

FONDRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 - 2005



SVENSKA BOSTADSFONDEN



VD HAR ORDET

Fastighetsmarknaden i Sverige 2005

2005 blev ett rekordår vad gäller volym på fastighetstransaktioner i Sverige. Fastighetsvärdena ökade i en takt väl över inflation och ränta.

Svenska Bostadsfondens marknad

Svenska Bostadsfonden inriktar sig på investeringar i hyresbostäder, med mycket liten andel kommersiella ytor, i svenska mindre- och medelstora städer. På dessa orter har utvecklingen varit historiskt stabil och lönsam jämfört med andra fastighetssektorer och investeringsalternativ. Enligt min uppfattning ser det fortsatt gynnsamt ut framöver. Statistik från Svenskt Fastighetsindex visar att den totala avkastningen (avkastning + värdeökning) på svenska bostadsfastigheter i dessa städer ligger stabilt på ca 13% per år under de senaste 22 åren. För 2005 är denna siffra ca 16%.

Investerar kapital och ägda fastigheter

Fondens investerare har tillskjutit ca 27 mkr i eget kapital, vilket tillsammans med bankbelåning på ca 83 mkr möjliggjort att investera Fonden med tre fastighetsbestånd - två i Växjö och ett i Söderköping - på totalt ca 110 mkr.

I Växjö, en expansiv universitetsstad med ett mångfacetterat näringsliv, är Fonden under 2005, genom dessa köp och enligt tidningen Fastighetsvärlden, tredje största investerare. Söderköping, som är en historiskt intressant och attraktiv stad att bo i, åtnjuter nära

pendlingsavstånd för där bosatta till de större universitets- och högskolestäderna Linköping och Norrköping med sina diversifierade näringsliv. Fonden äger idag 140 lägenheter fördelade på ca. 10 000 kvm. Fastigheterna uppvisar budgeterad avkastning på ca 15% per år i snitt före skatt på andelsägarnas egna kapital.

Kassaflöde & utdelning av vinst

Fastigheterna har köpts gradvis under 2005. Man kan säga att Fonden i realiteten, och i finansiella termer, ägt och haft avkastning på sitt fastighetsbestånd under halva året. Resultatet och kassaflöde har varit tillfredsställande och enligt plan. Utdelning för året på investerarnas kapital före bolagsskatt föreslås till 4,6%.

Framtiden

I tillägg till att aktivt förvalta våra nuvarande Fonder erbjuder vi nya och intressanta investeringsmöjligheter. Under våren 2006 pågår teckning till Svenska Bostadsfonden 3. Besök gärna vår hemsida www.svenskabostadsfonden.se för mer information.

Slutligen ber jag att få tacka våra investerare och våra hyresgäster för visat förtroende för Fonden, samt givetvis ett stort tack till våra anställda, konsulter och kollegor för goda insatser under året.

Stockholm i april, 2006
Lars Swahn - Verkställande Direktör

FASTIGHETSBESTÅND SVENSKA BOSTADSFONDEN 1

SVALAN - VÄXJÖ

Fastigheten är belägen mycket centralt i Växjö och ligger mellan stadskärnan och ett område med äldre villabebyggelse och mindre flerfamiljshus. Gångavstånd till stadskärnan.

Adress: Storgatan 48
Beteckning: Svalan 9 och 10
Inköpsdatum: Maj 2005

Uthyrningsbar yta: 2 020 kvm
Antal lägenheter: 22 st
Lokaler: 2 butiker

HARSYRAN - VÄXJÖ

Fastigheten består av 5 st byggnader med friliggande garage och innehåller en blandning av 2, 3 och 4 rumslägenheter belägna i ett trevligt och relativt nybyggt bostadsområde av högkvalitativ villakarakter nära till skola och annan service, cirka 3 minuters bilväg från Växjö centrum.

Adress: Koltrastvägen 2-10
Beteckning: Harsyran 12
Inköpsdatum: September 2005

Uthyrningsbar yta: 4 550 kvm
Antal lägenheter: 68 st + Garage
Lokaler: Inga

MÖRTEN - SÖDERKÖPING

Fastigheten är belägen centralt i Söderköping och ligger i ett trevligt grönområde vid Söderköpings södra infart, bredvid köpcentrum och fem minuters gångväg till stadskärnan.

Adress: Husbyg. 12 och Eriksviksg. 2
Beteckning: Mörten 4
Inköpsdatum: Februari 2006

Uthyrningsbar yta: 2 914 kvm
Antal lägenheter: 50 st
Lokaler: Inga



REDOVISNING 2005 - SVENSKA BOSTADSFONDEN 1 AB

| | Investeringar 2005 | Investeringar 2006 | Fullinvest. Feb 2006 | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------|
| 1) Inköp av fastigheter under året (maj & sep) | 86,8 | 23,3 | 110,1 | |
| <i>Finansieras genom</i> | | | | |
| Fastighetskrediter | 64,0 | 19,4 | 83,4 | (76%) |
| Eget kapital | 22,8 | 3,9 | 26,7 | (24%) |
| Total finansiering | 86,8 | 23,3 | 110,1 | (100%) |

2) Resultat (genererat under endast delar av året, eftersom fastigheterna köptes under våren och hösten)

| | | | | |
|-----------------|--------|--|--|--|
| Hysesintäkter | 2 621 | | | |
| Driftskostnader | -1 277 | | | |
| Driftsnetto | 1 344 | | | |
| Intäktsräntor | 150 | | | |
| Kostnadsräntor | -236 | | | |
| Finansnetto | -86 | | | |
| Skatt | -76 | | | |

Nettoresultat för verksamhetsåret 2005 1 182**3) Föreslagen utdelning till investerarna**

Utdelning = 4,6% på investerarnas kapital (minskat med bolagskatt för preferensaktien)

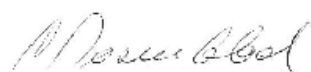
| | Andel kapital | Brutto utdelning | Netto utdelning |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| (1) Vinstandelslån | 46,07% | | 566 |
| (2) Preferensaktier | 53,93% | 662 | |
| Skatt på utdelning | | -185 | 477 |
| Total utdelning (efter skatt preferensaktier) | | | 1 043 |

Not: Fullständig reviderad årsredovisning för 2005, finns på begäran tillgänglig på Fondens kontor för andelsägare att beställa.

FÖRSLAG VINSTDISPOSITION

| | | |
|----------------------------------------------------|------------|------|
| Per vinstandelslån å nominellt 100 000 SEK | 4 600 SEK | 4,6% |
| Per post om 500 000 SEK | 23 000 SEK | 4,6% |
| Per Prefaktie å nom. 100 000 SEK (efter skatt 28%) | 3 312 SEK | 3,3% |
| Per post om 500 000 SEK (efter skatt 28%) | 16 560 SEK | 3,3% |

Stockholm 24 april, 2006

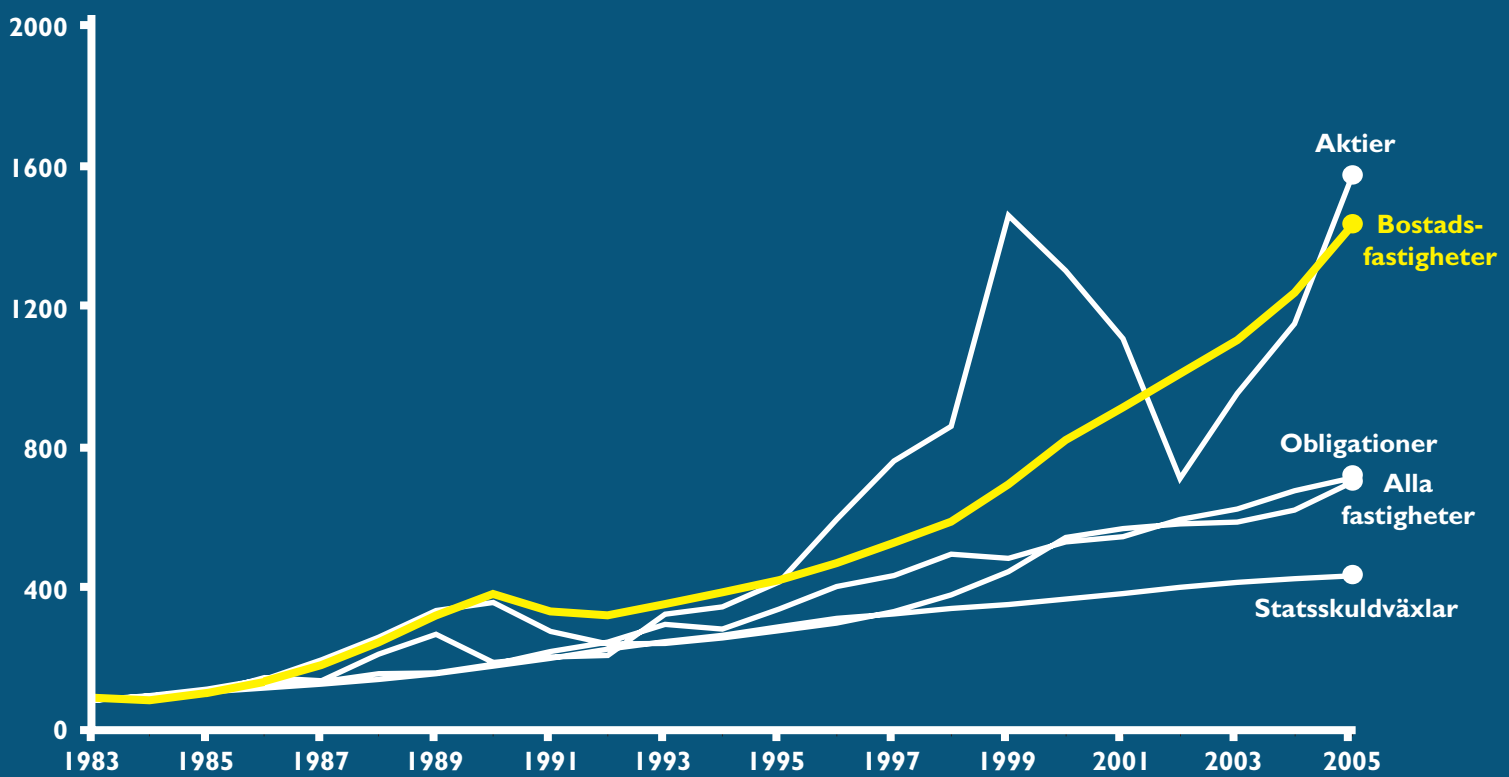

Carl Rosenblad
Ordförande


Per-Åke Eliasson


Lars Swahn
Verkställande Direktör

SVENSKA BOSTADSFONDEN

UTVECKLING AV 100 TKR UNDER PERIODEN 1983-2005 VID PLACERING I OLIKA TILLGÅNGAR



Källa: SFI/IPD Swedish Property Data Bank

Svenska Bostadsfonden Management AB

Box 5878, 102 40 Stockholm

Tel: 08 667 10 50 - Fax: 08 667 10 40

www.svenskabostadsfonden.se