


Svenska Hus AB  
Årsredovisning 2013





Omslagsbilden är tagen hos Vertiseit som är hyresgäst i Instrumentfabriken. Läs mer på sidan 16.



Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamheten består av projektutveckling och förvaltning av bostäder och kommersiella lokaler. *Läs mer om verksamheten på sidan 8.*

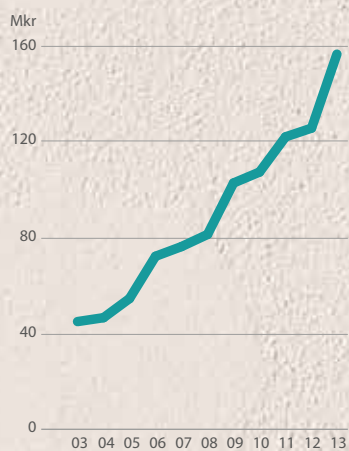
# Svenska Hus Årsredovisning 2013

Organisation	2
Året i korthet och nyckeltal	3
VD har ordet	4
Affärsidé, vision och värderingar	6
Verksamhetsbeskrivning	8
Medarbetare	10
Ansvarsfullt företagande	12
Pågående projekt	14
Instrumentfabriken	16
Lokaler och bostäder	18
Business Center	20
Fastighetsförteckning	22
<i>Ekonomisk redovisning</i>	
Definitioner	26
Finansiell överblick	27
Förvaltningsberättelse	28
Koncernens resultaträkning	30
Koncernens balansräkning	31
Moderbolagets resultaträkning	33
Moderbolagets balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Noter	37
Revisionsberättelse	42
Styrelse och revisor	44

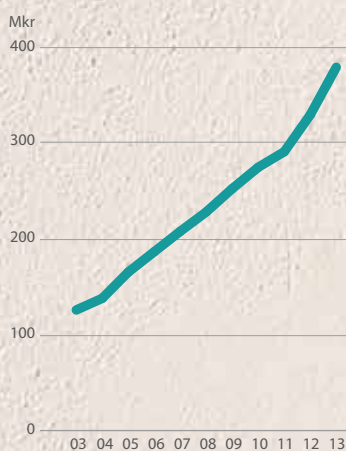
## ORGANISATION



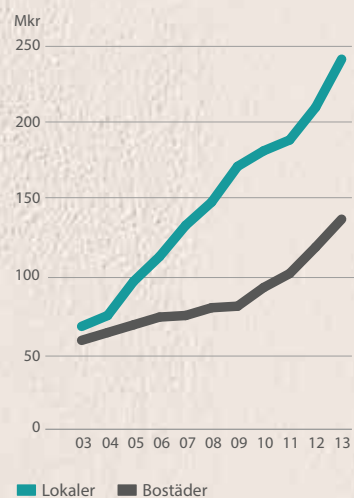
Förvaltningsresultat



Hysesintäkter




Fördelning hyror per lokaltyp





## Året i korthet

- 2013 uppgick förvaltningsresultatet till **159,5 Mkr** (125,2 Mkr)
- Bolagets intäkter ökade från 328 Mkr till **379 Mkr**
- De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till **543 Mkr** (985 Mkr)
- Under 2013 förvärvades **4** fastigheter för en köpeskilling om cirka **360 Mkr** (720 Mkr)
- Kommersiella hyresavtal tecknades för **22,5 Mkr** (30,2 Mkr)
- Räntetäckningsgrad **2,7 ggr** (2,7 ggr)
- Bokfört värde **7 717 kr/m<sup>2</sup>** (6 875 kr/m<sup>2</sup>)
- Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum **3,87 %** (4,04 %)
- Genomsnittlig räntebindningstid **4,0 år** (4,1 år)
- Justerat konsolideringskapital/substansvärde **1 805 Mkr** (1 651 Mkr)

A professional portrait of a middle-aged man with short brown hair, smiling slightly. He is wearing a dark grey suit jacket, a white dress shirt, and a red tie with a small white pattern. The background is dark and out of focus, showing some vertical lines.

” Projektutvecklingsverksamheten har vuxit allt mer på senare år och ett flertal intressanta projekt är idag på gång.

Svenska Hus fastighetsbestånd värderas till cirka

4 200 Mkr

# Aktiv projektutveckling ger spännande möjligheter

2013 var ett bra år för Svenska Hus. Resultatutvecklingen under året har varit positiv, och arbetet med att hitta nya projekt och investeringsmöjligheter intensifieras nu.

Svenska Hus arbetar med aktiv förvaltning av fastighetsportföljen. Såväl förvärv som utveckling av fastigheter görs med ett långsiktigt perspektiv. Beståndet utvärderas kontinuerligt och vissa fastigheter avyttras för att öppna för nya förvärv och projekt. Under året genomfördes förvärv för cirka 360 Mkr. Transaktionerna bidrar till en ständig förbättring av förvaltningsportföljen.

## Fortsatt avvaktande marknad

Som en följd av finanskris och lågkonjunktur har aktiviteten på hyresmarknaden varit något återhållsam under senare år. Detta har bland annat märkts genom att vissa stora hyresgäster flyttat till mindre lokaler. Läget på finansieringsmarknaden börjar nu lättas upp, vilket borde gynna företagen framöver. Många företag är dock fortfarande avvaktande, och det kommer att krävas en högre aktivitet i ekonomin för att omsättningen på marknaden ska öka igen.

Under 2013 har några större hyresgäster sagt upp sina hyresavtal och kommer att lämna sina lokaler under 2014. Uthyrningsverksamheten arbetar med att finna nya hyresgäster till framtida vakanser samtidigt som bolaget ser möjligheter att utveckla dessa lokaler.

## Hållbar stadsutveckling

Svenska Hus har en bra blandning av fastigheter med både bostäder och kommersiella lokaler. Projektutvecklingsverksamheten har vuxit allt mer på senare år, och ett flertal intressanta projekt är idag på gång.

En viktig del i verksamheten är att delta aktivt i utvecklandet av de stadsdelar och områden där företaget äger fastigheter. Genom att samarbeta med andra aktörer på marknaden kan vi tillsammans skapa attraktiva områden som, förutom högkvalitativa fastigheter, erbjuder service och kommunikationer till hyresgästerna. Svenska Hus har ett nära samarbete med de kommuner, där företags fastigheter finns, och är en drivande aktör i det lokala samhällsbyggandet.

## Bostäder som solid grund

Bostadsinnehavet är viktigt, eftersom det genererar ett stabilt kassaflöde och ger en trygg grund för verksamheten. Därför strävar bolaget efter att minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från bostäder. Intäkterna från bostadsverksamheten har ökat under senare år, och utvecklingen ser fortsatt positiv ut framöver.

Under året avslutades bostadsprojektet, omfattande totalt 130 lägenheter, i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. Detta är Svenska Hus första stora bostadsrättsprojekt. Försäljningen av bostadsrätterna har varit framgångsrik och som ett resultat av detta har företaget nu hög likviditet, vilket öppnar för nya projekt och investeringar.

Planarbetet med bostäder vid Rambergsvallen i Göteborg har pågått under året. Svenska Hus kommer att bygga 200 lägenheter i området, där totalt 600 nya lägenheter planeras. Byggstart beräknas till 2014 eller 2015.

Under 2013 har Svenska Hus, tillsammans med ytterligare två byggherrar och Stockholms Stad, arbetat fram ett utvecklingsprogram för centrala Bandhagen inför den detaljplanefas som nu inleds för bolagets markanvisade område. Detta arbete utgör en fortsättning på de två bostadsexploateringar företaget redan genomfört i närområdet samt den nu lagakraftvunna detaljplan som möjliggör fortsatt bostadsexploatering under 2014.

Under året har Svenska Hus fastighetsbestånd fortsatt att växa och fastigheternas värde uppskattas till cirka 4,2 Mdr. Företaget kommer även framöver att arbeta aktivt med förvaltningsportföljen och realisera kapital för fortsatta förvärv och utvecklingsprojekt.

Svenska Hus har nu ett 40-tal medarbetare och företaget präglas av en öppen företagskultur med korta beslutsvägar och högt i tak. Vi har ett bra socialt klimat i bolaget, där alla är delaktiga i arbetet med att skapa framgångsrika affärer.

Göteborg i mars 2014

Lars Vardheim, *verkställande direktör*

# Affärsidé, vision och värderingar

## DETTA ÄR SVENSKA HUS

Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Vi förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar projekt och förvaltar på traditionellt sätt. Verksamheten består huvudsakligen av att utveckla projekt och förvalta fastigheter. Vår nybyggnadsverksamhet prioriterar speciellt utvalda och intressanta områden.

Hysesintäkterna uppgick till cirka 380 Mkr per år och beräknas nu på årsbasis bli cirka 400 Mkr. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 4,2 Mdr. Svenska Hus ingår i Gullringsbokkoncernen. Svenska Hus huvudkontor ligger i Göteborg.

## VERKSAMHETEN GENOMSYRAS AV DESSA KÄRNVÄRDEN

personligt  
engagemang

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

affärsmässighet

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

entreprenörskap

- att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem

## 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.

## SVENSKA HUS VERKSAMHET BYGGER PÅ TRE GRUNDSTENAR

**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.

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

# Långsiktig samhällsbyggare

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

Fastighetsbeståndet består dels av bostäder, dels av kommersiella ytor med lokaler för kontor, butiker, industrier, verkstäder och lager. Bolaget äger cirka 130 fastigheter.

I Stockholms- och Skånerregionerna är fastighetsinnehavet fördelat på både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter, medan det i Göteborgsregionen nästan uteslutande utgörs av kommersiella fastigheter. Av drygt 2 000 lägenheter finns cirka 1 600 i region Skåne och resten, cirka 400, i region Stockholm. Det långsiktiga målet är att ungefär hälften av hyresintäkterna ska komma från bostäder.

För att vara nära kunderna har vi valt att ha regionkontor i de tre storstadsregionerna, och kontor finns därför i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Landskrona finns ett lokalkontor för våra bostäder. På huvudkontoret i Göteborg finns gemensamma funktioner såsom ledning, administration, marknadsföring och ekonomi.

## Två verksamhetsområden

Svenska Hus verksamhet är indelad i två huvudområden – projektutveckling och förvaltning. När en fastighet förvärvas görs det med ett långsiktigt engagemang. Alla affärer genomförs med kunden i fokus och kännetecknas av bolagets kärnvärden; personligt engagemang, affärsmässighet och entreprenörskap.

Förvaltning och fastighetsskötsel sker till största delen i egen regi. För att kunna bibehålla en hög kvalitet och servicenivå har bolaget även ett välfungerande samarbete med externa företag vad gäller förvaltning och fastighetsskötsel för vissa fastigheter.

Redan från starten 1992 har Svenska Hus vuxit mestadels genom förvärv av utvecklingsfastigheter som omvandlats till förvaltningsfastigheter. Ambitionen är att åstadkomma en geografisk koncentration av fastighetsbeståndet med syfte att underlätta förvaltningen av fastigheterna.

## Projektutveckling

Verksamheten inom projektutveckling består av såväl större utvecklingsprojekt av befintliga fastigheter som utveckling av nya fastigheter och projekt. Befintliga fastigheter utvecklas successivt för att öka värdetillväxten och tillgodose kundernas behov.

Projektutveckling av nya fastigheter är ett långsiktigt arbete och består ofta av flera års planarbete och projektering innan byggstart. Flera projekt bedrivs parallellt men i olika faser.

Svenska Hus deltar aktivt i utvecklingen av de stadsdelar och områden där företaget äger fastigheter. Bolaget samarbetar med olika byggherrar, kommunens olika förvaltningar och andra intressenter för att gemensamt hantera frågor kring service och infrastruktur. Att samverka med marknadens parter är en förutsättning för att lyckas som fastighetsbolag och bidrar också till en positiv utveckling av samhället. Genom att vara en aktiv aktör i stadsutvecklingen bidrar bolaget till förbättringar av hela stadsdelar och därmed till förbättringar för såväl nuvarande som potentiella framtida kunder och övriga medborgare.

Under 2013 färdigställdes ett antal stora projekt, bland annat bostäder i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. Som ett resultat av lämnade markanvisningar pågår ett antal planarbeten, exempelvis ett programarbete där Svenska Hus samarbetar med Stockholms Stad och flera andra byggherrar för att vidareutveckla stadsdelen Bandhagen i södra Stockholm. Förhoppningen är att kunna starta byggnation under 2015.

I Göteborg tilldelades Svenska Hus en markanvisning 2012 avseende bostäder vid Rambergsvallen. Under 2013 har arbetet med planarbete kring detta varit intensivt. Byggandet av bostäderna ska påbörjas under 2014 eller 2015.

## Kundnära förvaltning

Svenska Hus har nära samarbete med kunderna och följer ofta kunder vid nyetableringar. Med lyhördhet för olika önskemål skapas långsiktiga relationer med våra lokalhyresgäster. Behoven kan vara skilda, allt ifrån att man vill expandera till att man vill byta till en mindre lokal. För kunden ska det kännas som en trygghet att Svenska Hus finns med i alla skeden av deras utveckling.

Svenska Hus förvärvar och utvecklar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, och den totala förvaltningsportföljen växer kontinuerligt. Avyttringar av fastigheter kan ske där den fortsatta utvecklingspotentialen bedöms som begränsad eller där fastigheterna ligger långt ifrån övrigt bestånd geografiskt. Under året har några avyttringar gjorts, bland annat tre fastigheter i Stockholm, två i Göteborg och en i Helsingborg.

Svenska Hus har valt att etablera kontor på de orter där fastigheterna är belägna. Detta för att kunna hålla en hög servicenivå gentemot befintliga kunder, men också för att kunna dra fördel av de synergier som uppstår av att vara en lokal aktör. Kunskapen om respektive marknad där bolaget finns är oerhört viktig, då den ger möjlighet för bolaget att ta hand om kunderna på ett professionellt sätt.



Svenska Hus förvärvar och utvecklar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv.



## SVENSKA HUS HISTORIA

**1992**

Svenska Hus startade 1992 i Göteborg, då under namnet Peritia. Fastighetsbeståndet bestod av cirka 100 lägenheter. Inriktningen för företaget var, då som nu, att förvärva fastigheter med utvecklingspotential. Företaget bestod av två anställda och gjorde ett nollresultat. 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**

Företaget bytte namn till Svenska Hus AB. Företaget hade 20-årsjubileum.





Johan Blomkvist

” Det personliga engagemanget är utmärkande för Svenska Hus.



Helena Hedlund, Monica Stenberg och Ulf Martinson



Michael Ohlson

## Engagerade medarbetare med eget ansvar

Kompetensen, engagemanget och arbetsglädjen hos Svenska Hus medarbetare är avgörande för bolagets framgång. Tillsammans med fastigheterna är medarbetarna vår största tillgång.

Alla som arbetar på Svenska Hus är viktiga för att verksamheten ska fungera och för att företaget ska kunna vara den personliga, engagerade och flexibla hyresvärd som är målet.

### Erfarenhetsutbyte och kompetensutveckling

Det personliga engagemanget är utmärkande för Svenska Hus verksamhet. I dagsläget har vi ett 40-tal medarbetare. För att uppnå målet att vara en attraktiv arbetsgivare arbetar företaget med erfarenhetsutbyte mellan regionerna och

strävar efter att medarbetarna ska ha utvecklande arbetsuppgifter.

Den decentraliserade organisationen gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med frihet inom respektive område, vilket är stimulerande och innebär goda utvecklingsmöjligheter. Medarbetarsamtal genomförs årligen med alla medarbetare för att sätta och följa upp mål samt fastställa behov av kompetensutveckling.



Marie Willstrand



Joakim Olsson och Jesper Larsson



Lars Jeppsson och Pia Ellingsworth



Medarbetarna samarbetar kontinuerligt inom olika projekt, och kommunikationsvägarna är raka och korta.

# 89%

av medarbetarna gav högsta betyg i sitt sammanfattande omdöme om Svenska Hus som arbetsgivare.

### Socialt klimat och förmåner

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

Svenska Hus har en öppen företagskultur med högt i tak. Medarbetarna samarbetar kontinuerligt inom olika projekt, och kommunikationsvägarna är raka och korta. Ett par gånger om året träffas alla medarbetare i koncernen för att öka kunskaperna och utbyta erfarenheter, samt inte minst för social samvaro.

### Nöjda medarbetare

Medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts i en Nöjd-Medarbetar-undersökning. Den senaste undersökningen, som genomfördes 2013, visar att 89 procent av medarbetarna gav högsta betyg i sitt sammanfattande omdöme om Svenska Hus som arbetsgivare.



Annika Ekholm



Martin Arkhammar



” För att bidra till en hållbar utveckling strävar Svenska Hus efter att verksamheten ska bedrivas på ett resurssnålt sätt och orsaka minsta möjliga påverkan på miljön.



# Ansvarsfullt agerande i alla led

Svenska Hus strävar efter att bedriva en verksamhet som präglas av hög moral och affärsetik, och känner ansvar för bolagets miljöpåverkan.

Bolagets organisation, med korta beslutsvägar och stor insyn för samtliga medarbetare, bidrar till goda förutsättningar för etiskt och miljömässigt ansvarsfullt agerande.

## Affärsetik

Medarbetarna på Svenska Hus ska agera etiskt i alla affärsrelationer, såväl internt som externt. En grundläggande förutsättning för att agera etiskt är att upprätthålla en öppenhet och insyn i samtliga processer. Alla upphandlingar, där Svenska Hus deltar, präglas av öppenhet internt. Ingen medarbetare hanterar inköp helt själv, utan dessa stäms alltid av med minst en kollega. På så sätt säkras att agerandet alltid sker på etiska grunder.

## Miljö

För att bidra till en hållbar utveckling strävar Svenska Hus efter att verksamheten ska bedrivas på ett resurssnålt sätt och orsaka minsta möjliga påverkan på miljön. Samhällets krav enligt lagar och förordningar betraktas som minimikrav. Bolaget strävar efter ständiga förbättringar med syfte att minska miljöbelastningen och förebygga föroreningar.

Svenska Hus miljöarbete regleras i en miljöpolicy. Alla verksamhetsgrenarna, såsom förvaltning, förädling, förvärv samt nyproduktion, omfattas av miljöpolicy och miljöarbetet är en integrerad och naturlig del av verksamheten. Cheferna för förvaltningsområdena Stockholm,

Göteborg och Skåne är ansvariga för miljöarbetet inom sina respektive områden. Arbetet styrs utifrån miljöpolicy med fokus på bolagets övergripande mål.

Vid utveckling av nya projekt är miljöfrågor en integrerad del. Krav ställs på de entreprenörer som anlitas för att säkerställa att fastigheterna ska uppfylla alla våra krav på mediahantering och materialval. Projekten dokumenteras väl för att informationen inte ska gå förlorad vid överlämnandet till förvaltningen.

## Stadsutveckling

Att lyfta ett bostadsbestånd kräver ibland stora sociala insatser. Svenska Hus, som är en stor bostadsägare i Landskrona, är med och driver Landskrona Citysamverkan. Detta är ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad. Citysamverkans huvudsakliga uppgift är att utveckla och lyfta centrumhandeln i Landskrona. Ett väl fungerande centrum med en fungerande handel är en av nyckelfaktorerna för att skapa en attraktiv stad med god inflyttning. Parallellt med citysamverkan har Svenska Hus, tillsammans med fyra andra fastighetsbolag och Landskrona Stad, bildat ett utvecklingsbolag, vars främsta syfte är att motverka oseriöst fastighetsägande samt att skapa förutsättningar för en god hyresmarknad.

## ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

- effektivisera energianvändningen
- effektivisera vattenförbrukningen
- arbeta med förbättrad miljöstatus i fastigheterna
- kontinuerligt förbättra avfallshanteringen
- minimera användning och utsläpp av skadliga ämnen
- minimera resor och transporter inom verksamheten

# Pågående projekt

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

## BEATRICE LESSLIES GATA, GÖTEBORG

### Kommersiell nybyggnad/ombyggnad

#### Högsbo 8:10

Projektet pågår

Yta: 4 100 m<sup>2</sup>    *Projektkostnad: 41 Mkr*

I mars 2013 förvärvades denna industrifastighet. Fastigheten har ett mycket bra läge i Högsbo i Göteborg. På fastigheten finns två byggnader. Den mindre byggnaden ska rivas och ersättas med en industri- och lagerbyggnad om cirka 1 000 kvm. Wangeskogs, som är ett systerbolag till Svenska Hus, flyttar in i de nya lokalerna under första kvartalet 2014. Den större byggnaden ska genomgå en totalrenovering, både interiört och exteriört. Här ska skapas moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjlighet. Ombyggnaden är i sitt startskede.

## MORÄNGATAN, GÖTEBORG

### Nyproduktion bostäder, cirka 35 lägenheter

Planerad byggstart 2014

Yta: 2 500 m<sup>2</sup>    *Projektkostnad: 50 Mkr*

Detaljplan för byggande av cirka 35 lägenheter är antagen av Byggnadsnämnden. 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.

## RAMBERGSVALLEN, GÖTEBORG

### Nyproduktion bostäder, cirka 200 lägenheter

Planerad byggstart 2015

Yta: 20 000 m<sup>2</sup>    *Projektkostnad: 400 Mkr*

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

## VIKTORIAGATAN, HELSINGBORG

### Nyproduktion studentbostäder, cirka 112 lägenheter

#### Lux 2

Planerad byggstart 2014

Yta: 3 000 m<sup>2</sup>    *Projektkostnad: 72 Mkr*

Planeringen för byggande av 112 studentbostäder pågår i stadsdelen Planteringen, Helsingborg. Planteringsområdet ligger cirka 1,5 km från Högskolan i Helsingborg, vilket gör det till en mycket attraktiv stadsdel för studenter och ungdomar. Bostäderna kommer att vara i två storlekar; 80 stycken 1:or på 23 kvm och 32 stycken 2:or på 35 kvm. Samtliga lägenheter har eget kök, helkaklade badrum och balkong.

## ULVSUNDAVÄGEN, STOCKHOLM

### Kommersiell ombyggnad

#### Motståndet 2

Planerad byggstart 2014

Yta: 1 700 m<sup>2</sup>    *Projektkostnad: 29 Mkr*

Hela fastigheten ska byggas om och ett nytt modernt kontorshus skapas. Ombyggnaden omfattar även nytt trapphus, installationer, fasad och gård. Här finns möjlighet att hyra kontor i en helt ombyggd fastighet med bästa skyltläge invid Ulvsundaleden, nära till tvärbanehallplats samt gångavstånd till Bromma flygplats och Bromma Blocks. Fastigheten kan även nyttjas som kontor i kombination med butik/showroom.



Ulvsundavägen, Stockholm

## TROLLESUNDSVÄGEN, STOCKHOLM

### Nyproduktion/ombyggnad bostäder

#### Ramsökaren 2

Planerad byggstart 2014

Yta: 1 800 m<sup>2</sup>    *Projektkostnad: 22 Mkr*

Under 2014 planerar vi att konvertera återstående cirka 1 800 kvm lokalyta till bostäder. Under 2013 avslutades bygget av 32 hyresrätter med inflyttning under hösten 2013. Före detta Bandhagens Gymnasium konverterades under 2007 till en bostadsfastighet.

## TOPASGATAN, GÖTEBORG

### Kommersiell nybyggnad

#### Järnbrott 187:2

Planerad byggstart 2014

Yta: 2 400 m<sup>2</sup> Projektkostnad: 50 Mkr

Fastigheten Järnbrott 187:2 består av en byggnad som nyligen byggts om för Prolympia, en privat gymnasieskola med inriktning på idrott. Här hyr även Arbetsförmedlingen lokaler. På fastigheten finns också en byggrätt, för vilken många aktörer visat intresse. Planeringen för nybyggnation pågår och väntas starta under 2014. Den nya byggnaden kommer att inrymma cirka 2 400 kvm moderna kontorslokaler.



Topasgatan, Göteborg

## RÖKERIGATAN, STOCKHOLM

### Kommersiell ombyggnad

#### Sandhagen 7

Planerad byggstart 2014

Yta: 2 900 m<sup>2</sup> Projektkostnad: 53 Mkr

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

## RANHAMMARSVÄGEN, STOCKHOLM

### Kommersiell ombyggnad

#### Induktorn 27

Projektet pågår

Yta: 15 000 m<sup>2</sup> Projektkostnad: 147 Mkr

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



Ranhammarsvägen, Stockholm

# Nytt liv i Instrumentfabriken

Ett stenkast från Bromma flygplats och i direkt anslutning till den nya tvärbanan ligger Ericssons gamla instrumentfabrik från 1940-talet. Här skapar Svenska Hus unika kontor i en historisk miljö.

Instrumentfabriken byggs om och anpassas till moderna, flexibla kontorslokaler med stora fönster och högt i tak. Ombyggnaden omfattar även nya trapphus, installationer, fasader och gård. Fastigheten kommer i huvudsak att bestå av kontor. I bottenvåningen planeras för showroom, restaurang och café.

Instrumentfabriken ligger i Norra Ulvsunda, 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.

Stockholms Stads planer är att sammanlänka området med Mariehäll, Annedal och Sundbyberg samt med Bromma Blocks och södra delarna av Bromma. Ett led i detta är den nya tvärbanan, som togs i drift under 2013. En kort promenad bort ligger Bromma flygplats och handelsområdet Bromma Blocks. I området finns redan i dag en blandning av olika verksamheter och ett stort utbud av service. Bromma Blocks och övriga närområdet erbjuder alltifrån handel och restauranger till banker och friskvård.

## Vertiseit öppnade showroom i Instrumentfabriken

För två år sedan var det dags för Varbergsbaserade företaget Vertiseit att expandera och de valde då att etablera sitt säljkontor för Stockholmsregionen hos oss i Bromma. Företaget arbetar med den senaste tekniken när det gäller digitala skyltar och interaktiva säljlösningar. Här möter alltså gammalt nytt i ordets rätta bemärkelse. Ericssons gamla instrumentfabrik från 40-talet erbjuder kreativa lokaler med snygg industrikänsla och själ. Cirkeln är sluten.

Johan Högberg är en av grundarna och berättar att man valde Instrumentfabriken just för möjligheten att skapa unika lokaler i ett bra läge. "Vi ser även stora möjligheter att samverka med andra hyresgäster här. Vi gör det redan nu genom samarbetet med Burger King, som har sitt administrativa huvudkontor i huset."

Bilden på omslagets framsida är tagen hos Vertiseit.



Fotograf Jakob Fridholm har sin studio i en av de unika lokalerna i Instrumentfabriken. Jakob arbetar med Sveriges mest kända kockar i olika matsammanhang. Han driver också Hyrstudion.com, som erbjuder en kreativ plats för spännande och krävande foto-, tv- och filmprojekt. Studio används även mer och mer för rena matevent med matlagningskurser i fokus där kunderna uppskattar den vackra och inspirerande miljön.

Redan hösten 2010 flyttade Jakob in i huset och här blir han kvar ett bra tag till. "Huset har en arkitektonisk kvalitet och jag gillar hur Svenska Hus bevarar de gamla fina detaljerna och hur de förädlar fastigheten varsamt och med känsla".

Bilden på detta uppslag är tagen hos Hyrstudion.com



Kontors- och industrifastighet på Marieholmsgatan, Göteborg

## Kommersiella lokaler – med höga krav

Svenska Hus kommersiella lokaler utgörs av lokaler för såväl kontor och lager som industri och verkstad. De finns på samtliga av bolagets geografiska marknader.

Förutsättningarna för uthyrning av kommersiella lokaler är olika på Svenska Hus geografiska marknader. En gemensam faktor är dock vikten av att bygga upp långsiktiga relationer med kunderna och skapa ett varaktigt förtroende. En viktig pusselbit i detta är det personliga engagemanget i hela kundprocessen.

Arbetet med uthyrning av lokaler är en ständigt pågående process. Vi arbetar aktivt för att behålla de hyresgäster vi har och för att hitta nya hyresgäster till lediga lokaler.

För att nå potentiella hyresgäster är vi verksamma på flera olika forum och samarbetar med mäklare. Vi får också direkta förfrågningar från kunder, som vill hyra lokaler i våra fastigheter.

Kundernas krav på kontor och lokaler har förändrats under senare år, och det är viktigt för Svenska Hus att följa

utvecklingen. Kraven på arbetsplatsen har höjts, inte minst vad gäller krav på inneklimat. Lokaler är idag ett konkurrensmedel för företag och det är viktigt att de harmonierar med företagets profil. Man vill också ha yteffektiva och omställningsbara ytor som ska kunna anpassas efter förändrade behov. Kontorsarbetsplatsen blir i allt större utsträckning en mötesplats, med färre enskilda kontorsrum och fler gemensamma ytor. Miljökraven blir allt högre och ökade krav på miljöcertifieringar ställer högre krav på lokalerna.

Även kundernas beteende har i viss mån ändrats, och idag är beslutsprocesserna i regel längre. Många kunder gör en noggrannare analys, ofta med hjälp av externa konsulter, och strävar efter att vara bättre informerade innan beslut om kontraktsskrivning fattas.

Vakansnivåerna för kommersiella lokaler i centrala lägen är historiskt låga i storstäderna. Under året har ett par större aktörer sagt upp sina kontrakt i Svenska Hus lokaler. Det innebär en utmaning inför 2014, men också en möjlighet att utveckla de ytor som blir lediga.



Nybyggda hyresrätter i Bandhagen, Stockholm

## Bostäder – en viktig del av verksamheten

Svenska Hus innehav av bostäder är koncentrerat till Skåne och Stockholm. Av drygt 2 000 lägenheter finns cirka 1 600 i Skåne och cirka 400 i Stockholm.

Förvaltning och uthyrning av bostäder skiljer sig från förvaltningen av kommersiella lokaler. En viktig parameter är att kunden är en privatperson. Hemmet är viktigt för alla människor och det är därför viktigt att bidra till att skapa en trivsam hemmiljö för våra hyresgäster.

Vår långsiktiga strategi är att ungefär 50 procent av våra hyresintäkter ska komma från bostäder. Vi arbetar långsiktigt med de fastigheter vi äger. Förvärv görs främst som komplement till befintligt bestånd eller i form av större förvaltningsportföljer. Renoveringar och underhåll görs kontinuerligt för att successivt lyfta fastigheterna och bidra till upprustning av beståndet.

I strävan mot ständig förbättring vill Svenska Hus veta hur kunderna uppfattar företagets agerande som fastighetsbolag. Därför genomförs vartannat år en NKI-undersökning, som har gett en tydlig bild av vad företaget är bra

på och vad som kan göras bättre. Det är med stolthet vi noterar att resultatet av den senaste undersökningen visar att hyresgästerna uppfattar bolaget som en bra hyresvärd som lämnar god service.

### Krav på underentreprenörer

Svenska Hus har egen förvaltning av samtliga bostäder utom i Hörby och Hässleholm där externa entreprenörer anlitas. Fastighetsskötseln hanteras av egna fastighets-skötare i regionerna Stockholm och Göteborg, medan region Skåne har all fastighetsskötsel förlagd till externa leverantörer. I region Skåne har samtliga avtal med underentreprenörer gått igenom med syfte att höja kvaliteten i förvaltningen.

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

# Kontorshotell i centrala lägen

Svenska Hus driver tre kontorshotell i Göteborg under konceptet Business Center, ett i Almedal, ett i Högsbo och ett i Marieholm.

Alla tre ligger strategiskt placerade vid de stora infarterna till Göteborg, vilket ger en god tillgänglighet för både våra hyresgäster och deras kunder. De tre kontorshotellen skapar också flexibilitet och möjligheter att erbjuda alternativa lösningar om behov ändras hos hyresgästerna.

## Nätverksskapande

Konceptet Business Center är enkelt – det ska vara personligt, professionellt och prisvärt. Svenska Hus hyr ut kontorsrum i fräscha lokaler med tillgång till all tänkbar service. Målet är att skapa en kreativ miljö som ger möjlighet till nya affärer och tankar. Dessutom tillämpas korta avtalstider, vilket ofta är viktigt för småföretagare.

## Business Center i olika lägen

Svenska Hus största och första kontorshotell öppnade i Almedal redan 1997 och här finns idag 83 rum i varierande storlekar. I närheten ligger Svenska Mässan, Liseberg, Scandinaivium, Focushuset med handel och ett flertal hotell. År 2006 förvärvades en fastighet i Högsbo, vilken byggdes om till kontorshotell. I dag finns här 56 kontorsrum fördelade på tre våningar. I området finns många väletablerade företag i varierande branscher och flera handelsområden. Hösten 2013 öppnade Svenska Hus senaste kontorshotell i helt nyrenoverade lokaler på Marieholmsgatan 42. Här finns 45 kontorsrum i varierande storlekar fördelade på två plan.





# Fastighetsförteckning

## REGION STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m <sup>2</sup>	Lokaler m <sup>2</sup>	Garage m <sup>2</sup>	Summa ytor m <sup>2</sup>	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 5–15	Bandhagen	6 596	1 950	0	8 546	1959/2006	114
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A–G	Bandhagen	2 688	0	0	2 688	2013	32
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 038	0	6 038	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 412	0	12 412	1900/2004	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19–21	Stockholm	670	50	0	720	1938/1996	12
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30–32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	12
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32–34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Handelsboden 25	Ulvsundavägen 8–10	Stockholm	816	450	0	1 266	1932/1996	17
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19–21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Fammen 4	Stopvägen 106–110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 668	0	3 668	1963/1987	0
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 704	771	4 475	1940/2001	0
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25–27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	12
Stensåtra 18	Stensåtravägen 8	Stockholm	0	4 861	0	4 861	1977/1999	0
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49–51	Stockholm	880	53	0	933	1950	15
Karis 6	Finlandsgatan 64–68	Stockholm	0	5 239	0	5 239	2002/2006	0
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16–18	Stockholm	0	7 342	1 300	8 642	1962	0
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 321	0	15 321	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 485	0	5 485	1941	0
Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	2 008	0	150	2 158	2013	31
Motståndet 2	Ulvsundavägen 178 A–B	Stockholm	0	1 697	0	1 697	1956	0
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A–B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	12
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	15
Siken 4	Värdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Torpeden 3	Viksängsvägen 11	Södertälje	0	4 136	0	4 136	1965	0
<b>SUMMA REGION STOCKHOLM</b>			<b>21 650</b>	<b>73 504</b>	<b>2 346</b>	<b>97 500</b>		<b>421</b>



Virkesvägen i Hammarby Sjöstad, Stockholm

## REGION GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m <sup>2</sup>	Lokaler m <sup>2</sup>	Garage m <sup>2</sup>	Summa ytor m <sup>2</sup>	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
Nordstaden 10:15 <sup>1)</sup>	Norra Hamngatan 36/Köpmansg 27	Göteborg	0	2 433	0	2 433	1900/2000	0
Skår 57:5	Almedalsvägen 4-12/Skårs Led 3	Göteborg	0	6 674	25	6 699	1964/2001	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 930	0	6 930	1934/1999	0
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 261	25	1 286	1881/2000	0
Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B/Kronhusgatan 2 B	Göteborg	764	420	0	1 184	1888/1996	13
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1-3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	10
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18-22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	6
Järnbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 907	0	4 907	1986/1996	0
Tuve 86:12	S:a Hilledalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Majorna 166:1	Gröna Gatan 28	Göteborg	0	2 165	0	2 165	1929	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 571	0	4 571	1928	0
Högsbo 1:3	Olof Asklungs gata 1	Göteborg	0	3 816	0	3 816	1987	0
Gamlestad 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 165	0	3 165	1960	0
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8-14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/2011	0
Gamlestad 28:19	Marieholmsgatan 42-46	Göteborg	0	21 070	0	21 070	1975/2012	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	3 311	0	3 311	1960/1975	0
Gårda 57:2 <sup>2)</sup>	Norra Gubberogatan 30-32	Göteborg	0	5 549	1 650	7 199	1954/2006	0
<b>SUMMA REGION GÖTEBORG</b>			<b>1 837</b>	<b>119 545</b>	<b>1 700</b>	<b>123 082</b>		<b>29</b>

1) Fastigheten såld med tillträde efter årsskiftet.

2) Fastigheten förvärvad med tillträde efter årsskiftet.



Skräddaregatan, ett av Göteborgs äldsta hus

## REGION SKÅNE

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m <sup>2</sup>	Lokaler m <sup>2</sup>	Garage m <sup>2</sup>	Summa ytor m <sup>2</sup>	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Jagten 3	Simrishamnsgatan 5	Arlöv	837	0	0	837	1935/1980	9
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Arlöv	1 000	500	0	1 500	1940	18
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Arlöv	866	308	0	1 174	1958	13
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A–B	Arlöv	681	272	0	953	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A–B	Arlöv	2 239	895	0	3 134	1965	33
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	908	0	2 344	1958	18
Lux 2	Viktoriagatan 6	Helsingborg	0	6 904	0	6 904	1940	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Smygen 1	Frilandsvägen 2–8	Helsingborg	3 574	0	250	3 824	1969	52
Spiken 1	Nyvångsvägen 1–7	Helsingborg	3 568	0	500	4 068	1969	52
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 885	0	5 885	1974/1966	0
Midgård 5	Västertorg 1 A–D	Hässleholm	1 908	377	0	2 285	1959	29
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A–L	Hässleholm	5 460	103	0	5 563	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A–F	Hässleholm	2 703	14	0	2 717	1964	36
Repslagaren 10	Skolgatan 8 A–B	Hässleholm	630	0	0	630	1986	8
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	1 644	393	0	2 037	1991	20
Bokeberg 22	Drottninggatan 3–41	Hässleholm	6 373	0	0	6 373	1991	78
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	0	1 409	1953	22
Repslagaren 6	Skolgatan 4-6 A–B	Hässleholm	1 397	185	0	1 582	1955	24
Kronan 16	Finjagatan 15 A–D	Hässleholm	2 389	32	0	2 421	1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A–D	Hässleholm	2 083	185	0	2 268	1957	32
Vänhem 12	Goodtemplaregatan 24 A–C	Hässleholm	2 197	54	0	2 251	1961	33
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	0	3 323	0	3 323	1917/1920	0
Bäckaskog 13	Ernst Ahlgrensgatan 14 A–B	Hörby	460	0	0	460	1939	8
Spannarp 1	Kungsgatan 21 A–B	Hörby	525	0	0	525	1947	8
Spannarp 5	Kungsgatan 17 A–B	Hörby	512	0	0	512	1947	8
Spannarp 6	Kungsgatan 19 A–B	Hörby	416	0	0	416	1947	8
Gyllebo 9	Kvarngatan 10	Hörby	563	0	0	563	1939	8
Gyllebo 10	Kvarngatan 8 A	Hörby	383	0	0	383	1939	6
Hilledborg 4	Prostgatan 4 A–C	Hörby	426	0	0	426	1991	6
Pugerup 31	Kristianstadsvägen 40	Hörby	65	0	0	65	1880	1
Pugerup 32	Kristianstadsvägen 38	Hörby	232	0	0	232	1880	4
Pugerup 33	Kristianstadsvägen/Industrigatan 5	Hörby	169	0	0	169	1880	3
Pugerup 35	Industrigatan 9 A–D, 11 A–D	Hörby	512	0	0	512	1992	8
Rössjöholm 11	Viktoriagatan 2 A–B	Hörby	2 744	0	0	2 744	1989	34
Svaneholm 19	Kungsgatan 29 A–D	Hörby	300	0	0	300	1992	4
Ellenäs 6	Strömgatan 2 A–B, 4 A–D	Hörby	828	0	0	828	1989	12
Spannet 1	Bäckabrinken 1/Östra Högsvägen	Kävlinge	0	320	0	320	1993	0
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	10
Delfinen 17–18	Hantverkargatan 33–35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	14	0	1 429	1938/2000	20
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
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1–5	Landskrona	218	1 095	25	1 338	1890/1980	3

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder m <sup>2</sup>	Lokaler m <sup>2</sup>	Garage m <sup>2</sup>	Summa ytor m <sup>2</sup>	Byggår/ Ombygg- nadsår	Antal bostäder
Gräset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	0	797	1961	12
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Karl XV nr 14	Järnvägsgatan 6/Rådsmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 494	525	3 761	1955	28
Kolet 2	Bangårdsg 15/Industrig 29 m fl	Landskrona	0	460	0	460	1969	0
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 091	1990	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	33	0	1 014	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	150	614	1950	8
Nimrod 31	Föreningsg 145/Onsjög 1 A-B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	34
Pedalen 18	Kamgatan 15–17, 14–22	Landskrona	0	3 785	0	3 785	1989	0
Pilåkern 3	Karlsunds/Ringv/Pilåkersg/Pilgården	Landskrona	28 387	2 001	0	30 388	1961	402
Renschöld 18	Rådhusorget 1/Eriksgratan 2	Landskrona	1 047	800	0	1 847	1929	10
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/Vävaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Vävaregatan 3 A–B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A–B	Landskrona	1 005	143	0	1 148	1950/1999	11
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
Livhusaren 4	Danska Vägen 18	Lund	0	400	0	400	1992	0
Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	0	4 116	0	4 116	1957	0
Emilstorp 1	Volframsgatan 3	Malmö	0	7 304	0	7 304	1965/1991	0
Fredriksborg 7 o 10	Ystadvägen 20–22 m fl	Malmö	0	14 960	25	14 985	1896/2006	0
Bronsdolken 5	Stenyxegatan 9	Malmö	0	2 584	0	2 584	1966	0
Rundelen 34	Rundelsgatan 14	Malmö	0	2 102	0	2 102	1946	0
Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	0	1 386	0	1 386	1878	0
Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21	Malmö	341	1 317	0	1 658	1924	5
Rosquist 1	Amiralsg 25/Föreningsg 26 m fl	Malmö	0	2 509	0	2 509	1883	0
Hammaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	0	4 324	0	4 324	1966	0
Brandvakten 3	Annetorpsvägen 5	Malmö	0	580	0	580	2007	0
Druvan 18	Tegelgårdsgatan/Ostindiegatan	Malmö	704	0	0	704	1929	10
Körmästaren 1	Orkestergatan 13	Malmö	0	2 139	0	2 139	2008	0
Sånekulla 16	Limhamsvägen 74/Nordmannagatan	Malmö	0	2 235	0	2 235	1990/1994	0
Vannagården 2	Husie Kyrkoväg 1	Malmö	0	741	0	741	2003	0
Nattsländan 1	Niels Bunkeflos väg 1	Malmö	0	2 134	0	2 134	2005	0
Davida 15	Amiralsgatan 13–15	Malmö	0	11 550	3 050	14 600	1991	0
<b>SUMMA REGION SKÅNE</b>			<b>116 150</b>	<b>102 136</b>	<b>4 600</b>	<b>222 886</b>		<b>1 632</b>
<b>SUMMA TOTALT</b>			<b>139 637</b>	<b>295 185</b>	<b>8 646</b>	<b>443 468</b>		<b>2 082</b>

## Definitioner

### **Avkastning på eget kapital**

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

### **Avkastning på totalt kapital**

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

### **Fastighetsbeståndets bokförda värde/uthyrningsbar yta**

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

### **Förvaltningsresultat**

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

### **Justerat konsolideringskapital**

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

### **Nettobelåningsgrad**

Fastighetslån minus överskottslikviditet 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.

### **Överskottslikviditet**

Kassa och bank minskat med 20 Mkr.

# Finansiell överblick

## Finansiella data och nyckeltal, koncernen

	2013	2012
Antal anställda	37	35
Nettoomsättning (Tkr)	379 265	327 517
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	260 163	141 968
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar (Tkr)	76 234	80 251
Balansomslutning (Tkr)	3 916 326	3 543 343
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	3 422 413	3 234 624
Soliditet (%)	21	17
Avkastning på eget kapital (%)	36	26
Avkastning på totalt kapital (%)	10	7

## Lån 2013-12-31

Bindningstider år	Kapitalbinding	Räntebinding
Inom 1 år	582	1 167
Inom 1–2 år	382	190
Inom 2–3 år	971	57
Inom 3–4 år	183	—
Inom 4–5 år	404	—
Inom 5–6 år	—	—
Inom 6–7 år	102	—
Inom 7–8 år	—	—
Inom 8–9 år	—	125
Inom 9–10 år	—	1 085
<b>Totalt</b>	<b>2 624</b>	<b>2 624</b>

## Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Förvaltningsresultat	47,1	55,0	72,4	76,4	81,4	102,6	107,1	121,6	125,2	159,5
Avskrivningar	10,4	14,7	16,1	19,0	19,9	21,4	21,9	23,9	28,6	37,3
Försäljningsresultat	48,5	0,7	30,4	2,5	115,7	-3,6	0	0,4	61,7	183,9
Resultat efter finansnetto	76,2	30,8	72,9	49,3	165,7	59,3	71,4	80,1	142,0	260,2

## Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>										
Anläggningstillgångar	1 254	1 509	1 709	1 938	1 976	2 063	2 183	2 447	3 245	3 441
Omsättningstillgångar	108	45	71	156	339	344	313	260	298	475
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 362</b>	<b>1 554</b>	<b>1 780</b>	<b>2 094</b>	<b>2 315</b>	<b>2 407</b>	<b>2 496</b>	<b>2 707</b>	<b>3 543</b>	<b>3 916</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>										
Eget kapital	213	191	236	253	403	418	436	459	620	834
Avsättningar	110	141	153	195	190	201	215	239	217	233
Skulder	1 039	1 222	1 391	1 646	1 722	1 788	1 845	2 009	2 706	2 849
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>1 362</b>	<b>1 554</b>	<b>1 780</b>	<b>2 094</b>	<b>2 315</b>	<b>2 407</b>	<b>2 496</b>	<b>2 707</b>	<b>3 543</b>	<b>3 916</b>

# Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

## 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 379,3 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 260,2 Mkr.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2013 har 543 Mkr (985) investerats i fastigheter, varav 358 Mkr (718) avser förvärv av nya fastigheter.

Under 2013 har fyra fastigheter förvärvats innehållande cirka 19 800 kvm uthyrningsbar yta. Sex 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. För en av de fastigheter som redovisas i innehavet sker tillträde först i januari 2014, och för en av de fastigheter som redovisas som såld sker frånträdet i januari 2014. För ytterligare tre fastigheter, som redovisas som sålda och som frånträts under 2013, har slutlikvidavräkning inte skett före årsskiftet.

## Framtida utveckling och risker

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

Under 2013 har vi fortsatt vår expansion. Vi eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom förvärv och utveckling av de projektmöjligheter vi har och försöker skapa.

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 1 % av koncernens totala hyresvärde. Cirka 37 % av Svenska Hus hyresvärde härrör från bostäder. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus. Under 2013 uppgick hyresförlusterna till mindre än 1 % av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Räntetäckningsgraden för 2013 uppgick till 2,7 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Svenska Hus hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid som uppgick till 4,0 år.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Svenska Hus gör normalt inga externa värderingar av bolagets fastighetsbestånd. Internt värderas fastigheternas marknadsvärde efter förväntade kassaflöden och avkastningskrav för respektive fastighet. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har Svenska Hus-koncernen en nettobelåningsgrad på cirka 56 %.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	284 936 168
årets vinst, kr	88 986 302
<b>Summa</b>	<b>373 922 470</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	130 000 000
i ny räkning balanseras	243 922 470
<b>Summa</b>	<b>373 922 470</b>

### Styrelsens motivering

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

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

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

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

# Koncernens resultaträkning

Tkr	2013	2012
Hysesintäkter	379 265	327 517
Kostnad för förvaltning (not 1)	-136 401	-127 488
Avskrivningar (not 9, 10)	-37 298	-28 583
<b>Bruttoresultat</b>	<b>205 566</b>	<b>171 446</b>
Administrationskostnader (not 1, 4, 5)	-18 963	-16 376
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	183 929	61 717
Nedskrivning av byggnader	-20 000	—
<b>Rörelseresultat</b>	<b>350 532</b>	<b>216 787</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	13 565	5 741
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6)	-103 934	-80 560
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>260 163</b>	<b>141 968</b>
Koncernbidrag	19 995	23 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>280 158</b>	<b>164 968</b>
Skatt på årets resultat (not 7)	-13 987	26 242
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>266 171</b>	<b>191 210</b>

# Koncernens balansräkning

Tkr	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR (not 1)</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark (not 9)	3 398 032	2 900 161
Pågående nyanläggningar (not 9)	24 381	334 463
Inventarier (not 10)	13 476	7 331
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 435 889</b>	<b>3 241 955</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 18)	1 058	150
Uppskjutna skattefordringar (not 7)	4 094	3 379
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 152</b>	<b>3 529</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 441 041</b>	<b>3 245 484</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	3 685	2 172
Fordringar hos moderföretag	25 000	47 847
Aktuella skattefordringar	5 969	1 894
Övriga fordringar	47 026	7 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	16 677	15 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>98 357</b>	<b>75 571</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Övriga kortfristiga placeringar (not 19)	108 918	—
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>108 918</b>	<b>—</b>
Kassa och bank (not 14)	268 010	222 288
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>475 285</b>	<b>297 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 916 326</b>	<b>3 543 343</b>

# Koncernens balansräkning

Tkr	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital (not 15)</b>		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
Bundna reserver	18 717	17 183
Fria reserver	488 911	351 455
Årets resultat	266 171	191 210
<b>Summa eget kapital</b>	<b>833 799</b>	<b>619 848</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld (not 8)	233 179	216 960
<b>Summa avsättningar</b>	<b>233 179</b>	<b>216 960</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	2 601 463	2 550 236
Övriga skulder	2 407	2 479
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 603 870</b>	<b>2 552 715</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 16)	22 605	21 808
Leverantörsskulder	25 989	20 305
Skulder till moderföretag	736	—
Skulder till koncernföretag	—	38 436
Aktuella skatteskulder	4 692	3 299
Övriga skulder (not 17)	94 752	1 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	96 704	68 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>245 478</b>	<b>153 820</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 916 326</b>	<b>3 543 343</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	3 045 071	2 996 947
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 045 071</b>	<b>2 996 947</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser	—	2 000

# Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2013	2012
Nettoomsättning	—	—
Bruttoresultat	—	—
Administrationskostnader (not 5)	-355	-332
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-355</b>	<b>-332</b>
Resultat från andelar i koncernföretag (not 6)	96 000	54 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 6)	59 024	64 373
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 6)	-71 183	-60 412
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>83 486</b>	<b>57 629</b>
Erhållna koncernbidrag	25 000	23 000
Lämnade koncernbidrag	-19 500	-26 625
<b>Resultat före skatt</b>	<b>88 986</b>	<b>54 004</b>
Skatt på årets resultat (not 7)	—	—
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>88 986</b>	<b>54 004</b>

# Moderbolagets balansräkning

Tkr	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR (not 1)</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag (not 11, 12)	160 411	160 411
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 18)	—	20
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>160 411</b>	<b>160 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos moderföretag	25 000	47 757
Fordringar hos koncernföretag	994 519	898 306
Övriga fordringar	2 738	688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 13)	3 329	3 703
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 025 586</b>	<b>950 454</b>
Kassa och bank (not 14)	136 975	125 486
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 162 561</b>	<b>1 075 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 322 972</b>	<b>1 236 371</b>

Tkr	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital (not 15)</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (600 000 aktier med kvotvärde 100 kr)	60 000	60 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	284 936	281 932
Årets resultat	88 986	54 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>373 922</b>	<b>335 936</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>433 922</b>	<b>395 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till dotterföretag	—	2 200
Övriga långfristiga skulder	—	158
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>—</b>	<b>2 358</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	—	16 310
Skulder till koncernbolag	876 659	816 293
Övriga skulder (not 17)	2 658	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	9 733	5 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>889 050</b>	<b>838 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 322 972</b>	<b>1 236 371</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Borgen för dotterbolag	2 646 256	2 492 399
Övriga ansvarsförbindelser	—	59 320
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>2 646 256</b>	<b>2 551 719</b>

# Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	260 163	141 968	83 486	57 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	40 818	33 777	—	—
Aktuell skatt	-3 223	-2 571	—	—
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 758</b>	<b>173 174</b>	<b>83 486</b>	<b>57 629</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	-22 786	4 779	-75 132	-51 449
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga placeringar	-108 918	—	—	—
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	91 658	20 106	50 973	135 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>257 712</b>	<b>198 059</b>	<b>59 327</b>	<b>141 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-231 232	-826 265	—	—
Förändring av långfristiga värdepapper	-908	-10	20	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-232 140</b>	<b>-826 275</b>	<b>20</b>	<b>—</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av långfristiga skulder	51 155	678 422	-2 358	258
Förändring av långfristiga fordringar	—	—	—	-100
Utbetald utdelning	-51 000	-30 000	-51 000	-30 000
Koncernbidrag	19 995	23 000	5 500	-3 625
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>20 150</b>	<b>671 422</b>	<b>-47 858</b>	<b>-33 467</b>
Årets kassaflöde	45 722	43 206	11 489	108 148
Likvida medel vid årets början	222 288	179 082	125 486	17 338
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>268 010</b>	<b>222 288</b>	<b>136 975</b>	<b>125 486</b>
<b>Not A Förändring av materiella anläggningstillgångar</b>				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-6 145	-1 592	—	—
Årets avskrivning av inventarier	-4 726	-2 546	—	—
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-497 871	-598 815	—	—
Årets avskrivning av byggnader	-32 572	-26 037	—	—
Ökning av posten pågående nyanläggningar	310 082	-197 275	—	—
<b>Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-231 232</b>	<b>-826 265</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

# Noter till resultat- och balansräkningar

## not 1. Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

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

### Koncernredovisning

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

Vid upprättandet av koncernredovisningen har Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning och den sk förvärvsmetoden tillämpats för samtliga dotterföretag. De enskilda dotterföretagens obeskattade reserver har uppdelats i en egetkapitaldel som förts till Bundna reserver och i en uppskjuten

skattedel som förts till Avsättning för skatter. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier i dotterföretag och eget kapital i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten, s k övervärden, har redovisats som ett koncernmässigt övervärde på byggnader och mark, med reservation för uppskjuten skatt härpå.

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

### Fordringar

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

### Anläggningstillgångar

Byggnaderna skrivs av på 100 år. Inventarier skrivs av med maximalt skattemässigt belopp. Administrationskostnaderna fördelas så att ett belopp motsvarande 5 % av årets hyresintäkter belastar koncernens resultat. Överskjutande del läggs till anskaffningsvärdet i samband med om- eller nybyggnad.

## not 2. Förändringar i koncernens sammansättning

Under 2013 har 6 fastigheter sålts och 4 fastigheter har förvärvats. De flesta transaktioner har skett via bolag. Totalt har 6 bolag sålts och 3 bolag förvärvats.

## not 3. Anställda och företagsledning

Medelantal anställda	Koncernen	
	2013	2012
Stockholm	8	9
Göteborg	20	19
Skåne	9	7
<b>Totalt i Sverige</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

### Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av 7 ledamöter, varav 5 män. Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 7, varav 7 män.

## not 4. Personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncernen	
	2013	2012
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och verkställande direktörer	1 910	1 781
Övriga anställda Sverige	16 304	14 743
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>18 214</b>	<b>16 524</b>
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	686	631
Pensionskostnader avseende övriga	1 871	1 714
Övriga sociala kostnader	6 461	5 932
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>9 018</b>	<b>8 277</b>

## not 5. Revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Revisionsuppdrag	386	254	20	20
Andra uppdrag	221	184	—	—
<b>Summa</b>	<b>607</b>	<b>438</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

## not 6. Finansiella poster

	Koncernen	
	2013	2012
Ränteintäkter	11 041	4 571
Övriga poster	2 524	1 170
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 565</b>	<b>5 741</b>
Räntekostnader	-95 036	-78 131
Optioner	-7 018	—
Övriga finansiella kostnader	-1 880	-2 429
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-103 934</b>	<b>-80 560</b>

	Moderbolaget	
	2013	2012
Utdelningar från andelar i dotterföretag	96 000	54 000
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>96 000</b>	<b>54 000</b>
Ränteintäkter från moderföretag	2 489	3 389
Ränteintäkter från koncernföretag	49 321	59 925
Övriga ränteintäkter	7 214	1 059
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>59 024</b>	<b>64 373</b>
Räntekostnader	-23 944	-11 736
Räntekostnader till koncernföretag	-40 221	-48 676
Optioner	-7 018	—
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-71 183</b>	<b>-60 412</b>

## not 7. Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 13 987 Tkr (-26 242), består av aktuell skatt 3 223 Tkr (2 571), årets avsättning för uppskjuten skatt 10 764 Tkr (-28 813).

Summa uppskjuten skattefordran uppgår till 4 094 Tkr (3 379), beräknat som summa utnyttjade underskottsavdrag på 18 608 Tkr (15 360).

## not 8. Uppskjuten skatteskuld

I koncernen finns en skillnad på totalt 1 350 752 Tkr (1 226 983) 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 233 179 Tkr (216 960).

## not 9. Byggnader och mark

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	3 077 573	2 466 439
Nyanskaffningar	509 198	772 951
Avyttringar	-74 197	-172 343
Nedskrivningar	-20 000	—
Omklassificeringar	106 980	10 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 599 554</b>	<b>3 077 573</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-177 412	-165 093
Avyttringar	8 462	13 718
Årets avskrivningar	-32 572	-26 037
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-201 522</b>	<b>-177 412</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 398 032</b>	<b>2 900 161</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	334 463	137 188
Nyanskaffningar	23 415	207 801
Avyttringar	-226 517	—
Omklassificeringar	-106 980	-10 526
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>24 381</b>	<b>334 463</b>
<b>Fastigheter i Sverige</b>		
Bokfört värde	3 422 413	3 234 624
Taxeringsvärden	2 203 562	2 130 847

Byggnaderna inklusive övervärden skrivs av på 100 år.

## not 10. Inventarier

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 861	18 896
Inköp/förvärv	10 881	4 189
Avyttringar	-542	-224
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 200</b>	<b>22 861</b>
Ingående avskrivningar	-15 530	-13 157
Inköp	—	-12
Avyttringar	532	185
Årets avskrivningar	-4 726	-2 546
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 724</b>	<b>-15 530</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>13 476</b>	<b>7 331</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 476</b>	<b>7 331</b>

Inventarier skrivs av med maximalt skattemässigt belopp.

Utöver ovanstående finns i koncernen leasing av bilar till nedanstående värden.

	2013	2012
Anskaffningsvärden	6 961	6 674
Leasingavgifter	1 317	1 374

## not 11. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 411	160 311
Förändring	—	100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 411</b>	<b>160 411</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>160 411</b>	<b>160 411</b>

## not 12. Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel %	Bokfört värde	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	63 238	556673-2623	Göteborg
Svenska Hus Service AB	100	1 000	556659-7703	Göteborg
Svenska Hus Värdepapper AB	100	500	556743-7289	Göteborg
Svenska Hus Värdepapper 2 AB	100	400	556773-2267	Göteborg
Svenska Hus Värdepapper 3 AB	100	100	556775-8270	Göteborg
Fastighets AB Bergfästet J	100	587	556659-5590	Göteborg
Nol Teknikpark AB	100	24 863	556688-6478	Göteborg
<b>Summa</b>		<b>160 411</b>		

## not 13. Periodiseringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Upplupna ränteintäkter	—	—	—	—
Förutbetalda räntekostnader	6 696	3 703	3 329	3 703
Övriga poster	9 981	12 077	—	—
<b>Summa</b>	<b>16 677</b>	<b>15 780</b>	<b>3 329</b>	<b>3 703</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna löner och semesterlöner	3 590	2 822	—	—
Upplupna räntekostnader	5 295	5 295	2 456	1 548
Förutbetalda hyresintäkter	45 595	37 976	—	—
Övriga poster	42 224	22 842	7 277	3 926
<b>Summa</b>	<b>96 704</b>	<b>68 935</b>	<b>9 733</b>	<b>5 474</b>

## not 14. Kassa och bank

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bank	11 958	12 821	2 142	1 122
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	256 052	209 467	134 833	124 364
<b>Summa</b>	<b>268 010</b>	<b>222 288</b>	<b>136 975</b>	<b>125 486</b>

## not 15. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	60 000	17 183	542 665
Utdelning	—	—	-51 000
Förändrad koncernstruktur	—	—	-1 220
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	—	1 534	-1 534
Årets resultat	—	—	266 171
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>18 717</b>	<b>755 082</b>
<b>Förändring av eget kapital i moderbolaget</b>			
Ingående saldo	60 000	—	335 936
Utdelning	—	—	-51 000
Årets resultat	—	—	88 986
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>—</b>	<b>373 922</b>

## not 16. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Koncernen	
	Kapitalbindning		Räntebindning	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	541 625	886 016	1 126 602	741 381
Lån som förfaller om 1–5 år	1 940 498	1 440 624	247 366	675 259
Lån som förfaller senare än 5 år	101 845	—	1 210 000	910 000
<b>Summa</b>	<b>2 583 968</b>	<b>2 326 640</b>	<b>2 583 968</b>	<b>2 326 640</b>

### Byggnadskreditiv per 2013-12-31

	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp
Svenska Hus i Stockholm AB	75 000	140
Fastighets AB Lastpallen	50 000	39 960
Svenska Hus Högsbo AB	28 000	—
<b>Summa</b>	<b>153 000</b>	<b>40 100</b>

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

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används

olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2013-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 723 000 Tkr (1 500 000) och räntetak på 125 000 Tkr (125 000). Derivatens marknadsvärde per 2013-12-31 uppgick till -64 276 Tkr (-157 916).

## not 17. Övriga skulder

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

Beviljade kreditlöften finns på totalt 10 000 Tkr. Per 2013-12-31 var dessa utnyttjade med 0 Tkr.

## not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	150	140	20	20
Årets anskaffningar	970	10	—	—
Årets försäljningar	-62	—	-20	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 058</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 058</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

## not 19. Övriga kortfristiga placeringar

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	—	—
Årets anskaffningar	166 676	—
Årets försäljningar	-57 758	—
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 918</b>	<b>—</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>108 918</b>	<b>—</b>

Placeringarna består av innehav i bostadsrättsföreningar.

Göteborg den 26 mars 2014



Lars-Erik Jansson  
Ordförande



Hans Eliasson



Erika Hellman



Lisa Kjellén



Sture Kullman



Göran Petersson



Ulf Ragnarsson



Lars Vardheim  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 mars 2014



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 2013.

## 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 2013-12-31 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 2013.

### 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 ersättningskyldig 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 27 mars 2014



Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor

# Styrelse Svenska Hus 2013



Lars-Erik Jansson, ordförande

f 1945

*Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i Aranäs KB, Ekan AB och Fastighetsägarna Göteborg Första regionen. Ledamot i bl a AB Gullringsbo Egendomar, Fastighetsägarna Sverige, Liljewall Arkitekter AB, MVB Holding AB, MVB Syd AB, MVB Öst AB och MVB Väst AB.



Erika Hellman

f 1973

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



Hans Eliasson

f 1946

Koncernchef AB Gullringsbo Egendomar, Tekn.dr.h.c. *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur. Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, AB Gullringsbo Forestry, MVB Holding AB, MVB Syd AB, MVB Öst AB, MVB Väst AB, Näringslivsrådet i Energi- och Miljöeffektiva Byggnader vid LTH Campus, Stiftelsen för energieffektivt byggande och Wangeskog Hyrcenter AB. Senior rådgivare till Global Utmaning.



Lisa Kjellén

f 1976

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



**Göran Petersson**

f 1942

Advokat, Advokatfirman Vinge

*Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i AB Gullringsbo Egendomar, Hallberg-Rassy AB, Hallberg-Rassy Varvs AB, Hallberg-Rassy Marinplast AB, The ASOIF (Association of Summer Olympic Sport Federation), Legal Consultative Group och The International Handball Federation Ethical Commission.

Ledamot i bl a Aircargo AB. Sekreterare i Svenska Mässans Stiftelse. Medlem i The International Council of Arbitration for Sport.



**Ulf Ragnarsson**

f 1957

Verksam som konsult ARK Konsulter AB

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

Ledamot i Briscole AB, AB Gullringsbo Egendomar, AB Sven Gulin, Aktiv Ränthe Rådgivning och Tylögatt Fastighets AB.



**Sture Kullman**

f 1952

Verksam som konsult via eget bolag

*Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i Allba Holding AB, Annell Ljus och Form AB, CRM Currency Risk Management AB, Global Shipping Group AB, AB Gullringsbo Forestry, Handbollsförbundets Liganämnd, Hestra Inredningar AB och Lastbilscentralen i Tvåstad AB.

Ledamot i Cascade Computing AB, AB Gullringsbo Egendomar, MVB Holding AB, MVB Syd AB, MVB Öst AB, MVB Väst AB, Munkbron Finans AB och NP3 Fastigheter AB.

Revisor

Magnus Anderström, f 1972

Auktoriserad revisor, Frejs Revisorer AB

## ADRESSER

---

### **Svenska Hus AB**

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

### **Svenska Hus i Stockholm AB**

Ranhammarsvägen 20, 168 67 Bromma  
Tel 08-556 960 30  
stockholm@svenskahus.se

### **Svenska Hus i Göteborg AB**

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

### **Svenska Hus i Skåne AB**

Baltzarsgatan 21 B, 211 36 Malmö  
Tel 040-674 68 00  
skane@svenskahus.se

Norra Långgatan 24, 261 31 Landskrona  
Tel 0418-561 30

[www.svenskahus.se](http://www.svenskahus.se)