt	9 695	127 852
Skatt på årets resultat (not 7)	—	—
ÅRETS RESULTAT	9 695	127 852

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 11, 12)	141 011	159 124
Summa anläggningstillgångar	141 011	159 124
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 342 693	1 284 513
Aktuell skattefordran	508	508
Övriga fordringar	1 505	490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	1 981	6 593
Summa kortfristiga fordringar	1 346 687	1 292 104
Kassa och bank (not 14)	145 754	50 040
Summa omsättningstillgångar	1 492 441	1 342 144
SUMMA TILLGÅNGAR	1 633 452	1 501 268

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (not 15)		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	341 774	243 922
Årets resultat	9 695	127 852
Summa fritt eget kapital	351 469	371 774
Summa eget kapital	411 469	431 774
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder (not 19)	7 672	2 435
Summa långfristiga skulder	7 672	2 435
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag	695	2 200
Skulder till koncernbolag	1 208 120	1 060 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	5 496	3 977
Summa kortfristiga skulder	1 214 311	1 067 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 633 452	1 501 268
Ansvarsförbindelser		
Borgen för dotterbolag	2 838 296	2 670 127
Övriga ansvarsförbindelser	—	—
Summa ansvarsförbindelser	2 838 296	2 670 127

Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	64 092	100 788	14 166	140 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	72 847	65 890	—	—
Aktuell skatt	–31	–492	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 908	166 186	14 166	140 428
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (–) av kortfristiga fordringar	26 391	41 449	–54 583	–266 518
Minskning (+) ökning (–) av kortfristiga placeringar	—	108 918	—	—
Ökning (+) minskning (–) av kortfristiga skulder	25 083	–105 952	147 252	178 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 382	210 601	106 835	51 919
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	–306 478	–261 677	—	—
Förändring av långfristiga värdepapper	—	—	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–306 478	–261 677	0	0
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	235 259	70 164	5 237	2 435
Förändring av långfristiga fordringar	—	—	18 113	1 287
Utbetald utdelning	–30 000	–130 000	–30 000	–130 000
Koncernbidrag	–695	–2 200	–4 471	–12 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	204 564	–62 036	–11 121	–138 854
Årets kassaflöde	86 468	–113 112	95 714	–86 935
Likvida medel vid årets början	154 898	268 010	50 040	136 975
Likvida medel vid årets slut	241 366	154 898	145 754	50 040
Not A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (–) av posten inventarier i balansräkningen	232	124	—	—
Årets avskrivning av inventarier	–223	–410	—	—
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	–208 103	–154 442	—	—
Årets avskrivning av byggnader	–71 999	–60 531	—	—
Förändring av posten pågående nyanläggningar	–26 385	–46 418	—	—
Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar	–306 478	–261 677	—	—

Noter till resultat- och balansräkningar

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 20.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Skatt

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

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

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

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

Intäkter

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

Hyresintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

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

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen 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 med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

not 2. Förändringar i koncernens sammansättning

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

Under 2015 har 16 fastigheter sålts och 13 stycken förvärvats varav 1 tillträdde 2016-02-01.

not 3. Anställda och företagsledning

Medelantal anställda	Koncernen	
	2015	2014
Män	22	22
Kvinnor	17	17
Totalt i Sverige	39	39

Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av 7 ledamöter, varav 4 män. Förvaltningskoncernens vd och ledande befattningshavare uppgår till 7, varav 6 män.

not 4. Personalkostnader, pensioner och övrigt

Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktörer	1 199	1 873
Övriga anställda Sverige	18 827	18 247
Summa löner och ersättningar	20 026	20 120
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	933	759
Pensionskostnader avseende övriga	1 946	2 215
Övriga sociala kostnader	7 353	7 054
Summa sociala kostnader	10 232	10 028

not 5. Revisorns arvode

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdrag	403	425	64	5
Skatterådgivning	—	30	—	—
Andra uppdrag	55	68	—	7
Summa	458	523	64	12

not 6. Finansiella poster

Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Ränteintäkter	1 988	4 325
Övriga poster	153	152
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 141	4 477
Räntekostnader	–102 141	–100 867
Optioner	—	–2 153
Övriga finansiella kostnader	–1 875	–1 470
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–104 016	–104 490

	Moderbolaget	
	2015	2014
Utdelningar från andelar i dotterföretag	15 000	140 000
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	—	–10 000
Resultat från andelar i koncernföretag	15 000	130 000
Ränteintäkter från moderföretag	66	1 512
Ränteintäkter från koncernföretag	138 223	93 634
Övriga ränteintäkter	5	1 970
Ränteintäkter och liknande resultatposter	138 294	97 116
Räntekostnader	–56 881	–34 210
Räntekostnader till koncernföretag	–75 028	–50 088
Övriga finansiella kostnader	–1 819	—
Optioner	—	–2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	–133 728	–86 451

not 7. Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 10 953 Tkr (11 276), består av aktuell skatt 31 Tkr (492), årets avsättning för uppskjuten skatt 10 922 Tkr (10 784).

Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Resultat före skatt	63 397	98 588
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	13 947	21 689
Ej skattepliktiga intäkter hänförligt till försäljning av dotterbolag	–5 800	–14 378
Övrigt	2 806	3 965
Redovisad effektiv skatt	10 953	11 276

	Moderbolaget	
	2015	2014
Resultat före skatt	9 695	127 852
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	2 133	28 127
Ej avdragsgilla kostnader	1 168	474
Ej skattepliktiga intäkter	–3 301	–28 601
Redovisad effektiv skatt	—	—

not 8. Uppskjuten skatt

I koncernen finns en skillnad på totalt 1 529 477 Tkr (1 431 196) 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 253 093 Tkr (242 210).

Summa uppskjuten skattefordran uppgår till 12 Tkr (675), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 55 Tkr (3 068).

not 9. Byggnader och mark

Tkr	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 842 249	3 627 525
Nyanskaffningar	233 533	212 644
Avyttringar	-60 954	-4 094
Nedskrivningar	-33 000	-42 000
Omklassificeringar	132 023	48 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 113 851	3 842 249
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-288 411	-228 129
Avyttringar	8 500	249
Årets avskrivningar	-71 999	-60 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 910	-288 411
Redovisat värde vid periodens slut	3 761 941	3 553 838
Pågående nyanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 799	24 381
Nyanskaffningar	158 408	94 592
Omklassificeringar	-132 023	-48 174
Redovisat värde vid periodens slut	97 184	70 799
Fastigheter i Sverige		
Bokfört värde	3 859 125	3 624 637
Verkligt värde	5 229 441	4 580 045
Taxeringsvärden	2 642 510	2 539 068

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

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 1 370 316 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma. Nedskrivning till följd av sådan fall uppgick till totalt 33 000 Tkr (42 000).

not 10. Inventarier

Tkr	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 511	5 229
Inköp/förvärv	255	310
Avyttringar	-400	-28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 366	5 511
Ingående avskrivningar	-4 591	-4 185
Inköp	0	0
Avyttringar	136	4
Årets avskrivningar	-223	-410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 678	-4 591
Utgående planenligt restvärde	688	920
Bokfört värde	688	920

Inventarier skrivs av på 5 år.

not 11. Aktier och andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	159 124	160 411
Aktieägartillskott	50	9 300
Nedskrivning av andelar	—	-10 000
Avyttring	-18 163	-587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 011	159 124
Utgående bokfört värde	141 011	159 124

not 12. Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel, %	Bokfört värde, Tkr	Organisationsnummer	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	100	53 845	556085-5784	Göteborg
Svenska Hus i Skåne AB	100	15 878	556627-0723	Göteborg
Svenska Hus i Stockholm AB	100	70 238	556673-2623	Göteborg
Svenska Hus Service AB	100	1 050	556659-7703	Göteborg
Summa		141 011		

not 13. Periodiseringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna ränteutgifter	—	—	—	2 555
Förutbetalda räntekostnader	1 981	4 038	1 981	4 038
Övriga poster	7 249	9 995	—	—
Summa	9 230	14 033	1 981	6 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och semesterlöner	3 617	3 830	—	—
Upplupna räntekostnader	8 316	6 755	5 494	3 976
Förutbetalda hyresintäkter	56 906	47 607	—	—
Övriga poster	25 728	32 381	2	1
Summa	94 567	90 573	5 496	3 977

not 14. Kassa och bank

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	8 416	13 271	4 496	5 177
Fordran på AB Gullringsbo Egendoms centrala koncernkonto	232 950	141 627	141 258	44 863
Summa	241 366	154 898	145 754	50 040

not 15. Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital
Förändring av eget kapital i koncernen		
Ingående balans	60 000	723 325
Utdelning	—	–30 000
Förändrad koncernstruktur	—	1
Årets resultat	—	52 444
Minoritetsandel	—	—
Utgående saldo	60 000	745 770
Förändring av eget kapital i moderbolaget		
Ingående saldo	60 000	371 774
Utdelning	—	–30 000
Årets resultat	—	9 695
Utgående saldo	60 000	351 469

not 16. Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen		Koncernen	
	Kapitalbindning		Räntebindning	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 358 496	697 322	915 701	1 184 430
Lån som förfaller om 1–5 år	1 559 497	1 992 108	206 292	–1 000
Lån som förfaller senare än 5 år	—	—	1 796 000	1 506 000
Summa	2 917 993	2 689 430	2 917 993	2 689 430

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 2015-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 996 000 Tkr (1 996 000) och räntetak på 0 Tkr (153 000). Derivatens marknadsvärde per 2015-12-31 uppgick till –294 387 Tkr (–355 110). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

not 17. Övriga skulder

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

not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 058	1 058
Årets anskaffningar	—	—
Årets försäljningar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 058	1 058
Utgående bokfört värde	1 058	1 058

not 19. Syntetiska optioner

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Under 2014 har ett nytt startats där slutdagen är 2017-05-01. Per 2015-12-31 har 7 672 Tkr reserverats för ev. kommande utbetalning, baserats på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Posten är redovisad under övriga långfristiga skulder.

not 20. Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Hyresintäkter kan ur ett redovisningsperspektiv även benämnas som intäkter från operationella leasingavtal vilka aviseras i förskott och periodiseras i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Hyreskontrakt med ej fastställd slutdag ingår ej i uppställningen exempelvis bostadskontrakt.

Kontraktsvolymer hyresvärde, Tkr	2015	2014
Inom ett år, kommersiella kontrakt	263 100	217 949
Mellan ett och fem år	445 593	454 251
Senare än fem år	98 406	83 967
Summa	807 099	756 167

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tomträtter, arrenden och billeasing mm, Tkr	2015	2014
Inom ett år, kommersiella kontrakt	6 680	6 702
Mellan ett och fem år	15 093	14 577
Senare än fem år	6 881	6 881
Summa	28 654	28 160

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	8 006	6 718
---	-------	-------

Göteborg den 16 mars 2016

Lars-Erik Jansson
Ordförande

Hans Eliasson

Patrik Eriksson

Erika Hellman

Lisa Kjellén

Sture Kullman
tf verkställande direktör

Monica Lindstedt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 mars 2016

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i
SVENSKA HUS AB
Organisationsnummer 556188-5780

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 17 mars 2016



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Styrelse Svenska Hus 2015



Lars-Erik Jansson, ordförande

f 1945

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

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



Hans Eliasson

f 1946

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

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

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



Patrik Eriksson

f 1972

Koncerncontroller AB Gullringsbo Egendomar

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Forestry.



Erika Hellman

f 1973

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



Lisa Kjellén

f 1976

Vd AB Gullringsbo Forestry

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



Sture Kullman

f 1952

Vd AB Gullringsbo Egendomar, tf vd Svenska Hus

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i MVB Holding AB, AB Gullringsbo Forestry, Annell Ljus och Form AB, Brandkonsulten K Fallqvist AB, CRM Currency Risk Management AB, Handbolls-förbundets Liganämnd, Lastbilscentralen i Tvåstad AB och Novi Real Estate AB. Ledamot i Cascade Control AB och Munkbron Finans AB.



Monica Lindstedt

f 1953

Styrelseordförande och grundare Hemfrid i Sverige AB

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Företagarna och Hemfrid i Sverige AB. Ledamot i Coor Service Management, Sveriges Television AB, Svenska Unicef och Uniflex AB.

Revisor

Magnus Anderström, f 1972

Auktoriserad revisor, Frejs Revisorer AB



SVENSKA HUS AB
HUVUDKONTOR
Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

REGION STOCKHOLM
Ulvsundavägen 178,
168 67 Bromma

REGION GÖTEBORG
Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

REGION SKÅNE
Adelgatan 6, 211 22 Malmö
Norra Långgatan 24, 261 31 Landskrona
Logementsvägen 4, 281 35 Hässleholm

010-603 93 00
svenskahus.se