

**SVENSKA HYRESHUS AB (publ)**  
**Org.nr. 556850-8559**

**ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING**  
**FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014-01-01 -- 2014-12-31**

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Hyreshus AB (publ)  
avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernresultaträkning - kostnadslagindlad	7
Koncernbalansräkning	8
Kassaflödesanalys - koncernen	10
Moderbolagets resultaträkning - kostnadslagindlad	11
Moderbolagets balansräkning	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	14
Noter	15
Underskrifter	24

Samtliga belopp är i tkr om inget annat anges.



## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Svenska Hyreshus AB producerar attraktiva och prisvärda bostäder i kommuner med underliggande bostadsbrist. Produktion och upplåtelseform anpassas till lokala marknadsförutsättningar.

Svenska Hyreshus uppvisade ett år med ökad tillväxt och stärkt lönsamhet. Bolaget ökade antalet produktionsstarter och hade vid verksamhetsårets utgång pågående byggnation av 195 lägenheter i fem bostadsrättsprojekt. Samtliga pågående entreprenader genomförs f.n. av NCC Construction AB. Ett antal byggstarter planeras under 2015.

Bolaget har under året utökat byggrättsportföljen med eftertraktade projekt. I enlighet med bolagets nya strategi har projektportföljen också utökats med planprojekt. Två planprojekt har under året tillkommit; Tumba Skog i Tumba, Botkyrka där detaljplanearbetet nyligen påbörjats och ett mindre radhusprojekt i Upplands Väsby vars detaljplan förväntas vinna laga kraft kring årsskiftet 2015/2016.

### **Året i korthet**

- 119 bostadsrätter såldes under 2014 med ett totalt försäljningsvärde på 158,5 Mkr (insatser).
- SHH Projektpartner I AB avslutade under året samtliga bostadsrättsprojekt i Knivsta, Örebro och Norrtälje (totalt 90 bostadsrätter) med ett resultat på 21,5 Mkr.
- Förvärv i januari 2014 av ca 5 500 kvm detaljplanerad mark i Alsike, Knivsta för försäljning och produktion av 24 bostadsrätter. Projektet Brf Hällen såldes slut och byggstartades under våren 2014. Färdigställande våren 2015.
- Förvärv i januari 2014 av detaljplanerad mark i Bredsand, Enköping. Projektet Brf Regalskeppet med 24 lägenheter såldes slut under första halvåret och byggstartades. Färdigställande sker under hösten 2015.
- Markförvärv i Ormesta, Örebro från Örebro kommun och försäljning av 16 bostadsrätter. Projektet Brf Tyra slutsåldes och byggstartades i augusti månad.
- Rödstu Hage AB (ägarandel 50 %) förvärvade i april 2014 ett markområde på ca 17 ha i Tumba, Botkyrka. Ett förslag till detaljplan tas fram för att möjliggöra en bostadsbebyggelse på ca 500 lägenheter i ett nytt bostadsområde.
- SHH Hyresproduktion AB (ägarandel 50 %) sålde i juni 2014 hyresprojektet Folkbåten i Nyköping till investerare. Totalentreprenadavtal har tecknats och projektet med 60 hyresrätter byggstartades under hösten 2014. Samtidigt tecknades ett projektledningsuppdrag med Svenska Hyreshus.



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

- Markanvisning i Alsike, Knivsta erhöles av Knivsta kommun i september 2014 av detaljplanerad mark för exploatering av 48 bostadsrätter i fyra våningar.
- Förvärv i september 2014 av mark i Bredsand, Enköping för försäljning och produktion av 22 bostadsrätter. Brf Amiralen blir bolagets andra projekt i Enköping.
- Förvärv i oktober 2014 av detaljplanerad mark i Tomtebo, Umeå. Bygglov för 71 bostadsrätter erhöles i oktober 2014 och projektet byggstartades.
- Reservationsavtal avseende ett detaljplanerat område i Södra Lindhult, Örebro tecknades med Örebro kommun i december 2014 för planerad byggnation av ca 70 hyresrätter genom exploateringsbolaget SHH Hyresproduktion AB (ägarandel 50 %).
- Brf Banjon, Norrköping (20 lgh) färdigställt i december 2014.
- Hyres- och bostadsrättsprojekt i Norrköping (72 lgh) färdigställdes i december månad, projektledningsuppdrag för Kneippen Syd Hyresbostäder AB slutfördes.
- Förvärv i december 2014 av detaljplanerad mark i Riksten, Tullinge för försäljning och produktion av 46 bostadsrätter. Projektet Brf Viggen är bolagets första med Peab och Peabs byggsystem PGS.

**Projektportföljen per 2014-12-31**

**Pågående produktion**

Projekt	Ort	BR/HR	Boarea kvm	Antal lgh	Start	Färdigställande	Ägarandel
Brf Hällen	Knivsta	BR	1 800	24	apr-14	apr-15	100 %
Brf Folkbåten	Nyköping	BR	4 048	60	jun-14	jul-15	0 %
Brf Tyra	Örebro	BR	1 210	16	aug-14	maj-15	100 %
Brf Regalskeppet	Enköping	BR	1 769	24	sep-14	nov-15	100 %
Brf Lyckoslanten Etapp 1	Umeå	BR	2 532	36	okt-14	dec-15	100 %
Brf Lyckoslanten Etapp 2	Umeå	BR	2 484	35	dec-14	maj-16	100 %
<b>Summa</b>			<b>13 843</b>	<b>195</b>			

*Jan*

*AA*

Planerad produktion

Projekt	Ort	BR/HR	Boarea kvm	Antal lgh	Start	Färdig- ställande	Ägarandel
Brf Amiralen	Enköping	BR	1 606	22	Kv 2, 2015	Kv 3, 2016	100%
Brf Adolfsberg	Knivsta	BR	3 233	48	Kv 3, 2015	Kv 3, 2016	100 %
Brf Albatrossen	Enköping	BR	3 233	48	Kv 3, 2015	Kv 3, 2016	100%
Brf Skogskullen	Strängnäs	BR	2 358	32	Kv 3, 2015	Kv 3, 2016	100%
Brf Viggen	Tullinge	BR	3 042	46	Kv 3, 2015	Kv 4, 2016	100%
Kv. Marsvinet	Orebro	HR	4 850	72	Kv 2, 2015	Kv 3, 2016	50%
Brf Fyrklövern	Upplands Väsby	BR	2 214	18	Planprojekt	Planprojekt	100%
Tumba Skog	Botkyrka	BR, HR	32 800	550	Planprojekt	Planprojekt	50%
<b>Summa</b>			<b>53 336</b>	<b>836</b>			

Ekonomi

- Omsättning för koncernen uppgick till 190 708 Tkr (59 635)
- Rörelsemarginalen uppgick till 9,9 % (6,9)
- Resultat efter finansiella poster för koncernen uppgick till 11 609 Tkr (5 053)
- Resultat efter skatt hänförligt till moderföretagets ägare uppgick till 8 046 Tkr (5 052).
- Likvida medel uppgick till 22 650 Tkr (14 447)
- Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare uppgick vid årets slut till 50 865 Tkr (47 257)
- Soliditet: 33 % (47)
- Styrelsen föreslår att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2014 om 600 kr per preferensaktie och 0 kr per stamaktie, totalt 4 488 Tkr

Då uppställningen i Resultaträkningen inte enligt oss ger en helt rättvisande bild visas tabellen nedan. I denna inkluderas Resultat vid avyttring av projekt om 32 142 tkr i Omsättningen. Detta belopp innefattar även minoritetens andel av projektvinsten. Då dessa i vanliga fall sker via försäljning av dotterbolag redovisas de i Resultaträkningen, sid 7, under Resultat från finansiella investeringar och därmed ingår då ej i Rörelseresultatet.

Nedanstående tabell visar på en kraftig ökning i omsättningen, vinst och vinstmarginal.

Koncernen, tkr	2014	2013	2012
Omsättning inkl projektvinst	222 850	70 242	87 390
Produktionskostnader	<u>-187 901</u>	<u>-57 616</u>	<u>-76 772</u>
Produktionsresultat	34 949	12 626	10 618
Personalkostnader	-8 443	-3 257	-1 933
Övriga externa kostnader	<u>-4 351</u>	<u>-4 512</u>	<u>-5 214</u>
Justerat rörelseresultat före avskrivningar	22 155	4 857	3 471

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- Förvärv av detaljplanerad mark i Åkersberg, Enköping, för planerad försäljning och produktion av 48 bostadsrätter i fyrvåningshus.
- Förvärv av detaljplanerad mark i Alsike, Knivsta, för planerad försäljning och produktion av 48 bostadsrätter i fyrvåningshus.

#### **Personal**

Antalet anställda i moderbolaget samt dotterbolaget SHH Bostadsproduktion AB var vid årets utgång nio (fem) personer. För att möta den ökade verksamhetsvolymen kommer bolaget att rekrytera två till tre personer under 2015.

#### **Styrelse**

Johan Hessius valdes vid ordinarie bolagsstämma den 9 april 2014 till styrelsens ordförande och Lars Backlund, Thomas Eriksson samt Misha Moeremans d'Emaus utsågs till ordinarie ledamöter.

#### **Ägarförhållanden**

Svenska Hyreshus AB har utgivit två aktieslag; 1 880 stamaktier och 7 480 preferensaktier, totalt 9 360 aktier. Bolaget hade vid årets utgång totalt 15 aktieägare, där ingen har något kontrollerande intresse.

#### **Utdelning**

Med hänsyn till bolagets goda intjäning i kombination med en stark balansräkning, har styrelsen beslutat att även för verksamhetsåret 2014 föreslå stämman att utdela 600 kr per preferensaktie och 0 kr per stamaktie. Beslutet av årstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utbetalas onsdagen den 10 juni 2015.

Med bibehållen lönsamhet räknar bolaget med att nästa år kunna betala utdelning även till stamaktieägarna.

#### **Årsstämma**

Årsstämma kommer att äga rum onsdagen den 3 juni klockan 17:00 i Svenska Hyreshus AB:s lokaler på Sturegatan 11, 6 tr. i Stockholm.



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**Flerårsöversikt (tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>1104-1112</b>
Nettoomsättning	190 708	59 635	77 882	0
Resultat efter finansiella poster	11 609	5 053	3 603	-1 269
Balansomslutning	165 280	100 444	48 419	74 816
Soliditet	33%	47%	87%	34%
<b>Moderbolaget</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>1104-1112</b>
Nettoomsättning	357	3 195	1 132	204
Resultat efter finansiella poster	-7 705	7 637	-3 333	-1 065
Balansomslutning	105 057	86 821	94 252	31 774
Soliditet	30%	49%	38%	80%

**Förslag till vinstdisposition (kr)**

Till bolagsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst	37 427
Årets resultat	<u>-6 805</u>
<b>Totalt</b>	<b>30 622</b>


Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas	4 488
balanseras i ny räkning	<u>26 134</u>
<b>Totalt</b>	<b>30 622</b>

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 49 929 tkr.

Ingen avsättning till bundna reserver föreslås.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelning är förvarlig med hänsyn till de krav verksamhetes art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning och övrigt samt mot bakgrund av koncernens fria reserver. Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt koncernredovisning med tilläggsupplysningar.



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**KONCERNRESULTATRÄKNING**

	Not 1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning		190 708	59 635
		<u>190 708</u>	<u>59 635</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Produktionskostnader		-187 901	-57 616
Övriga externa kostnader	2,3	-4 284	-4 512
Personalkostnader	4	-8 443	-3 257
Avskrivningar		-174	-275
Övriga rörelsekostnader		-67	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-200 869</u>	<u>-65 660</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 161</b>	<b>-6 025</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	6	24 538	10 607
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	473	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 241	-3
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>21 770</u>	<u>11 078</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 609</b>	<b>5 053</b>
Skatt på årets resultat	9	-6	-1
<b>Årets resultat</b>		<b>11 603</b>	<b>5 052</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		8 046	5 052
Minoritetsintresse		3 557	0

*Jan*

*AA*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**KONCERNBALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Varumärken	10	533	733
		<u>533</u>	<u>733</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	108	327
		<u>108</u>	<u>327</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	13	0	0
Andra långfristiga värdepapper	15	660	660
		<u>660</u>	<u>660</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 301</b>	<b>1 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Pågående arbeten mm</b>			
Pågående fastighetsprojekt	16	95 277	59 930
		<u>95 277</u>	<u>59 930</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 754	6 713
Fordringar hos intresseföretag		7 199	0
Övriga fordringar		25 893	16 801
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	17	3 206	833
		<u>46 052</u>	<u>24 347</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>22 650</b>	<b>14 447</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>163 979</b>	<b>98 724</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>165 280</b>	<b>100 444</b>

*Joh*

*AS*



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**KONCERNBALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
Aktiekapital (9 360 aktier)		936	936
Annat eget kapital inklusive årets resultat		49 929	46 321
<b>Summa eget kapital kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>50 865</b>	<b>47 257</b>
Minoritetsintresse		3 582	75
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 447</b>	<b>47 332</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förlagslån		28 000	0
Leverantörsskulder		21 271	9 172
Aktuella skatteskulder		7	3
Övriga skulder		55 170	42 667
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	<b>19</b>	6 385	1 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>110 833</b>	<b>53 112</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>165 280</b>	<b>100 444</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Spärrat bankkonto		1 000	1 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Borgensåtagande för pågående byggnadsprojekt		7 700	7 022
Lämnade garantier för mottagna förskott		25 867	11 066
Bankgaranti		1 000	1 000

*Joh*

*A*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**Kassaflödesanalys för koncernen enligt  
indirekt metod**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	11 609	5 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
-avskrivningar	204	275
-resultat sålda inventarier	67	0
-minoritetsintressen	0	75
	<u>11 880</u>	<u>5 928</u>
Betald skatt	-6	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>11 874</b>	<b>5 927</b>
Ökning/minskning pågående fastighetsprojekt	-35 347	-53 604
Ökning av kortfristiga fordringar	-21 705	-18 287
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	29 721	46 897
	<u>-15 457</u>	<u>-19 067</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-15 457</b>	<b>-19 067</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Försäljning av byggnad och mark	0	400
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112	-193
Försäljning av andelar imtressebolag	0	25
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	260	0
	<u>148</u>	<u>232</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>148</b>	<b>232</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Utbetald utdelning	-4 488	0
Upptagna lån	28 000	0
	<u>23 512</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23 512</b>	<b>0</b>
Årets kassaflöde	8 203	-18 835
Likvida medel vid årets början	14 447	33 282
	<u>22 650</u>	<u>14 447</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 650</b>	<b>14 447</b>




**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	5	<u>357</u>	<u>3 195</u>
		357	3 195
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Råvaror och förnödenheter		-338	-1 030
Övriga externa kostnader	2,3	-3 583	-4 343
Personalkostnader	4	-7 029	-3 256
Avskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-204	-275
Övriga rörelsekostnader		<u>-67</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens kostnader		-11 221	-8 904
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 864</b>	<b>-5 709</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	4 950	12 964
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	468	385
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 259</u>	<u>-3</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		3 159	13 346
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 705</b>	<b>7 637</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Erhållna / lämnade koncernbidrag		<u>900</u>	<u>-380</u>
Summa bokslutsdispositioner		900	-380
Resultat före skatt		-6 805	7 257
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 805</b>	<b>7 257</b>

*Jär*

*A*

Svenska Hyreshus AB (publ)  
 Årsredovisning 2014  
 Org.nr 556850-8559

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Varumärken	10	533	733
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	108	327
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	13 249	475
Andelar i intresseföretag	14	5 025	525
Andra långfristiga värdepapper	15	660	660
		<u>18 934</u>	<u>1 660</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 575</b>	<b>2 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		120	0
Fordringar hos koncernföretag		70 268	55 781
Fordringar hos intresseföretag		55	3 550
Övriga fordringar		11 754	16 435
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	17	1 050	1 435
		<u>83 247</u>	<u>77 201</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 235</b>	<b>6 900</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>85 482</b>	<b>84 101</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>105 057</b>	<b>86 821</b>

*Ger*

*AA*

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (9 360 st)		936	936
		<u>936</u>	<u>936</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		37 427	34 658
Årets resultat		-6 805	7 257
		<u>30 622</u>	<u>41 915</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 558</b>	<b>42 851</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förlagslån		18 000	0
Leverantörsskulder		56	257
Skulder till koncernföretag		15 257	3 495
Övriga skulder		37 393	39 788
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	<b>19</b>	2 793	430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>73 499</u>	<u>43 970</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>105 057</b>	<b>86 821</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Spärrat bankkonto		1 000	1 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Borgensåtagande för pågående byggnadsprojekt		7 700	7 022
Lämnade garantier för mottagna förskott		25 867	11 066
Bankgaranti		1 000	1 000

*Jdn*

*[Signature]*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**Kassaflödesanalys för moderbolaget enligt  
indirekt metod**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	-7 705	7 637
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
avskrivningar	204	275
realisationsresultat avseende sålda aktier	0	-9 665
resultat sålda inventarier	66	0
	<u>-7 435</u>	<u>-1 753</u>
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten  före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-7 435</b>	<b>-1 753</b>
Ökning av kortfristiga fordringar	-6 046	-54 736
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	11 529	-14 688
	<u>11 529</u>	<u>-14 688</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b><u>-1 952</u></b>	<b><u>-71 177</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-111	-193
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-17 274	-300
Försäljning inventarier	260	0
Försäljning aktier	0	52 127
	<u>0</u>	<u>52 127</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 125</b>	<b>51 634</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Lämnad utdelning	-4 488	0
Upptagna lån	18 000	0
Erhållna / lämnade koncernbidrag	900	-380
	<u>900</u>	<u>-380</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b><u>14 412</u></b>	<b><u>-380</u></b>
Årets kassaflöde	-4 665	-19 923
Likvida medel vid årets början	6 900	26 823
	<u>6 900</u>	<u>26 823</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 235</b>	<b>6 900</b>

*Gick*

*[Signature]*

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade företag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

#### Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

#### Intresseföretag/Joint Venture

Intresseföretag eller Joint ventures redovisas i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden, vilket innebär att moderbolaget redovisar sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i det gemensamt ägda bolaget och slår ihop det post för post med motsvarande poster i koncernbalansräkningen och koncernresultaträkningen.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Periodisering av inkomster och utgifter

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Koncernen har valt att inte redovisa uppskjuten skattefordran med hänvisning till att det är osäkert när det i framtiden är möjligt att utnyttja underskottet. Underskottsavdraget i moderbolaget uppgår den 31 december 2014 till 6 805 tkr.



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

Pågående fastighetsprojekt

Balansposten värderas till anskaffningsvärdet minskat med eventuella nedskrivningar. Företaget vinstavräknar entreprenadarbeten med fast pris när arbetet är avslutat. Pågående, ej fakturerade entreprenadarbeten värderas i balansräkningen till direkt nedlagda utgifter med tillägg för andelen för indirekta utgifter och med avdrag för fakturerade dellikvider. Nettovärdet redovisas i posten Pågående arbeten för annans räkning.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Varumärken	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Not 2 Arvoden och kostnadsersättningar**

I övriga externa kostnader ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisor enligt följande:

	2014	2013
<b>Koncernen</b>		
Revisionsuppdrag		
Anita Deurell	79	23
PricewaterhouseCoopers	12	2
	<u>90</u>	<u>25</u>
<b>Moderbolaget</b>		
Revisionsuppdrag Anita Deurell	54	21
	<u>54</u>	<u>21</u>

**Not 3 Leasingavgifter avs. operationell leasing**

Leasing sker framför allt av kontorslokaler samt bilar.

I övriga externa kostnader ingår leasingavgifter inklusive lokalhyror med 1.086 tkr (566 tkr) för koncernen.

För moderföretaget uppgår kostnaden för leasingavgifter inkl lokalhyror till 1.086 tkr (566 tkr).

Framtida avtalade leasingavgifter inklusive lokalhyror uppgår till 798 tkr för koncernen och till 798 tkr för moderföretaget.

Dessa förfaller till betalning :	Koncernen	Moderföretaget
Inom ett år	798	798
senare än ett år, men inom fem år	<u>228</u>	<u>228</u>
	1 026	1 026

Hyresavtalet för kontorslokalen har en löptid på 6 månader i taget.



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**Not 4 Anställda och personalkostnader**  
**Koncernen**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kvinnor	3	2
Män	5	3
	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Löner och ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 842	0
Övriga anställda	3 114	2 257
<b>Summa</b>	<b>5 956</b>	<b>2 257</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	336	0
Pensionskostnader för övriga anställda	598	253
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 771	716
	<b>2 705</b>	<b>969</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 661</b>	<b>3 226</b>

**Moderbolaget**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Löner och ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 097	0
Övriga anställda	2 999	2 257
<b>Summa</b>	<b>5 096</b>	<b>2 257</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281	0
Pensionskostnader för övriga anställda	443	253
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 450	716
	<b>2 174</b>	<b>969</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>7 270</b>	<b>3 226</b>

Styrelsearvode faktureras från egna bolag. För Svenska Hyreshus är detta kostnadsneutralt.



**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Försäljning	13,9%	46,8%
Inköp	16,3%	0

**Not 6 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

**Koncernen**

Resultat vid avyttring	24 538	10 607
<b>Summa</b>	<b>24 538</b>	<b>10 607</b>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	<b>2013-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Utdelning	4 200	3 300
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	750	2 773
Resultat vid likvidation	0	6 891
<b>Summa</b>	<b>4 950</b>	<b>12 964</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ränteintäkter intressebolag	43	26
Övriga ränteintäkter	430	448
<b>Summa</b>	<b>473</b>	<b>474</b>

**Moderbolaget**

Ränteintäkter koncernbolag	330	0
Ränteintäkter intressebolag	27	70
Övriga ränteintäkter	111	315
<b>Summa</b>	<b>468</b>	<b>385</b>

**Not 9 Aktuell skatt**

**Koncernen**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Aktuell skatt	-6	-1
	<b>-6</b>	<b>-1</b>

*Joh*

*[Signature]*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

<b>Not 10 Varumärken</b>		
<b>Koncernen och moderbolaget</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Årets anskaffning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-267</b>	<b>-67</b>
Årets avskrivningar	-200	-200
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-467</b>	<b>-267</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>533</b>	<b>733</b>

<b>Not 11 Inventarier, moderbolaget och koncernen</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>453</b>	<b>260</b>
Inköp	112	193
Utgående anskaffningsvärde	-453	0
	112	453
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-126</b>	<b>-52</b>
Årets avskrivningar	-4	-74
Försäljningar	126	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4</b>	<b>-126</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>108</b>	<b>327</b>

<b>Not 12 Andelar i dotterföretag, moderbolaget</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>475</b>	<b>42 639</b>
Årets inköp	12 774	250
Överlåtelse från dotterbolag	0	50
Årets försäljningar och likvidationer	0	-42 464
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 249</b>	<b>475</b>

*GA*

*GA*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

Dotterföretag	Andel	Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
SHH Bostadsproduktion AB	100%	5 050	5 060	10
SHH Invest nr 3 AB	100%	3 611	7 230	7 180
SHH Invest nr 4 AB	100%	4 063	8 139	8 089
SHH Invest nr 5 AB	50,2%	25	7 193	7 143
SHH Invest nr 8 AB	100%	50	49	-1
SHH Invest nr 9 AB	100%	50	6 299	6 249
SHH Invest nr 10 AB	100%	50	47	-3
SHH Invest nr 12 AB	100%	50	45	-3
SHH Invest nr 13 AB	100%	50	47	-3
SHH Invest nr 14 AB	100%	50	50	-2
SHH Invest nr 16 AB	100%	50	83	-5
SHH Invest nr 17 AB	100%	50	45	-54
SHH Invest nr 18 AB	100%	50	48	-2
SHH Invest nr 19 AB	100%	50	47	-3
		13 249	34 382	28 595

Uppgifter om dotterföretagens org.nr. och säte:	Org.nr	Säte
SHH Bostadsproduktion AB	556844-6271	Stockholm
SHH Invest nr 3 AB	556884-7056	Stockholm
SHH Invest nr 4 AB	556884-7064	Stockholm
SHH Invest nr 5 AB	556884-7072	Stockholm
SHH Invest nr 8 AB	556937-9018	Stockholm
SHH Invest nr 9 AB	556937-7319	Stockholm
SHH Invest nr 10 AB	556937-8804	Stockholm
SHH Invest nr 12 AB	556927-9911	Stockholm
SHH Invest nr 13 AB	556942-6363	Stockholm
SHH Invest nr 14 AB	556961-9470	Stockholm
SHH Invest nr 16 AB	556884-7049	Stockholm
SHH Invest nr 17 AB	556876-5332	Stockholm
SHH Invest nr 18 AB	556987-5940	Stockholm
SHH Invest nr 19 AB	556987-5981	Stockholm

*Adm*

*M*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

<b>Not 13 Andelar i intresseföretag, koncernen</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>550</b>
Årets inköp	4 500	0
Årets försäljningar	0	-25
Elimineringar genom klyvningsmetoden	-4 500	-525
Omklassificering till dotterbolag	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<u>Intresseföretag</u>	<u>Andel</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
SHH Hyresproduktion AB	50%	500	6 329	5 382
Plutonen Exploatering AB	50%	25	433	-86
Rödstu Hage AB	50%	4 500	8 687	-313
<b>Summa</b>		<b>5 025</b>	<b>15 449</b>	<b>4 983</b>

<u>Uppgifter om intresseföretagens org.nr. och säte:</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>
SHH Hyresproduktion AB	556889-3746	Stockholm
Plutonen Exploatering AB	556908-8940	Stockholm
Rödstu Hage AB	556961-6807	Stockholm

<b>Not 14 Andelar i intresseföretag, moderbolaget</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>525</b>	<b>525</b>
Årets inköp	4 500	0
Omklassificering till koncernbolag	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 025</b>	<b>525</b>

<u>Intresseföretag</u>	<u>Andel</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
SHH Hyresproduktion AB	50%	500	6 329	5 382
Plutonen Exploatering AB	50%	25	433	-86
Rödstu Hage AB	50%	4 500	8 687	-313
<b>Summa</b>		<b>5 025</b>	<b>15 449</b>	<b>4 983</b>

*Qch*

*Qch*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

<b>Uppgifter om intresseföretagens org.nr. och säte:</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
SHH Hyresproduktion AB	556889-3746	Stockholm
Plutonen Exploatering AB	556908-8940	Stockholm
Rödstu Hage AB	556961-6807	Stockholm

**Not 15 Andra långfristiga värdepapper, moderbolaget och koncernen**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>660</b>	<b>660</b>
Året inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>660</b>	<b>660</b>

**Not 16 Pågående arbeten för annans räkning, koncernen**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Nedlagda kostnader på entreprenader	99 517	69 825
Avgår: delfakturering på entreprenader	-4 240	-9 895
<b>Summa</b>	<b>95 277</b>	<b>59 930</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	2 987	150
Upplupna intäkter	0	683
Upplupna räntor	219	0
<b>Summa</b>	<b>3 206</b>	<b>833</b>

**Moderbolaget**

Förutbetalda kostnader	300	150
Upplupna intäkter	750	1 215
Upplupna räntor	0	70
<b>Summa</b>	<b>1 050</b>	<b>1 435</b>

*Joh*

*AM*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

**Not 18 Eget kapital**

	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Eget kapital tillhörande huvudägaren	Minoritets intresse
<b>Koncernen</b>				
Belopp vid årets ingång	936	46 321	47 257	75
Utdelning		-4 488	-4 488	
Minoritetens andel		50	50	-50
Årets resultat		8 046	8 046	3 557
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>936</b>	<b>49 929</b>	<b>50 865</b>	<b>3 582</b>

	Aktie- kapital	Balanserad vinst	Årets resultat
<b>Moderbolaget</b>			
Belopp vid årets ingång	936	34 658	7 257
Överfört i ny räkning		7 257	-7 257
Utdelning		-4 488	0
Årets resultat			-6 805
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>936</b>	<b>37 427</b>	<b>-6 805</b>

Antal aktier: 9 360 st, varav 1 880 st stamaktier och 7 480 st preferensaktier.

**Not 19 Uppl kostnader och förutbetalda intäkter**                      **2014-12-31**                      **2013-12-31**

**Koncernen**

Personalrelaterade kostnader	1 262	266
Upplupna räntor	391	0
Reservationer för projektkostnader	2 513	0
Övriga upplupna kostnader	2 219	1 004
<b>Summa</b>	<b>6 385</b>	<b>1 270</b>

**Moderbolaget**

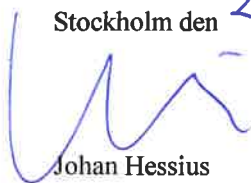
Personalrelaterade kostnader	1 158	266
Upplupna räntor	1 617	0
Övriga upplupna kostnader	18	164
<b>Summa</b>	<b>2 793</b>	<b>430</b>

*Jan*

*Jan*

**Svenska Hyreshus AB (publ)**  
**Årsredovisning 2014**  
**Org nr 556850-8559**

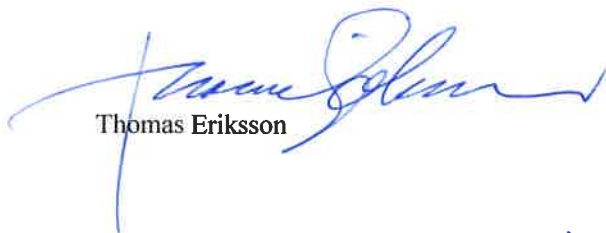
Stockholm den 29/4 2015



Johan Hessius  
Ordförande



Lars Backlund



Thomas Eriksson



Misha Moeremans d'Emaus  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2015



Anita Deurell  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till årsstämman i Svenska Hyreshus AB (publ)

Organisationsnummer 556850-8559

#### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hyreshus AB (publ) för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsen 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 avseende rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ga'.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Hyreshus AB (publ) för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, 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 eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

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.

Stockholm den 4 maj 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anita Deurell'.

Anita Deurell  
Auktoriserad revisor