



SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING

2007

A large, full-page photograph of a young child with blonde hair and blue eyes, wearing a bright yellow raincoat with a hood. The child is looking upwards with a slight smile. The background is a blurred outdoor scene with a red building and green grass.

En miljon lökar

Det gröna lyftet har startat. Som ett första symboliskt steg planterade vi en miljon lökar i våra bostadsområden. Våren 2007 kunde våra hyresgäster njuta av krokusar, tulpaner, snödroppar och en mängd andra färgglada vårblommor. Planteringen av lökar är en del i vår satsning på att rusta upp gårdar och utemiljöer i samarbete med hyresgästerna. Gårdarna ska vara vackra, lustfyllda och välsköta vardagsrum. Vårt mål är att bli Stockholms grönaste hyresvärd.



Svenska Bostäder – en del av Stockholm

92 000 människor har sitt hem hos oss – eller var åttonde stockholmare – och inom bolaget Stadsholmen förvaltar vi en del av stadens allra finaste kulturarv. Vi ägs av stockholmarna och har fått vårt uppdrag av dem: Att förse dem med bra bostäder och på så vis bidra till stadens utveckling.

Svenska Bostäder, som grundades 1944, äger och förvaltar drygt 43 000 lägenheter och det gör oss till Sveriges största hyresvärd. Vi är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som ägs till 100 procent av Stockholms stad.

Vår minsta lägenhet är på 14 kvadratmeter och den största på 313 kvadratmeter. I vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende. Vi har också mer än 5 000 lokaler och fem stora affärscentra som rymmer kontor, butiker, restauranger, daghem, skolor, vårdanläggningar och lager.

AB Svenska Bostäder, Box 95, 162 12 Vällingby
Telefon: 08-508 370 00
E-post: svenska.bostader@svebo.se
www.svebo.se

Produktion FWD Reklambyrå AB. **Tryck** Ätta45. **Fotografer** Stefan Bohlin, Fredrik Hjerling, Peter Lydén, Jerry Malmberg, Martin Runeborg, Victor Ruyter, Wingårdhs Arkitekter, Contecton samt Johnér Bildbyrå



Innehåll

Sammanfattning och nyckeltal.....	2	Ekonomi	42
VD har ordet.....	4	Finansiering.....	42
Ägarkrav, mål och strategier.....	6	Fastighetsvärdering.....	44
Marknad och kunder	10	Möjligheter och risker.....	47
Bostäder.....	10	Prognos 2008.....	47
Lokaler.....	14	Förslag till vinstdisposition.....	48
Fastigheter	17	Femårsöversikt.....	50
Försäljningar och förvärv.....	17	Definitioner.....	52
Bostadsrättsombildning.....	17	Resultaträkningar.....	54
Övriga försäljningar och förvärv.....	18	Kommentarer till resultaträkningar.....	55
Investeringar och underhåll.....	18	Balansräkningar.....	57
Nyproduktion av bostäder.....	19	Kommentarer till balansräkningar.....	58
Ombyggnader och underhåll.....	20	Kassaflödesanalyser.....	59
Järvalyftet.....	21	Kommentarer till kassaflödesanalyser.....	60
Skrapan.....	23	Förändringar i eget kapital.....	61
Vällingby Centrum.....	25	Noter.....	62
SB Bredband.....	26	Revisionsberättelse och granskningsrapport.....	69
Miljö	27	Redovisning enligt IFRS.....	70
Organisation, ledning och medarbetare	33	Boende och utrymme.....	72
Medarbetare.....	35	Bostadshyror.....	74
Styrelse.....	38	Försäljningar och förvärv.....	76
Företagsledning.....	39		
Affärsledning.....	40	Karta över fastighetsbeståndet	
		Fastighetsförteckning, separat bilaga	

Årsredovisningen omfattar sidorna 6–68, förutom Prognos 2008 på sidan 47.

Sammanfattning och nyckeltal

Uthyrning

- » Genomsnittshyran var 931 kronor per kvadratmeter (906).
- » Samtliga lägenheter var uthyrda.
- » Omflyttningen i bostäder minskade till 9 procent (9,6).
- » Genomsnittshyran för lokaler var 1 057 kronor per kvadratmeter (1 034).
- » Vakansgraden för lokaler sjönk till 4,2 procent (4,6).

Ekonomi

- » Omsättningen ökade till 3 414 mkr (3 245).
- » Operativt resultat uppgick till 98 mkr (85).
- » Resultatet före skatt ökade till 234 mkr (33).
- » Direktavkastningen uppgick till 6,2 procent (5,3).
- » Fastighetsbeståndet ökade i värde till 47,4 mkr (44,9).
- » Investeringarna ökade och uppgick till 2 480 mkr (2 352).
- » Soliditeten uppgick till 28,8 procent (30,7).

Nyckeltal¹⁾

	2007	2006
Antal fastigheter	948	945
Antal lägenheter	43 434	43 725
Omsättning, mkr	3 414	3 245
Driftnetto, mkr	852	659
Operativt resultat	98	85
Resultat före skatt, mkr	234	33
Soliditet, %	28,8	30,7
Direktavkastning, %	6,2	5,3
Bokfört värde fastigheter, mkr	13 602	12 440
Marknadsvärde fastigheter, mkr	47 428	44 948
Vinst, sålda fastigheter, mkr	669	8
Investeringar, mkr	2 480	2 352
Underhåll, mkr	779	886
Antal anställda vid årets slut	522	525

1) Definitioner sidan 52.

Personal

- » Antalet anställda uppgick till 522 (525).
- » Sjukfrånvaron sjönk till 3,7 procent (4,4).

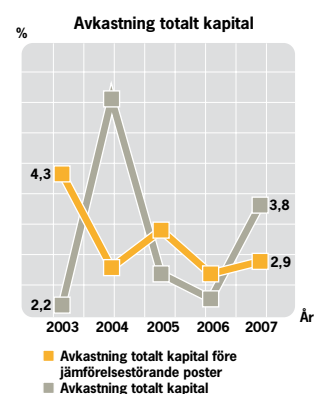
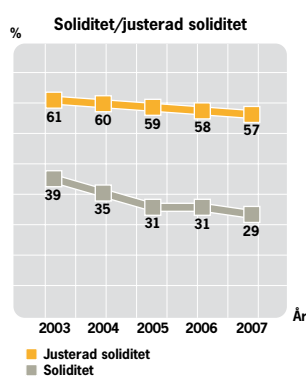
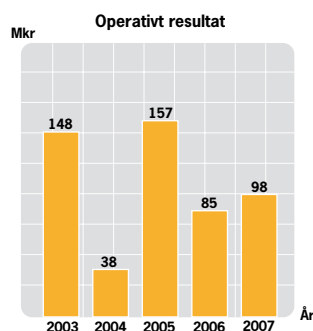
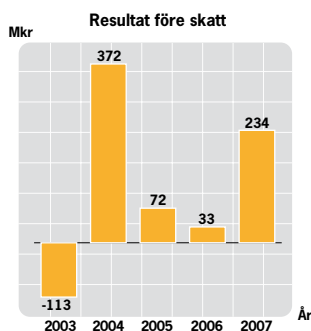
Viktiga händelser 2007

- » Svenska Bostäder satsar 850 mkr på underhåll och ombyggnad av 1940- och 1950-talsbeståndet samt miljonprogramområdena.
- » Produktion av 755 nya lägenheter startar bland annat i Farsta, Kärrtorp, Dalen och på Gärdet.
- » Drygt 1 200 lägenheter får nya stammar och badrum.
- » Svenska Bostäder säljer 18 fastigheter med 1 005 lägenheter till bostadsrättsföreningar.
- » Inom det nya projektet Järvalyftet pågår omfattande insatser för att öka attraktiviteten och tryggheten inom Järvaområdet.
- » 600 studenter flyttar in i 476 studentbostäder i Skrapan.
- » Hyresförhandlingarna resulterar i en hyreshöjning med i genomsnitt 1,8 procent från den 1 april 2007. Höjningen varierar beroende på område och standard.
- » Mål- och strategiarbetet – Vårdens lyft – leder till fyra nya kärnvården: Hemkänsla, Grönska, Affärsmannaskap och Miljöomsorg.
- » I samarbete med hyresgästerna inleder Svenska Bostäder en långsiktig satsning på att skapa grönskande gårdar – Det gröna lyftet.
- » Installation av optiska fibernät i samtliga fastigheter pågår, utbyggnaden av bredband intensifieras och omfattar även Stockholmsdöms och Familjebostäders bestånd.
- » Svenska Bostäder lanserar SBoxen i pilotform. På en pekskärm kan hyresgästen följa bland annat vattenförbrukning och miljöpåverkan.



Utblick 2008

- » Omfattande satsningar på underhåll och ombyggnad ska göras. Behovet är stort av att rusta upp tak, fasader, balkonger, parkeringsdäck men också av insatser för att förbättra miljön, tryggheten och säkerheten.
- » Den planerade nyproduktionen omfattar cirka 800 lägenheter. Fortsatt strävan efter att hålla nere produktionskostnaderna utan att ge avkall på god kvalitet och god fastighetsekonomi.
- » Järvalyftet är fortsatt ett prioriterat utvecklingsprojekt och går in i en intensiv fas. Huvuduppgiften är att skapa en trivsamt boendemiljö där människor känner sig trygga.
- » Hyresförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning med i genomsnitt 2,2 procent från den 1 mars 2008. Höjningen varierar mellan olika områden och fastigheter, lägst 1,2 och högst 3 procent.
- » Ombildningarna till bostadsrätter fortsätter, vid slutet av 2007 har drygt 15 000 lägenheter intresseanmälts för försäljning.
- » Nya breddade ägardirektiv ska uppmuntra en mer aktiv fastighetsförvaltning som omfattar köp, försäljning, byten och nyproduktion. Cirka 2 000 lägenheter i Bredäng/Hägersten, Vårberg och Hässelby är aktuella för försäljning. Affären väntas bli klar under första halvåret.
- » Vällingby Centrum, Sveriges största centrumförnyelse, står färdigt i mars 2008. Närmare tre miljarder kronor har investerats och den uthyrbara ytan ökar från 44 000 till 64 000 kvadratmeter.
- » Försäljningen av Skrapan väntas bli klar under första halvåret 2008.
- » Arbetet med att fokusera på nya kärnvärden och nå de mål som satts fram till 2012 fortsätter i ett stort antal utvecklingsprojekt.
- » Minskad energiförbrukning har hög prioritet och arbetet med att genomföra lönsamma energiinvesteringar intensifieras.



VD har ordet

Som det största allmännyttiga bostadsbolaget i Stockholm och Sverige, har Svenska Bostäder inte bara ansvar för våra kunder och fastigheter, utan också ett särskilt uppdrag att utveckla framtidens boende. Därför ligger vi i framkant och driver utvecklingen inom flera olika områden.

Vi satsar stort på att bygga nya bostäder, både i innerstaden och i förorten, vi utvecklar den tekniska infrastrukturen i Stockholm genom vår bredbandssatsning och vi driver upprustningen av bostadsområdena kring Järvafältet.

Byggprojekt

Ett av våra utvecklingsprojekt de senaste åren har varit Skrapan mitt på Södermalm. Att på kort tid förvandla den nästan 90 meter höga kontorsfastigheten till bostäder har varit ett kraftprov. Sedan i höstas ger Skrapan drygt 600 studenter ett boende mitt i centrum. Med Skrapans galleria har vi också skapat en ny handelsplats på Södermalm och utvecklat innerstaden.

Ombyggnaden av Vällingby Centrum är ett annat viktigt projekt som håller på att slutföras. För Svenska Bostäder är Vällingby speciellt. Vi var med och byggde stadsdelen på 1950-talet, vi har vårt huvudkontor här och vi äger en stor andel av fastigheterna i området. På samma sätt som när Vällingby skapades för femtio år sedan, andas dagens ombyggnad förnyelse och framtidstro. Idealet med ABC-staden var arbete, boende och centrum på samma ställe. Det nya centret kommer att behålla sin stadskarakter och mycket av det som gör Vällingby unikt. Det ger också västerortsborna en egen modern shopping- och nöjesplats.

Ny teknik ger miljövinster

Svenska Bostäder började bygga sitt första bredbandsnät 2002 och idag har vi byggt nät till drygt 14 000 lägenheter och lokaler. Vi ser att vår öppna affärsmodell fungerar. Våra hyresgäster är inte längre hänvisade till en monopolist, utan kan själva välja vad de ska köpa och av vem. Priserna blir lägre och tjänsterna blir bättre. Det är därför glädjande att vi under hösten tillsammans med Stokab och våra systerföretag kunde koppla upp hela Hässelby vid en invigning av infrastrukturminister Åsa Thorstensson. Målet är att alla stockholmare i framtiden ska ha tillgång till öppna nät med hög kapacitet som klarar morgondagens krav.

Infrastrukturen med bredbandsnät rakt in i lägenheterna ger oss också möjlighet att arbeta på ett nytt sätt med individuell mätning av värme och vatten. Under året har vi drivit ett projekt med att ta fram en intelligent pekskärm i lägenheterna, en SBox. Genom den kan våra boende själva följa sin energiförbrukning och se vilka ekonomiska konsekvenser den egna förbrukningen har. För första gången är det praktiskt möjligt för en hyresgäst att själv kunna påverka sina kostnader genom att leva mer miljövänligt.

SBoxen är ett redskap som i praktiken kan fyllas med all information som det finns behov av. Den möjliggör det intelligenta hemmet och kan bli ett stöd för äldre och personer med funktionshinder genom lås- och larmsystem.

Allt detta är möjligt tack vare att vi skapat en infrastruktur som är oberoende av teknik och tjänsteleverantörer. Och att vi som allmännyttigt bostadsbolag både kan, vill och får ta oss an stora viktiga utvecklingsuppdrag.



»Vår primära uppgift
är att sköta våra kunder
och förbättra servicen
i våra områden.«



Järvalyftet

Arbetet med Svenska Bostäders Järvalyft har pågått under hela året med många framgångsrika åtgärder inom bland annat det brottsförebyggande arbetet. I början av hösten presenterade vi våra visioner för stadsplanering och ombyggnad.

Utgångspunkten för Järvalyftet är ett helhetstänkande där vi tillsammans med Järvaborna vill lyfta hela stadsdelar och skapa en trivsam boendemiljö där människor känner sig trygga. Det är en långsiktig investering som kommer att pågå under tioåren framöver och kräva mycket mer än punktinsatser i de hårt åtgångna 1960- och 70-talshusen.

För att åstadkomma riktigt väl fungerande stadsdelar kommer en del radikala åtgärder att behövas, som till exempel att riva hus för att bryta den ensidiga bebyggelsen och skapa öppnare och mer levande miljöer. Men vi kommer också att jobba brett med andra frågor – att öka sysselsättningen bland de som bor på Järva, att minska segregationen, att förbättra den offentliga och kommersiella servicen och att göra utemiljön trygg och grönskande.

Svenska Bostäder är den drivande kraften i förändringsarbetet, men vi har inte möjlighet att genomföra allt själva. Intresset från lokala aktörer på Järva är stort och vi satsar på ett brett och långsiktigt samarbete. Det är tillsammans med de boende, andra fastighetsägare, organisationer, företag och kommunen som vi verkligen kan lyfta Järva.

Aktiv fastighetsförvaltning

Under året har vår ägare Stockholms stad gett oss i uppdrag att bli mer aktiva som fastighetsägare. Det handlar såväl om att bygga nytt och bygga om som att köpa och sälja fastigheter. Vi kommer i genomsnitt att bygga 800 nya lägenheter per år till och med 2010. Samtidigt löper processen på med ett öppet erbjudande till alla våra kunder om

att köpa sin bostad. I slutet av året gick staden ut med ett erbjudande till andra fastighetsägare om att köpa ett antal fastigheter i Svenska Bostäders bestånd. Jag tror att det är bra att vi får in fler aktörer som kan påverka och ta ansvar i vissa av våra områden, inte minst när det gäller områdenas sociala utveckling. Det är aldrig bra när ett bolag eller en boendeform blir helt dominerande. Målet för bostadsplaneringen ska istället vara att skapa en blandad stad där olika upplåtelseformer finns representerade i alla stadsdelar. Vår roll är att lyfta fram och utveckla hyresrätten.

Ny företagskultur

Det interna mål- och strategiarbete som inleddes under förra året avslutades med en stor träff för alla medarbetare i början på hösten. Tillsammans har vi satt nya kärnvärden och en ny företagskultur på pränt. Med kärnvärdena Hemkänsla, Grönska, Affärsmannaskap och Miljöomsorg vet vi vad vi står för och vad vi ska bli extra bra på. Vi har också tagit fram ett antal punkter som ska vägleda oss mot en ny företagskultur. Med det har vi startat det som vi gemensamt kallar vår Hemresa – en resa mot en verksamhet där kundens upplevelse står i centrum. För samtidigt som vi är drivande i Stockholms utveckling, ska vi bli bäst på det som är vår primära uppgift – att sköta våra kunder och förbättra servicen i våra områden.

Vällingby i februari 2008

Göran Wendel



Ägarkrav, mål och strategier

Svenska Bostäder är ett kommunägt företag med uppgift att vara till nytta för Stockholm och stockholmarna. Bolaget är ett viktigt verktyg för att klara bostadsförsörjningen och stärka Stockholms konkurrenskraft. Idag konkurrerar alla fastighetsföretag på i huvudsak lika villkor men i några avseenden har kommunala bolag andra förutsättningar än privata företag.

Allmännyttans hyror utgör norm för övriga fastighetsägare. Därför spelar Svenska Bostäder en särskild roll för hyressättningen. Företaget ska också drivas utan vinstsyfte. Svenska Bostäder får bara lämna skälig utdelning på den del av aktiekapitalet som ägaren tillskjutit kontant. En tredje skillnad är att de allmännyttiga företagen följer lagen om offentlig upphandling och tillämpar offentlighetsprincipen.

Ägarkrav

Ägarkraven för Svenska Bostäder fastställs av Stockholms kommunfullmäktige och av styrelsen för Stockholms Stadshus AB och utgår från de övergripande inriktningsmålen för mandatperioden 2007–2010.

För 2007–2010 är kraven att:

- » bidra till nyproduktion av 3 000 nya bostäder under mandatperioden.
- » bereda möjlighet för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- » aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- » fortsätta arbetet med Järvalyftet.
- » fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet.
- » fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service.
- » öka valfriheten för hyresgästen.
- » slutföra ombyggnaden av Vällingby Centrum.
- » förbereda försäljning av Skrapan.
- » anpassa Stadsholmen till ett förändrat fastighetsbestånd.
- » kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd.

- » utreda möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning vid nyproduktion.
- » rationalisera och effektivisera verksamheten.

Verksamhetsstyrning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, kärnvärden och övergripande strategier omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. För att stärka kundfokus och öka effektiviteten genomfördes 2006 en omorganisation som innebar en kraftig decentralisering av resurser och ansvar med en ökad närvaro av bo- och miljövårdar i alla bostadsområden. Under 2007 har ett mål- och strategiarbete – Värden lyft – genomförts för att stötta det nya sättet att arbeta. Arbetet har utmynnat i nya formuleringar av kärnvärden, mål, strategier och företagskultur.

Affärsidé

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

Vision, mål och strategier

Vår vision – Värden för dig – utgår från våra kärnvärden, konkretiserade i måltal som vi ska förverkliga genom ett antal övergripande strategier. Målbilden har en femårshorisont 2008–2012 med etappmål för 2008.

Måldokument

	Utfall 2006	Utfall 2007	Mål 2008	Mål 2012
Superdriftnetto, kr/kvm	495	504	578	765
Kundindex	–	75	77	80
Trädgårdsindex	–	70	71	80
Nöjd medarbetarindex, NMI	581	617	650	725
Fjärrvärmeanvändning kWh/kvm	170	173	164	140
Inomhusmiljöindex	–	–	79	93
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	576	755	800	800

Definitioner sidan 52.

Kärnvärden

Hemkänsla – trivsel och omtanke

Vår främsta uppgift är att ge våra kunder förutsättningar att skapa sig ett hem, där man trivs och vill stanna kvar. Vi ska erbjuda trivsamma och trygga fastigheter och gårdar, visa omtanke i vår kundrelation och ge våra kunder inflytande över boendet.

Mål 2008

» Att nå 77 procent (75) nöjda kunder i kundindex i den årliga servicebarometern.

Grönska – ger liv åt gården

Vi ska utveckla våra gårdar till vackra och lustfyllda vardagsrum. Vi ska erbjuda trivsamma lek- och uteplatser där människor kan mötas och vi ska hålla våra gårdar välskötta för trygghetens skull. Vi ska bli kända som Stockholms grönaste hyresvärd.

Mål 2008

» Att nå 71 procent (70) nöjda kunder i trädgårdsindex i servicebarometern.

Affärsmannaskap – stärker vårt företag

Vi ska lära känna våra kunder, utveckla hyresrätten enligt deras önskemål och lära oss ta betalt för vad som efterfrågas. Vi behöver visa handlingskraft, anamma ett kvalitetssäkrande arbetssätt och arbeta resultatorienterat och förebyggande. Vi mäter effektiviteten i fastighetsförvaltningen i superdriftnetto som är intäkter minus kostnader för drift, skötsel och administration av våra fastigheter.

Mål 2008

» Ett superdriftnetto på 578 kronor per kvadratmeter (504).

Miljöomsorg – vi ska göra skillnad

Som Sveriges största bostadsföretag har vi både ett ansvar och en möjlighet att verka för ett hållbart samhälle. Vi ska arbeta aktivt för att skydda miljön, hushålla med resurser och minimera vår miljöpåverkan. Vi ska ställa krav på våra leverantörer och samarbeta med våra kunder för att motivera dem att leva mer miljövänligt i sin vardag. Svenska Bostäder ska upplevas som det bästa miljövalet.

Mål 2008

» Fjärrvärmeanvändningen ska uppgå till 164 kWh/kvm (173).
» Inomhusmiljöindex ska uppgå till 79 (-).

Andra fokusområden

Nyproduktion

En hög takt i nyproduktionen är ett uttalat ägarkrav. Vi uppnår kravet på 3 000 nya lägenheter under mandatperioden genom att bygga i genomsnitt 800 lägenheter per år.

Mål 2008

» Att påbörja byggnation av 800 lägenheter (755).

Medarbetare

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att nå uppsatta mål. Svenska Bostäder mäter årligen index i en medarbetarundersökning. Måttet visar hur vi trivs med våra arbetsuppgifter och vår arbetsplats.

Mål 2008

» Att nå ett medarbetarindex på 650 (617).

Strategier

Det här ska vi göra för att nå målen:

- » lära känna våra kunder bättre.
- » uppmuntra till boinflytande.
- » öka tryggheten i våra områden.
- » skapa gröna gårdar.
- » aktivt verka för en bättre miljö.
- » utveckla ytterområdena.
- » satsa stort på underhåll.
- » bygga för stockholmarna.
- » bli en affärspartner för våra kommersiella kunder.
- » bygga en ny företagskultur.

Inom en rad områden är vi redan igång med olika projekt, både stora och små. Här är några av våra större projekt i urval:

Järvalyftet

Järvalyftet är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där ett omfattande helhetsgrepp ska öka attraktiviteten och tryggheten i Stockholms norra förorter. Projektet och metoden ska fungera som förebild för andra utsatta områden. Under 2008 fortsätter arbetet med att främja blandade boendeformer, stävja andrahandsuthyrning, förbättra tryggheten, frågor kring egenförsörjning, informationsinsatser samt ombyggnad och renovering av gårdar och hus.



Trygghet i ytterstaden

Inom ramen för Järvalyftet fortsätter kartläggningen av förhållanden i Skärholmen och västerort. Trygghetsinventeringar, trygghetsenkäter och brottsplatskartläggningar har gjorts under 2007. Under 2008 fortsätter arbetet i dessa områden med trygghetsåtgärder som förbättrade låssystem och belysning samt förstärkta källarförråd.

Boinflytande

Ett fungerande boinflytande är en viktig framgångsfaktor. Med stöd av det nya tilläggsavtalet med hyresgästföreningen finns resurser avsatta för att tillsammans kunna förverkliga idéerna. Mångfald och idériedom ska löna sig. Det är också viktigt att framhålla att det verkliga boinflytandet uppstår i det dagliga mötet mellan hyresgästen och bo- och miljövården. Under 2007 har vi aktivt inlett aktiviteter för att öka boinflytandet, se sidan 11 och 31.

Fastighetsautomation

Arbetet med att minska energiförbrukningen som påverkar både kostnader och miljö är högt prioriterat. Under 2008 färdigställs en deletapp i DUCTIT-projektet som gör det möjligt att följa och styra energiflöden i realtid. Arbetet med att genomföra lönsamma energiinvesteringar intensifieras.

Bredband

Optiska fibernät installeras i samtliga fastigheter. Nätet blir en del av en plattform för utveckling av nya boende- och fastighetsågartjänster som ökar komforten, tryggheten och servicen. Utbyggnaden av bredband har intensifierats och omfattar även Stockholmshems och Familjebostädernas bestånd.

Trädgård och yttre boendemiljö

Ett av företagets varumärken ska vara "de gröna, vackra och välskötta gårdarna". En kartläggning av gårdarna har skett under 2006 och gårdslyftet inleddes under 2007. Under flera år kommer vi att göra målmedvetna satsningar på att rusta upp våra gårdar i samarbete med hyresgästerna.

Vällingby Centrum förnyas

Vällingby Centrum genomgår Sveriges största centrumförnyelse och blir ett unikt utomhuscentrum, en blandning av stadskärna och köpcentrum.

Närmare tre miljarder kronor investeras och den uthyrbara köpcentrumytan ökar från 44 000 till 64 000 kvadratmeter. Uppemot 300 bostäder byggs i Vällingby med omnejd. Upprustningen syftar till att stärka hela västerort. Centrumet återinvigs under våren 2008.

Nya lägenheter med rimliga hyror

Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och egen mark. Projektportföljen innehåller drygt 6 500 lägenheter. År 2007 påbörjades projekt med sammanlagt 755 lägenheter. Under 2008 planeras byggstart av 800 lägenheter.

Målet är att varje nyproducerad fastighet ska bära sina egna kostnader samtidigt som hyrorna ska vara rimliga. Det kräver en ständig strävan efter att hålla nere produktionskostnaderna utan att göra avkall på god kvalitet och god fastighetsekonomi.

Satsning på underhåll och ombyggnad

Ambitionen är att hålla nere driftkostnaderna för att ge utrymme för en stor underhålls- och ombyggnadsvolym. Då skapas förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet. Underhållsvolymen 2007 motsvarade 218 kronor per kvadratmeter.

Svenska Bostäder har 20 000 lägenheter med 50-talsstandard och 9 000 lägenheter i miljonprogramområden med stora underhållsbehov, jämte de extraordinära satsningarna på Järvaområdet och Vällingby Centrum. Underhållsbehoven avser tak, fasader, balkonger, parkeringsdäck, installationer, miljöåtgärder, trygghets-/säkerhetsåtgärder, lägenhetsunderhåll och gårdsupprustningar. För fasader återstår cirka 90 procent av beståndet att renovera. Cirka 80 procent av 50-talsbeståndet och 30 procent av miljonprogrammet är stambytt.

Underhållsvolymer ska utökas och de finansiella uppläggen ska ses över för att skapa större utrymme för satsningar genom en ökad intäktssida. Perspektivet ska breddas och en översyn göras av stadsdelar, kvarter och fastigheter. Stambyten pågår i en takt av 1 000–1 200 lägenheter per år, där tyngdpunkten alltmer förskjuts mot miljonprogramsområden.







Marknad och kunder

Svenska Bostäder äger och förvaltar bostäder och lokaler i Stockholm. Företaget har som mål att vara stadens bästa bostadshyresvärd och att skapa långsiktiga relationer till nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder ska också erbjuda stockholmarna ändamålsenliga och prisvärda lokaler och skapa levande och attraktiva stadsdelar.

Efterfrågan på bostäder är alltså hög i Stockholmsområdet. Nyproduktionen av bostäder har varit omfattande de senaste åren, men prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande visar på fortsatt bostadsbrist i Stockholm och Mälardalen. Befolkningen i Stockholm

ökade med cirka X XXX personer under 2007 och uppgick i slutet av året till XXX XXX. Sedan 2005 har inflyttningen till Stockholm överstigit utflyttningen. Flyttningsoverskotten förväntas fortsätta vara positivt och uppgå till runt 3 100 personer årligen de närmaste tio åren. Av Utrednings- och Statistikkontorets prognos framgår att invånarantalet kommer öka med ungefär 82 000 personer under den kommande tioårsperioden. Barn och ungdomar svarar för 13 procent av ökningen, pensionärerna för 18 procent och personer i yrkesverksam ålder för 69 procent.

BOSTÄDER

Det totala antalet bostäder i Stockholm ökade med 5 141 under året. Samtidigt påbörjades 2 920 nya bostäder, vilket är en minskning med 5 511 bostäder jämfört med 2006. Trycket på bostadsmarknaden under första halvåret 2007 innebär att priserna på bostadsrätter fortsatte att stiga varefter prisökningarna har stagnerat och därefter sjunkit något under hösten.

Riksbanken har under året meddelat fortsatta räntehöjningar vilket dämpat bostadsmarknaden, som präglats av osäkerhet och avvaktan. Därtill kommer effekterna av att allmännyttan åter genomför ombildningarna av hyresrätter till bostadsrätter. Ombildningarna kommer successivt att öka utbudet av bostadsrätter samtidigt som andelen hyresrätter förväntas minska.

Under 2007 ombildades cirka 3 000 hyresrätter jämfört med 1 900 föregående år. Av dessa var 1 276 allmännyttiga hyresrätter. Ombildningarna var fler än antalet nyproducerade hyresrätter, vilket innebär att den totala andelen hyresrätter sjönk något.

Hos Stockholms Stads Bostadsförmedling ökade antalet köande markant under 2007. I slutet av året stod totalt 224 000 i kön. Antalet köande har ökat med närmare 100 000 de senaste två åren. Det beror

framför allt på en förenklad anmälningsprocess, riktade kampanjer mot ungdomar samt möjligheten att erhålla nyproducerade lägenheter med kort kötid. Antalet förmedlade lägenheter hos Bostadsförmedlingen minskade till 8 500 (9 726), vilket innebär att kötiderna ökade.

Idag har de som ställer sig i bostadskön möjlighet att få en lägenhet relativt snabbt. Oftast är det nyproducerade lägenheter som förmedlas med kort kötid. För attraktiva äldre lägenheter i centrala Stockholm är kötiderna fortfarande mycket långa.

Svenska Bostäder

Bostadsbeståndet

Svenska Bostäder äger 43 434 bostäder, cirka 10 procent av det totala bostadsbeståndet i Stockholm, och är därmed den största fastighetsägaren i huvudstaden. Drygt 90 000 personer, var åttonde stockholmare, bor hos Svenska Bostäder. Lägenheterna varierar i hyra, storlek och läge. I beståndet finns allt från ettor till niorummare och en del bostäder är öronmärkta för studenter och äldre. Fastigheterna är belägna

såväl i innerstaden som i närförorterna och i ytterstaden. Det innebär att underhållsbehovet varierar kraftigt, främst beroende på vilket år fastigheten är byggd.

Boytan per hyresgäst har minskat successivt under de senaste åren, från 34,2 kvadratmeter per person 1998 till XX,X kvadratmeter per person 2007.

Konkurrenter

De största konkurrenterna på hyresbostadsmarknaden är Stockholms stads två andra allmännyttiga bolag, Stockholmshem och Familjebostäder. Även bostadsrättsaktörer är att betrakta som konkurrenter, eftersom gynnsamma lånemöjligheter och låga räntor kan ge en lägre boendekostnad för bostadsrätt än för motsvarande bostad med hyresrätt. Det gäller främst nyproducerade hyreslägenheter.

Välrenommerat varumärke

Svenska Bostäder är det mest välrenommerade hyresbostadsföretaget i Stockholm, enligt en undersökning gjord av Temo bland boende i Stockholms stad. Mer än hälften av alla stockholmare känner till företaget mycket bra eller bra. Svenska Bostäder förknippas med faktorer som attraktiva områden, bra bostadsunderhåll, socialt ansvar och miljöansvar.

Under hösten 2007 inleddes en varumärkesöversyn som 2008 bland annat ska generera i en ny grafisk profil. Målet är att all intern och extern kommunikation ska gå i linje med de två mest tongivande kärnvärdena, hemkänsla och affärsmannaskap. Det omarbetade varumärket ska signalera ett modernt och kundorienterat bolag i förändring.

Kundvärderingar

Svenska Bostäders kunder är en heterogen grupp med olika förutsättningar, behov och preferenser kring sitt boende. Av Industrifaktas undersökningar om boendevärderingar hos befintliga kunder 2006, framgår att de gärna vill hyra sin bostad. En bostad med hög grad av bekvämlighet och med närhet till kommunikation, Stockholms centrum eller förortscentrum värderas högt. Samtidigt är det en fördel om det finns grönska, vatten eller annan natur i närområdet. En majoritet är beredd att betala väsentligt mer för en bostad med bra läge.

Hyresgästinflytande

Undersökningen visar vidare att det finns ett stort engagemang bland de boende när det gäller att påverka boendet och förvaltningen. Säkerhet, trygghet och boendemiljö hör till de områden man anser viktiga att ha inflytande över. Intresset för att medverka till att förbättra boendemiljön

är mindre än intresset för att delta i möten rörande boendemiljö och förvaltning. Hela 35 procent visar sig vara intresserade av att lägga ned några timmar per månad medan 20 procent inte vill lägga ned någon tid alls.

För att ta till vara det engagemang som finns bland de boende undertecknade Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm ett avtal som grund för ett utvecklat boinflytande. Ambitionen är att knyta ihop den traditionella förvaltningen med inflytande från hyresgästerna för att på så sätt bygga bort anonymitet och skapa goda relationer med kunder. Boinflytande är en viktig grund för att känna delaktighet i sitt boende vilket skapar trivsel och trygghet.

Inom ramen för denna satsning finns det nu möjlighet för kunderna att starta gårdsföreningar, eller så kallade lokala arbetsgrupper, och erhålla finansiellt stöd för verksamheten. Samtliga boende har under hösten fått information om hur enkelt det är att starta en gårdsförening och på det sättet öka boinflytandet. Dessutom har Svenska Bostäder tillsatt en heltidstjänst centralt som hjälper kunderna och affärsområdena att komma igång med aktiviteterna. Det har redan bildats fyra gårdsföreningar samt en lokal arbetsgrupp och fler ligger i startgroparna inför 2008.

Kundmål

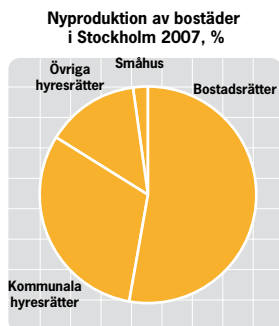
Svenska Bostäder har som mål att vara den bästa bostadshyresvärdaren i Stockholm och att skapa långsiktiga relationer till nöjda hyresgäster. Ett av de mål som har tagits fram under året är att andelen nöjda kunder 2012 ska uppgå till 80 procent. Detta kundindex visar hur kunden upplever själva boendet och servicen. Kundindex mäts genom en årlig servicebarometer som skickas ut till en tredjedel av de boende. 2007 års mätning visade att drygt 75 procent av kunderna är nöjda med sitt boende, vilket innebär att 2012 års mål är en stor utmaning.

För att nå de högt uppställda målen kommer hela organisationen att jobba kontinuerligt med uppföljning av resultaten från servicebarometern. Uppföljningen innefattar exempelvis att involvera hela personalen i konkreta förbättringsåtgärder, lyfta fram lyckade exempel internt och att informera kunderna bättre om vad som händer i fastigheten. Företaget eftersträvar också en nära relation till hyresgästerna, vilket bland annat realiseras genom företagets lokala bovärdar. Dessutom finns en intern Boförmedling där trogna hyresgäster har företräde.

Mervärden

Svenska Bostäder har arrangerat och varit involverade i ett flertal kundaktiviteter under 2007. Kommande år ska företaget dessutom satsa extra på aktiviteter som skapar ett mervärde för kunderna.

De årliga sommaraktiviteterna i samarbete med olika idrottsklubbar,



Fastighetsägare i Stockholms stad, bostäder

2007-12-31	Tkvm	Antal lgh
Svenska Bostäder	2 929	43 434
Stockholmshem	1 965	31 321
Familjebostäder	1 409	22 592
Wallenstam Byggnads	288	4 232
Einar Mattsson Fast. ¹⁾	248	3 700
Byggnadsfirma Olov Lindgren	229	3 185
HSB Stockholm	152	2 815
Stockholms Studentbostäder	128	4 722
Heba	125	1 978
Stena Fastigheter	119	1 509
Summa tio största	7 592	119 488
Micasa Fastigheter	359	8 138
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	474	6 853

¹⁾ Inkl. systerbolag

Källa: Byggstatistik AB

Bostadsbeståndet i Stockholm

	2007		2006	
	Antal	%	Antal	%
Kommunala hyresrätter	104 237	25	103 122	25
Övriga hyresrätter	108 336	26	109 226	26
Bostadsrätter	167 260	39	162 844	39
Småhus	43 719	10	43 612	10
Totalt	423 552	100	418 804	100

Svenska Bostäders bestånd

2007-12-31	Antal	%
Lägenheter	40 705	93,7
Radhus	286	0,7
Hyresrätt i kollektivhus	403	0,9
Studentbostäder	1 658	3,8
Seniorbostäder	382	0,9
Totalt	43 434	100,0

riktade till hyresgästernas barn, genomfördes även 2007. Över 500 barn anmälde sig till fotbolls-, friidrotts- och simskolorna. Aktiviteterna kommer att öka i omfattning under 2008 och marknadsföringen ska utvecklas för att nå så många som möjligt.

Svenska Bostäder har under 2007 samarbetat med ett flertal galor och andra evenemang som står för värderingar som bolaget kan ställa sig bakom. Det handlar om Blatte DeLuxe-galan, Hoodsfredsfestivalen i Kista, Man Till Man-galan – en manifestation mot kvinnovåld, Operation Kvinnofrids höstkampanj och den nationella insamlingen Världens Barn.

Planeringen har inletts inför en aktivitetsdag den 30 mars 2008 då samtliga kunder bjuds till Solvalla. Dagen kommer att innefatta en mängd evenemang som riktar sig till alla åldrar.

Äldres behov

Cirka 13 procent av Svenska Bostäders hyresgäster är över 65 år. Den ökande andelen äldre av befolkningen i Stockholm medför sannolikt en ökad efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service i boendet och dess närområde. Företaget arbetar aktivt med en strategi för att tillgodose äldres behov i boendet.

Studenter

Utbudet av studentbostäder i Stockholm ökar, men efterfrågan på studentlägenheter i rätt lägen är fortfarande stor. Det är viktigt att kunna erbjuda prisvärda lägenheter med närhet till universitet och högskolor. Planeringen av nya studentbostäder sker i samarbete med Stockholms stad, studentorganisationer, andra studenthyresvärdar och lärosäten för att bedöma efterfrågan och för att fånga kundernas önskemål och krav på boendet.

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden för bostäder uppgick 2007 till 0,1 procent. I stort sett samtliga lägenheter var uthyrda under året. Svenska Bostäder lämnade under året 76 procent av sina lediga lägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling. Resterande del förmedlas genom en intern Boförmedling. Totalt förmedlades 5 386 (4 901) lägenheter.

Omflyttningen har minskat något och uppgick till 9 procent (9,6). Högst omflyttning, 27 procent, har studentbostäderna.

Hyresutveckling

Bostadshyrorna fastställs efter förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Svenska Bostäder och flera andra aktörer på

bostadsmarknaden anser att dagens hyresstruktur i Stockholm dåligt svarar mot stockholmarnas boendevärderingar. Flera undersökningar visar att det finns en stor acceptans för hyresskillnader med hänsyn till var lägenheten är belägen.

För att åstadkomma en rimligare hyresfördelning enades Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen 2007 om en differentierad hyreshöjning mellan 0,5 procent och 3,3 procent. Hyreshöjningen gällde från och med den 1 april 2007 och uppgick i genomsnitt till 1,8 procent.

Hyresförhandlingarna för 2008 har resulterat i en hyreshöjning med i genomsnitt 2,2 procent från den 1 mars 2008. Även den höjningen ska variera mellan olika bostadsområden och fastigheter beroende på område och standard. Den lägsta höjningen blir 1,2 procent och den högsta 3 procent.

Risker

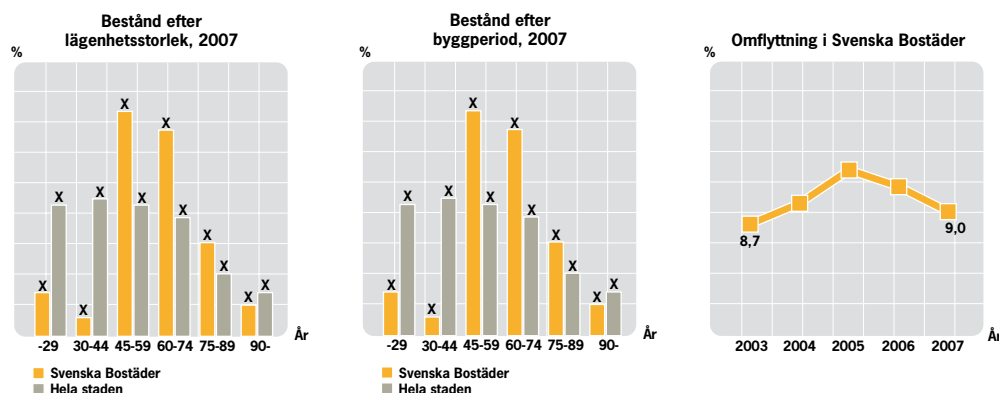
I många avseenden har Svenska Bostäder ett bra utgångsläge med ett fastighetsbestånd som är varierat och relativt väl underhållet. Hyresnivåerna är generellt sett måttliga. Stockholms befolkning förväntas fortsatt öka vilket innebär ett ökat behov av bostäder. Ett stort antal nyproducerade bostäder i Stockholm innebär en risk för överetablering på marknaden i ett kort perspektiv.

Förändrade bidragsregler i kombination med förväntade räntehöjningar medför sannolikt en minskad nyproduktionstakt. För nyproduktion som planeras i mindre attraktiva stadsdelar finns en risk för uthyrningsproblem. Dessutom är gruppen som kan betala höga hyror begränsad. Dessa personer har också möjlighet att istället köpa bostadsrätt eller villa. Även för nyproducerade studentbostäder finns risk för uthyrningsproblem främst i perifera lägen. I och med att bostadsmarknaden stramas åt ökar behovet av en bra grundprodukt, attraktiva mervärden och ett starkt varumärke.

Marknadskommunikation

Nyproduktionen ställer fortsatt stora krav på en god marknadskommunikation där varje enskilt projekt synliggörs på webbplatser och genom trycksaker. Övergripande marknadskommunikation med befintliga hyresgäster och andra målgrupper sker till stor del genom webbplatsen och hyresgästtidningen Goda Grannar. Tidningen har under 2007 ändrat utseende och innehåll med utökat utrymme för lokala inslag. Den ges ut i fem lokala editioner med redaktörer som utgörs av anställda på affärsområdena.

Den dagliga kommunikationen med hyresgästerna sker främst genom bovärderna, det lokala områdeskontoret och trapphusinformation.





Svenska Bostäder

Antal fastigheter	948
Antal hyreslägenheter	43 434
Yta m ² /boende	
Hyra 07-12-31, kr/m ² /år	941
Omflyttning, %	9,0

Hyresgäster Svenska Bostäder

Antal boende	16 691
Boende >65 år, %	16,2
Barn <16 år, %	14,9
Utländsk bakgrund, %	15,9
Medelinkomst per hushåll, 2005, kr	230 381
Utbildningsnivå, andel med eftergymnasial utbildning, 2005, %	47,7
Arbetslöshet, öppet arbetslösa i åldern 18-64, 2005, %	4,0



LOKALER

Svenska Bostäders lokalbestånd innehåller allt från butiks- och kontorslokaler i city till lager och förråd i förorter. Köpcentrumanläggningarna i Akalla, Dalen, Husby, Kärrtorp och Vällingby tillhör också beståndet. Om- och nybyggnadsprojekten i Vällingby Centrum och Skrapan beskrivs separat på sidorna 23 och 25.

Marknad

Sveriges ekonomi har utvecklats positivt. BNP ökade tredje kvartalet 2007 med 2,5 procent jämfört med motsvarande kvartal 2006. För helåret 2007 är SEB:s prognos för BNP 3,3 procent. Den positiva utvecklingen syns också på arbetsmarknaden där antalet anställda ökade med 2,1 procent.

Detaljhandelns försäljning ökade i oktober månad 2007 med 6,9 procent, jämfört med oktober föregående år. Både dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln har haft positiv tillväxt. Sällanköpsvaruhandeln uppvisade en tillväxt på 8,2 procent och dagligvaruhandelns omsättning ökade med 4,9 procent.

Stockholmsregionen

Under tredje kvartalet 2007 ökade sysselsättningen i Stockholms län med 25 500 personer eller 2,6 procent jämfört med tredje kvartalet 2006. Antalet anställda i privat sektor i Stockholms län ökade med 4,2 procent tredje kvartalet 2007 jämfört med samma period 2006.

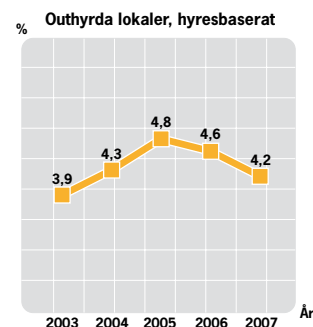
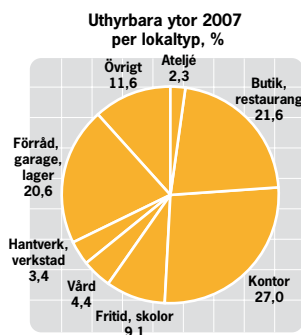
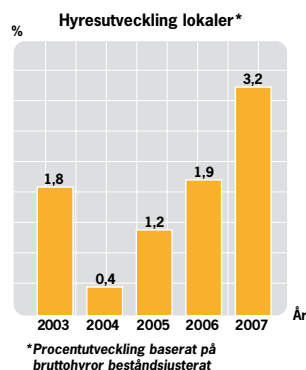
Ett fortsatt högt nyföretagande gjorde att det under tredje kvartalet 2007 startades drygt 4500 företag i Stockholms län, varav 2600 företag i Stockholms stad. Det är en ökning med 0,7 procent i länet och 2,8 procent i staden jämfört med tredje kvartalet 2006. Den rådande trenden med färre företagskonkurser håller i sig. Under tredje kvartalet 2007 försattes 449 företag i konkurs i Stockholms län, varav 283 företag i Stockholms stad. Det är en minskning med 3,9 procent i länet och 11 procent i staden jämfört med tredje kvartalet 2006.

Den positiva utvecklingen för detaljhandeln i stort i Sverige kan till stor del tillskrivas detaljhandeln inom Stockholmsregionen.

Lokalhyresmarknad

En tydlig och omfattande sysselsättningsökning i tjänsterelaterade branscher är en förutsättning för en positiv utveckling av hyresmarknaden med lägre vakanser och stigande hyresnivåer för kontor. På motsvarande sätt krävs en fortsatt stark privat konsumtion inom detaljhandeln för att hyresmarknaden för butiker ska fortsätta att utvecklas gynnsamt. Den privata konsumtionen inom detaljhandeln är tillräckligt stark för att också upprätthålla låga vakansnivåer för butikslokaler med sämre lägen.

Antalet uthyrda kvadratmeter har de senaste 12 månaderna minskat inom tullarna. I Stockholms city är vakansgraden drygt 10 procent. De norra förorterna har en vakansgrad på strax över 20 procent medan



de södra förorterna har en vakansgrad under 20 procent. Totalt är det marginellt bättre jämfört med samma period förra året. Dock är den sjunkande trenden tydlig inom tullarna.

Kontorshyrorna har sjunkit kraftigt sedan 2000, vilket nu förändrats. Den begärda medelhyran i Stockholms kommun är drygt 2 200 kr per kvadratmeter, vilket kraftigt överstiger medelhyran i alla andra kommuner kring Stockholm. Signifikant för alla områden kring Stockholm är att den begärda medelhyran har stigit mellan 5–10 procent, vilket inte har hänt sedan början av 2000-talet. Butikshyrorna har inte förändrats i samma utsträckning.

Svenska Bostäder

Ändamålsenliga lokaler

Svenska Bostäder äger och förvaltar 5 453 lokaler med en total yta på 575 853 kvadratmeter, samtliga belägna i Stockholms stad. På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målsättningen är att erbjuda stockholmarna ändamålsenliga och prisvärda lokaler. Ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar företaget till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö. Värdeutvecklingen i kringliggande bostadsfastigheter påverkas också positivt.

Centrumförnyelse

I Akalla centrum kommer detaljhandeln att omstruktureras, rustas upp och koncentreras till ett torg. Ombyggnaderna beräknas vara slutförda 2009. I Kärntorp har förnyelsearbetet av centrumanläggningen fortsatt med bland annat skyltprogram för butiker och upprustning av lokaler. Minimitider för öppethållande har införts och under 2008 kommer butikerna att förses med säkerhetsjalsur. Kontakt har också tagits med Stadsdelsförvaltningen, vilket kommer att underlätta utvecklingsarbetet.

Kunder

Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen och svarar för en femtedel av lokalintäkterna. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Stockholms läns landsting, med bland annat vårdcentraler och läkarhus, svarar för drygt tre procent av lokalintäkterna och är därmed den näst största kunden.

Hyrer och vakansgrad

För kontorslokaler förväntas stigande hyror och lägre vakansgrad för samtliga affärsområden. Stigande hyror och lägre vakansgrad väntas också för butikslokaler i innerstaden. För övriga affärsområden förväntas oförändrade hyresnivåer och vakansgrad.

Vakansgraden bland Svenska Bostäders lokaler är fortsatt jämförelsevis låg. Andelen outhyrda lokaler i förhållande till de totala hyresintäkterna ligger på företagsnivå på 4,2 procent (4,6). Även bruttointäkterna per kvadratmeter visar en svag positiv trend.

Kontraktens löptid

Merparten av lokalkontrakten löper på mellan tre och fem år. Knappt 30 procent av kontrakten löper till och med 2008 eller längre. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt för större strategiska lokaliseringar medan mindre lokalhyresgäster har kortare kontraktstider. För verksamheter med skräddarsydda lokaler, till exempel vårdcentraler, är hyresavtalen längre, ofta tio år.

Risker

Stora kunder som kommun och landsting innebär en trygghet eftersom de är säkra hyresbetalare men de utgör också en viss risk. Flera av lokalerna är skräddarsydda för verksamheterna och är kostsamma att förändra om lokalerna sägs upp.

Marknadskommunikation

I kommunikationen med lokalhyresgästerna används kundtidningen Goda Grannar och Svenska Bostäders webbplats. Lediga lokaler utannonserades under året på både den egna och på externa webbplatser.

Förändring i lokalbeståndet 2007

	Antal lokaler	Yta m ²
Försäljning av fastigheter	-154	-8 019
Produktion	68	39 234
Förvärv	30	9 108
Övrigt	35	-9 384
Totalt	-21	30 939

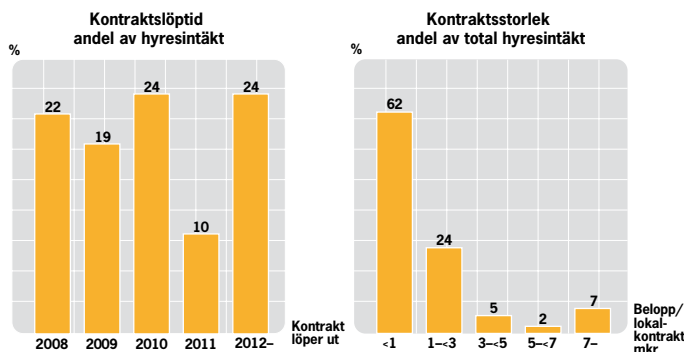
Tio största lokalhyresgäster 2007

Hyresgäster	Intäkter, mkr
Stockholms stad	81,4
Stockholms Läns Landsting	19,4
Nutek	13,1
Axfood	7,5
Kunskapsskolan	7,1
ICA	6,4
COOP	6,2
Ähléns	4,8
ONOFF	4,6
Björn Borg	4,0

Vakansgrad lokaler, hyresbaserat, december 2007

Affärsområde	%
Norra Järva	3,7
Södra Järva	5,8
Hässelby	10,1
Vällingby	11,2
Innerstaden	6,3
Kärntorp	2,7
Östberga	15,0
Skärholmen	17,0
Farsta	2,5
Stadsholmen	1,6
Vällingby Centrum	2,9*

* avser genomsnittssifra för helåret



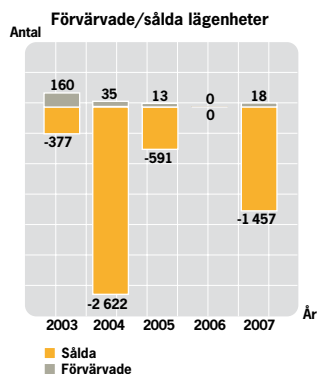
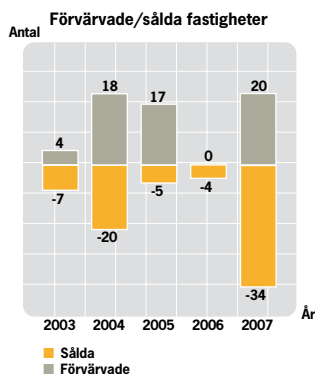


Fastigheter

Fastigheterna i förvaltning, exklusive projektportföljen avseende nyproduktion, hade vid årsskiftet 2007/2008 ett internt beräknat marknadsvärde om 47,4 mdkr. Det bokförda värdet uppgick till 13,6 mdkr. Totalavkastningen på beståndet var 2,8 procent, där direktavkastningen blev 1,5 procent och värdeförändringen 1,3 procent.

Fastighetsmarknaden

Det stora intresset för svenska fastigheter håller i sig bland internationella investerare. Investeringsvolymerna under det gångna året var rekordhöga. Den starka ekonomin har lett till att hyresmarknaden ökat i intresse, vilket är en anledning till den svenska fastighetsmarknadens attraktionskraft. Svenska fastigheter är fortfarande mycket attraktiva på den internationella marknaden trots en reporänta runt 4 procent. Den starka tillväxten med framgångsrika exportindustrier och ökade realinkomster väger än så länge tyngre än räntehöjningar, ökande vakansgrader och hyror som rör sig uppåt.



FÖRSÄLJNINGAR OCH FÖRVARV

Bostadsrättsombildning

Kommunfullmäktige beslutade i anslutning till budgeten för 2007 att allmännyttans hyresgäster ska få möjlighet att förvärva sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Särskilda insatser ska göras för att stimulera försäljning till bostadsrättsföreningar i ytterstaden. Mot bakgrund av fullmäktiges beslut har koncernstyrelsen beslutat om direktiv för ombildningsverksamheten.

För att ett erbjudande om förvärv ska lämnas vad gäller en viss fastighet krävs dels att hyresgästerna registrerar en bostadsrättsförening, dels att en viss andel av hyresgästerna i fastigheten tecknar intresse för förvärv. I ytterstaden krävs att minst 40 procent är intresserade för att en värdering ska göras och i innerstaden minst 67 procent. För att ett köp ska kunna genomföras krävs enligt bostadsrättslagen att två tredjedelar av hyresgästerna stödjer förvärvet.

Värdering

Om intresseanmälan är komplett ska fastigheten värderas och ett erbjudande om förvärv lämnas till föreningen. Värderingen görs av fristående värderingsinstitut och det värde som gäller är marknadsvärdet vid en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Det viktigaste underlaget för värderingarna är de försäljningar som privata fastighetsägare genomfört till bostadsrättsföreningar. Föreningen har tre månader på sig att ta ställning till erbjudandet med möjlighet till förlängning med ytterligare tre månader.

Vissa fastigheter är undantagna från försäljning. Det gäller bland annat nyproduktion och vissa fastigheter med högt kulturhistoriskt värde.

I januari 2008 har drygt 300 kompletta intresseanmälningar omfattande cirka 15 000 lägenheter inkommit. Andelen intresseanmälningar är högst i innerstaden och i närförort där närmare 85 procent av beståndet, exklusive kategoribostäder, är intresseanmält. För ytterstaden är motsvarande siffra drygt 20 procent. För Stadsholmen är knappt 70 procent av beståndet intresseanmält.

Vid januari månads utgång 2008 har sammanlagt 23 bostadsrättsföreningar tackat ja till de erbjudanden om förvärv man fått. I ett fall har erbjudandet fallit eftersom föreningen inte fick majoritet för förvärv till det erbjudna priset.

Övriga försäljningar och förvärv

Försäljningar

Under året har Svenska Bostäder sålt 18 fastigheter till bostadsrättsföreningar till ett värde av 1 087,9 mkr och omfattande 1 005 bostadslägenheter, 196 i innerstaden och 809 i ytterstaden, samt en lokalyta på 4 728 kvadratmeter.

Företaget har också sålt delar av de studentlägenheter som tidigare uppförts på Kista IP som bostadspaviljonger till Örnköldsvikshem. Försäljningen omfattar 96 bostadslägenheter för motsvarande 9,1 mkr. Av de 14 radhus som uppförts i Hjulsta har samtliga sålts till privatpersoner under året till ett värde om 27,5 mkr.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har övertagit ett servicehus i Akalla med totalt 232 lägenheter, för en total köpeskilling om 80,5 mkr.

Förvärv

Dotterbolaget Stadsholmen har av Stockholms stad förvärvat 20 fastigheter för 22,8 mkr med 18 bostadslägenheter och 9 108 kvadratmeter lokalyta. Samtliga fastigheter har ett kulturhistoriskt värde och är belägna i innerstaden och i när- och ytterförort.

En förteckning över försäljningar och förvärv 2007 finns på sidan 76.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Svenska Bostäder har en fortsatt stor investeringsvolym. Under året påbörjades produktionen av 755 nya lägenheter. Utbyggnaden av Vällingby Centrum pågår i stor skala och Skrapan färdigställdes med inflyttning under hösten. Satsningen på bredband till företagets hyresgäster sker enligt påbörjad plan. Stora satsningar görs på underhåll och ombyggnad av 1940- och 1950-talsbeståndet samt miljonprogramsområdena. Stambyten inklusive badrumsombyggnad har genomförts i cirka 1 200 lägenheter.

För 2007 uppgick satsningarna på nyproduktion, ombyggnad, underhåll, förvärv med mera till 3 259 mkr (3 237). Av årets totala utgifter inom investeringar och underhåll har 2 480 mkr (2 352) bokförts som investeringar och 779 mkr (886) som underhållskostnader. De utgifter som leder till framtida ekonomisk nytta är investeringar och bokförs som tillgångar i balansräkningen. Utgifter som innebär återställande av funktion och standard belastar resultatet som en underhållskostnad.

Investeringar, mkr

	Investering	Kostnad	Totalt
Förvärv	23		23
Nyproduktion	751		751
Ombyggnader och underhåll			
Ombyggnad	256	69	325
Stambyten, badrum	243	37	280
Lokalanpassningar	42	44	86
Tillval, inventarier/IT, övrigt	53		53
Lägenhetsunderhåll		103	103
Planerat underhåll		203	203
Vällingby Centrum	702	140	842
Skrapan	369	111	480
Järvalyftet	8	72	80
Bredband	33		33
Summa	2 480	779	3 259



Nyproduktion av bostäder

Investeringarna i nyproduktion av bostäder uppgick under 2007 till 751 mkr (853). Investeringsbidrag har erhållits med 71 mkr. I Skrapan med studentlägenheter, bostäder, kontor och galleria uppgick investeringarna till 369 mkr. Målsättningen för nyproduktion av bostäder är i genomsnitt 800 lägenheter per år under mandatperioden. Under 2008 kommer målet inte att kunna uppnås bland annat på grund av ändrade planer runt och på Årstafältet.

Stockholms stad planerar för en fortsatt förtätning och utbyggnad. Svenska Bostäder har i alla större planerade exploateringar av olika stadsdelar begärt markanvisning. Som exempel kan nämnas Västra Kungsholmen, Norra station, Hjorthagen, Annedal, Årstafältet och Värtahamnen.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög. Vid tidpunkten för inflyttning har samtliga nyproducerade lägenheter varit uthyrda. I enkäter, som skickas ut cirka ett halvår efter inflyttning, framför kunderna synpunkter och önskemål som bildar underlag för att förbättra och utveckla bostadsprojektens utformning.

Överklagade planärenden

De flesta hus planeras och byggs i centrala lägen och i anslutning till goda kommunikationer. I dessa områden vill staden förtäta och exploatera och här finns också marknaden för nya bostäder. Centrala lägen efterfrågas av bostadssökanden men medför ofta överklaganden från kringboende. Under de senaste åren har antalet överklaganden ökat kraftigt.

Marknadsläge

Under 2007 har Sveriges byggbransch haft en mycket stark högkonjunktur och marknaden har varit överhettad i Stockholmsområdet.

Entreprenörernas resurser har varit maximalt utnyttjade och det stora behovet av konsulter, yrkesarbetare och byggmaterial har inte alltid kunnat tillgodoses. Dessutom har tidspressen varit stor för alla som bygger hyresrätter då årsskiftet 2008–2009 är en tidsgräns för att få stimulans- och investeringsbidrag.

Prefabricering

Satsningar på utvecklingsprojekt i syfte att minska kostnadsnivån vid byggandet av hyresbostäder har fortsatt under året. Svenska Bostäder har bidragit med sin erfarenhet av industriell produktion vad avser upprepningseffekter, ökad prefabriceringsgrad och rationella metoder.

Förtillverkade moduler används för hela lägenheter, enstaka rum eller delar av rum. Modulerna färdigställs i fabrik och levereras för montage. Produktionen kan därför vara mycket effektiv och kontrollerad. Dessutom blir byggtiden och störningarna på arbetsplatsen begränsade. Moduler har använts under flera år i byggandet av studentbostäder. Under 2007 användes även moduler i produktionen av vanliga lägenheter ovanpå butiker i Vällingby Centrum. Totalt har Svenska Bostäder byggt cirka 850 lägenheter med hjälp av förtillverkade moduler.

Typhus

I samarbete med arkitekt och entreprenör har Svenska Bostäder utvecklat ett typhus. Det är ett punkthus med sex lägenheter per plan som kan varieras i höjd och utförande. Typhuset lämpar sig väl för kompletteringsbebyggelse i närförort. I Blackeberg och Grimsta har fem typhus med totalt 245 lägenheter byggts. Prototypen till typhuset som byggdes i kvarteret Silvret i Grimsta fick Stockholms stads miljöpris för bästa miljöanpassade byggnad 2006.

Färdigställda och inflyttade lägenheter 2007

Område	Antal lgh
Hammarby sjöstad	87
Södermalm	53
Grimsta	104
Farsta	70
Östberga	14
Skrapan	495
Gärdet studentlägenheter	141
Totalt	964

Inflyttning 2008

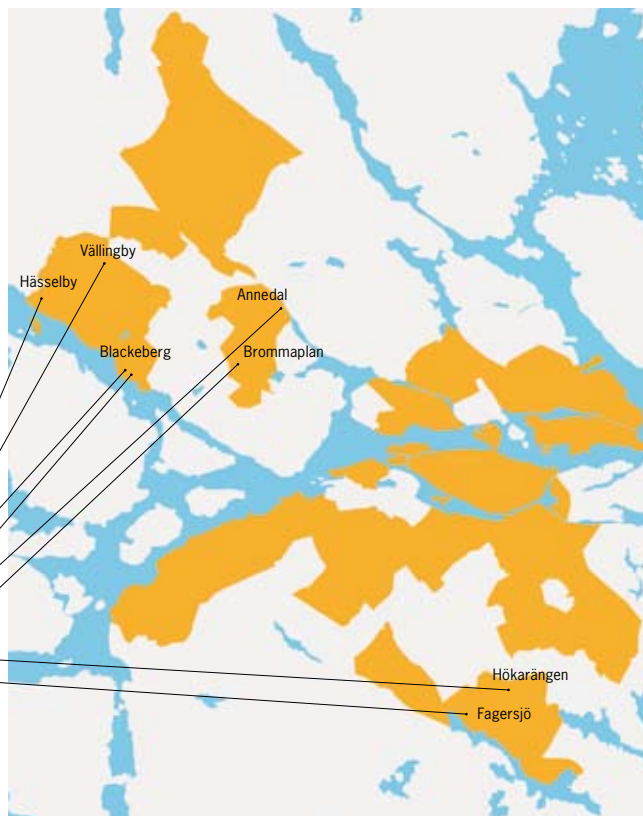
Område	Antal lgh
Södermalm	73
Hjulsta	76
Södermalm	115
Östberga	27
Vällingby Centrum	40
Nybohov	78
Kärrtorps Centrum	32
Totalt	441

Byggstarter 2007

Område	Antal lgh
Farsta	196
Gärdet	41
Dalen	169
Kärrtorp	98
Kärrtorp/Dalen	50
Hammarbyhöjden	67
Solberga	97
Kärrtorps centrum	32
Lokaler till lägenheter	5
Totalt	755

Planerade byggstarter 2008

Kvarter och område	Antal lgh
Lövstävågen, Hässelby	63
Inköpshefen, Vällingby	131
Dalbon, Blackeberg	72
Araben, Blackeberg	30
Mattisborgen, Annedal	125
Sömmen, Brommaplan	32
Blå Jungfrun, Hökarängen	76
Mätstickan, Fagersjö	72
Totalt	601



Mer information finns på www.svebo.se/nyproduktion

Genom en smalare variant av typhuset med fyra lägenheter per plan, kan ytterligare anpassningar göras till den miljö som huset ska byggas i. Två sådana hus har byggts i Farsta och två byggs för närvarande i Hjulsta. Ytterligare fyra hus, som är en utveckling av typhuset, kommer att påbörjas under 2008 i Blackeberg och dessa hus kommer även att ha lågenergiprofil.

Produktion i samverkan

Tidig samverkan med entreprenörer gör att projekteringen kan styras direkt mot rätt produktionsteknik. Det förutsätter förtroende och en öppen dialog. Arbetssättet som ibland kallas partnering ställer nya krav på de medverkande men innebär också nya möjligheter.

Svenska Bostäder tecknade under 2006 ramavtal med fem av Sveriges största byggentreprenörer. Under 2007 gjordes ramavtalsupphandlingar på 525 lägenheter av det totala antalet påbörjade 755 lägenheter. Ramavtalen har varit en förutsättning för att säkra möjlig-

heter att i samverkan kunna genomföra nyproduktion på den i dag överhettade byggmarknaden i Stockholm.

Lågenergihus kommer att byggas både i Blackeberg och Annedal där målet är att halvera energiförbrukningen för uppvärmning.

Nyproduktion under 2007

Under 2007 tecknades kontrakt med entreprenörer för produktion av 755 (570) lägenheter. Av de 755 påbörjade lägenheterna under 2007 har Svenska Bostäder fått förhandsbesked på att erhålla stimulans- och investeringsbidrag på cirka 600 lägenheter.

Nyproduktion under 2008

Under 2008 avser Svenska Bostäder att påbörja cirka 600 lägenheter. Från att under 2007 ha påbörjat mycket i söderort, övergår en stor del av produktionen till de västra delarna av Stockholm. Aktuella områden är Vällingby, Annedal, Hässelby, Fagersjö och Hökarängen.

Ombyggnader och underhåll

Ombyggnad

Svenska Bostäder fortsätter den kraftiga satsningen på badrumsrenovering med stambyte. Målet för 2007 var 1 000 badrum och utfallet blev 1 200. Dessutom har 300 lägenheter renoverats med badrum utan stambyte. Stambyten fortsätter i samma omfattning under 2008. Med denna takt kommer samtliga badrum i västerort att vara renoverade och stambytta inom de kommande två åren. Under året har ett nytt ramavtal med byggentreprenörer tecknats för att säkerställa resurser till kommande års ombyggnader.

Ett antal förstudier har gjorts i syfte att ta ett helhetsgrepp om framtida upprustningar och ombyggnader. Studierna visar att behovet av åtgärder i samband med ombyggnad är mer omfattande än bara stambyten och badrumsrenoveringar. Det omfattar också fasadarbeten, takomläggning och tekniska installationer. I lägenheterna finns behov av målning, tapetsering, golvbyte samt utbyte av vitvaror.

Den yttre gårdsmiljön rustas också upp allt beroende på fastighetens nuvarande status och skick. I stadsdelarna Nybohov, Östberga och Östermalm har liknande projekt genomförts och avslutats under året. Där ingår gårdsupprustningar och energisparåtgärder men även trygghets- och säkerhetsåtgärder. Målsättningen under 2008 är att varje affärsområde ska rusta upp minst två gårdar.

Satsningar på miljöprogramsområdena bland annat Järvalyftet har inletts, se sidan 21. Under 2008 startar ombyggnaden av referenskvarteren i Husby samt referensgården i Tensta.

En identifiering av Svenska Bostäders totala underhållsbehov har genomförts under 2007. En rapport som skrevs i augusti visar på ett behov av ökad underhålls- och ombyggnadstakt. Ett förslag till finansiering och investeringsvolym ska presenteras för styrelsen våren 2008.

Ombyggnadshandbok

En processkartläggning av ombyggnadsprojekt – Ombyggnadsprocessen – har under året tagits fram med målsättning att tydliggöra ansvars- och arbetsfördelning samt rutiner kring samtliga ombyggnadsprojekt. Ett resultat är en Ombyggnadshandbok som arbetats fram till hjälp

för projektledare och fastighetsingenjörer. Handboken syftar till en kvalitetssäkring vid genomförande av projekt och innehåller bland annat checklistor och mallar.

Planerat underhåll

Under 2007 har satsningar gjorts på främst fasader, fönster, tak, balkonger, hissar samt gårdar och trygghet/säkerhet. En utökad satsning har gjorts på hissar och under året har totalt 47 hissar byggts om.

Underhållskostnader, mkr

	2007	2006
Planerat underhåll	253	222
Underhåll från investeringsplan	390	513
Lokalanpassningar	17	42
Lägenhetsunderhåll	118	109
Summa	779	886

Planerat underhåll och underhåll från investeringsplan, mkr

	2007	2006
Allmänna ombyggnadskostnader	325	410
Vatten och avloppsstammar, badrum	44	118
Entréer, trapphus, hiss, lås	67	36
Takomläggningar	29	31
Fasader	56	29
Ventilationsåtgärder	25	22
Mark, gårdar	42	27
Värme, kyla, styr- och reglerutrustning	9	9
Fönster	16	15
Balkonger	7	10
El	4	11
Tvättstugeutrustning	12	7
Källare, vind	7	9
Totalt	643	735



Järvalyftet

I Stockholm stads budget för 2006 fick de tre allmännyttiga bostadsbolagen i uppdrag att utreda möjligheterna att ta ett ökat ansvar för att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i eftersatta stadsdelar.

Att bryta utanförskapet i stadsdelarna är en nyckelfråga för Stockholm och för Svenska Bostäder. Med stöd av rapporten om Järvas framtid beslutade Svenska Bostäders styrelse 2006 att initiera ett omfattande och långsiktigt utvecklingsarbete, det så kallade Järvalyftet.

Nära samarbete

Miljonprogramområdena på Järva har goda förutsättningar att utvecklas i positiv riktning. Områdena ligger relativt nära city, har goda kommunikationer och ett stort antal boende som trivs.

Genom Järvalyftet tar Svenska Bostäder ett bredare ansvar för området än vad som normalt är fallet i ett bostadsbolag. Åtgärderna omfattar både traditionella fastighetsägarfrågor som nybyggnad, ombyggnad och underhåll men också ett brett ansvar för områdets utveckling och för de boendes livsvillkor. Projektet bygger på ett nära samarbete mellan Svenska Bostäder, lokala aktörer och de boende på Järvafältet.

Utveckling 2007

Svenska Bostäder har stärkt förvaltningsorganisationen på Järvafältet med 15 personer, främst bo- och miljövårdar. Samtidigt är en särskild projektorganisation etablerad. En av de viktigaste uppgifterna är att ta fram koncept och planer för en fysisk förändring av stadsdelarna. Under 2007 har företaget tagit fram idéskisser för ett om- och tillbyggt Järva, börjat arbeta med trygghetskontroller av garage, justerat uthyrningsregler och bildat en fastighetsägarförening på Järvafältet. Kontakter har etablerats med bland annat Stadsbyggnadskontoret, Polisen, Alla Kvinnors Hus, Arbetsförmedlingen och Brottsförebyggande rådet.

Arbetet fortsätter med att främja blandade boendeformer, minska olaga andrahandsuthyrning, trygghetsåtgärder, frågor kring egenförsörjning, informationsinsatser samt påbörjande av ombyggnad och renovering av gårdar och hus. Järvalyftet är nu etablerat som metod och ska fungera som förebild för andra utsatta områden. Arbetet med kartläggning av förhållanden i Skärholmen och västerort är initierat.

Ekonomi

På Järvafältet finns stora behov av fysiska åtgärder i form av kompletteringsbebyggelse, ombyggnad och underhåll. Underhållsbehovet uppskattas till cirka 100 mkr per år under en tioårsperiod utöver löpande förvaltningskostnader. Till det kommer kostnader för utökad bemanning. Under 2008 är de budgeterade kostnaderna för Järvalyftet 131 mkr och 171 mkr satsas i investeringar.



Vision

Bostadsområden och stadsdelar inom Järva ska vara trygga, trivsamma och väl fungerande delar av Stockholm att bo, verka och vistas i – en attraktiv del av Stockholm med bra rykte och anseende.

Övergripande mål

Att påverka värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Järva positivt och att stärka området ekonomiskt och socialt.

Verksamhetsmål

- › Fastighetsförvaltning i toppklass.
- › Minskad brottslighet och ökad trygghet.
- › Allsidig befolkningssammansättning och minskad segregation.
- › Väl fungerande stadsdelar.
- › Högt anseende och status.

Mer information finns på www.svebo.se/jarvalyftet



Skrapan

År 2003 förvärvade Svenska Bostäder den så kallade Skatteskrapan på Södermalm. Ombyggnaden avslutades 2007 och under sensommaren flyttade cirka 600 studenter in i totalt 476 studentbostäder. I slutet av september öppnade Skrapans galleria med ett stort media och besöksintresse. Under invigningshelgen besöktes gallerian av över 120 000 människor.

Landmärke

Skatteskrapan ritades ursprungligen av arkitekten Paul Hedqvist. Skrapan stod färdig 1959 och är ett tidstypiskt exempel på 50-talets arkitektur och framtidstro. Byggnaden, som är 86,1 meter hög, invigdes i oktober 1960 och var då högst i Europa. Skrapan är idag en kulturskyddad byggnad och ett av Stockholms mest kända landmärken.

Lägenheter, kontor och galleria

De övergripande målen för ombyggnaden var att skapa lägenheter åt 600 studenter, bevara och utveckla byggnaden för studenter, bostäder, kontor och kommersiellt centrum, skapa ett levande hus samt att utveckla stadsmiljön.

I den färdiga Skrapan finns 415 studentlägenheter, i olika storlekar från 20 kvm till 45 kvm. I det nybyggda sjuvåningshuset finns 61 studentlägenheter och 19 vanliga bostäder. Totalytan för lägenheterna uppgår till 12 500 kvadratmeter och Skrapans totala bruttoyta är 59 000 kvadratmeter.

Skrapans tre översta våningar och fyra plan i den låga delen mot Götgatan är inredda till toppmoderna kontor med bland annat Nutek och Björn Borg AB som hyresgäster. Storleken på lokalerna är från

cirka 200 kvadratmeter till 4 000 kvadratmeter. Den totala kontorsytan är 7 000 kvadratmeter.

Gallerian med en totalyta på 9 000 kvadratmeter har en modern design med klassiska och trendiga inslag. Arkitektur och design baseras på ambitionen att skapa ett publikt utrymme fyllt av vitalitet och upplevelser.

Skrapans mode-, media- och sportgalleria är en shopping- och mötesplats för medvetna söderbor där målet är att bli först, störst och trendigast inom sin nisch och bjuda på de bästa restaurangerna och caféerna. I bottenplanet öppnades under hösten restaurang Imperiet och högst upp öppnade i slutet av året restaurangen Och himlen därtill med skybar, restaurang och konferensrum.

Marknadskommunikation

Marknadskommunikationen var främst fokuserad på omvandlingen från Skatteskrapan till galleria Skrapan vilket bland annat resulterade i en utmärkelse i bästa DR-utskick. Under hösten handlade kommunikationen främst om de generösa öppettiderna.

Ekonomi och organisation

Den totala investerings- och underhållskostnaden för färdigställandet av Skrapan uppgår till 1 135 mkr. Skrapan är uppdelad i två olika ansvar, där bostäderna förvaltas av affärsområde Innerstaden och affärsområde Vällingby Centrum förvaltar gallerian och kontoren. Stockholms stad har fattat beslut om att sälja Skrapan och affären väntas bli färdig under våren 2008.



Mer information finns på www.svebo.se/skrapan

Vällingbys tillskott till Stockholms shopping blir det spektakulära modevaruhuset med rött lacktak och glasfasad som ger en modern identitet. Modevaruhuset har två plan med ett 14 meter högt atrium som ger höjd och ljusinsläpp. Byggnaden är ritad av arkitekten Gert Wingårdh. Över 40 butiker kommer att bjuda på ett varierat utbud av mode, skönhet och accessoarer.



Vällingby Centrum

Vällingby Centrum har under ett antal år genomgått en omfattande förnyelse och har fått en väsentligt utökad yta för detaljhandel och restauranger. Med det stora utbudet av butiker, restauranger, nöjen och kultur är Vällingby Centrum återigen en attraktiv stadskärna för västerorts 200 000 innevånare. Svenska Bostäder bygger också upp mot 300 nya bostäder i Vällingby med omnejd. Återinvigningen av Vällingby sker i samband med att modevaruhuset öppnar i slutet på mars 2008.

Stadskärna i förortsmiljö

Vällingby Centrum invigdes 1954 och blev en stadskärna i en förortsmiljö som utgjorde en förebild för svenskt och internationellt stadsbyggande. En stark framtidstro präglade planeringen av ABC-staden med tunnelbana, Arbetsplatser, Bostäder och Centrum.

Den för Vällingby typiska bebyggelsen präglar centrum även i fortsättningen. Anrika biografen Fontänen, Medborgarhuset Trappan och Vällingehuset med sitt tydliga formspråk får ett innehåll som återspeglar arkitekturens ursprungliga syfte.

De nya byggnaderna och kompletteringarna ger uttryck för vår tids arkitektur. Ambitionen är att byggnaderna ska befinna sig i frontlinjen på samma sätt som dåtidens arkitektur i Vällingby. Sveriges största centrumförnyelseprojekt skapar ett nav för handel, service, kultur, nöje och socialt liv.

Marknadsförutsättningar

Vällingby Centrums upptagningsområde omfattar i stort hela västerort med angränsande delar samt Ekerö kommun. I närområdet – Blackeberg, Hässelby, Kälvesta, Nälsta, Råcksta, Vällingby och Skälby i Järfälla – bor cirka 75 000 personer. Ytterligare 125 000 personer har max 30 minuters bilväg till centrumet. År 2012 förväntas befolkningen i hela området ha vuxit till cirka 220 000 personer och omsättningsprognosen är närmare 2 mdkr.

Ekonomi

Svenska Bostäder investerar cirka 3 mdkr i Vällingby Centrum varav cirka 700 mkr avser underhållsåtgärder. Av 2007 års utgifter är 702 mkr investering och 140 mkr underhåll. Nästan samtliga butiksytor i centrumet är uthyrda vid utgången av 2007.

Innehållsrikt år

Under våren öppnades första etappen av Solursgaraget och i direkt anslutning till det påbörjades rivningen av det befintliga garaget. I slutet av augusti öppnades Ångermannagatan för trafik igen efter flera års avstängning. Gatan kantas av många nya butiker inom bland annat heminredning och media. I mitten av november öppnade det nya butiksområdet över spårområdet med ytterligare butiker inom heminredning, färg, hemelektronik samt livsmedel.

I Mattorget nyöppnade Coop vilket innebär att det nu finns tre stora dagligvarubutiker i Vällingby Centrum. Åregaraget med sina drygt 900 parkeringsplatser öppnade i slutet av året.

Marknadsföringen har främst varit inriktad på att berätta om nyheter under året. En rad kampanjer och evenemang har genomförts för att stärka Vällingbys varumärke.

Centrumledningens organisation har förstärkts med en drift- och säkerhetschef, förvaltningsassistent samt en marknadschef. Ett intranät som möjliggör kommunikation med och mellan centrumets hyresgäster och centrumledningen har driftsatts under hösten.

God miljö för Vällingby

Under året har Vällingbys miljövänliga energianläggning tagits i bruk. Den producerar hela centrums kylbehov samt 50–60 procent av årsvärmebehovet. Värme och kyla tas från totalt 132 stycken borrhål som går 200 meter ner i marken under centrum. Bergvärme- och bergkylanläggningen bidrar bland annat till att utsläppen av växthusgaser minskar.

En ny återvinningscentral har driftsatts som möjliggör mindre transporter inom centrum. För matavfall finns en kvarn där avfallet mals ner och rötas för att bli biogas.

Vällingby Centrum i siffror

	Före ombyggnad	Mars 2008
Uthyrbar köpcentrumyta	44 000 m ²	65 000 m ²
Detaljhandelsyta	28 000 m ²	44 000 m ²
Antal butiker	71	cirka 140
Service	5 000 m ²	6 200 m ²
Antal serviceenheter	15	26
Restaurang/nöje/kultur	4 700 m ²	9 000 m ²
Antal restaurang/nöjes-/kulturlokaler	15	30

Tidplan 2008

27 Mars	Nya modehuset öppnar
April	Bostäder vid Ångermannagatan färdiga för inflyttning
Juni	Hela Solursgaraget öppnar
Oktober	Avslutande markarbeten färdiga

2009

Hösten	Inflyttning i tre punkthus med bostäder vid Solursparken
--------	--

Mer information finns på www.vallingbycentrum.se

SB Bredband

Svenska Bostäder förser sitt fastighetsbestånd med en ny framtids-säker infrastruktur för IT-tjänster genom att installera optiska fibernät till samtliga bostäder och de flesta lokaler.

Det nya bredbandsnätet – SB Bredband – är ett öppet nät med ett stort urval av tjänsteleverantörer. Hyresgästerna har möjlighet att själva välja vilka tjänster och leverantörer man vill nyttja. Idag erbjuder flera leverantörer Internetkommunikation med hastigheter upp till 100 Mb/s i båda riktningarna, IP-telefoni och digital-TV.

Fibernätet blir en del av den plattform som möjliggör utveckling och introduktion av nya boende- och fastighetsägartjänster. Genom att förse alla lägenheter med en egen infrastruktur, kommer Svenska Bostäders hyresgäster i framtiden att få tillgång till tjänster, som ökar komforten, tryggheten och servicen i boendet.

SB Bredband erbjuder nya tjänster, med stor bandbredd, hög tillgänglighet och valfrihet till ett förmånligt pris. Valfriheten i näten medför att tjänsteleverantörerna utsätts för konkurrens, vilket leder till att konsumentpriserna pressas nedåt i bredbandsnätet, men även i de konkurrerande infrastrukturerna, tele- och kabel-TV-näten.

Utbyggnaden görs i samarbete med Stokab, Familjebostäder och Stockholmshem. Samarbetet innebär att Stokab bygger ut och underhåller den struktur av fibernät som behövs för att knyta ihop bostadsbolagens fastighetsbestånd. Bostadsbolagen hyr nätstrukturen av Stokab.

Ekonomi

Upphandling av nätinstallationer sker områdesvis med 4 000 till 5 000 lägenheter i varje etapp. Före upphandlingens slutförande godkänns investeringen av Svenska Bostäders VD eller styrelse. Investeringarna görs av det helägda dotterbolaget IT-BO i Stockholm AB. Den totala investeringen för de nya fibernäten beräknas uppgå till drygt 400 mkr. Varje utbyggnadsetapp genomförs som ett projekt. Projektorganisatio-

nen ansvarar för planering, upphandling, information, marknadsföring, byggledning och besiktning samt slutkontroll av överlämnad installation. För att stödja bredbandsutbyggnaden under installations- och förvaltningsskedet har företaget en egen bredbandskundtjänst, SB Bredband Kundenservice.

Finansiering

Tillgången till bredband med valfrihet för hyresgästerna anses vara bruksvärdehöjande. Svenska Bostäder har avtalat med Hyresgästföreningen Region Stockholm om en hyreshöjning på 43 kr per månad i 2007 års hyresnivå för tillgången till SB Bredband. Hyreshöjningen tas ut efter att fibernätet har installerats i en fastighet och hyresgästerna kan börja nyttja tjänsterna.

Hyreshöjningen och den ersättning som Svenska Bostäder får för att upplåta näten till en neutral kommunikationsoperatör gör att investeringarna i de nya fibernäten beräknas generera samma avkastning på investerat kapital som är normalt för fastigheter.

Fibernäten har en mycket hög kapacitet och kommer att klara en växande efterfrågan på bandbreddskrävande tjänster under många år framåt. Investeringarna är därför också ett sätt att säkra värdet på fastighetsbeståndet.

Utbyggnad

Under 2007 har installationer av fibernät i Svenska Bostäders fastigheter i stadsdelarna Hässelby och Blackeberg påbörjats. Kompletterande fiberinstallationer har även utförts i de redan färdigställda områdena på Järva och Vällingby. I södra Stockholm och i innerstaden kommer installationer att påbörjas under första halvåret 2008. Målsättningen är att alla bostadshyresgäster och de flesta lokalyresgäster ska ha tillgång till SB Bredband i slutet av 2010.



Mer information finns på www.svebo.se/bredband

Tidplan 2008–2010

Områden	Period
Hässelby, Blackeberg	Juni 2007 – maj 2008
Farsta, Farsta Strand, Fagersjö, Hökarängen, Rågsved, Hagsåtra	Januari 2008 – januari 2009
Vårberg, Skärholmen, Bredäng, Långbro, Hägersten, Mälarhöjden, Östberga	September 2008 – oktober 2009
Södermalm, Långholmen, Gamla stan, Liljeholmen, Gröndal	Januari 2009 – december 2009
Enskede Gård, Johanneshov, Tallkrogen, Bagarmossen	Mars 2009 – oktober 2009
Kärtrorp, Björkhagen, Enskededalen, Hammarbyhöjden	Maj 2009 – mars 2010
Kungsholmen, Kristineberg, Marieberg, Stadshagen	Juli 2009 – juni 2010
Västberga, Solberga, Hägerstensåsen, Midsommarkransen, Årsta	Januari 2010 – maj 2010
Vasastan, Norrmalm, Östermalm, Djurgården, Ladugårds gårde	Januari 2010 – december 2010



Miljö

Ett av Svenska Bostäders fyra kärnvärden är miljöomsorg. Målet med miljöarbetet är att i samverkan med hyresgästerna säkerställa ett sunt och miljöanpassat boende samt att fortlöpande minska företagets negativa miljöpåverkan. Omfattande insatser gjordes under 2007 för att minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra bra materialval samt förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen.

Stora resurser har lagts på att automatisera fastighetsdriften samt att driva utvecklingsprojekt för att minska energianvändningen. För nyproduktionen är målet att bygga trivsamma, energieffektiva hus med gott inomhusklimat, låg miljöpåverkan och låga drifts- och underhållskostnader. Miljöarbetet omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgästerna som strukturerat miljöarbete inom ramen för miljöledningssystemet.

Hållbar miljö

Svenska Bostäder deltar i dialogprojektet "Bygga, bo och förvalta för framtiden". Projektet är ett samarbete mellan företag, kommuner och regering för en utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor.

Parterna har enats kring ett antal mål samt en överenskommelse om att vidta konkreta åtgärder för att skapa hälsosam inomhusmiljö samt effektiv energi- och resursanvändning. Svenska Bostäder är ett av de företag som har skrivit på samtliga åtaganden. I maj förnyade Svenska Bostäder sina åtaganden tillsammans med miljöministern och 39 spjutspetsföretag och kommuner inom bygg- och fastighetssektorn.

Företaget har också deltagit i det kompetensutvecklingsprogram som drivs inom ramen för bygga-bo-dialogen. Under året har en stor satsning på kompetenshöjande åtgärder inom området miljö och energi genomförts, bland annat har en tvådagars energit utbildning och en halvdags miljöutbildning genomförts med totalt cirka 160 medarbetare.

Under året har planering och projektering av lågenergi- och passivhus påbörjats i tre projekt motsvarande drygt 200 lägenheter. Ett lågenerghus har en betydligt lägre energiåtgång än ett konventionellt byggt hus. Ett passivhus är ett välisolerat hus utan radiatorsystem, som har

minimalt behov av tillförd energi utifrån, då energin istället kan tillvaratas från personer, elapparater och instrålad sol.

SBox är ett annat utvecklingsprojekt som ska öka hyresgästernas medvetenhet om resursanvändningen och underlätta för äldre att bo kvar i lägenheten. På en pekskärm, centralt placerad i lägenheten, kan hyresgästerna följa bland annat vattenförbrukning och miljöpåverkan. SBox är ansluten till SB Bredband, vilket erbjuder dubbelriktat informationsutbyte. Under vintern 2007/2008 pågår ett pilottest i cirka 20 lägenheter i Vällingby.

Organisation

Miljöansvaret följer linjeansvaret och varje chef har miljöansvar inom det egna verksamhetsområdet. Centrala resurser för stöd, samordning och utveckling finns i form av en Miljöenhet och en Energinhet.

Prioriterade områden

Inom ramen för miljöledningssystemet har analyser av företagets miljöpåverkan genomförts vilket klargjort att miljöarbetet ska fokuseras till följande områden:

- » minimera klimatpåverkan
- » sund inomhusmiljö
- » fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen
- » bra och miljöeffektiv avfallshantering
- » samverkan med kunder och samarbetspartners.

Minimera klimatpåverkan

Att minska utsläppen av klimatpåverkande gaser så kallade växthusgaser, exempelvis koldioxid, har hög prioritet. De största utsläppen orsakas av uppvärmning av byggnader och tappvatten. Genom att utnyttja bra miljöval som fjärrvärme i 98 procent av fastigheterna (istället för exempelvis olja) har utsläppen minskat. Valet av miljömärkt

el minimerar utsläpp och klimatpåverkan. Transporter och drift av arbetsmaskiner bidrar till en mindre del. Energianvändningen för el, värme och varmvatten, gav ett utsläpp på drygt 30 000 ton växthusgaser* för hela Svenska Bostäder vilket motsvarar 9,5 kg växthusgas* per kvadratmeter.

Värme och varmvatten

Energianvändningen för värme och varmvatten uppgick till 172,7 kWh/m², vilket är en ökning och innebär att målet på 167 kWh/m² inte uppnåddes.

Merparten av reglerutrustningen för värme och varmvatten har bytts ut i samband med fastighetsautomation samtidigt som en ny extern driftorganisation har implementerats. Det har inneburit, att verksamheten i hög grad fokuserats på bibehållen driftfunktion och komfort i lägenheterna.

Omkring 600 värmecentraler har försetts med central uppkoppling samt nytt styr- och fjärrövervakningssystem för värme och varmvattensystemen. De cirka 50 återstående värmecentralerna ska åtgärdas under 2008 i samband med att etapp 2 inleds. Etappen innebär att fjärruppkopplat styrsystem installeras även i ventilationsanläggningarna. En ny fastighetsportal ska visualisera fakta kopplat till energianvändning och drift samt miljöpåverkan.

Genomförande av lagstadgad energideklaration har påbörjats under 2007. Arbetet är resurskrävande och sker i samverkan med egna besiktningsmän och certifierade energiexperter med målet att deklarerat samtliga byggnader under 2008.

För 2008 är målet att minska energianvändningen till 164 kWh/m², exklusive Stadsholmen och Vällingby Centrum. Målet kommer att revideras med hänsyn till årets utfall. Det långsiktiga målet kvarstår med 140 kWh/m² för värme och varmvattenförbrukning år 2012.

Miljömärkt el

Svenska Bostäder har sedan mitten av 1990-talet köpt miljömärkt el, enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för Bra Miljö-val. Det minskar växthusgasutsläppet med cirka 4 335 ton per år jämfört med om företaget skulle köpa vanlig nordisk elmix.

Målet för elanvändningen 2007, exklusive Stadsholmen och Vällingby Centrum, var 23,5 kWh/m², resultatet blev 23,7 kWh/m². Att målet inte nåddes beror på att Skrapan tagits i drift under året. Avlägsnas Skrapan från 2006 och 2007 års statistik blir resultatet 22,4 kWh/m², vilket är en minskning med 3,3 procent i det övriga bostadsbeståndet.

El-effektiviseringar och besparingar sker i samband med löpande underhåll och upprustning av tvättstugor och ventilation.

Målet för 2008, exklusive Stadsholmen och Vällingby Centrum, är 22,2 kWh/m².

(*CO₂-ekvivalenter)

Miljöpåverkan

I diagrammen på sidorna 30 och 31 visas den negativa miljöpåverkan för användningen av värme, varmvatten och fastighetsel. Diagrammen visar miljöpåverkan på växthuseffekten, marknära ozon, försurning och övergödning samt uttag av ej förnyelsebar energiråvara från el- och värmeanvändning. Till ej förnyelsebar energiråvara räknas olja, kol, naturgas, kärnkraft och torv. Elens andel syns inte eftersom Svenska Bostäder köper miljömärkt el.

Transporter

Förbrukningen av drivmedel resulterade i minskat utsläpp av växthusgaser. Resultatet blev ett utsläpp om totalt 337 ton växthusgas*. I bostadsområden används i stor utsträckning cykel eller små elbilar/elmopeder, med miljöfördelar i form av låga utsläpp och minimalt med buller.

För tjänstetransporter finns interna miljöbilspooler. Vid inköp av bilar och arbetsfordon görs alltid en miljöavvägning. Under året har en fordonsinventering genomförts och beslut har fattats att fordonsparken ska hållas nere till ett minimum. Kraven i upphandlingar har skärpts och under 2008 ska reglerna för inköp av fordon och resor ses över.

Vatten

Tappvattenförbrukningen uppgick till 2,06 m³/m², vilket är en ökning med två procent jämfört med föregående år. Målvärdet på 1,98 m³/m² uppnåddes därmed inte. Vattenbesparingsåtgärder har genomförts i de 1 602 lägenheter där stambyte skett. För 2008 är målvärdet 1,98 m³/m².

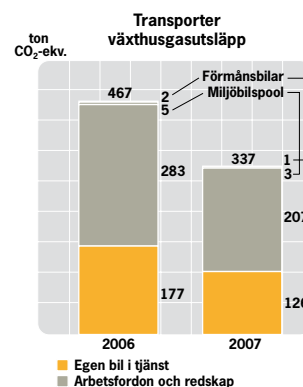
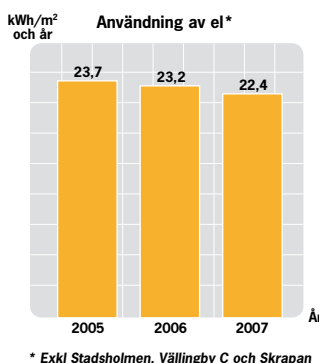
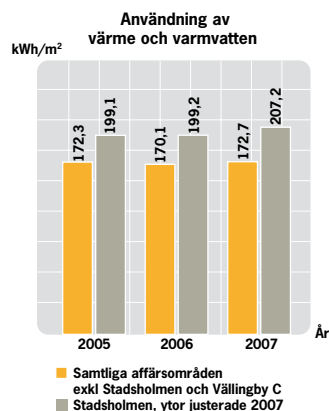
Sund inomhusmiljö

Inomhusmiljön är viktig för kundernas välbefinnande. Arbetet med att skapa en sund inomhusmiljö omfattar bland annat stambyten för att undvika fuktskador, bra materialval, god ventilation, god ljudmiljö och låg radonhalt.

Ett index har formulerats som visar hur nöjda kunderna är med inomhusmiljön och hur aktivt företaget arbetar med viktiga frågor som radon, ventilation och legionella. Inomhusmiljöindex ska uppgå till 79 år 2008 och 93 år 2012.

Radon

Riksdagens mål för bostäder år 2020 är en radonhalt som är lägre än 200 Bq/m³. Svenska Bostäder har kartlagt radonförekomsten vilket innebär att:



- » Minst 15–20 procent av lägenheterna i varje huskropp har kontroll-mätts.
- » Minst en mätning har genomförts i de fastigheter som innehåller färre än tio lägenheter.

En åtgärdsplan har utarbetats med målsättning att alla mätplatser med en radonhalt överstigande riktvärdet ska vara åtgärdade senast 2012/2013. Under 2007 mättes ytterligare 335 lägenheter och lokaler. 90 radonsaneringar har genomförts i lägenheter och lokaler och 277 pågår. Åtgärdsplanen följs och uppdateras med nya mätvärden.

Målet under 2008 är att mäta ytterligare 426 lägenheter och sanera de 117 lägenheter som ligger i 2008 års plan.

Ventilationskontroll

Av de ventilationssystem som underkänts vid den obligatoriska kontrollen, OVK, 2006 eller tidigare, var målet att samtliga skulle godkännas under 2007. Av dessa godkändes 89 procent av barnstugorna och 98 procent av lägenheterna. Resterande cirka 600 lägenheter kommer att åtgärdas i samband med nära förestående ombyggnader.

Målet 2008 är att samtliga underkända ventilationssystem ska vara åtgärdade och godkända eller att åtgärd ska vara påbörjad.

Fuktkartläggning

Svenska Bostäder har under många år arbetat med hantering av fukt i byggprojekt för att minska risken för framtida inomhusmiljöproblem. Under året har en kartläggning av hur fuktfrågor hanteras i byggprojekten påbörjats. Syftet är att förbättra arbetet med fuktfrågor, bland annat de krav som ställs på entreprenörer och hur de följs upp.

Fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen

Byggvaror utan miljöfarliga ämnen

Bra och aktiva materialval är viktiga ur inomhusmiljö- och miljösynpunkt och för att minimera risken för framtida saneringskostnader.

För att enkelt kunna göra de bästa materialvalen har miljöbedömnings-systemet Byggd Miljö använts. Byggd Miljö har startats och utvecklats av Svenska Bostäder tillsammans med åtta andra företag under slutet av 90-talet. Databasen innehåller cirka 2 700 kemiska byggprodukter som granskats och betygssatts.

Från 1 januari 2007 har Byggd Miljö och Milab gått samman om ett nytt system för miljöbedömning av byggvaror, Byggvarubedömningen, som ägs av 20 fastighetsägare och byggherrar.

Miljöbedömningen baseras på Byggvarubedömningens egenskapskriterier för respektive produkt/vara – varans kemiska innehåll, livscykelkriterier och eventuella effekter på inomhusmiljön.

För kemiska produkter tillämpas nolltolerans för ämnen med sådana negativa egenskaper som beskrivs i Byggvarubedömningens nolltoleranskriterier. Databasen blir tillgänglig under 2008.

Radon – åtgärdsplan

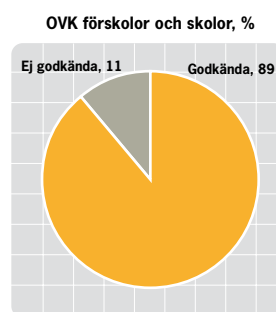
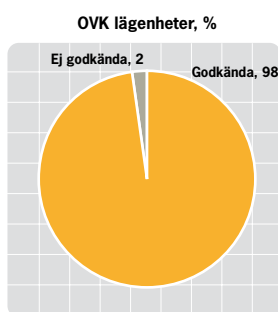
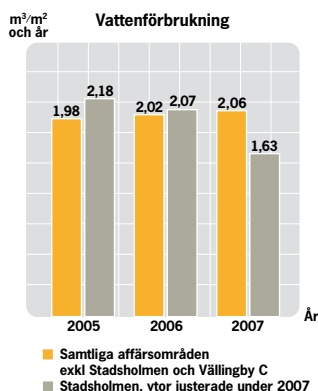
Område	Mätningar			Åtgärdsstatus			Åtgärdsplan			
	Mål 2007	Utfall 2007	Mål 2008	Åtgärder pågår	Åtgärddade	Ej åtgärdade	-08	-09	-10	-11
Miljonprogram	206	139	59	70	18	57	29	23	2	0
Äldre förort	177	100	137	153	54	122	60	34	9	6
Innerstad	271	96	230	54	18	31	28	0	2	0
Totalt	654	335	426	277	90	210	117	57	13	6
Totalt exkl Stadsholmen	569	278	358	232	74	182	92	57	11	6

Åtgärdsplanen ska revideras samt kompletteras med 16 mätplatser och framtida mätresultat överstigande riktvärde under 2008.

Miljöpolicy

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för att bidra till sunda miljöer idag och för framtida generationer. Våra kunder ska erbjudas ett sunt och miljöanpassat boende och vi ska:

- » ha minimal klimatpåverkan och använda alla naturresurser effektivt och sparsamt.
- » aktivt söka nya kunskaper och ta del av nya rön i strävan att ligga steget före lagar och regler som rör yttre miljö och inomhusmiljö.
- » genomföra åtgärder som minskar negativ påverkan på yttre miljö och inomhusmiljö.
- » utifrån våra betydande miljöaspekter, årligen formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra vårt miljöarbete.
- » tillsammans med våra kunder, leverantörer och entreprenörer skapa den miljöanpassade verksamhet som krävs för att ta ett miljöansvar idag och för framtida generationer.



Revision hos entreprenörer

Under året har Svenska Bostäder arbetat för att förbättra informationen till entreprenörerna och följa upp deras arbete. För uppföljning och för att få kunskap om hur anlitade entreprenörer tillämpar systemet för miljöprovning av kemiska byggprodukter, Byggt Miljö, har under året en revision gjorts hos nio entreprenörer, varav åtta vid revisionstillfället hanterade kemikalier.

Resultatet visar att en av åtta entreprenörer tillämpar systemet helt utan anmärkningar, 2006 var det tre av nio som inte hade några anmärkningar. I några fall uttalade entreprenörerna att Svenska Bostäders krav inte kommunicerats muntligt i tillräcklig utsträckning, vilket kan ha medfört att entreprenörerna inte prioriterar kravet. Vidare anges för andra entreprenader att annat eget miljöbedömningssystem används.

Under 2008 kommer Svenska Bostäder att arbeta för att ytterligare förbättra informationen till entreprenörer och utreda om någon typ av ekonomiskt styrmedel behöver införas. Den nya miljödatabasen Byggvarubedömningen, som kommer att medföra förenklad hantering vid materialval, förväntas också bidra till ökad kravuppfyllelse.

PCB

Svenska Bostäder har sedan länge PCB-inventerat sina fastigheter, främst utvändiga förekomst. Under hösten har invändig inventering genomförts i 168 fastigheter med 432 byggnader, PCB hittades i 13 fastigheter.

PCB-saneringar har genomförts enligt åtgärdsplan. Enligt planen skulle sex fastigheter saneras under 2007 och totalt blev sju fastigheter sanerade, då en fastighet som skulle bli klar 2006 blev klar först 2007. Under året har planen reviderats och målet är att arbetet ska vara klart senast 2012. Av 65 fastigheter med utvändiga PCB där sanering krävs har 50 sanerats. Under 2008 planeras sanering av ytterligare fyra fastigheter.

Sanering av panncentraler

Stockholms stad beslöt 2003 att avsätta en miljard kronor för miljöinriktade insatser, den så kallade Miljömiljarden. Svenska Bostäder har fått bidrag för att riva och sanera fem panncentraler för att bygga bostäder. Samtliga fem panncentraler är sanerade och rivna och på tre av platserna har bostadshus byggts.

Bidrag har även beviljats för sanering av en panncentral i ett kulturminnesmärkt hus. Diskussioner har under året skett kring fastighetens framtid, varför sanering ännu inte skett.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Sortering av avfall vid källan skapar möjligheter att använda avfallet som en resurs vilket bland annat ger stora energivinster. Sedan 1994 har samtliga hyresgäster möjlighet att lämna sitt källsorterade material samt grovavfall i miljöstuga eller annat utrymme i fastigheten där det sorteras i nio fraktioner.

Alla miljöstugor har inte plats för samtliga fraktioner, där prioriteras grov- och elavfall, metall, glas och papper. En fungerande avfallshantering är viktig för kundernas trivsel samt ur kostnadssynpunkt och en fortlöpande utveckling pågår, några exempel:

I samband med gårdsupprustning i Grimsta ska en ny typ av miljöstuga uppföras med stora fönster som släpper in ljus och gör miljöstugan trevligare. Den får ett ytskikt som är lätt att rengöra och belysningen i och utanför ska anpassas för att öka tryggheten och den sociala kontrollen. Ett djupinsamlingskärl för hushållssopor placeras i närheten för att samordna avfallshantering.

I Farsta har en fastighet infört utsortering av matavfall i särskild komposterbar matavfallspåse av majsstärkelse. Avfallet hämtas av en särskild sopbil och transporteras till en behandlingsanläggning i Huddinge där det genom kompostering blir till näringsrik jord. Initiativet samt utbildning och information kommer från områdets miljövärd.

I många fastigheter finns äldre avfallslösningar som inte är optimala ur arbetsmiljösynpunkt, drygt 1 100 hämtställen har inventerats och förslag på lösningar har tagits fram.

Revision av entreprenörers avfallshantering

År 2005 genomfördes en revision av nio entreprenörer, som visade att åtta av nio skötte avfallshantering på ett godtagbart sätt. En uppföljning 2006 visade att en av nio entreprenörer hanterade sitt avfall helt

Källsortering, insamlad mängd, ton

	2007 ton, totalt	2007 kg/lgh	2006 kg/lgh
Glas	1 117	26	26
Hårdplast	147	3	2
Metall	94	2	2
Tidningar/journaler	3 867	89	92
Well/kartong	265	6	5
Elavfall	837	19	16
Småbatterier	6	0,1	0,2

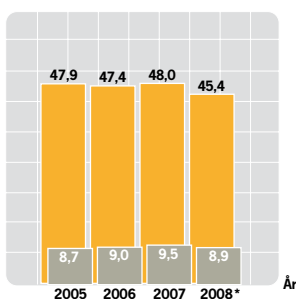
Miljöpåverkan från energianvändning

Svenska Bostäder använder miljöanpassade alternativ för uppvärmning och el. I diagrammen görs en jämförelse av miljöpåverkan vid nuvarande respektive ett bättre miljöval.

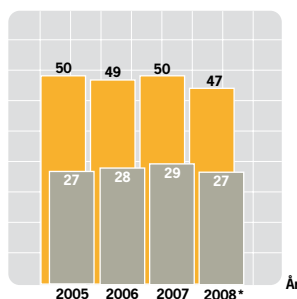
■ Faktisk miljöpåverkan, fjärrvärme och miljömärkt el
■ Fiktiv miljöpåverkan, olja och nordisk elmix
Enligt Grontmij's beräkningsmodell

* Prognos totalt exklusive Stadsholmen, Vällingby C och Skrapan

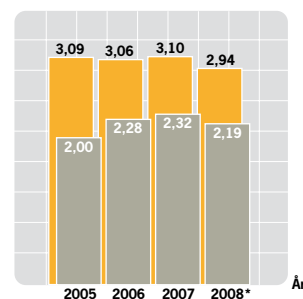
Växthuseffekt,
kg CO₂-ekvivalenter/m²



Marknära ozon,
g C₂H₄-ekvivalenter/m²



Förorening,
mol H⁺-ekvivalenter/m²



utan anmärkningar. Flera entreprenörer hade som enda anmärkning att de saknar en avfallsplan men källsorteringen fungerade trots detta bra. Därför har kravet på en separat avfallsplan tagits bort i de upphandlingar som genomförts 2007, kravet på planering av och genomförande av källsortering är kvar. Informationsinsatser och uppföljning av bland annat entreprenörernas avfallshantering har intensifierats under hösten.

I slutet av 2007 har revision åter gjorts av nio entreprenörer och resultatet visar att samtliga de sju entreprenörer som vid revisionstillfället hanterade någon form av avfall skötte sin avfallshantering på ett godtagbart sätt.

Samverkan – Miljökommunikation med kunder

Under året har en rad insatser gjorts för att öka miljöengagemang, trygghet och trivsel hos hyresgästerna.

Skärholmen

Affärsområde Skärholmen har under 2007 arbetat intensivt med att öka boinflytandet. Efter en heldagskonferens på våren med sju lokala hyresgästföreningar och personal från affärsområdet har det sjudit av liv på gårdar och i möteslokaler med målet att genom samverkan med de boende skapa en bättre och tryggare boendemiljö. Samtliga bovärdar har haft minst en aktivitet tillsammans med sina kunder, såsom plantering av blommor, grillning, städning och avfallsinformation kopplat till källsortering.

Farsta

I Farsta har det hållits sopsorteringsskola i samband med låsbyte i miljöstugorna. Hyresgästerna har fått ett frågeformulär i brevlådorna tillsammans med informationsmaterial om källsortering. Vid utskiftningen av nycklar gicks frågor och svar igenom.

Fler steg kommer att tas för att öka den biologiska mångfalden runt hyreshusen i Farsta. På varje gård planeras en fjärilsträdgård. Projektet är ett samarbete mellan stadsdelsförvaltningen, Hållbar utveckling i

Farsta, Svenska Naturskyddsföreningen och Svenska Bostäder. I små lättskötta trädgårdar ska fjärilar hitta nektar, igelkottar kunna krypa ner i lövhögar och fåglar sätta bo i holkar.

Östberga

Medarbetarna i affärsområde Östberga har diskuterat hur man får ordning runt skräpiga områden. Det resulterade i att man knackade dörr och personligen informerade hushållen om sopsortering och renhållning som i sin tur resulterade i att ingen längre ställer sopor vid sidan av sopkärlen eller i källaren.

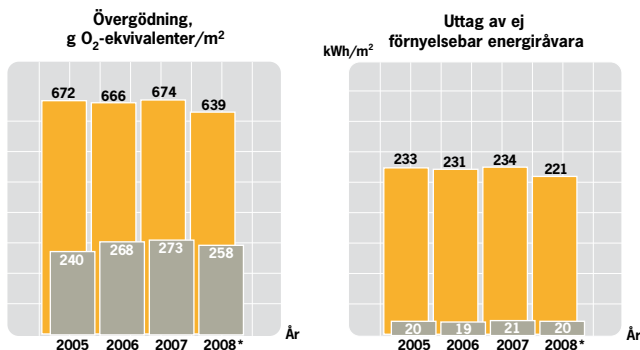
Granskningsberättelse

På uppdrag av AB Svenska Bostäder har vi granskat miljöredovisningen för år 2007. Miljöredovisningen har upprättats av Miljöenheten. Vår granskning har bestämts i samråd med uppdragsgivaren. Vi har granskat informationen som finns på sidorna 27–31.

Vår granskning har i huvudsak omfattat intervjuer med ansvariga för miljöarbetet och för miljöredovisningen inom bolaget, kontroll av redovisade uppgifter mot tillgängliga underlag samt bedömning av rimlighet i redovisade slutsatser. Vår samlade bedömning är att i miljöredovisningen redovisade värden sammanställts på ett korrekt sätt utifrån underliggande dokumentation samt att det vid granskningen inte framkommit något som tyder på att den granskade informationen inte skulle vara korrekt.

Stockholm i februari 2008

Birgit Flening, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB





Organisation, ledning och medarbetare

AB Svenska Bostäder ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Stockholms stad. Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen som aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljs av kommunfullmäktige. Årsstämman beslutar i övriga frågor.

Relationen mellan styrelse och VD samt styrelsearbetet regleras i "Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören".

Årsstämma

Årsstämma äger rum 1 april 2008, kl 08.30 i Stockholms Stadshus.

Styrelsearbetet

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och sju suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Till detta kommer ofta ett eller flera extra möten. Under kalenderåret 2007 har nio styrelsemöten hållits.

Obligatoriska punkter vid styrelsesammanträdena är:

Tidpunkt

Årets första sammanträde

Årets första eller andra sammanträde

Första sammanträdet efter årsstämman

Sista sammanträdet före sommaruppehållet

Första sammanträdet efter sommaruppehållet

Andra sammanträdet efter sommaruppehållet

Ärende som ska behandlas

Ev reviderad budget, finansrapport

Årsbokslut

Ändrad firmateckning (vid behov)

Översyn av arbetsordning,

VD-instruktion mm

Utseende av styrelsens sekreterare

Strategisk inriktning

Tertialbokslut, prognos 1

Finansrapport

Strategiska rapporter och

marknadsanalyser

Redovisning av inköpsverksamheten

Tertialbokslut, prognos 2

Delårsrapport

Finansrapport

Verksamhetsplan och budget

Sammanträdestider påföljande år



Revisorer

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2009. Lekmannarevisor, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är vald fram till ordinarie årsstämma 2011.

Bolagets ledning

Som stöd för VD och vice VD:s ledning sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor.

Företagsledningen består, förutom av VD och vice VD, av fem funktions- och avdelningschefer, vilka har en stödjande och samordnande roll till bolagets elva affärsområden. Företagsledningen är beredande organ till affärsledningen. Denna sammanträder en gång i månaden och består, förutom av företagsledningen, av de elva affärsområdescheferna.

Policys

Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: arbetsmiljö, finans, IT, inköp, kommunikation, medarbetare, miljö, mångfald- och jämställdhet. Samtliga policys revideras årligen.

Målstruktur

Strukturen för målstyrning utgår från vision och affärsidé. Ett antal kärnvärden och strategier bryts ned i verksamhetsplaner för målformulering såväl centralt som lokalt i ett målstyrningsdokument.

Ekonomisk rapportering

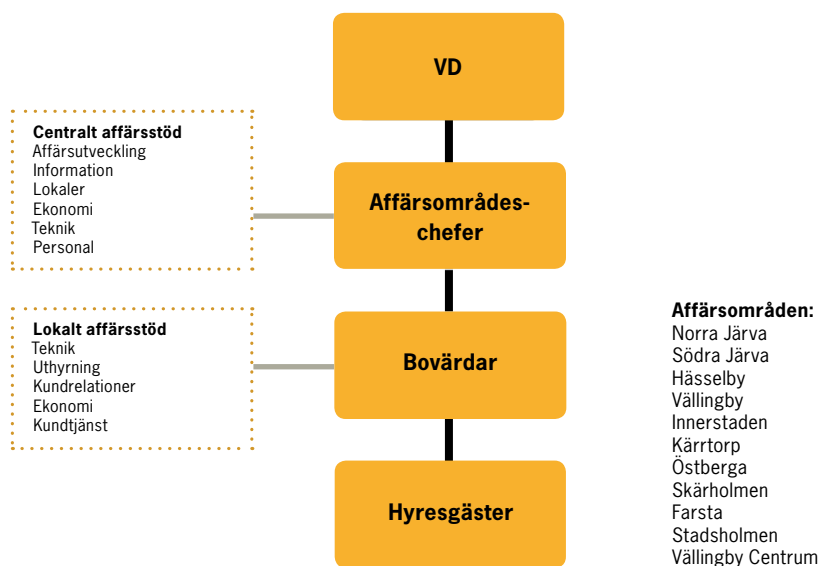
Bolaget upprättar månadsbokslut och delårsbokslut görs per 30 april och 31 augusti. Under verksamhetsåret upprättas budget och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget flerårsplaner till Stockholms Stadshus.

Kundorienterad organisation

Svenska Bostäder arbetar decentraliserat med stor närhet till hyresgästerna. Verksamheten bedrivs i nio geografiskt avgränsade affärsområden: Norra och Södra Järva, Hässelby, Vällingby, Kärrtorp, Farsta, Skärholmen, Östberga samt Innerstaden. Lokala organisationer finns för Vällingby Centrum samt för beståndet av kulturfastigheter inom Stadsholmen.

Målet är att ansvar och befogenheter ska finnas längst ut i verksamheten, där mötet med de boende äger rum. Varje område ansvarar därmed för hyresgäster, fastigheter och ekonomi inom det egna förvaltningsområdet. Här sker också de dagliga kontakterna med hyresgästerna. De sker främst genom bovärdarna, som ansvarar för fastighetsskötsel och är hyresgästernas kontaktperson i de flesta frågor som rör boendet, men även genom miljövärdarna, som ansvarar för utemiljön.

Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är affärsområdeschefen placerad tillsammans med sina medarbetare – förvaltare, uthyrare, ekonom, assistent och fastighetsingenjör – för att stärka servicen till hyresgästerna. Till stöd för verksamheten i områdena finns även centrala resurser inom ekonomi, finans, IT, affärsutveckling, information, teknik, miljö, energi, nyproduktion, inköp samt personal. De centrala funktionerna är placerade på huvudkontoret i Vällingby.



MEDARBETARE

Svenska Bostäder ska uppfattas som en modern arbetsgivare som erbjuder stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö. Företaget ska erbjuda attraktiva anställningsvillkor i en effektiv och kundnära organisation där nytänkande och mångfald bejakas.

Hemresan

Under 2006 genomgick Svenska Bostäder en av de större omorganisationer som skett i företagets 60-åriga historia. Den nya organisationen är starkt decentraliserad med färre beslutsnivåer, delvis nya yrkesroller och 30 procent färre medarbetare. Syftet är att stärka konkurrenskraften och stå bättre rustad att hantera underhålls- och förnyelseåtgärder i fastighetsbeståndet samt att förbättra kundfokus.

Under 2007 har omfattande utvecklingsarbeten skett för att sätta den nya organisationen på plats, skapa en gemensam värdegrund och formulera mål för framtiden. Samtliga medarbetare har involverats i ett 100-tal olika utvecklingsprojekt där deras engagemang och idéer tillvaratogs för att på det mest effektiva sättet leverera bra boendeeupplevelser till företagets hyresgäster.

Mål och strategier har befästs i en femårsplan som kommit att kallas Hemresan och som kommunicerats med samtliga medarbetare i samband med en tvådagars kick-off i månadsskiftet augusti/september där grupparbeten och presentation av projektarbeten blandades med inspirerande externa föreläsare. I dokumentet Hemresan sammanfattas våra strategier i fyra kärnvärden – Hemkänsla, Grönnska, Affärsmannaskap och Miljöomsorg.

Vägvisaren

Varje företag har sin egen kultur och anda som påverkar sättet att arbeta och sättet att vara mot varandra och som utgår från medarbetarens egna värderingar. Genom dokumentet Vägvisaren, som även det lanserades på kick-offen, påminns medarbetarna om hur de i vardagen bör uppträda för att kunna förverkliga företagets kärnvärden och skapa en trivsamt arbetsplats, där varje medarbetare bidrar till ett gott samarbete, är öppen för utveckling och tar personligt ansvar i sitt arbete.

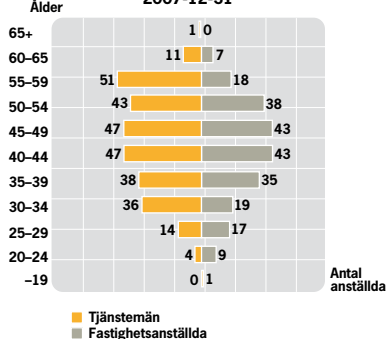
Bovärden – länken till hyresgästen

Omorganisationen, som innebar en plattare organisation med färre beslutsnivåer och ansvar som flyttas ut nära hyresgästerna, medförde nya yrkesroller och avsevärda förändringar i befintliga. Den tidigare rollen som husvärd förändrades mycket i samband med konverteringen till bovärd. Nya arbetsuppgifter, större ansvar och befogenheter är några av förändringarna.

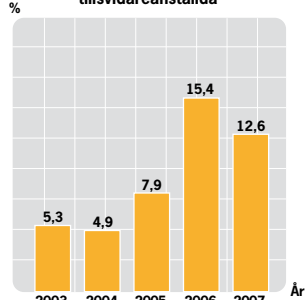
Bovärden, som är den viktigaste länken till hyresgästen, har en komplex roll som kräver många olika kompetenser och färdigheter. Därför har ett särskilt Bovärdsprogram tagits fram som ska utveckla medarbetarna till kompletta bovärdar för optimal service till hyresgästerna. I programmet ingår flertalet utbildningar, både interna och externa. Under året har utbildningarna i första hand koncentrerats till att höja kompetensen inom inköp, energi och kommunikation. Totalt omfattar programmet 17 utbildningsdagar fördelat på 14 utbildningsmoduler.

Som exempel på nya yrkesroller kan nämnas miljövärdarna som har påbörjat ett omfattande arbete med att förnya och försköna alla bostadsområden. Det ska kännas tryggt och trevligt för hyresgästerna att komma hem. Även för denna yrkesgrupp pågår utbildningsinsatser på såväl grupp- som individnivå.

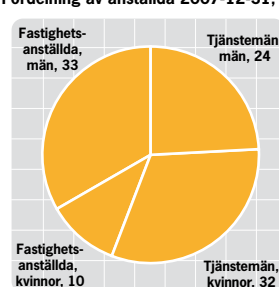
Åldersfördelning
tjänstemän/fastighetsanställda
2007-12-31



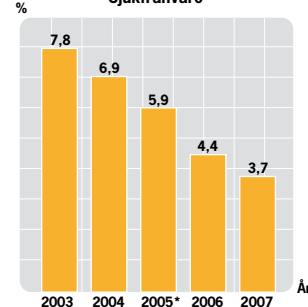
Personalomsättning
tillsvidareanställda



Fördelning av anställda 2007-12-31, %



Sjukfrånvaro



*Fr o m 2005 redovisas sjukfrånvaron i timmar i % av ordinarie arbetstid.

Bemannning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 522 (525). Av dessa var 301 män (295) och 221 kvinnor (230), tjänstemän 292 (314) och 230 fastighetsanställda (211). Inom de olika affärsområdena arbetade cirka 360 medarbetare (360) och på huvudkontoret cirka 160 (160).

Personalomsättningen uppgick till 12,6 procent (15,4) och medelåldern sjönk till 44,6 år (44,8). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,4 år (9,9).

Svenska Bostäder anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolungdomar. Under sommaren uppgick de till 113 (161) personer.

Nöjd medarbetarindex

Personalbarometern genomförs varje år. Alla har då möjlighet att anonymt framföra vad de tycker om sin arbetssituation, om utvecklingsmöjligheter med mera. Svaren redovisas sedan för respektive chef som tillsammans med sin arbetsgrupp beslutar vad som eventuellt måste förändras eller förbättras. Resultatet av personalbarometern sammanställs i ett värdeskapande index. Resultatet för 2007 var 617 (581). Överlag har medarbetarnas uppfattning om Svenska Bostäder som attraktiv arbetsgivare förbättrats.

Prioriterade utvecklingsområden utifrån årets undersökning är att utveckla de nya arbetssätten, effektivisera rutiner och system samt att utveckla ledarskapet. Det görs bland annat genom regelbundna funktions- och arbetsplatsträffar, årliga planerings- och utvecklingssamtal samt att Vägvisaren blir ett levande dokument i vardagen. Vartefter det sker kommer den upplevda stressen att minska och arbetstillfredsställelsen och motivationen att öka.

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron i företaget sjunker ständigt och är i slutet av året cirka 3,7 procent. En medveten och konsekvent satsning på tidig rehabilitering och snabba insatser har lett fram till denna utveckling. Företagets chefer ska vara lyhörda, tidigt kunna läsa av om någon medarbetare inte verkar motiverad eller mår dåligt och i så fall agera. På så sätt kan ohälsa och långa sjukskrivningar motverkas.

Arbetsskade- och tillbudsfrekvensen ligger fortsatt på en förhållandevis låg nivå. Trots de stora byggprojekt som pågår har antalet

allvarliga arbetsskador och tillbud som rapporterats från företagets entreprenörer varit lågt.

Antalet anmälda arbetsskador uppgick under 2007 till 13 (7) och antalet anmälda tillbud till 12 (8). Antalet tillbud gällande hot och våld, där hyresgäster är inblandade, ökar dock. Företaget arbetar aktivt på olika sätt för att förebygga och stävja detta så att medarbetarna ska känna trygghet i sitt arbete.

Likabehandling (Jämställdhet och mångfald)

Svenska Bostäder arbetar för ökad likabehandling på ett integrerat sätt och i direkt anknytning till verksamheten. I samverkan med arbets- tagarorganisationerna sätts riktlinjer för arbetet och på arbetsplatserna bedrivs sedan arbetet fortlöpande. Medarbetarna ska ha kännedom om olika kulturer, respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån var och ens förutsättningar.

Den mångfald som finns bland hyresgästerna ska återspeglas bland medarbetarna och därför eftersträvas en mångfald av erfarenheter och bakgrund inom företagets arbetsgrupper, något som ska beaktas vid varje rekrytering.

Närmare 35 procent av cheferna är kvinnor och i affärsledningen uppgår antalet kvinnor till 45 procent vilket uppnåtts genom medvetet arbete för en jämnare könsfördelning. Detta arbete ska även fortsättningsvis bedrivas, dels genom möjliggörande av karriärvägar internt, dels genom att identifiera och attrahera kompetenta kvinnor utanför företaget.

Svenska Bostäder registrerar inte etniskt ursprung, men i den medarbetarundersökning som genomfördes under året uppgav drygt en tredjedel av medarbetarna att de ursprungligen kommer från ett annat land än Sverige. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter, genomförs årligen en enkätundersökning som ligger till grund för kommande likabehandlingsarbete.

För att möta generationsväxlingen som pågår vill Svenska Bostäder attrahera ungdomar att söka sig till branschen. Varje sommar tar företaget emot ett stort antal ungdomar som feriearbetare där företrädare ges till de som kommer från invandratäta bostadsområden. Därefter prioriteras ungdomar som bor i företagets bostadsområden samt barn till medarbetare i Svenska Bostäder.





STYRELSE



ORDINARIE LEDAMÖTER

1. **Kristina Alvendal (m)**
Styrelseordförande och ledamot sedan 2006.
Född 1972. Jur. kand.
Bostads- och Integrationsborgarråd.
Ordförande Familjebostäder, Integrationsberedning.
Ledamot kommunfullmäktige, Ombud
kommunförbundet Stockholms län, KSL.
Bor i bostadsrätt.
2. **Teres Lindberg (s)**
Vice ordförande sedan 2006. Ledamot sedan 2005.
Född 1974.
Vice ordförande i stadsbyggnadsnämnden.
Ledamot personal- och jämställdhetsutskottet,
kommunstyrelsen, kommunfullmäktige.
Suppleant Stockholms Stadshus. Ombud
Svenska Kommunförbundet Stockholms län, KSL.
Bor i villa.
3. **Barry Andersson (s)**
Ledamot sedan 2007.
Född 1943. Pensionär.
Vice ordförande AB Stockholm Globe Arena.
Ledamot i kommunfullmäktige, Stiftelsen
Stockholms Sjöfartshotell. Ombud
Kommunförbundet Stockholms län, KSL.
Bor i radhus.
4. **Hugo Nordenfelt (m)**
Ordinarie ledamot sedan 2007.
Suppleant sedan 2003.
Född 1944. Pol. mag. MBA. Egen företagare.
Ledamot i kommunfullmäktige.
Bor i bostadsrätt.
5. **Hans-Göran Olsson (fp)**
Ledamot sedan 2007.
Född 1943. Folkhögskollärare. Rektor.
Bor i villa.
6. **Theréz Randquist (m)**
Ledamot sedan 2007.
Född 1961. Fil.kand. VD.
Bor i bostadsrätt.
7. **Yvonne Ruwaida (mp)**
Ledamot sedan 2007.
Född 1970. Oppositionsborgarråd.
Ledamot i kommunfullmäktige, kommunstyrelsen,
borgarrädsberedningen, styrelsen för Stockholms
Stadshus.
Bor i radhus.

SUPPLEANTER

8. **Gulan Avci (fp)**
Suppleant sedan 2007.
Född 1977. Banktjänsteman.
Ledamot kommunfullmäktige,
exploateringsnämnden.
Bor i bostadsrätt.
9. **Kerstin Gustavsson (m)**
Suppleant sedan 2007.
Född 1936. Självvärdare.
Ledamot kommunfullmäktige, socialtjänst-
och arbetsmarknadsnämnden,
exploateringsnämnden, Svenska
kommunförbundets kongress. Ombud
Kommunförbundet Stockholms län, KSL.
Bor i bostadsrätt.
10. **Gabriel Holmberg (m)**
Suppleant sedan 2007.
Född 1962.
Bor i bostadsrätt.
11. **Karin Ehlin Kolk (s)**
Suppleant sedan 2007.
Född 1988. Studerande.
Bor i villa.
12. **Mehdi Oguzsoy (v)**
Suppleant sedan 2007.
Född 1969. Sjuksköterska.
Ledamot kommunfullmäktige,
idrottsnämnden.
Ombud Kommunförbundet Stockholms
län, KSL.
Bor i radhus.
13. **Håkan Sundman (s)**
Suppleant sedan 2007.
Född 1970. Ombudsman på IF Metall
Stockholm.
Bor i hyresrätt.

Vakant (kd)

PERSONALREPRESENTANTER

14. **Eva Blomqvist**
SKTF. Personalrepresentant sedan 2007.
Född 1949. Störningsutredare.
Bor i hyresrätt.
15. **Curt Öhrström**
Fastighetsanställdas förbund.
Personalrepresentant sedan 2003.
Född 1957. Bovärd.
Bor i bostadsrätt.
16. **Lise-Lotte Jansson**
Fastighetsanställdas förbund.
Personalsuppleant sedan 2007.
Född 1958. Miljövård.
Bor i bostadsrätt.
17. **Kjell Savenholm**
Ledarna. Personalsuppleant sedan 2007.
Född 1941. Förvaltare.
Bor i hyresrätt.

FÖRETAGSLEDNING



1. Göran Wendel

VD.

I nuvarande befattning sedan 2005, anställd 2005.

Född 1954. Ekonom.

Tidigare erfarenhet: VD för Bostads AB Poseidon.
Bor i bostadsrätt.

2. Sven Alexandersson

Administrativ chef, tf

I nuvarande befattning sedan 2007.

Född 1951. Civilekonom.

Tidigare erfarenhet: Ekonomichef Consafe AB, VD Palpax AB, VD Monark AB, administrativ chef Bostads AB Poseidon.
Bor i hyresrätt.

3. Patrik Emanuelsson

Vice VD/Affärsutveckling.

I nuvarande befattning sedan 2006, anställd 2000.

Född 1966.

Tidigare erfarenhet: IT-driftchef Svenska Kraftnät och IT-chef FMV.
Bor i villa.

4. Mona Finnström

Personalchef.

I nuvarande befattning sedan 1999, anställd 1999.

Född 1959. Fil. kand.

Tidigare erfarenhet: Personalchef Stockholms Hamn.
Bor i kooperativ hyresrätt.

5. Lena Lindvall

Lokaler.

I nuvarande befattning sedan 2007, anställd 2006.

Född 1962. Centrumchefsutbildning KTH

Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef/varuhuschef NK Stockholm, affärsutvecklingschef Hufvudstaden AB, centrumchef Sturegallerian.
Bor i bostadsrätt.

6. Roland Nilsson

Teknikchef.

I nuvarande befattning sedan 2002, anställd 2002.

Född 1953. Civilingenjör.

Tidigare erfarenhet: Arbetschef och affärschef Diös, Siab och NCC.
Bor i villa.

7. Sandra Plavinskis

Informationschef.

I nuvarande befattning sedan 2006, anställd 1996.

Född 1969. Fil. kand.

Tidigare erfarenhet: Enhetschef på Svenska Bostäder och informatör/marknadsförare på KappAhl AB.
Bor i radhus.

ORDINARIE REVISORER

Ingemar Rindstig

Född 1949. Auktoriserad revisor. Ernst & Young.
Revisor i bolaget sedan 2005.

Bengt Lagerstedt (m)

Född 1935. Lekmannarevisor, utsedd av Stockholms kommunfullmäktige. Revisor i bolaget sedan 2007.

REVISORSSUPPLEANTER

Peter Lander

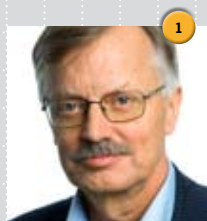
Född 1949. Auktoriserad revisor. Ernst & Young.
Revisorssuppleant sedan 2005.

Gun Risberg (s)

Född 1942. Lekmannarevisorssuppleant.
Revisorssuppleant sedan 2007.



AFFÄRSLEDNING



1. Sven Belfrage

VD Stadsholmen.
I nuvarande befattning sedan 2007,
anställd 1985.
Född 1949. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: KTH, Bostadsstyrelsen och
Stockholms stad/Fastighetskontoret.
Bor i villa.

2. MÜNİBE DEMİRKIRAN

Affärsområdeschef Kärrtorp.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 2006.
Född 1967. Studier i fastighetsförvaltning,
ekonomi, tolk
Tidigare erfarenhet: Områdeschef
Botkyrkabyggen.
Bor i radhus.

3. Niklas Gahm

Affärsområdeschef Norra Järva.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1997.
Född 1972. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Svenska
Bostäder och förvaltare Stadsholmen.
Bor i villa.

4. Lena Granlund

Affärsområdeschef Vällingby.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1989.
Född 1968. Universitetsstudier i
företagsekonomi 80 p.
Tidigare erfarenhet: Enhetschef och
bostadsuthyrare Svenska Bostäder.
Bor i hyresrätt.

5. Christina Lillieborg

Affärsområdeschef Stadsholmen.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1991.
Född 1951. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef
Stadsholmen. VD-staben och division
Lokaler Svenska Bostäder. Projektledare
och utredare Stockholms stad/Fastig-
hetskontoret.
Bor i bostadsrätt.

6. Lena Lindvall

Affärsområdeschef Vällingby Centrum.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 2006.
Född 1962. Centrumchefsutbildning KTH
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef/
varuhuschef NK Stockholm,
affärsutvecklingschef Hufvudstaden AB,
centrumchef Sturegallerian.
Bor i bostadsrätt.

7. Thomas Lundmark

Affärsområdeschef Innerstan.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1980.
Född 1954. Pol. mag.
Tidigare erfarenhet: Divisionschef och
förvaltningschef Svenska Bostäder.
Bor i villa.

8. Stefan Mattsson

Affärsområdeschef Skärholmen.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1990.
Född 1960. Byggnadsingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltare och för-
valtningschef Svenska Bostäder.
Bor i villa.

9. Yngve Persson

Affärsområdeschef Farsta.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1991.
Född 1951. Fil. kand.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef
Svenska Bostäder.
Bor i bostadsrätt.

10. Lennart Ström

Affärsområdeschef Södra Järva.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1989.
Född 1950.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef
Svenska Bostäder. Vicevärd
HSB, förvaltare och områdeschef
Huge Bostäder.
Bor i villa.

11. Ulrika Thorildsson

Affärsområdeschef Hasselby.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 2003.
Född 1968. Driftingenjör.
Tidigare erfarenhet: Driftchef Svenska
Bostäder och gruppchef Ericsson.
Bor i villa.

12. Ola Wickman

Affärsområdeschef Östberga.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 2003.
Född 1975. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef,
förvaltare, projektledare,
divisionschefsassistent och trainee
Svenska Bostäder.
Bor i hyresrätt.





Ekonomi

FINANSIERING

Styrräntan höjdes under året från 3,0 procent till 4,0 procent. De korta räntorna steg med cirka 1,5 procentenheter medan de långa stigit med cirka 0,5 procentenheter. Kreditkrisen sätter tydliga spår i den internationella ekonomin och förluster i det finansiella systemet leder till kredittätstramning som hämmar tillväxten. Stark utveckling i många tillväxtekonomier gör ändå att dämpningen av den globala ekonomin blir relativt måttlig.

Den europeiska centralbanken har höjt sin styrränta med 0,5 procentenheter till 4,0 procent under året. I USA har centralbanken sänkt styrräntan med 1,00 procentenhet till 4,25 procent.

Krisen på bostadsmarknaden i USA blir djupare och får allt större spridning. De reala effekterna av problemen på kreditmarknaden är ännu i sin linda och kulminerar inte förrän en bra bit in på 2008.

Konjunkturavmattningen i kombination med stigande inflation är ett dilemma för Riksbanken som väntas genomföra ytterligare en räntehöjning i början av 2008. I Sverige bedöms tillväxten ligga kvar på en relativt hög nivå de närmaste kvartalen. Det är dock tydligt att även svensk ekonomi påverkas av den finansiella oron.

Mål och strategier

Finansverksamheten i Svenska Bostäder regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den finanspolicy som antagits av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Alla externa finansiella affärer, inklusive långfristig upplåning, sker genom stadens finansfunktion.

Mål och mandat för finansiellt handlande regleras i en av bolagsstyrelsen fastställd finanspolicy, där även riktlinjer och regler för riskbegränsningar anges. Den finansiella verksamheten präglas av medvetet lågt risktagande och säkerställande av riskhantering. Resultatutvecklingen ska vara ordnad och styras mot förutbestämda resultatmål.

Ny modell för finansiering av låneportföljen

Modellen med interna lån och placeringar ersätts med in- och utlåning via ett koncernkontosystem. All in- och utlåning inom koncernkoncernen sker via koncernkontosystemet. Svenska Bostäders befintliga tidsbundna lån och placeringar har förtidslöst. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Modellen innebär att bolagets skuldportföljer

inte längre kommer att ha någon duration. I praktiken blir de "kopior" av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens (nu $1,5 \pm 0,3$ år.

Låneportfölj

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 10 397 mkr (8 825), en ökning med 1 572 mkr. Nettokapitalinflödet i bolaget, som en följd av förvärv och försäljningar, uppgick till 935 mkr. Internfinansieringen från Stockholms stad ökade och motsvarar 100 procent (97) av låneskulden.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden för fastigheter i förvaltning i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 76 procent (71), i förhållande till taxeringsvärde 30 procent (34) och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 22 procent (20).

Resultat från finansverksamheten

Finansnettot försämrades med 97 mkr under året och uppgick till 370 mkr (273). Räntekostnaderna uppgick till 387 mkr (296), vilket motsvarar 108 kr (84) per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Räntebidragen uppgick till 15 mkr (26), vilket motsvarar 5 kr (9) per kvadratmeter vägd bostadsyta. Räntebidragen kommer att fasas ut för att vara helt borta 2011.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar ökade till 6 823 mkr (1 452). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 282 mkr (-2 266).

Vid utgången av året uppgick likvida medel till 0,2 mkr (0,9).

Säkerheter

Nyupplåning och refinansiering sker via intern finansiering från Stockholms stad utan särskild säkerhet. Av totala lånestocken 10 397 mkr uppgick dessa lån till 100 procent (97). Pantbrev i eget förvar uppgick till 5 809 mkr. Avgiften för den kommunala borgen uppgick till 0,8 mkr (0,9). Inga nya pantbrev har tagits ut under året. Några nya borgenslån har inte tillkommit.

Prognos marknadsutveckling 2008

Styrkan i svensk ekonomi håller i sig ett tag till men under 2008 faller tillväxten och arbetslösheten planar ut. Tveksamheten stiger om ytterligare en höjning av styrräntan i början av 2008, en trolig nivå i slutet av året är 3,75 procent. BNP-tillväxten bromsar in från 3,1 procent 2007 till 2,1 procent 2008 och 1,8 procent 2009. Exporten saktar in betydligt och den starka investeringskonjunkturen dämpas efterhand. Konsumtionen utgör i viss mån en motkraft men det verkliga lyftet uteblir då sparandet ligger kvar på relativt höga nivåer.

Kronan förstärks ytterligare mot dollarn och rörelserna mot euron blir små. De offentliga finanserna uppfyller målen med råge och med en lägre tillväxt försvagas de stabiliseringspolitiska argumenten för återhållsamhet inför riksdagsvalet 2010. Ytterligare finanspolitiska stimulanser kan väntas under 2009.

Centralbankerna i Europa har att väga en stigande inflation på kort sikt mot försvagade tillväxtutsikter i kreditorons spår. Efterhand tar nedåtriskerna för tillväxten över och till sommaren sänker den europeiska centralbanken räntan. I USA förblir tillväxten svag under första halvåret 2008. Centralbanken fortsätter att stötta ekonomin med räntesänkningar. Den amerikanska centralbanken FED sänkte i januari 2008 oväntat räntan med 0,75 procentenheter. Den kraftiga sänkningen visar att FED ser allvarligt på konjunkturläget och samtidigt ser risker i det finansiella systemet. FED är därför beredd att gå snabbt fram med räntesänkningar för att bemöta dessa hot.

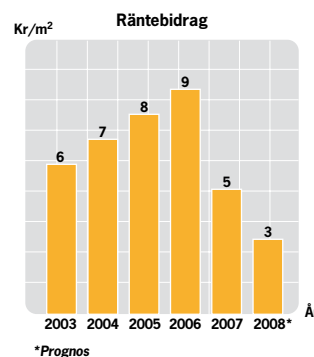
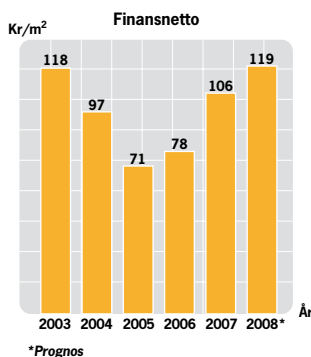
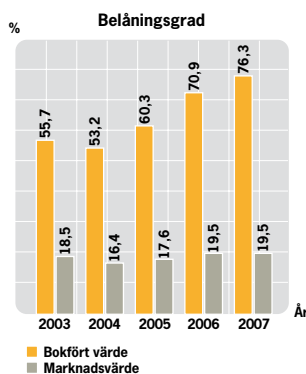
Källa: SEB

Kapitalstruktur, mkr

31 december	2007	2006
Icke räntebärande skulder	1 939	2 076
Räntebärande skulder	10 384	8 812
Eget kapital	4 979	4 811
Summa skulder och eget kapital	17 302	15 699

Prognos för portföljens utveckling 2008–2012, mkr

Ränteläge 08-01-01	2008	2009	2010	2011	2012
Räntekostnader	449	560	616	659	701
Räntebidrag	10	7	4	2	0
Netto	439	553	612	657	701



FASTIGHETSVÄRDERING

Svenska Bostäder gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell och är en web-baserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden.

Värderingen har tre syften:

- › Presentera bedömt verkligt värde, värdeförändring och totalavkastning
- › Fastställa eventuella nedskrivningsbehov
- › Bedöma ny- och tilläggsinvesteringar.

Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företagets förvaltningsportfölj per den 31 december 2007. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 47,4 mdkr (44,9).

Övervärdet i beståndet i förvaltning beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 33,8 mdkr (32,5). Då värdet på beståndet bland annat påverkas av vilka investeringar som gjorts i fastigheterna under året redovisas förändringen i form av övervärden. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet är 13,6 mdkr (12,4) exklusive pågående projekt och taxeringsvärdet uppgår till 34,3 mdkr (26,7).

Metod

Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. En långsiktig normal uthyrningsgrad fastställs för respektive fastighet. Värdet på fastigheten på lång sikt bestäms av utvecklingen av driftnettot och avkastningskravet. Varje enskild fastighet har bedömts var för sig.

För restvärdebedömningen har ett direktavkastningskrav, baserat på analyser, genomförda transaktioner och erfarenheter av marknadsutvecklingen åsatts respektive fastighets driftöverskott. Marknadens uppfattning om realränta och riskpremie styr vilket avkastningskrav som en viss fastighet har.

I huvudsak används den aktuella hyresnivån dock med justeringar för kända förändringar. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till en nivå som fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuell fastighetsskatt och tomträttsavgäld används i kalkylen. Fastigheterna är indelade i fyra värdeområden A–D, som speglar vilket attraktivitetsläge fastigheten har i Stockholm, där A är attraktivast. I fastighetsförteckningen visas i vilket område respektive fastighet är belägen.

Värderingsunderlag

Uppgifter om direktavkastningskrav och normaliserade värden på drift, underhåll och vakanser har hämtats från fastighetsvärderare i branschen. Varje fastighet har utifrån en marknadsanalys getts ett unikt direktavkastningskrav. Underlag om hyror har hämtats från egna system och aktuell tomträttsavgäld och fastighetsskatt har använts.

Totalavkastning

Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och

värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 2,8 procent (13,3) varav direktavkastning 1,5 procent (1,9) samt värdeförändring 1,3 procent (11,4).

Direktavkastning

Direktavkastning beräknas traditionellt genom att driftnettot, exklusive övriga fastighetsintäkter, ställs i relation till det bokförda värdet. Måttet tar ingen hänsyn till värdeförändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning, exklusive Skrapan, Vällingby Centrum och centrala administrationskostnader, blev 5,1 procent (5,9).

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även för 2007 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans med Investment Property Databank, IPD, där ett antal allmännyttiga bostadsföretag ingår. Företaget lämnar underlag under februari 2008. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar samt central administration.

Kalkyler

Svenska Bostäders investeringskalkyler bygger på en låg diskonteringsränta baserad på en vägd kapitalkostnad. Som riskpåslag för internt kapital används fyra till fem procent. Kalkylen ger ledning i bedömningen av vilka utgifter som har långsiktigt ekonomiskt värde, och vilka som bör kostnadsföras i den löpande driftbudgeten.

Investeringsstöd och räntebidrag

Riksdagen har fattat beslut om avveckling av statligt investeringsstöd och räntebidrag. För historiskt beviljade räntebidrag, kommer en avveckling att ske fram till 2011. Förändringen ökar kraven på att hitta former för nyproduktion som sänker produktionskostnaden samt genom ökad attraktionskraft ökar hyresgästernas betalningsvilja. Ambitionen är att hålla en fortsatt hög takt i nyproduktionen trots avvecklingen av det statliga stödet.

Årets nedskrivningar

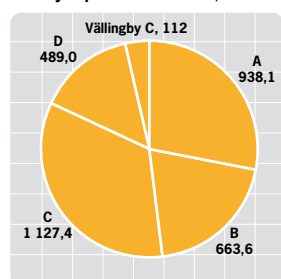
Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning över resultaträkningen.

Utvecklingen av framtida driftnetton för en centrumanläggning av Vällingbys karaktär är svårbedömd. Efter en försiktig bedömning har Vällingby Centrum skrivits ner med 500 mkr.

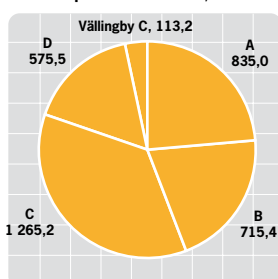
Återföring av nedskrivningar

Enligt årsredovisningslagen 4 kap 5 § ska nedskrivningar återföras om skäl för dem inte längre föreligger. Under året har 32 mkr reverserats avseende tidigare nedskrivning i Hammarby Sjöstad. I Skrapan har en reversering om 111 mkr gjorts och därmed kvarstår 175 mkr av den nedskrivning som gjordes i samband med förvärvet.

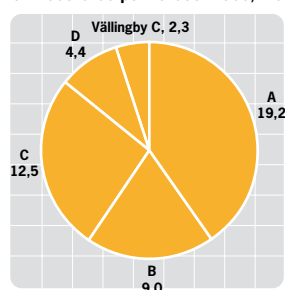
Hyra per värdeområde, mkr



Yta per värdeområde, tkvm



Marknadsvärde per värdeområde, mdkr



Beräknade verkliga värden och övervärdeförändringar på fastighetsbeståndet i förvaltning 2007-12-31, mkr

	Verkligt värde	Taxeringsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Övervärdeförändring
Värdeområde A	19 212,8	13 153,8	5 732,8	13 480,0	835,9
Värdeområde B	8 963,9	6 434,5	2 274,2	6 689,6	192,1
Värdeområde C	12 542,1	10 635,4	3 514,4	9 027,7	326,4
Värdeområde D	4 443,5	3 334,5	1 289,4	3 154,0	57,8
Vällingby C, värdeområde C	2 265,9	750,8	790,8	1 475,1	363,5
Totalt	47 428,1	34 309,0	13 601,6	33 826,4	1 775,7

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej tagits in i förvaltning per 2007-12-31, samt central administration.

Värdeförändring – Svenskt Fastighetsindex definition

Värdeförändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkningen av procentuell förändring ställs värdeförändringen i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto samt justering av övriga fastighetsintäkter.

Fastighetsbestånd 2007-12-31

Kr/m ²	Totalt	Värdeområde A	Värdeområde B	Värdeområde C	Värdeområde D	Vällingby C Kommersiella C ³⁾
Fastighetsskötsel och reparationer	130	135	124	116	151	169
Uppvärmning	113	99	123	119	119	66
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	66	63	58	59	85	112
Planerat underhåll och hyresgästanpassning	221	270	100	137	258	1 381
Fastighetsadministration	109	106	97	99	108	367
Hyresbortfall	7	4	2	5	4	86
Försäkringar	5	5	4	5	6	3
Fastighetsskatt	35	58	32	25	21	63
Tomträttsavgäld	41	66	22	37	23	116
Total drift- och underhållskostnad	727	806	562	602	775	2 363
Intäkter relaterade till fastighetens drift	950	1 123	928	891	850	989
Driftnetto	223	317	366	289	75	-1 374
Central administration, ej fördelad på fastighet²⁾	31	31	31	31	31	31

Bostadslägenheter, antal	43 434	9 588	8 532	17 844	7 470	0
Bostadslägenheter, yta m ²	2 928 530	624 601	615 740	1 179 410	508 779	0
Lokaler, yta m ²	575 853	210 442	99 668	85 798	66 734	113 211

Andel av, %

Kostnader/intäkter	77	72	61	68	91	239
Central administration – andel av intäkter	3,3	2,8	3,3	3,5	3,6	3,1

Värden, per m²

Bedömt värde	13 534	23 008	12 530	9 913	7 721	20 015
Bokfört värde	3 881	6 865	3 179	2 778	2 241	6 985
Övervärden	9 653	16 143	9 351	7 135	5 480	13 030

1) Indelat enligt attraktivitet i Stockholms kommun, se fastighetsförteckningen.

2) Central administration omfattar VD och dess kansli, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kansliet för IT- och ekonomichef, personalchef, teknikchef, hyres- och förhandlingschef, finansfunktion m m. Totalt 107 mkr ej fördelade på fastighet.

3) Vällingby Centrum genomgår en omfattande om- och nybyggnation därav de höga underhållskostnaderna.

Jämförd kostnad, kr/m²

	2007	2006
Normalanpassad långsiktig kostnad	390	381
Svenska Bostäders kostnad	566	475

Avkastningskrav, restvärde, %

	Exempel på stadsdel	2007	2006
Värdeområde A	Inom tullarna, Södra Hammarbyhamnen, del av Liljeholmen	2,25–4,50	2,25–4,50
Värdeområde B	Hammarbyhöjden, Björkhagen, Enskede, Johanneshov, Blackeberg, Kärrtorp	3,25–4,50	3,25–4,50
Värdeområde C	Vällingby, Farsta, Skärholmen, Hässelby	3,50–6,50	3,50–6,50
Värdeområde D	Rinkeby, Tensta, Husby, Akalla	3,75–6,50	3,75–6,50

Totalavkastning 2007, mkr

	Driftnetto, exkl central adm, 2007	Ränte- bidrag 2007	Investe- ringar, 2007	Verkligt värde 07-12-31	Direkt- avkast- ning, %	Värde- föränd- ring, %	Total- avkast- ning, %
Värdeområde A	264,3	5,1	483,0	19 212,8	1,3	1,9	3,2
Värdeområde B	262,2	2,6	140,5	8 963,9	3,0	0,6	3,6
Värdeområde C	367,5	5,4	238,6	12 542,1	19,1	4,7	23,8
Värdeområde D	43,8	1,6	42,4	4 443,5	0,7	0,4	1,1
Vällingby C, värdeområde C	-155,6	0,0	265,6	2 265,9	-8,7	4,6	-4,1
Totalt	782,2	14,7	1 170,1	47 428,1	1,5	1,3	2,8

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej tagits in i förvaltning per 2007-12-31, samt central administration.

Projektportfölj nybyggnad	0,0	0	1 238,9				
Driftnetto för fastigheter som sålts under året	53,7						
Central administration	-107,0						
Totalt	728,9	14,7	2 409,0				

Beräknade verkliga värden och övervärdeförändringar

Direktavkastning – Svenskt Fastighetsindex definition

Fastighetens driftnetto inklusive räntebidrag ställt i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto. Tabellen exkluderar Central administration.

Värdeförändring – Svenskt Fastighetsindex definition

Värdeförändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkningen av procentuell förändring ställs värdeförändringen i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto samt justering av övriga fastighetsintäkter.

Totalavkastning – Svenskt Fastighetsindex definition

Totalavkastningen beräknas som summan av direktavkastningen och procentuell värdeförändring enligt ovan. Köp och försäljning under året ingår ej.

Direktavkastning på bokfört värde, mkr

	Hyses- intäkter	Drift, adm och underh	Tomträtts- avgälder	Fastighets- skatt	Drift- netto	Bokfört värde	Direkt- avkastn., %
Värdeområde A	938,1	570,0	55,5	48,3	264,3	5 732,8	4,2
Värdeområde B	663,6	363,0	15,5	22,8	262,2	2 274,2	11,2
Värdeområde C	1 127,4	681,4	46,5	31,9	367,5	3 514,4	10,1
Värdeområde D	489,0	420,3	13,1	11,8	43,8	1 289,4	2,4
Vällingby C, värdeområde C	112,0	247,2	13,2	7,2	-155,6	790,8	-23,4
Totalt	3 330,1	2 281,9	143,8	122,0	782,2	13 601,6	5,1

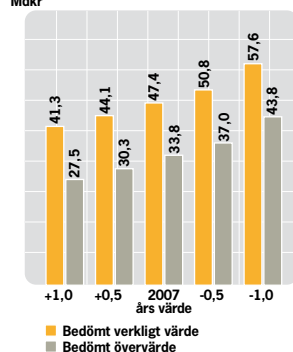
Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej tagits in i förvaltning per 2007-12-31, samt central administration.

Central administration	0,0	0,0	0,0	0,0	-107,0	0,0	
Driftnetto för fastigheter som sålts under året	96,3	35,0	5,0	2,7	53,7		
Totalt	3 426,4	2 316,9	148,8	124,7	728,9	13 601,6	

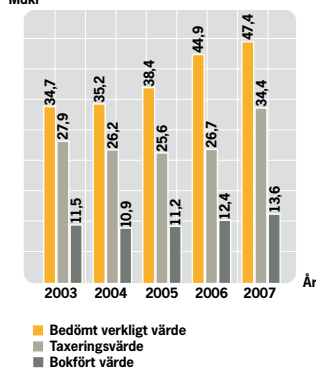
Direktavkastning – med bokfört värde som bas

Tabellen omfattar driftnetto i procent av fastigheternas bokförda värde på balansdagen. Tabellen exkluderar kostnaden för Central administration per definition, VD och dess kansli, styrelse, revision, marknadsföring, samt centrala kansli för administration, personalchef, teknikchef, finansfunktion. Totalt 107 mkr.

Fastighetsbeståndets värde
vid olika avkastningskrav



Fastighetsvärden



MÖJLIGHETER OCH RISKER

Svenska Bostäders verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden av såväl makroekonomisk som politisk karaktär, men även av egna strategiska överväganden och framtida inriktning.

Marknad

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen Region Stockholm. En överenskommelse har träffats mellan parterna som innebär att bruttohyran för bostäder kommer att öka med i genomsnitt 2,2 procent från 1 mars 2008. Stockholms befolkning förväntas fortsatt öka vilket innebär ett ökat behov av bostäder. Efterfrågan bedöms fortsatt vara högre än utbudet trots en hög nyproduktionstakt i Stockholm. Uthyrningsgraden bedöms de närmaste åren ligga kvar på en mycket hög nivå.

Färdigställandet av Vällingby Centrum 2008 medför ett betydande tillskott av lokalytor. Marknadens mottagande av det nya modevaruhuset blir viktig för den framtida lönsamhetsutvecklingen.

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter kommer att vara betydande de kommande åren. Antalet ombildade hyresrätter kommer markant att överstiga antalet nyproducerade lägenheter vilket innebär att bolagets totala bestånd av hyresrätter kommer att sjunka. Koncernstyrelsens beslut om att erbjuda försäljning av drygt 2 000 lägenheter till privata fastighetsägare kan leda till ytterligare minskning av hyresrättsbeståndet.

Investerings- och underhållsbehov

Under första halvåret avslutas ny- och ombyggnadsarbeten av Vällingby Centrum. Investeringar i nyproducerade bostäder kommer att överstiga en miljard kronor årligen de närmaste åren. Ombyggnadsinvesteringar inklusive underhåll i befintligt bestånd bedöms uppgå till 1 mdkr per år, sett som ett genomsnitt över två till tre år.

Organisation

Betydande försäljningar av beståndet kommer att påverka bolagets totala bemanning. Genomförs utförsäljningar i enlighet med de planer som finns kommer en övertalighetssituation att uppstå. I en fortsatt stark arbetsmarknadskonjunktur är god planering nödvändig för att minimera de effekter som uppkommer.

Räntor

Räntekostnaden är en av de enskilt största kostnaderna för Svenska Bostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. All in- och utlåning inom koncernkoncernen sker via koncernkontosystemet.

Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskuld i koncernkoncernen. Modellen innebär att bolagets skuldportföljer inte längre kommer att ha någon duration. I praktiken blir de kopior av koncernkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolagen hade en portfölj med en duration som är lika med koncernkoncernens som är $1,5 \pm 0,3$ år. Jämfört med tidigare blir volatiliteten i räntekostnaderna lägre eftersom de externa lånen omsätts mer frekvent därför är durationsintervallet något smalare.

Durationen för koncernkoncernens nettoskuldportfölj uppgick till 1,68 år. Koncernkoncernens målduration för 2007 är 1,5 år med en tillåten avvikelse på $\pm 0,3$ år. Detsamma gäller för bolaget.

Prognos för portföljens utveckling 2008–2012, ränteläge 2008-01-01

Mkr	2008	2009	2010	2011	2012
Räntekostnader	449	560	616	659	701
Räntebidrag	10	7	4	2	0
Netto	439	553	612	657	701
Ränta +1%-enhet	-34	-40	-44	-48	-51
Ränta -1%-enhet	+35	+41	+45	+48	+51

Skatter, taxor och avgifter

Politiska beslut som rör skatter, taxor, avgifter och andra regleringar har stor betydelse för Svenska Bostäder och andra bolag inom allmännyttan.

Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av många faktorer, nedan visas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat, mkr
Hyresnivå bostäder	1 %	28
Hyresnivå lokaler ¹⁾	1 %	1
Vakansgrad, bostäder	0,1 %-enhet	3
Vakansgrad, lokaler ¹⁾	1 %-enhet	1
Vakansgrad, bilplatser	1 %-enhet	1
Driftkostnader	1 %	15
Underhållskostnader	1 %	8
Kommunal avgift bostäder	100 kr/lgh	4
Fastighetsskatt lokaler	0,1 %-enhet	4
Räntenivå ²⁾	1 %-enhet	34

1) Kontrakt som förfaller 2008
2) Räntekänslighet 1 år

PROGNOS 2008

Cirka 15 000 lägenheter var vid årsskiftet intresseanmälda för ombildning till bostadsrätt. Mot bakgrund av de avslut som gjordes under 2007 och den stora mängd lägenheter som är intresseanmälda är det sannolikt att tro på en betydande försäljning under 2008. Utöver ombildningarna är såväl Skrapan som drygt 2 000 lägenheter till privata fastighetsägare ute till försäljning. Resultatet av affärerna blir känt först under senare delen av första halvåret 2008.

Förändringarna i beståndet under 2008 kommer att kraftigt påverka såväl resultat- som balansräkning. Förutom betydande realisationsvinster och lägre balansomslutning, med ökad synlig soliditet som följd, kommer intäkts- och kostnadsmassan att minska. Det operativa resultatet, resultat före realisationsresultat, nedskrivningar, reverseringar och andra poster av engångskaraktär, bedöms bli i nivå med motsvarande resultat 2007.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	1 857 409 811
Årets resultat	488 787 595
Summa	2 346 197 406

Till aktieägaren utdelas	32 626 800
I ny räkning balanseras	2 313 570 606
Summa	2 346 197 406

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Moderbolagets egna kapital redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och har beräknats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Enligt lagen om allmännyttan får utdelningen högst motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet beräknat på insatt grundkapital.

Föreslagen utdelning utgör 0,78 procent av moderbolagets egna kapital och 0,66 procent av koncernens egna kapital. Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

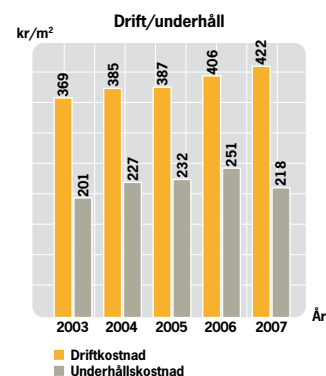
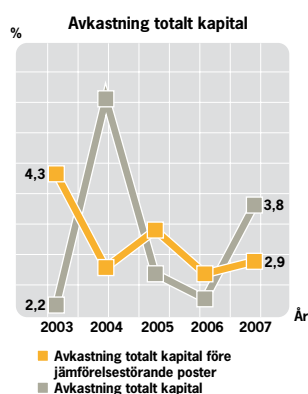
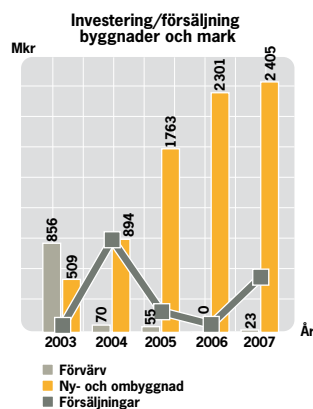
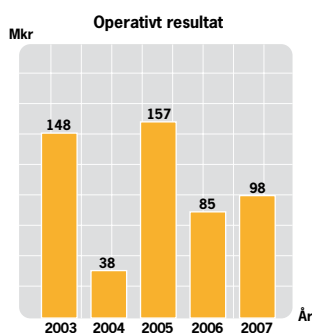




BOSPHORUS

Femårsöversikt

KONCERNEN	2007	2006	2005	2004	2003
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hyresintäkter	3 363	3 208	3 178	3 209	3 278
Övriga förvaltningsintäkter	51	37	37	30	26
Nettoomsättning	3 414	3 245	3 215	3 239	3 304
Driftkostnader	-1 509	-1 429	-1 378	-1 407	-1 383
Underhållskostnader	-779	-886	-828	-829	-752
Tomträttsavgälder	-149	-129	-126	-120	-119
Fastighetsskatt	-125	-142	-123	-136	-151
Driftnetto	852	659	760	747	899
Av- och nedskrivning	-777	-222	-297	-359	-816
BRUTTORESULTAT	75	437	473	388	83
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-107	-78	-63	-63	-52
Pensionsskuldförändring av engångskaraktär	-33	-47			
Omstruktureringsskostnader		-13	-135		
Vinst vid avyttring av fastigheter	669	8	50	334	218
RÖRELSERESULTAT	604	307	325	659	250
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6	3	5	7
Räntebidrag	15	26	24	21	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-388	-306	-280	-313	-389
RESULTAT FÖRE SKATT	234	33	72	372	-113
Skatt	-36	-4	-19	-78	-19
Minoritetens andel	-1	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	197	29	53	294	-132
OPERATIVT RESULTAT	98	85	157	38	148
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Materiella anläggningstillgångar	16 272	15 142	13 126	11 802	12 128
Finansiella anläggningstillgångar	198	124	194	199	326
Omsättningstillgångar	832	433	340	318	221
SUMMA TILLGÅNGAR	17 302	15 699	13 660	12 319	12 675
Eget kapital	4 979	4 811	4 809	4 790	4 496
Minoritetsintresse	4	3	3	3	3
Avsättningar	353	582	718	596	600
Långfristiga skulder	20	5 533	4 691	4 646	4 937
Kortfristiga skulder	11 946	4 770	3 439	2 284	2 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 302	15 699	13 660	12 319	12 675
Kapital					
Justerat eget kapital	29 334	28 438	24 407	22 295	21 170
Bedömt verkligt värde fastigheter	47 428	44 948	38 440	35 190	34 652



Femårsöversikt

KONCERNEN	2007	2006	2005	2004	2003
FASTIGHETSUPPGIFTER, 07-12-31					
Antal lägenheter	43 434	43 725	43 045	43 299	45 929
Antal lokaler	5 453	5 474	5 395	5 225	5 262
Antal bilplatser	20 084	20 635	20 729	20 937	21 281
Summa uthyrningsobjekt	68 971	69 834	69 169	69 461	72 472
Yta bostäder, 1000-tal m ²	2 929	2 978	2 939	2 949	3 078
Yta lokaler, 1000-tal m ²	576	545	611	627	656
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	290	298	299	302	307
Summa yta, 1000-tal m²	3 795	3 821	3 849	3 879	4 041
Antal nya lägenheter, förvärv	18	0	13	46	168
Antal sålda lägenheter	1 351	0	591	2 840	377
Yta nya lokaler, 1000-tal m ² , förvärv	9	0	11	16	39
Yta sålda lokaler, 1000-tal m ²	8	23	25	85	2
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, MKR					
Fastighetsförvärv inkl mark	23	0	55	70	856
Nyproduktion	1 210	1 085	919	406	149
Om- och tillbyggnad	1 195	1 217	844	488	360
Övriga investeringar	52	50	36	31	79
Summa investeringar	2 480	2 352	1 854	995	1 444
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	528	74	196	887	64
NYCKELTAL, %					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	23,8	19,4	22,8	22,3	26,6
Fastigheternas direktavkastning	6,2	5,3	6,5	6,4	7,8
Avkastning eget kapital	3,4	0,5	1,1	5,8	neg
Avkastning totalt kapital	3,8	2,3	2,7	5,5	2,2
Avkastning justerat totalt kapital	1,3	0,8	0,9	1,9	0,8
Finansiering					
Soliditet	28,8	30,7	35,2	38,9	35,5
Justerad soliditet	57,4	58,6	59,7	60,9	59,1
Belåningsgrad bokfört värde	76,3	70,9	60,3	53,2	55,7
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	21,9	19,5	17,6	16,4	18,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,1	1,3	2,2	0,7
Räntebidrag, kr/m ²	5	9	8	7	6
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0	0,1	0
Vakansgrad, lokaler	4,2	4,6	4,8	4,3	3,9
Vakansgrad, bilplatser	22,3	19,8	18,8	19	17,5
Omflyttning, bostäder	9,0	9,6	10,0	9,2	8,7
Hysesintäkter, bostäder, kr/m ²	931	906	906	879	857
Hysesintäkter, lokaler, kr/m ²	1 057	1 034	939	959	1 009
Driftkostnad, kr/m ²	422	406	387	385	369
Underhållskostnad, kr/m ²	218	251	232	227	201
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m ²	30	22	18	17	14
Personal					
Årsarbetare	431	531	603	620	599
Personalomsättning, %	12,6	15,4	7,9	4,9	5,3
Sjukfrånvaro, %	3,7	4,4	5,9	6,9	7,8
MÅLTAL					
Superdriftnetto kr/m ²	504	495	501	489	499
Kundindex	75,1	n/a	76,4	77	n/a
Trädgårdsindex	70,4	n/a	70,7	70,8	n/a
Nöjd medarbetarindex	617	581	652	640	n/a
Fjärrvärmeanvändning kWh/kvm	173	170	172	175	180
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	755	573	1 281	646	127

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkter och övriga intäkter minus kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Operativt resultat

Resultat före skatt, exklusive pensionsskuldsförändring av engångskaraktär, omstruktureringskostnader, vinst vid avyttring av fastigheter och nedskrivning Vällingby Centrum och återföring Skrapan till den del återföring inte möts av motsvarande underhållskostnader.

Kapital

Justerat eget kapital

Synligt eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på bedömt övervärde.

Bedömt verkligt värde

Intern bedömning med utgångspunkt från aktuella avkastningskrav, faktiska hyresintäkter, normaliserade drift- och underhållskostnader, aktuella vakansgrader samt hänsyn till avveckling av räntebidrag.

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Avkastning eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablonskatt 28 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning justerat totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning plus genomsnittliga övervärden.

Finansiering

Soliditet

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutning plus övervärde fastigheter.

Belåningsgrad bokfört värde

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Belåningsgrad bedömt verkligt värde

Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Räntebidrag per kvadratmeter

Räntebidrag dividerat med vägd bostadsyta.

Förvaltning

Vakansgrad

Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Omflyttning

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder exklusive kategoribostäder.

Bostadshyra, kr/kvm

Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra, kr/kvm

Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift- och underhållskostnad, kr/kvm

Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Personal

Årsarbetare

Omräkning av arbetad tid till helårsarbetande med tillämpning av schemalagd ordinarie arbetstid.

Måltal

Superdriftnetto, kr/kvm

Nettoomsättning med avdrag för driftkostnader och centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Kundindex

Andelen kunder som är nöjda med den service vi ger samt produkten vi erbjuder, det vill säga allt som rör själva boendet.

Trädgårdsindex

Andelen kunder som är nöjda med utemiljön och skötseln av närmiljön kring våra fastigheter.

Nöjd medarbetarindex, NMI

Ett mått på hur organisationen och medarbetarna mår. Vi mäter kompetens, motivation, ansvar och initiativ, befogenheter, ledarskap och mål.

Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm

Normalårskorrigerad förbrukning i kilowattimmar per kvadratmeter, exklusive Stadsholmen och Vällingby Centrum.

Inomhusmiljöindex

Visar hur nöjda våra kunder är med sin inomhusmiljö och hur aktivt vi arbetar med inomhusmiljöfrågor som radon, god ventilation och legionella.

Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter

Påbörjade lägenheter räknas från det datum då vi handlar upp entreprenaden.



Resultaträkningar

MKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter	3	3 363	3 208	3 060	2 943
Övriga förvaltningsintäkter	3	51	37	44	32
Nettoomsättning		3 414	3 245	3 104	2 975
Driftkostnader	4	-1 509	-1 429	-1 407	-1 313
Underhållskostnader		-779	-886	-601	-693
Tomträttsavgälder		-149	-129	-129	-109
Fastighetsskatt		-125	-142	-107	-122
Driftnetto		852	659	860	738
Av- och nedskrivningar	5	-777	-222	-682	-306
BRUTTORESULTAT		75	437	178	432
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-107	-78	-99	-77
Pensionsskuld förändring av engångskaraktär	7	-33	-47	-33	-47
Omstruktureringskostnader	8	–	-13	–	-13
Vinst vid avyttring av fastigheter		669	8	672	8
RÖRELSERESULTAT	9	604	307	718	303
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3	6	65	31
Räntebidrag		15	26	15	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-388	-306	-421	-316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		234	33	377	44
Bokslutsdispositioner	12	–	–	249	199
RESULTAT FÖRE SKATT		234	33	626	243
Aktuell skatt	13	-192	–	-204	-29
Skatt tidigare taxering	13	1	–	1	–
Uppskjuten skatt	13	155	-4	66	-33
Minoritetens andel		-1	0	–	–
ÅRETS RESULTAT		197	29	489	181

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2007 uppgick till 3 363 mkr (3 208). Ökningen förklaras bland annat av beståndsförändringar under 2006–2007. Försäljning av fastigheter innebar minskade hyresintäkter med 19 mkr. Nyproduktion och förvärv av fastigheter innebar ökade hyresintäkter med 86 mkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 88 mkr eller 2,7 procent (0,6).

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med 1,8 procent från 1 april, utom för dotterbolaget Stadsholmen där samma höjning genomfördes från 1 januari. Höjningarna innebar ökade intäkter med cirka 37 mkr jämfört med föregående år.

Ombyggnader och stambyten har ökat hyresintäkterna från bostäder med cirka 14 mkr.

Lokalhyrorna har ökat med cirka 18 mkr, exklusive effekter av nyproduktion, förvärv och försäljningar. Den största delen av ökningen har skett i bolagets enda större centrumanläggning, Vällingby Centrum, i takt med den fortsatta ombyggnaden.

Vakansgraden för lägenheter har under året i genomsnitt uppgått till 0,1 (0,1) procent.

För lokaler har vakansgraden i genomsnitt uppgått till 4,2 procent jämfört med 4,6 procent föregående år. Vakansgraden är alltså fortsatt jämförelsevis låg. I västerort och delar av söderort har vakansgraden varit högst. För bilplatser har vakansgraden i genomsnitt uppgått till 22,2 procent (19,8). Vakansgraden har ökat mest i innerstaden, men är fortsatt högst i ytterstaden.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 509 mkr (1 429). Kostnaderna ökade med cirka 27 mkr till följd av beståndsförändringar. Kostnaden vid jämförbart fastighetsbestånd ökade med cirka 53 mkr jämfört med föregående år. En underindelning av driftkostnaderna framgår av tabellen nedan.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bo- och miljövärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingersättning. Kostnaderna för fastighetsskötsel är i nivå med föregående år. Kostnader

för reparationer har ökat och kostnaderna för vattenskador är fortsatt höga. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel.

Värmekostnaderna är i nivå med föregående år. Den normalårskorrigerade förbrukningen har dock ökat något och uppgår till 173 kWh/m². Fjärrvärmesaxen är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Elkostnaderna har ökat, bland annat beroende på stigande elpriser med cirka 3 procent. Vattenkostnaderna är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år. Under 2006 erhöles en retroaktiv återbetalning avseende tidigare år från Stockholm Vatten på cirka 28 mkr.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på affärsområdena, exklusive bo- och miljövärdar, och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt tillhörande lokaler, it-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnader för lokal administration har ökat jämfört med föregående år och avser bland annat kostnader relaterade till utvecklingsinsatser på Järvafältet och kostnader för införande av nytt fastighetssystem.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna blev 779 mkr (886). De omfattar planerat underhåll, kostnadsandelen av ombyggnadsutgifter, kostnader för lokalanpassningar och kostnader för målning, tapetsering, vitvaror och golv enligt det företagsstyrda lägenhetsunderhållet.

Bolaget har i bokslutet för 2007, liksom föregående år, tillämpat konventionell metod vid kostnadsföring av ombyggnadsutgifter. Endast värdehöjande delar av ombyggnadsprojekt har aktiverats.

Underhållskostnaden har minskat jämfört med föregående år. Detta beror på att den kostnadsförda delen relaterad till ombyggnadsprojekt minskat, bland annat beroende på färre stora ombyggnadsprojekt och att de kalkylmässiga förutsättningarna i projekten förbättrats med bland annat sjunkande direktavkastningskrav, vilket har lett till att en större andel av ombyggnadsprojekten kunnat aktiveras. Det motverkas något av att planerat underhåll och det företagsstyrda lägenhetsunderhållet ökat jämfört med föregående år. Inom det planerade underhållet märks bland annat satsningar inom ramen för Järvalyftet.

Driftkostnader

	Mkr 2007	kr/m ² 2007	Mkr 2006	kr/m ² 2006
Fastighetsskötsel	358	100	357	101
Reparationer	139	39	131	37
Vattenkostnader	76	21	48	14
El och kyla	107	30	101	29
Värmekostnader	408	114	408	116
Extern sophämtning	53	15	51	14
Lokal administration	341	95	306	87
Avskrivningar maskiner och inventarier	27	8	27	8
Totalt	1 509	422	1 429	406

Vakansgrad, %

	2007	2006
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	4,2	4,6
Bilplatser	22,3	19,8

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 125 mkr (142). Förändringen förklaras primärt av att fastighetsskatten på bostadsdelen minskat från 0,5 procent till 0,4 procent av taxeringsvärdet. Tomträttsavgälder och arrenden uppgår till 149 mkr (129). Beståndsförändringar bidrar med en ökning med cirka 7 mkr. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter.

Driftnetto

Driftnettet blev 852 mkr (659). Effekterna av fastighetsförsäljningar, förvärv och nyproduktion uppgår till cirka 50 mkr i positiv effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökar driftnettet med 143 mkr. De minskade underhållskostnaderna är den främsta orsaken till förbättringen. Överskottsgraden har ökat jämfört med år 2006, vilket också gäller direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

Företagets fastigheter skrivs av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga principer. Under rubriken redovisas även eventuella nedskrivningar av fastigheter. Kostnaderna uppgick till 777 mkr (222).

För Vällingby Centrum har en nedskrivning på 500 mkr gjorts. Marknadsvärdet bedöms understiga bokfört värde efter ombyggnad.

För Skrapan har tidigare genomförd nedskrivning återförts med 111 mkr (138) vilket motsvarar årets underhållskostnader i ombyggnadsprojektet.

För objekt i Hammarby Sjöstad har tidigare genomförd nedskrivning återförts med 32 mkr.

Bolaget har under 2007 inte reserverat för någon befarad nedskrivning av nyproduktionsprojekt, jämfört med 10 mkr föregående år.

Beståndsförändringar har lett till ökade avskrivningar med 23 mkr. Avskrivningar har även ökat till följd av omfattande ombyggnader av bland annat Vällingby Centrum.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Central administration och försäljning består av kostnader för centrala ledningskanslier, inklusive finans- och informationsenhet. Kostnader för marknadsföring, revision och styrelsearvoden ingår. Ambitionen är att följa de definitioner som Svenskt Fastighetsindex (SFI) använder. De centrala administrations- och försäljningskostnaderna uppgick till 107 mkr (78). Under året har ett bidrag på 15 mkr betalats till Stiftelsen Electrum i Kista. Marknadsföringskostnader relaterat till Vällingby Centrum och Skrapan har ökat.

Poster av engångskaraktär

Pensionsskuld förändring av engångskaraktär uppgick till 33 mkr (47). En successiv överföring av bolagets pensionsskuld sker till livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Reavinster vid fastighetsförsäljningar uppgick till 669 mkr (8). De fastigheter ingår, där kontrakt tecknats om försäljning under 2007, oavsett om tillträde sker under 2008.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto uppgick till -370 mkr (274), en försämring mot föregående år med 96 mkr. Det förklaras bland annat av en högre räntenivå än föregående år. Den volymviktade snitträntan i låneportföljen ökat från 3,50 procent 2006 till 3,79 procent 2007. Kapitalskulden har ökat till följd av investeringar, vilket gett högre räntekostnader. En utfasning av räntebidrag har skett med lägre räntetäkter som följd.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 234 mkr (33). Exklusive reavinster vid fastighetsförsäljningar, pensionsskuld förändring av engångskaraktär och nedskrivning av Vällingby Centrum blev resultatet 98 mkr (85).

Avkastningen på totalt kapital exklusive poster av engångskaraktär ökade något jämfört med 2006.

Intäkter	Mkr 2007	kr/m ² 2007	Mkr 2006	kr/m ² 2006
Bostäder inkl. tillval	2 796	931	2 686	906
Lokaler	608	1 057	579	1 034
Bilplatser	89	301	86	288
Outhyrt	-49	-13	-46	-12
Hyresbortfall och rabatter	-81	-21	-97	-25
Summa hyresintäkter	3 363	869	3 208	839
Övriga intäkter	51	13	37	10
Summa intäkter	3 414	882	3 245	849

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m²

	Mkr 2007	kr/m ² 2007	Mkr 2006	kr/m ² 2006
Personalkostnader	35,3	9,9	36,2	10,3
Marknadsföring och information	49,1	13,7	24,3	6,9
Övriga konsultkostnader	10,0	2,8	9,1	2,6
Övriga centrala adm kostnader	12,6	3,5	8,8	2,5
Totalt	107,0	29,9	78,4	22,3

Resultateffekt försäljningar/förvärv 2007 jämfört med 2006, mkr

Intäkter	-11
Förvaltningskostnader	2
Driftnetto	-9
Fastighetsavskrivningar	2
Finansnetto	4
Resultat efter finansnetto	-3

Balansräkningar

MKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	13 602	12 440	11 245	10 828
Inventarier	15	127	128	38	40
Pågående ny- och ombyggnader	16	2 543	2 574	2 460	2 151
Summa materiella anläggningstillgångar		16 272	15 142	13 743	13 019
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	–	–	1 131	1 038
Uppskjuten skattefordran	13	178	104	147	81
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	20	20	2 187	1 327
Summa finansiella anläggningstillgångar		198	124	3 465	2 446
Summa anläggningstillgångar		16 470	15 266	17 208	15 465
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	19	43	25	35	17
Kortfristig del av lånefordringar		0	–	–	–
Skattefordringar		0	23	–	8
Fordringar hos koncernföretag		86	1	86	1
Övriga fordringar		343	91	210	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	360	292	292	225
Summa kortfristiga fordringar		832	432	623	336
Kassa och bank		0	1	0	1
Summa omsättningstillgångar		832	433	623	337
SUMMA TILLGÅNGAR		17 302	15 699	17 831	15 802
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond		494	804	304	304
Summa bundet kapital		2 013	2 323	1 823	1 823
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		2 769	2 459	1 857	1 832
Årets resultat		197	29	489	181
Summa fritt eget kapital		2 966	2 488	2 346	2 013
Summa eget kapital		4 979	4 811	4 169	3 836
Obeskattade reserver	22	–	–	398	647
Minoritetsintresse	23	4	3	–	–
Avsättningar					
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	180	312	180	311
Uppskjuten skatteskuld	13	173	254	–	–
Avsättning för omstrukturering		–	6	–	6
Avsättning för nedskrivning		–	10	–	10
Summa avsättningar		353	582	180	327
Långfristiga skulder					
Lån	25	13	5 520	–	5 188
Övriga långfristiga skulder	26	7	13	1 313	1 244
Summa långfristiga skulder		20	5 533	1 313	6 432
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av långfristiga skulder		–	2	–	2
Leverantörsskulder		685	619	637	540
Skatteskulder		148	4	125	–
Skulder till koncernföretag		35	26	33	24
Övriga kortfristiga skulder	27	10 657	3 510	10 618	3 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	421	609	358	504
Summa kortfristiga skulder		11 946	4 770	11 771	4 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 302	15 699	17 831	15 802
Ställda säkerheter för fastighetslån	29	–	–	–	–
Ansvarsförbindelser	30	57	57	57	57

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgick till 16 272 mkr (15 142).

Årets förändring

Ingående balans	15 142
Årets investeringar	2 480
Försäljning/utrangering	-546
Avskrivningar	-447
Nedskrivningar	-500
Reversering av nedskrivning	143
Utgående balans	16 272

Årets investeringar som uppgick till 2 480 mkr avser bland annat nyproduktion 1 210 mkr och om- och tillbyggnad 1 195 mkr. Dotterbolaget Stadsholmen har förvärvat 20 fastigheter för 23 mkr av Stockholms stad.

Under året har 18 fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar. 14 radhus har sålts till privata köpare samt en fastighet till systerföretaget Micasa Fastigheter AB. En del av studentpaviljongerna i Akalla/Kista såldes till Örnsköldsvikshem. Årets försäljning av fastigheter innebär att bokförda värden om 528 mkr (77) avyttrades. Det försålda bokförda värdet för byggnader uppgick till 516 mkr (68) och värdet för mark uppgick till 7 mkr (6) och markanläggningar 5 mkr (0).

Fastighetsavskrivningarna uppgick till 420 mkr (369). Projektet förnyelsen av Vällingby Centrum har skrivits ned med 500 mkr.

Under året har 111 mkr (138) reverserats av den nedskrivning som gjordes vid förvärvet av Skrapan 2003. Beloppet motsvaras av de underhållsutgifter som kostnadsförts inom ramen för ombyggnadsprojektet. Tidigare nedskrivning i Hammarby Sjöstad har också reverserats under året med 32 mkr.

Bedömt verkligt värde för fastigheter uppgick till 47 428 mkr (44 948) den 31 december. Se även avsnittet Fastighetsvärdering sidan 44.

Finansiella anläggningstillgångar

Värdet av de finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 198 mkr (124) och avser främst uppskjuten skattefordran om 178 mkr (104). Den uppskjutna skattefordran fördelas på fastigheter 167 mkr (91), samt pensionsavsättning 11 mkr (13).

I moderbolaget har aktier i dotterbolag reverserats med 93 mkr avseende Skrapan.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 832 mkr (432). Ökningen förklaras bland annat av fordran på 248 mkr på bostadsrättsföreningar där avtal

teknats 2007 men tillträde sker efter årsskiftet, samt en momsfordran på 131 mkr avseende ombyggnaden av Skrapan. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 0 mkr (1).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 979 mkr (4 811). Förändringen förklaras av utdelning till ägaren om 29 mkr (27) och av årets resultat 197 mkr (29). Den synliga soliditeten uppgick till 28,8 procent (30,7).

Avsättningar

Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser

Avsättningen uppgick till 180 mkr (312). Minskningen förklaras av att en del av pensionsskulden under året har överförs till livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Resterande pensionsskuld planeras att överföras under våren 2008.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld i koncernen uppgick till 173 mkr (254). Minskningen förklaras i huvudsak av upplösta periodiseringsfonder.

	2007	2006
Fastigheter	38	30
Periodiseringsfonder	117	212
Avskrivningar utöver plan	18	12
Summa	173	254

Övriga avsättningar

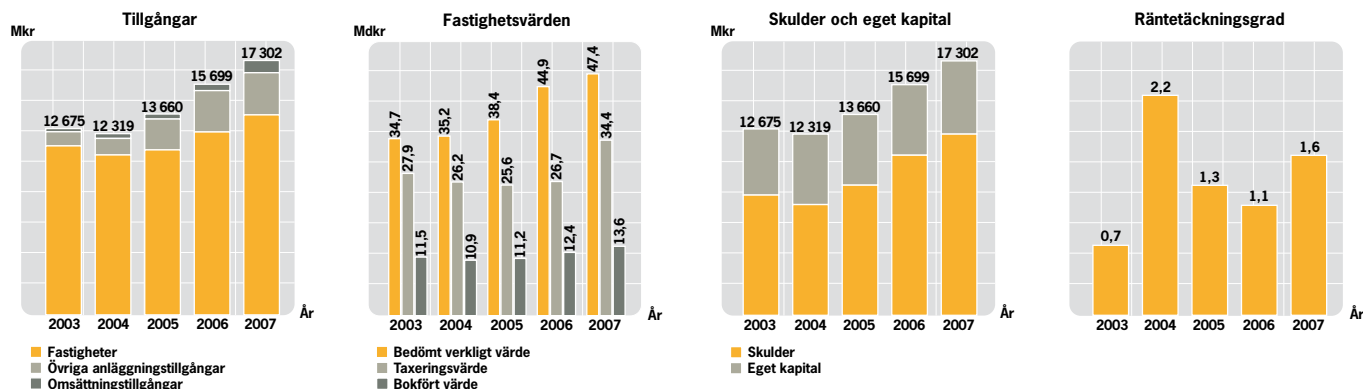
Tidigare avsättningar som gjordes för omstrukturering har upplösts i sin helhet, samt avsättningen för den pågående nyproduktionen av radhusen i Hjulsta.

Lång- och kortfristiga skulder

Under året har modellen med interna lån ersatts med in- och utlåning via ett koncernkontosystem. All in- och utlåning sker via koncernkontosystemet, de befintliga tidsbundna lånen har förtidsinlösts. Detta medför en omläggning från långa till kortfristiga skulder. Utnyttjat kreditbelopp uppgick per den 31 december till 10 384 mkr (3 133). Köpeskillingen för sålda och tillträdde fastigheter uppgick till 961 mkr och har reducerat krediten.

Räntebärande skulder uppgick till 10 384 mkr (8 812), medan de icke räntebärande skulderna uppgick till 1 939 mkr (2 076).

Belåningsgraden relaterat till fastigheternas bokförda värden uppgick till 76 procent (71) och till 22 procent (20) relaterat till bedömt verkligt värde. Skuldsättningsgraden uppgick till 1,6 (1,9).



Kassaflödesanalys

MKR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2007	2006	2007	2006
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		234	33	377	44
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	4	311	-109	387
		238	344	268	431
Betald skatt		-24	-7	-21	-4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		214	337	247	427
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		-423	-84	-1 155	-626
Förändring av rörelseskulder		1 512	1 199	1 898	1 334
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 303	1 452	990	1 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	32	-2 480	-2 352	-2 059	-2 031
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 198	86	1 204	86
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 282	-2 266	-855	-1 945
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning		-29	-27	-29	-27
Förändringar i långfristiga skulder	33	7	842	69	943
Lämnade koncernbidrag		-	-	-176	-105
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-22	815	-136	811
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1	1	-1	1
Likvida medel vid årets början		1	0	1	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		0	1	0	1

Koncernens kassaflöde försämrades med 1 mkr (102), från 1 mkr under 2006 till 0 mkr år 2007.

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansnetto uppgick till 234 mkr (33) och justering för poster som inte ingår i kassaflödet uppgick till 4 mkr (311). Under året har större delen av de långfristiga lånen lösts och upplåning har istället skett via koncernkontot inom Stockholms stad.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 214 mkr (337), en försämring med 123 mkr.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 089 mkr (1 115). Förändringen av rörelsefordringar 339 mkr, förklaras främst av tillkommande fordringar på bostadsrättsföreningar där köpeavtal har tecknats men likvid ej har erlagts samt en ökning av momsfordran hänförlig till slutfakturering i Skrapan. Den kortfristiga upplåningen har ökat med cirka 313 mkr (1 134) under 2007.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 303 mkr (1 452).

Investeringsverksamheten

Under året har 20 kulturfastigheter förvärvats av Stadsholmen från Stockholms stad för 23 mkr.

Investeringarna uppgick totalt till 2 480 mkr (2 352), vilket är en ökning med 128 mkr jämfört med 2006. Exkluderas årets förvärv så ökade investeringarna i ny- och ombyggnad med 105 mkr.

I nyproduktion investerades 1 210 mkr (1 085) vilket är en ökning med 125 mkr jämfört med föregående år. Ombyggnadsvolymen uppgick till 1 195 mkr (1 217), med bland annat en fortsatt ombyggnad av Vällingby Centrum och Skrapan.

Övriga investeringar uppgick till 75 mkr (50) varav investeringar i bredband står för 33 mkr.

Nettolikvider från sålda anläggningstillgångar uppgick till 1 198 mkr (86). Under 2007 såldes totalt 34 fastigheter (4). Av dessa såldes 18 fastigheter till bostadsrättsföreningar, 14 radhusfastigheter till olika privatpersoner och en fastighet till annat fastighetsbolag samt en till systerbolaget Micasa Fastigheter AB.

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 1 282 mkr (2 266), en förändring med -984 mkr (680) jämfört med föregående år.

Finansieringsverksamheten

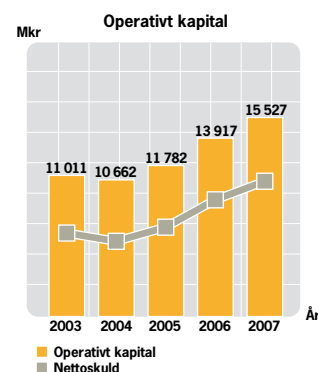
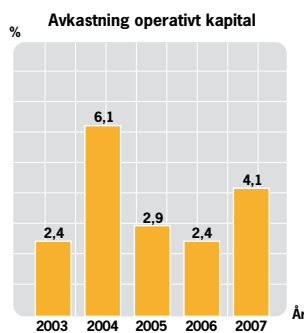
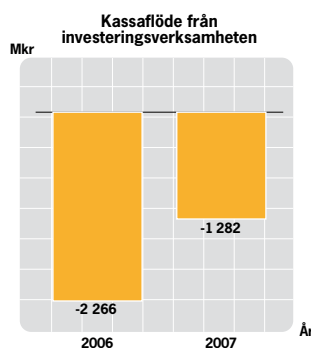
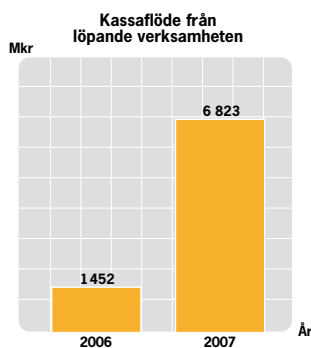
Av låneportföljen, inklusive kortfristig del, om totalt 10 677 mkr (8 825) var 10 670 mkr (8 595) upplånat från Stockholms stad. Nettoförändring av upplåning via Stockholms stad redovisas som förändring av rörelseskulder.

Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -22 mkr (815), en förändring med -837 mkr (804).

Låneportfölj och finansiering kommenteras under avsnittet Finansiering sidan 31.

Operativt kapital

	2007	2006	2005	2004	2003
Finansiella skulder	10 564	9 124	6 988	5 989	6 637
Finansiella tillgångar	20	21	18	120	124
Nettokostnad	10 554	9 103	6 970	5 869	6 513
Eget kapital	4 979	4 811	4 809	4 790	4 496
Minoritetsintresse	4	3	3	3	3
Operativt kapital	15 527	13 917	11 782	10 662	11 011
Finansnetto i procent av genomsnittlig nettokostnad	3,8	3,4	3,9	4,6	5,7



Förändringar i eget kapital

MKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Aktiekapital				
Vid årets början	1 519	1 519	1 519	1 519
Vid årets slut	1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond				
Vid årets början	804	951	304	304
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-310	-147	–	–
Avsättning till reservfond	–	–	–	–
Vid årets slut	494	804	304	304
Fritt eget kapital/Balanserat och årets resultat				
Ingående balans	2 488	2 339	2 013	1 934
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	310	147		
Utdelning enligt stämmobeslut	-29	-27	-29	-27
Redovisning av lämnat koncernbidrag direkt mot eget kapital	–	–	-176	-105
Skatteeffekt av lämnade/mottagna koncernbidrag	–	–	49	30
Årets resultat	197	29	489	181
Vid årets slut	2 966	2 488	2 346	2 013
SUMMA EGET KAPITAL VID ÅRETS SLUT	4 979	4 811	4 169	3 836

NOT 1 – ASSOCIATIONSFORM OCH SÄTE

Svenska Bostäder bedriver verksamhet i form av aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 95, 162 12 Vällingby.

AB Svenska Bostäder är dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning ska föreläggas årsstämman.

NOT 2 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1, 4–5, 7–9, 11–17, 19, 21–24 och 26–28. För leasing tillämpas BFN:s allmänna råd BFNAR 2000:4. Redovisnings- och värderingsprinciper gäller både för koncern och moderbolag.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar motsvaras i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder motsvaras i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Svenska Bostäder och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande.

Svenska Bostäders koncernredovisning upprättas enligt förvärvsmetoden. Det innebär att anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet som fanns i respektive bolag vid förvärvstillfället. Dotterbolagens intjänade vinstmedel inräknas i koncernens egna kapital endast till den del de intjänats efter den tidpunkt då dotterbolaget förvärvades. I koncernredovisningen behandlas obeskattade reserver till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld. Undantag görs dock för rena substansförvärv, det vill säga för förvärvade fastigheter i dotterbolag. Skatten beräknas enligt en schablon på tio procent. Det bedöms motsvara det till nutid diskonterade skattemässiga värdet av årliga avskrivningar på byggnadernas övervärde fördelat över nyttjandeperioden.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

Minoritetens andel redovisas i förhållande till ägd andel av årets vinst samt fritt och bundet eget kapital.

Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB. Härutöver har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag, se not 3.

Transaktioner mellan närstående avseende varor och tjänster är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt dess ekonomiska innebörd. Koncernbidrag som inte utgör vederlag för utförda prestationer redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess skatteeffekt.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Räntintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag intäktsförs i de perioder kostnader uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Under året har bolaget bytt princip för redovisning av fastighetsförsäljningar från att ha redovisat försäljningar på tillträdesdagen till att redovisa försäljningar i samband med avtalens tecknande. Därmed följer Svenska Bostäder samma principer som Stockholms Stadshus AB. Föregående års siffror påverkas ej av principbytet då det vid bokslutstillfället inte fanns några avtal om försäljningar där tillträde ej hade skett.

Pensioner

Svenska Bostäder följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL, vilken till största delen är en avgiftsbaserad plan. Betalningar görs löpande för individuella pensionsval med 4 procent av lönesumman upp till 7,5 basbelopp och på lönedelar mellan 7,5 till 30 inkomstbasbelopp görs individuella beräkningar baserat på de anställdas ålder. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, exempelvis koncernbidrag, redovisas mot eget kapital. Övriga skatteeffekter redovisas i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

I juridisk person redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Skatten beräknas med 28 procent med undantag för förvärvade fastigheter i dotterbolag (substansförvärv) där avsättningen är beräknad enligt en schablon på tio procent som bedöms motsvara det till nutid diskonterade skattemässiga värdet av årliga avskrivningar med två procent på övervärdet på byggnader.

Fordringar

Fordringar värderas till det belopp som bedöms inflyta.

Aktiverings- och avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Samtliga avskrivningar sker linjärt. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde, medan utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i den period de uppkommer. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

Avskrivning sker över tillgångarnas nyttjandeperiod, se not 14 och 15.

Förvaltningsfastigheter

Uppgift om verkligt värde lämnas i not. Verkligt värde baseras på en intern värdering som grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. Varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav, baserat på analyser och genomförda transaktioner, åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgifter och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 2,25–6,5 procent har använts beroende på fastighetens läge, se vidare sidorna 44–46.

Nedskrivningar

Löpande under året bedöms om det föreligger en indikation på att en tillgång kan ha minskat i värde. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

Svenska Bostäder har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och miljöbilar. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Redovisning av derivatinstrument

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Då derivatinstrumenten endast innehåller i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i balans- och resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att de villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas och att bidraget kommer att erhållas. Statliga bidrag som erhållits som ersättning för kostnader som redan har belastat resultatet tidigare perioder intäktsförs i den period då fordran på staten uppstår. Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde, vilket ger ett lägre avskrivningsunderlag och minskade framtida årliga avskrivningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Som likvida medel räknas tillgångar på postgiro och bankkonto.

NOT 3 – OMSÄTTNING

MRK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Specifikation av nettoomsättning				
Hysesintäkter				
Bostäder	2 796	2 686	2 656	2 560
Lokaler	608	579	427	424
Bilplatser	88	86	87	85
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-3	-2	-3	-1
Lokaler	-26	-27	-20	-21
Bilplatser	-20	-17	-19	-17
Avgår rabatter mm	-80	-97	-68	-87
Summa hysesintäkter	3 363	3 208	3 060	2 943
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	50	36	43	31
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	1	1	1	1
Summa övriga förvaltningsintäkter	51	37	44	32

Under 2007 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 96 mkr (60) och sålt varor och tjänster för 9 mkr (11). Per 31 december 2007 hade koncernen nettofordringar på 32 mkr (-25) till moderkoncernen, varav 38 mkr (-22) avsåg moderbolaget.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hysesintäkter med 139 mkr (139) och kostnaderna avser räntor och borgensavgifter med 380 mkr (305), tomträttsavgälder/arrenden 144 mkr (129) och renhållningstjänster med 23 mkr (22) samt övrigt med 0 mkr (6). Koncernens låneskuld till Stockholms stads internbank uppgick 2007-12-31 till 10 397 mkr (8 595).

NOT 4 – DRIFTKOSTNADER

MRK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsskötsel	358	357	326	326
Reparationer	139	131	127	119
Vattenavgifter	76	48	71	46
El och gas	107	101	97	92
Värmekostnader	408	408	386	385
Extern sophämtning	53	51	50	48
Fastighetsadministration	341	306	334	280
Avskrivning inventarier	27	27	16	17
Summa driftkostnader	1 509	1 429	1 407	1 313

2006 erhöll koncernen återbetalning av vattenavgifter från Stockholm Vatten med 28 mkr, varav 27 mkr avsåg moderbolaget.

NOT 5 – AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

MRK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastigheter, enligt plan	420	369	360	315
Reversering av nedskrivningar	-143	-147	-32	-9
Nedskrivning Vällingby Centrum-projektet	500	-	447	-
Reversering nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	-93	-
Summa av- och nedskrivningar	777	222	682	306
Inventarier, se not 4	27	27	17	17

Under året har 32 mkr reverserats i moderbolaget avseende tidigare nedskrivning i Hammarby Sjöstad. 2006 skrevs nyproduktionen i kvarteret Kippinge i Hjulsta ned med 10,5 mkr, samtidigt som tidigare gjorda nedskrivningar reverserats med 20 mkr avseende Bränninge 8 i Tensta och Kansliilket 7 i Vällingby.

Delar av den nedskrivning som gjordes i samband med förvärvet av AB Studentskrapan har reverserats med 111 mkr. Reverseringen motsvarar de underhållsutgifter som kostnadsförts inom ramen för ombyggnadsprojektet.

Projektet förnyelsen av Vällingby Centrum har skrivits ned med 500 mkr.

Delar av den nedskrivning av aktier i dotterbolaget AB Studentskrapan som gjordes i samband med förvärvet har reverserats med 93 mkr.

NOT 6 – ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

MRK

Centrala administrations- och försäljningskostnader omfattar VD, ledningsfunktionerna för affärsutveckling, ekonomi, information, personal och teknik samt finansenheter, revision, marknadsföring och företagsövergripande kostnader.

Årets kostnader för revisionsarvode uppgår till 1,0 mkr (0,9). För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,3 mkr (0,2).

NOT 7 – PENSIONSSKULDFÖRÄNDRING

MRK

2006 beslutades att koncernens pensionsskuld skulle överföras till det nybildade livbolaget inom Stockholms Stadshus-koncernen; S:t Erik Liv. Årets resultat har belastats med 33 mkr (37) avseende den del av pensionsskulden som ännu inte överförs till S:t Erik Liv.

NOT 8 – OMSTRUKTURERINGSKOSTNADER

MRK

Under 2007 togs 6 mkr (129) i anspråk av den avsättning som gjordes 2005 för genomförande av en ny organisation och arbetssätt. Utöver detta togs ytterligare 13 mkr i kostnader 2006 för detta ändamål.

NOT 9 – ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Antal anställda	522	525	503	505
Varav kvinnor	221	230	214	221
Varav män	301	295	289	284
Antal årsarbetare	431	531	415	518
Redovisning av könsfördelning i styrelse/företagsledning				
Styrelsen				
Antal kvinnor	8	8	4	4
Antal män	15	15	3	3
Övriga ledande befattningshavare				
Antal kvinnor	3	2	3	2
Antal män	4	7	4	7
Sjukfrånvaro, %	3,7	4,4	3,6	4,4
Kvinnor	4,6	6,0	4,3	5,8
Män	3,1	3,4	3,1	3,4
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,5	4,9	3,5	4,9
30–49 år	2,9	3,5	2,8	3,5
50 år och äldre	5,2	5,5	5,1	5,4
Andelen långtidssjukfrånvaro av total sjukfrånvaro, %	43,3	52,4	40,0	51,5
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	200	218	192	212
Sociala kostnader	102	274	101	271
(varav pensionskostnader)	40	204*	41	204*

* Av 2006 års pensionskostnader har 102 mkr redovisats mot omstrukturingsreserven.

För att täcka merkostnaderna för individuellt överenskomna avtalspensioner har under året avsatts 13,8 mkr (36,6). Avsättningen täcker kostnaderna fram till dess att den anställda fyller 65 år.

Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,0 mkr (2,0) nuvarande och tidigare verkställande direktörer och nuvarande vice verkställande direktör. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa personer uppgår till 11,4 mkr (11,3).

Av koncernens pensionskostnader avser 2,1 mkr (2,1) nuvarande och tidigare verkställande direktörer och nuvarande vice verkställande direktör. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa personer uppgår till 11,4 mkr (12,5).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda				
Styrelse, VD och vVD	3	3	3	3
Övriga anställda	197	215	190	209

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

Inget arvode utgår till styrelsens ordförande i moderbolaget. Däremot betalar moderbolaget en ersättning, 0,1 mkr (0,1), till Stockholms stad för del av ordförandes lön och sociala kostnader.

Övriga styrelseledamöter

Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,3 mkr (0,4) och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,4 mkr (0,4).

Verkställande direktören

VD Göran Wendel, har uppburit kontant lön med 1,4 mkr (1,4) samt förmåner med 33 kkr (151). VD omfattas av en pensionsförsäkring SEB/TryggPlan för vilken premie 2007 uppgår till 0,3 mkr (0,3).

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare

Vice VD, Patrik Emanuelsson, som tillträdde 1 oktober 2007, omfattas av pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL. Vice VD har en uppsägningstid på 12 månader från företagets sida och 6 månader från vice VD:s sida. Sven Belfrage som frånträdde befattningen som vice VD den 30 september omfattas också av pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL.

För övriga ledande befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter. För några ledande befattningshavare görs dessutom en lönevaxling för individuell avsättning till pension.

Uppsägningstiden för medlemmar i företagsledningen är 12 månader från företagets sida och 6 månader från den anställdes sida. Avgångsvederlagen varierar motsvarande 6–24 månadslöner beroende på befattningshavarens ålder.

NOT 10 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	62	28
Ränteintäkter, övriga	3	6	3	3
Summa ränteintäkter	3	6	65	31

NOT 11 – RÄNTEKOSTNADER OCH ANDRA FINANSIELLA KOSTNADER MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	45	32
Räntedel i årets pensionskostnader	–	8	–	7
Övriga ränteutgifter	387	296	375	275
Summa räntekostnader	387	304	420	314
Kostnader för pantbrev och borgen	1	2	1	2
Summa finansiella kostnader	388	306	421	316

Finanspolicy

Koncernens policy för hantering av finansiella risker har beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finanssenhet. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter till följd av marknadsfluktuationer.

Riskhanteringen avser främst ränterisk. Koncernen har inga lån eller positioner i utländsk valuta. All nyupplåning sker med Stockholms stad som motpart varför kreditrisken är begränsad.

NOT 12 – BOKSLUTSDISPOSITIONER MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	–	–	7	2
Förändring av periodiseringsfond	–	–	-256	-201
Summa bokslutsdispositioner	–	–	-249	-199

NOT 13 – SKATTEKOSTNADER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt	-192	–	-204	-29
Skatt tidigare taxeringar	1	–	1	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	155	-4	66	-33
Summa skatt	-36	-4	-137	-62
Redovisat resultat före skatt	234	33	626	243
Skatt 28%	-66	-9	-175	-68
Effekt av att det skattemässiga omkostnadsbeloppet vid reavinstberäkning avviker från det skattemässiga avskrivningsunderlaget	12	5	12	5
Reversering nedskrivning av fastigheter, aktier, Skrapan	17	–	26	–
Skatteeffekt av evigt ej avdragsgilla kostnader	-5	–	-5	–
Skatteeffekt av evigt ej skattepliktiga intäkter	10	6	9	6
Effekt av schablonintäkt periodiseringsfond	-5	-7	-5	-6
Skatt tidigare taxeringar	1	–	1	–
Övrigt	–	1	–	1
Summa skatt	-36	-4	-137	-62
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	167	91	136	68
Pensionsavsättning	11	13	11	13
Summa uppskjuten skattefordran	178	104	147	81
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	38	30	–	–
Avskrivningar utöver plan	18	12	–	–
Periodiseringsfonder	117	212	–	–
Summa uppskjuten skatteskuld	173	254	–	–

NOT 14 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
BYGGNADER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	17 368	15 001	14 934	12 773
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 847	1 511	1 154	1 479
Avyttringar och utrangeringar	-698	-159	-660	-159
Fastighetsreglering	–	–	12	–
Ändrad redovisningsmetod	–	1 015	–	841
Vid årets slut	18 517	17 368	15 440	14 934
Investeringsbidrag som reducerat anskaffningsvärdet	–	107	–	107
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-5 785	-4 490	-5 050	-3 982
Avyttringar och utrangeringar	190	76	190	76
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-388	-356	-331	-303
Fastighetsreglering	–	–	-3	–
Omföring	–	-1 015	–	-841
Vid årets slut	-5 983	-5 785	-5 194	-5 050
Ackumulerade uppskrivningar				
Vid årets början	312	321	313	321
Avyttringar och utrangeringar	-20	–	-20	–
Fastighetsreglering	–	–	2	–
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-8	-9	-8	-8
Vid årets slut	284	312	287	313

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-303	-440	-40	-40
Årets nedskrivning	27	138	-31	–
Vid årets slut	-276	-303	-71	-40
Planenligt restvärde vid årets slut	12 542	11 592	10 462	10 156
MARK				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	807	813	618	624
Årets anskaffningar	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-7	-6	-7	-6
Fastighetsreglering	–	–	4	–
Vid årets slut	800	807	615	618
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-23	-23	–	–
Årets nedskrivning	–	–	–	–
Vid årets slut	-23	-23	–	–
Planenligt restvärde vid årets slut	777	784	615	618
MARKANLÄGGNINGAR				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	46	22	46	22
Årets anskaffningar	52	24	42	24
Avyttringar och utrangeringar	-8	-8	–	–
Vid årets slut	90	46	80	46
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-4	-2	-4	-2
Avyttringar och utrangeringar	1	–	1	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-2	-3	-2
Vid årets slut	-6	-4	-6	-4
Planenligt restvärde vid årets slut	84	42	74	42
BYGGNADSINVENTARIER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	30	26	18	14
Årets anskaffningar	200	4	99	4
Vid årets slut	230	30	117	18
Ackumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-8	-5	-6	-4
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-23	-3	-17	-2
Vid årets slut	-31	-8	-23	-6
Planenligt restvärde vid årets slut	199	22	94	12
BOKFÖRDA VÄRDEN				
Byggnader	12 542	11 592	10 462	10 155
Mark	777	784	615	618
Markanläggningar	84	42	74	42
Byggnadsinventarier	199	22	94	12
Bokfört värde vid årets slut	13 602	12 440	11 245	10 828
Verkligt värde	47 428	44 948	39 130	40 935

Under året har 18 fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar. Förutom dessa bostadsrättsförsäljningar har en fastighet sålts till systerföretaget Micasa Fastigheter AB samt 14 radhus i Hjulsta till privata köpare samt en fastighet till annat fastighetsbolag.

Under räkenskapsåret 2006 avyttrades 4 kommersiella fastigheter till systerbolaget Centrumkompaniet.

Dotterbolaget Stadsholmen förvärvade under året 20 fastigheter (1) från Stockholms stad.

Avskrivning av fastigheter sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod:

Bostads- och lokalbyggnader	50 år
Industribyggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Lägenhetstillval	10 år
Byggnadsinventarier	5–10 år

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Taxeringsvärden				
Byggnader	22 033	15 118	20 007	13 358
Mark	2 974	2 754	2 453	2 247
Tomträtter och arrenden	9 408	8 804	8 139	7 419
Summa taxeringsvärden	34 415	26 676	30 599	23 024

NOT 15 – INVENTARIER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	298	274	177	184
Nyanskaffningar	20	24	14	24
Överfört från pågående	13	31	5	
Avyttringar och utrangeringar	-41	-31	-17	-31
Vid årets slut	290	298	179	177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-170	-171	-137	-147
Avyttringar och utrangeringar	34	28	13	27
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-27	-27	-17	-17
Vid årets slut	-163	-170	-141	-137
Planenligt restvärde vid årets slut	127	128	38	40

Följande avskrivningstider tillämpas för moderbolaget och koncernen vid avskrivning av inventarier:

Tillfälliga byggnader	4–10 år
Bilar och maskiner	5 år
Inventarier och verktyg	5 år
Bredbandsnät	20 år
Datorer	3 år

NOT 16 – PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Vid årets början	2 574	1 802	2 151	1 637
Årets investeringar	2 830	2 930	2 306	2 463
Omklassificering	–	15	–	15
Kostnadsförda investeringar	-390	-605	-274	-459
Överfört till byggnader	-1 821	-1 536	-1 193	-1 504
Överfört till markanläggningar	-51	–	-42	–
Överfört till byggnadsinventarier	-197	-1	-99	-1
Överfört till inventarier	-18	-31	-5	–
Vid årets slut	2 927	2 574	2 844	2 151
Nedskrivning av pågående projekt				
Vid årets början	–	–	–	–
Årets nedskrivning	-384	–	-384	–
Vid årets slut	-384	–	-384	–
Bokfört värde vid årets slut	2 543	–	2 460	–
Investeringsbidrag som reducerat pågående projekt	93	95	93	39

NOT 17 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	1 431	1 431
Vid årets slut	–	–	1 431	1 431
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	–	–	-393	-393
Årets reversering	–	–	93	–
Vid årets slut	–	–	-300	-393
Bokfört värde vid årets slut	–	–	1 131	1 038

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andel %	Antal/andel	Koncernen		Moderbolaget	
			2007	2006	2007	2006
AB Stadsholmen						
556035-1511, Stockholm	91	45 501	–	–	19	19
Fastighets AB Burspråket						
556021-5336, Stockholm	100	100 000	–	–	480	480
Lodet Fastighets AB						
556090-0572, Stockholm	100	48 464 440	–	–	539	539
AB Studentskrapan						
556611-6868, Stockholm	100	1 000	–	–	93	–
Härolden Fastighets AB						
556102-5916, Stockholm	100	1 000	–	–	–	–
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby						
556203-5559, Stockholm	100	1 000	–	–	0	0
IT-BO i Stockholm AB						
556615-7292, Stockholm	100	1 000	–	–	0	0
Centrumhuset i Vällingby KB						
916637-1469, Stockholm	100	10 050	–	–	–	–

Andel i procent avser andel av kapital/röster.

NOT 18 – ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fordringar hos koncernföretag	–	–	2 175	1 315
Andra långfristiga fordringar	12	12	12	12
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	8	–	–
Bokfört värde vid årets slut	20	20	2 187	1 327
Andra långfristiga fordringar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	12	10	12	8
Tillkommande fordringar	0	4	0	4
Avgår, kortfristig del	0	-2	0	0
Bokfört värde vid årets slut	12	12	12	12

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/andel	Nom (kk)	Koncernen		Moderbolaget	
			2007	2006	2007	2006
Aktier/Org nr/Säte						
SABO Byggnadsförsäkring AB						
516401-8441, Stockholm	130	130	0	0	0	0
Andelar/Org nr/Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa						
702000-9226, Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1–3						
716416-4480, Solna	18	–	8	8	–	–
Svenskt Fastighetsindex						
SFI ekonomisk förening	–	50	0	–	0	–
Bokfört värde vid årets slut	8	8	0	0	–	–

NOT 19 – HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Hyresfordringar	19	19	14	13
Kundfordringar	24	6	21	4
Bokfört värde vid årets slut	43	25	35	17

NOT 20 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Upplupna bidrag	232	215	175	159
Upplupna inkomsträntor	0	4	0	4
Övrigt	128	73	117	62
Bokfört värde vid årets slut	360	292	292	225

NOT 21 – EGET KAPITAL

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Bundna reserver/reservfond

Syftet med reservfonden är att spara en del av vinsten, så att den uppgår till minst 20 procent av aktiekapitalet.

Fritt eget kapital

Balanserat och årets resultat

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter vinstutdelning. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Lagen om allmännyttan begränsar vad som är faktiskt utdelningsbart till aktieägarna.

NOT 22 – OBESKATTADE RESERVER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Accumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier				
Vid årets början	–	–	7	5
Förändringar under året	–	–	7	2
Vid årets slut	–	–	14	7
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 02	–	–	–	255
Avsatt vid tax 03	–	–	329	329
Avsatt vid tax 04	–	–	33	33
Avsatt vid tax 05	–	–	23	23
Vid årets slut	–	–	385	640
Bokfört värde vid årets slut	–	–	398	647

NOT 23 – MINORITETSINTRESSE

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
I bundet eget kapital	1	1	–	–
I fritt eget kapital	3	2	–	–
Summa minoritetsintresse	4	3	–	–

NOT 24 – AVSÄTTNINGAR

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	312	241	311	240
Avsättningar som gjorts under perioden	41	82	41	82
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-1	-18	–	-18
Ökning under perioden av diskonterade belopp	6	7	6	7
Inlösenpremie	-178	–	-178	–
Vid årets slut	180	312	180	311

Pensionsskulden i balansräkningen avser huvudsakligen intjänad pensionsrätt till och med 1997. I pensionsskulden ingår avsättningar för avtalade garantipensioner samt avsättningar till förmånsbestämda pensioner för lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp. Pensionsplanen omfattar även efterlevandepension, kompletterande änkepension samt barnpension som alla är förmånsbestämda. Skulden räknas upp årligen med 4 procents ränta.

Under året har en ökning på 14 mkr (37) av kontot avsatt till pensioner gjorts för att täcka merkostnaden för individuellt överenskomna avtalspensioner. Avsättningen täcker kostnaderna fram till dess att den anställda fyller 65 år.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Avsättning för omstrukturering				
Vid årets början	6	135	6	135
Använda medel	-6	-129	-6	-129
Vid årets slut	–	6	–	6

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Avsättning för nedskrivning				
Vid årets början	10	20	10	20
Avsättningar som gjorts under perioden	–	10	–	10
Återföring avsättning	-10	-20	-10	-20
Vid årets slut	–	10	–	10

2006 skrevs nyproduktionen i kvarteret Kippinge i Hjulsta ned med 10,5 mkr, samtidigt som tidigare gjorda nedskrivningar reverserats med 20 mkr avseende Bränninge 8 i Tensta och Kanslisilket 7 i Vällingby.

NOT 25 – LÅNGFRISTIGA LÅN

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	13	5 520	–	5 188
Bokfört värde vid årets slut	13	5 520	–	5 188
Varav mot Stockholms stad	13	5 292	–	4 960

NOT 26 – ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Skulder till koncernföretag	–	–	1 306	1 231
Övriga långfristiga skulder	7	13	7	13
Bokfört värde vid årets slut	7	13	1 313	1 244

NOT 27 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	11 000	3 800	11 000	3 800
Outnyttjad del	616	667	616	667
Utnyttjat kreditbelopp	10 384	3 133	10 384	3 133
Kortfristig upplåning från Stockholms stad	–	170	–	170
Förskottsbetalda hyresintäkter	255	188	218	170
Underhållsrabatter	0	1	0	0
Källskatt	5	5	5	5
Förvaltningsuppdrag	3	2	3	2
Övriga skulder	10	11	8	10
Bokfört värde vid årets slut	10 657	3 510	10 618	3 490

NOT 28 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Reserveringar underhåll, förbrukning mm	396	482	334	390
Upplupna räntor	–	102	–	90
Semesterskuld	20	18	19	18
Sociala försäkringar	5	7	5	6
Bokfört värde vid årets slut	421	609	358	504

NOT 29 – STÄLLDA SÄKERHETER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Pantbrev	5 809	5 938	5 218	5 347
Varav i eget förvar	5 809	5 938	5 218	5 347
Ställda panter	–	–	–	–

Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987–1992, samt för vissa korta krediter. Dessa uppgick till 230 mkr 2006-12-31. Numera sker all upplåning via koncernkontot.

Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelser. Dessa uppgick till 178 mkr (312).

NOT 30 – ANSVARFÖRBINDELSER

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	4
Borgensförbindelse	53	53	53	53
Summa ansvarsförbindelser	57	57	57	57

NOT 31 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Avskrivningar	447	396	377	334
Nedskrivningar/reverseringar	357	-147	333	-9
Resultat från sålda anläggningstillgångar	-669	-9	-672	-9
Förändring i avsättning	-131	71	-147	71
Summa	4	311	-109	387

NOT 32 – INVESTERINGAR

MKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förvärvade fastigheter	23	–	–	–
Fastigheter	2 425	2 302	2 040	2 007
Övriga investeringar	32	50	19	24
Summa	2 480	2 352	2 059	2 031

NOT 33 – UPPLÅNING

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten för finansstrategi all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB. I enlighet med kommun-koncernens övergripande finanspolicy ersätts bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet. Omläggningen av lånen genomfördes i december 2007 för att vara helt säkrad till årsskiftet. Den nya limiten i koncernkontosystemet innebär i sak ingen förändring av tillämpade redovisningsprinciper. Merparten av tidigare långfristig skuld i bokslut 2006 redovisas nu som kortfristig skuld (checkräkningskredit) i bokslut 2007. Detta medför i sin tur en avsevärd förändring av rörelsekapitalet i årets kassaflödesanalys.

NOT 34 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 14 februari 2008

Kristina Alvendal
Ordförande

Teres Lindberg

Barry Andersson

Hugo Nordenfelt

Hans-Göran Olsson

Theréz Randquist

Yvonne Ruwaida

Göran Wendel
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2008

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Svenska Bostäder för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är er-

sättningsskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 21 februari 2008

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2007. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2008-02-21, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 21 februari 2008

Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Från och med den 1 januari 2005 måste alla börsnoterade koncerner i Europa följa den Europeiska redovisningsstandard som anges i International Accounting Standards (IAS) och International Financial Reporting Standards (IFRS).

Den svenska IAS-utredningen föreslår att både noterade och icke-noterade företag ska ha möjlighet att upprätta sin års- eller koncernredovisning i enlighet med IAS/IFRS regelverk.

Svenska Bostäder och den koncern bolaget ingår i har valt att inte följa IFRS. För att illustrera hur en övergång för Svenska Bostäders del kan påverka resultat- och balansräkningar redovisas nedan en omräkning enligt IFRS.

Svenska Bostäder följer i dag de flesta av Redovisningsrådets rekommendationer som till stora delar överensstämmer med IAS. Den största skillnaden är att i IAS värderas tillgångar och skulder till verkligt värde.

De standarder som skulle medföra störst påverkan för Svenska Bostäders redovisning är följande:

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Standarden ger möjlighet att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde – Fair Value metoden. Årets värdeförändring har tillsammans med återlagda avskrivningar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet positivt med 2 494 mkr (5 090).

IAS 40 föreskriver att utgifter som ökar fastighetens ekonomiska nytta ska aktiveras. Bolaget har kostnadsfört utgifter inom ramen för det utvidgade reparationsbegreppet och av dessa har 390 mkr (540) lagts till fastigheternas värde. Till fastigheternas värde har även pågående projekt exklusive nyproduktion lagts med 547 mkr (1 308).

IAS 16 Materiella anläggningstillgångar

Denna standard omfattar även rörelsefastigheter. Koncernen har sex fastigheter (6) som klassificeras som rörelsefastigheter. Dessa fastigheter inrymmer egen verksamhet eller produktion av värme till mer än 30 procent.

Bolaget har valt att redovisa rörelsefastigheter i enlighet med cost metoden, det vill säga fastigheterna redovisas till sitt anskaffningsvärde med avdrag för komponentavskrivning. Då koncernen inte följer IFRS har vi i detta exempel inte komponentuppdelat rörelsefastigheterna eftersom dessa är av obetydligt värde relativt förvaltningsfastigheterna. Avskrivning av rörelsefastigheter har gjorts med 2 procent av anskaffningsvärdet.

IAS 12 Inkomstskatter

Enligt denna rekommendation ska uppskjutna skatter redovisas till nominella belopp, med undantag för så kallade substansförvärv. Bolaget har därför inte räknat om de uppskjutna skatter som uppstått i samband med tidigare förvärv.

IAS 39 Finansiella instrument

Omvärdering av finansiella tillgångar och skulder i enlighet med denna rekommendation har inte påverkat årets resultat då värdet av de finansiella tillgångarna bedöms som oförändrat (-56 mkr). Föregående års swap-avtal har under året löpt ut och några nya har ej tecknats. Bland övriga standarder skulle även följande påverka Svenska Bostäders redovisning:

IAS 19: Ersättningar till anställda

IAS 20: Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

IAS 23: Lånekostnader

IAS 36: Nedskrivningar

IAS 37: Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

I det följande redovisas resultaträkning för verksamhetsåret 2007 samt balansräkning med ingående och utgående balans 2007 med de viktigaste skillnaderna enligt ovan beaktade.

Samtliga justeringsposter i ingående balans har redovisats mot eget kapital. Redovisningens syfte är att belysa skillnader och ge en bild av hur koncernens resultat och ställning skulle påverkas av IAS redovisning.

Marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

2007-12-31	
Värde enligt balansräkning	13 539
Föregående års omvärdering	33 085
Återlagda avskrivningar	417
Återläggning av kostnadsfört underhåll	390
Pågående projekt exklusive nybyggnad	547
Föregående års justering för pågående projekt	-1 308
Avgår föregående års marknadsvärde sålda fastigheter	-1 227
Summa	45 443
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	-47 213
Orealiserad värdeförändring	1 770
Realiserad värdeförändring	-50
Netto värdeförändring	1 720

Redovisning enligt IFRS

	AKTUELL REDOVISNING 07-01-01- 07-12-31	JUSTERING IFRS	IFRS 07-01-01- 07-12-31	AKTUELL REDOVISNING 06-01-01- 06-12-31	JUSTERING IFRS	IFRS 06-01-01- 06-12-31
RESULTATRÄKNINGAR						
Hysesintäkter	3 414	–	3 414	3 245	–	3 245
Drift- och underhållskostnader	-2 562	390	-2 172	-2 586	540	-2 046
Fastighetsavskrivningar	-777	774	-3	-360	347	-13
BRUTTORESULTAT	75	1 164	1 239	299	887	1 186
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-107	–	-107	-78	–	-78
Pensionsskuldförändring av engångskaraktär	-33	–	-33	-47	–	-47
Omstruktureringskostnader	–	–	0	-13	–	-13
Reversering nedskrivning	–	–	0	138	-138	0
Realiserad värdeförändring	669	-50	619	8	-91	-83
Orealiserad värdeförändring	–	1 770	1 770	–	4 972	4 972
RÖRELSERESULTAT	604	2 884	3 488	307	5 630	5 937
Ränteutgifter	3	–	3	6	-3	3
Räntebidrag	15	–	15	26	–	26
Räntekostnader	-388	–	-388	-306	-53	-359
RESULTAT FÖRE SKATT	234	2 884	3 118	33	5 574	5 607
Skatt	-36	-808	-844	-17	-1 561	-1 578
Minoritetens andel	-1	-27	-28	0	-4	-4
ÅRETS RESULTAT	197	2 049	2 246	16	4 009	4 025

Svenska Bostäders aktuella redovisning har justerats i enlighet med IFRS. De poster som har påverkat årets resultat är underhållskostnader och avskrivningar på fastigheter som har lagts tillbaka med 390 mkr (540) respektive 417 mkr (347). Därefter har förvaltningsfastigheterna värderats till marknadsvärde. Årets realiserade värdeförändring för sålda fastigheter har beräknats utifrån fastigheternas värde enligt föregående års värdering. Skattekostnaden ökar med 808 mkr (1 561) som en effekt av ovanstående justeringar.

	AKTUELL REDOVISNING 07-12-31	JUSTERING IFRS	IFRS 07-12-31	AKTUELL REDOVISNING 06-12-31	JUSTERING IFRS	IFRS 06-12-31
BALANSRÄKNINGAR						
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	13 539	33 674	47 213	12 375	33 085	45 460
Rörelsefastigheter	63	–	63	65	–	65
Övriga materiella anläggningstillgångar	2 670	-547	2 123	2 702	-1 318	1 384
Finansiella anläggningstillgångar	198	19	217	111	19	130
Omsättningstillgångar	832	–	832	433	–	433
SUMMA TILLGÅNGAR	17 302	33 146	50 448	15 686	31 786	47 472
Eget kapital och skulder						
Bundet eget kapital	2 013	–	2 013	2 323	–	2 323
Fria reserver/Balanserad vinst	2 769	21 920	24 689	2 459	18 735	21 194
Årets resultat	197	2 049	2 246	16	4 009	4 025
SUMMA EGET KAPITAL	4 979	23 969	28 948	4 798	22 744	27 542
Minoritetsintresse	4	191	195	3	164	167
Avsättningar	180	–	180	328	-19	309
Uppskjuten skatteskuld	173	8 986	9 159	254	8 908	9 162
Räntebärande skulder	10 397	–	10 397	5 533	-11	5 522
Ej räntebärande skulder	1 569	–	1 569	4 770	–	4 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 302	33 146	50 448	15 686	31 786	47 472

Svenska Bostäder har valt att visa hur redovisningen skulle påverkas av marknadsvärdering av tillgångar och skulder – Fair Value metoden. Fastigheternas bokförda värde har justerats till bedömt marknadsvärde. Eget kapital ökar med motsvarande 72 procent av förändringen och avsättningen för uppskjuten skatt ökar med 28 procent. Ingen justering har skett av skulder och avsättningar då koncernen inte längre har några utestående swap-avtal (30 mkr).

Bostadshyror

Ytor och antal rum 2008-01-01. Redovisning per antal rum (halvrum och additionsrum räknas som helrum).

Totalhyra (inkl bränsle) 2008-03-01

Affärsområde	1 rum och kök och mindre			2 rum och kök			3 rum och kök			4 rum och kök			5 rum och kök och större			Samtliga lägenheter		
	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm
NORRA JÄRVA																		
Akalla ¹⁾	524	48	853	234	61	818	396	74	793	51	91	788	1	146	763	1 206	61	818
Husby ²⁾	263	35	1 057	917	58	845	813	81	763	304	93	744	8	147	829	2 305	69	805
Kista ³⁾	0	0	0	16	61	1 086	43	85	963	78	102	932	86	127	899	223	105	928
Norra Järva Totalt	787	44	908	1 167	59	843	1 252	79	780	433	94	785	95	129	891	3 734	68	820
SÖDRA JÄRVA																		
Bromsten	12	47	1 095	74	64	1 001	42	82	951	42	108	875	0	0	0	170	78	949
Rinkeby	22	37	835	404	61	782	363	76	757	259	90	748	0	0	0	1 048	73	763
Solhem	33	34	962	32	61	886	35	76	847	10	97	830	2	155	703	112	62	867
Tensta	111	46	888	813	61	843	713	81	766	536	92	751	25	113	948	2 198	75	792
Södra Järva Totalt	178	42	909	1 323	61	835	1 153	79	773	847	92	758	27	116	924	3 528	74	793
HÄSSELBY																		
Blackeberg	140	36	1 067	590	58	990	502	70	978	98	98	889	21	120	906	1 351	64	976
Hässelby Gård	334	30	1 172	771	58	973	681	72	916	136	89	896	40	121	862	1 962	62	954
Hässelby Strand	289	33	1 192	345	59	967	321	75	887	40	85	880	18	120	837	1 013	58	961
Riksby	0	0	0	53	60	1 113	43	74	1 065	0	0	0	0	0	0	96	66	1 089
Åkeslund	4	41	1 251	31	42	1 246	17	68	1 130	0	0	0	0	0	0	52	51	1 195
Hässelby Totalt	767	32	1 159	1 790	58	985	1 564	72	935	274	92	891	79	121	868	4 474	62	968
VÄLLINGBY																		
Grimsta ⁴⁾	276	36	1 108	640	61	991	670	75	962	178	93	925	51	110	831	1 815	67	972
Räcksta	30	29	1 054	185	57	934	168	74	865	21	94	833	0	0	0	404	64	897
Solhem	0	0	0	26	70	995	32	83	965	9	97	929	0	0	0	67	80	969
Vinsta ⁵⁾	8	45	1 152	79	71	950	56	83	916	61	96	885	0	0	0	204	81	922
Vällingby	415	32	1 134	863	58	965	689	74	931	159	92	942	42	124	906	2 168	62	964
Vällingby Totalt	729	34	1 121	1 793	60	971	1 615	75	937	428	93	921	93	116	867	4 658	65	959
INNERSTADEN																		
Kungsholmen	59	40	1 111	31	62	1 145	42	85	1 161	30	97	1 184	17	225	916	179	81	1 091
Ladugårdsgärdet	167	33	1 254	42	65	1 087	41	83	958	11	94	911	0	0	0	261	48	1 110
Norrmalm	2	26	1 142	8	49	987	8	69	927	1	89	886	0	0	0	19	57	956
S Hammarbyhamnen	61	43	1 847	111	60	1 693	136	76	1 597	12	91	1 518	5	118	1 487	325	66	1 650
Stadshagen	19	37	875	29	47	860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	43	865
Södermalm	678	36	1 220	1 218	60	1 040	1 109	80	1 001	776	96	944	192	124	927	3 973	71	1 008
Vasastaden	294	41	1 229	352	59	1 033	379	81	998	140	99	985	71	113	941	1 236	69	1 032
Östermalm	77	31	1 324	80	58	1 111	62	83	1 001	33	112	970	40	199	864	292	82	1 004
Innerstaden Totalt	1 357	37	1 253	1 871	60	1 081	1 777	80	1 047	1 003	97	964	325	136	925	6 333	70	1 048
KÄRRTORP																		
Bagarmossen	186	30	1 106	445	56	964	374	70	913	94	83	882	4	95	862	1 103	59	945
Björkhagen ⁶⁾	28	34	1 068	288	60	992	152	69	938	70	74	901	34	96	840	572	65	952
Gamla Enskede	15	59	1 261	339	67	963	565	85	913	408	102	884	111	127	878	1 438	88	911
Hammarbyhöjden	48	37	1 111	184	58	934	162	74	930	42	89	907	0	0	0	436	64	940
Johanneshov	41	37	1 167	75	57	1 068	65	64	994	0	0	0	0	0	0	181	55	1 052
Kärrtorp	90	31	1 129	618	58	943	484	71	893	122	87	883	15	111	843	1 329	64	920
Kärrtorp Totalt	408	33	1 126	1 949	59	962	1 802	75	914	736	94	886	164	118	869	5 059	70	930
ÖSTBERGA																		
Gröndal	16	45	1 207	31	63	1 126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	57	1 148
Hagsätra	100	43	1 125	361	60	914	468	75	881	206	90	862	36	102	718	1 171	71	891
Liljeholmen ⁷⁾	110	31	1 460	362	56	1 207	267	75	1 186	176	93	1 081	8	105	988	923	66	1 177
Långbro	4	47	1 121	20	58	1 100	4	71	1 053	0	0	0	0	0	0	28	58	1 094
Midsommarkransen	16	38	1 203	50	62	1 058	36	81	1 006	39	98	991	12	121	950	153	78	1 018
Rågsved	12	39	875	118	55	894	278	71	833	61	97	763	32	91	796	501	71	830
Solberga	0	0	0	105	62	811	222	88	790	85	104	784	0	0	0	412	85	793
Västberga	108	38	968	111	49	910	175	64	841	8	92	824	3	129	797	405	54	880
Östberga	0	0	0	186	63	966	203	79	937	133	95	850	36	104	848	558	79	912
Östberga Totalt	366	38	1 159	1 344	58	1 001	1 653	75	915	708	94	901	127	102	819	4 198	71	942

Bostadshyror

Ytor och antal rum 2008-01-01. Redovisning per antal rum (halvrum och additionsrum räknas som helrum).

Totalhyra (inkl bränsle) 2008-03-01

Affärsområde	1 rum och kök och mindre			2 rum och kök			3 rum och kök			4 rum och kök			5 rum och kök och större			Samtliga lägenheter		
	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm	Antal	kvm	kr/kvm
SKÄRHOLMEN																		
Bredäng	36	26	1 017	568	59	844	1 100	80	807	304	100	805	9	121	832	2 017	76	816
Hägersten	22	35	988	36	55	938	12	68	883	0	0	0	0	0	0	70	51	937
Mälarhöjden	1	43	1 372	53	63	973	80	78	923	79	94	915	16	104	985	229	82	935
Skärholmen	0	0	0	216	59	935	165	84	856	210	88	856	0	0	0	591	76	879
Värberg	1	67	1 117	92	58	871	266	85	805	0	0	0	0	0	0	359	78	819
Skärholmen Totalt	60	31	1 017	965	59	878	1 623	81	818	593	95	836	25	110	924	3 266	76	838
FARSTA																		
Fagersjö	46	40	977	232	56	911	417	76	829	41	88	804	89	120	763	825	74	838
Farsta C	126	30	1 110	221	60	1 000	581	75	848	74	99	810	86	123	782	1 088	72	874
Farsta Strand	218	31	1 077	273	58	902	595	79	830	160	96	809	21	137	766	1 267	69	856
Hökarängen	0	0	0	42	58	1 070	24	65	1 067	30	82	1 001	0	0	0	96	67	1 043
Tallkrogen	99	40	970	339	57	867	270	69	844	64	88	812	3	121	773	775	62	860
Farsta Totalt	489	33	1 047	1 107	58	920	1 887	75	840	369	93	823	199	123	772	4 051	69	862
STADSHOLMEN																		
AB Stadsholmen ⁸⁾	344	35	1 109	604	55	1 067	414	78	1 041	202	101	999	105	140	876	1 669	68	1 027
Stadsholmen Totalt	344	35	1 109	604	55	1 067	414	78	1 041	202	101	999	105	140	876	1 669	68	1 027
TOTALT	5 485	36	1 109	13 913	59	959	14 740	77	895	5 593	94	873	1 239	124	870	40 970	69	923

Kategoribostäder

NORRA JÄRVA																		
Kista studentbostäder	470	24	1 784	0	0	0	18	47	1 386	0	0	0	0	0	0	488	25	1 756
SÖDRA JÄRVA																		
Fristad kollektivhus	4	41	1 253	50	61	1 093	62	78	1 025	18	98	964	1	103	962	135	74	1 038
VÄLLINGBY																		
Grimsta seniorboende	0	0	0	61	59	1 135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	59	1 135
Vällingby C seniorboende	0	0	0	34	57	1 206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	57	1 206
INNERSTADEN																		
Crafoords Väg ungdomsbostäder	208	26	1 306	22	38	1 222	0	0	0	1	101	1 177	0	0	0	231	28	1 293
Hammarby Sjöstad studentbostäder	62	25	2 118	73	48	1 804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135	37	1 902
Konradsberg studentbostäder	52	31	2 053	8	53	1 759	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	34	1 992
Rio kollektivhus	2	39	1 257	33	63	1 107	42	75	1 087	28	85	1 039	6	102	1 001	111	75	1 073
Rio studentbostäder	102	25	1 878	39	41	1 819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141	29	1 855
Roslagstull studentbostäder	173	26	1 942	12	48	1 265	21	47	1 751	0	0	0	0	0	0	206	30	1 847
Skinnarviken seniorbostäder	50	45	1 165	116	56	1 118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166	53	1 130
Södra Station kollektivhus	1	38	1 350	17	65	1 145	22	72	1 145	22	98	1 056	1	107	1 045	63	79	1 106
Utkiken kollektivhus	6	34	397	7	59	370	3	82	351	0	0	0	0	0	0	16	54	371
AB Studentskrapan ⁹⁾	326	21	2 249	93	39	2 041	71	43	2 052	4	99	1 565	1	118	1 528	495	28	2 127
ÖSTBERGA																		
Trekanten kollektivhus	3	42	1 243	29	65	1 079	25	71	1 076	15	86	1 020	6	101	978	78	73	1 058
SKÄRHOLMEN																		
Bredäng seniorboende	11	49	1 216	30	66	1 164	3	91	1 060	0	0	0	0	0	0	44	64	1 164
SUMMA KATEGORIBOSTÄDER	1 470	25	1 791	624	53	1 334	267	63	1 291	88	92	1 052	15	103	1 033	2 464	39	1 475
TOTALT SAMTLIGA LÄGENHETER																		
TOTALT SAMTLIGA LÄGENHETER	6 955	34	1 217	14 537	59	973	15 007	76	901	5 681	94	876	1 254	124	871	43 434	67	941

1) Inklusive 18 radhus.

2) Inklusive 96 studentbostäder och 48 seniorbostäder.

3) 223 radhus.

4) 17 radhus som kooperativ hyresrättsförening.

5) Inklusive 18 radhus.

6) 25 lägenheter hyrs ut av annan förvaltare med kallhyra och självförvaltning.

7) Inklusive 56 studentbostäder.

8) Hyresnivå 2007. Hyresförhandlingar pågår för 2008.

9) Inklusive 19 lägenheter som ej hyrs ut som studentlägenheter.

Försäljningar och förvärv

Försäljningar och förvärv av fastigheter 2007

Försäljningar Fastighet	Adress	Datum köpeavtal	Datum tillträde	Köpeskilling mkr	Antal lägenheter	Yta lägenheter	Yta lokaler	Köpare
Kippinge 15	Hjulsta backar	070319	070502	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Kippinge 3	Hjulsta backar	070309	070502	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Kippinge 11	Hjulsta backar	070424	070521	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Akalla 4:1, bostadspaviljonger	Kista Alléväg	070322	070613	9,1	96	2 400	0	Örnkölsvikhem
Kippinge 10	Hjulsta backar	070619	070621	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Kippinge 14	Hjulsta backar	070726	070730	1,9	–	–	–	Privatperson, radhus
Kippinge 13	Hjulsta backar	070730	070830	1,9	–	–	–	Privatperson, radhus
Obligationen 5	Sparbanksvägen	070928	071015	35,0	20	1 116	1 198	Bostadsrättsförening
Kippinge 8	Hjulsta backar	070812	071030	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Farvattnet 1	Sickla kanalgata	071009	071101	170,0	72	5 309	1	Bostadsrättsförening
Selet 1	Sickla kanalgata	071009	071101	85,0	30	2 665	0	Bostadsrättsförening
Kippinge 6	Hjulsta backar	071031	071105	1,9	–	–	–	Privatperson, radhus
Ingenjören 6	Blekingegatan	071025	071127	58,0	37	2 205	346	Bostadsrättsförening
Bukten 1	Sickla kanalgata	071029	071129	91,6	35	2 525	165	Bostadsrättsförening
Kippinge 12	Hjulsta backar	070827	071130	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Kippinge 7	Hjulsta backar	071008	071130	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Kippinge 16	Hjulsta backar	070808	071201	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Spinnsidan 2	Eldsbergagränd	071116	071211	39,4	72	5 812	24	Bostadsrättsförening
Ättegrenen 3	Älvsäkersgränd	071116	071211	29,3	48	3 944	393	Bostadsrättsförening
Ätten 2	Förlandagränd	071116	071211	41,3	72	5 844	40	Bostadsrättsförening
Fiberpennan 1	Fastlagsvägen	071121	071217	75,0	37	3 021	605	Bostadsrättsförening
Stiftpennan 1	Fastlagsvägen	071121	071217	95,0	52	4 615	40	Bostadsrättsförening
Fontänen 2	Skulptörvägen	071121	071218	30,0	31	1 747	0	Bostadsrättsförening
Farfadern 1	Hebergsgården	071122	071219	52,9	96	7 744	60	Bostadsrättsförening
Spinnsidan 1	Växtorpsgränd	071122	071219	41,3	67	5 527	661	Bostadsrättsförening
Ättegrenen 1	Fageredsgränd	071102	071219	41,6	74	6 023	137	Bostadsrättsförening
Kippinge 5	Hjulsta backar	071008	071220	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Ätten 4	Sibbarpsgränd	071122	071220	39,4	72	5 808	36	Bostadsrättsförening
Kippinge 4	Hjulsta backar	071213	080102	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Sveaborg 6	Sibeliussgränd	071220	080102	80,5	232	10 761	3 257	Micasa Fastigheter i Sthlm
Kippinge 9	Hjulsta backar	070921	080115	2,0	–	–	–	Privatperson, radhus
Liljan 6	Torsgatan	071210	080115	67,0	22	1 893	520	Bostadsrättsförening
Spinnsidan 3	Eldsbergagränd	071214	080121	54,9	97	7 996	143	Bostadsrättsförening
Ätten 3	Förlandagränd	071214	080121	41,3	71	5 749	372	Bostadsrättsförening
Totalt				1 205,3	1 333	92 704	7 998	

Förvärv Fastighet	Adress	Datum köpeavtal	Datum tillträde	Köpeskilling mkr	Antal lägenheter	Yta lägenheter	Yta lokaler	Säljare
Bostället 1	Olaus Magnus väg	061221	070102	0,0	0	0	95	Stockholms stad
Ekermanska Gården 1	Ekermans Gränd	061221	070102	0,0	0	0	337	Stockholms stad
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan	061221	070102	0,0	1	75	24	Stockholms stad
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan	061221	070102	0,0	0	0	40	Stockholms stad
Grimsta 1:5 (Kvarnvikens kvarn)	Kanaans väg	061221	070102	0,0	1	121	208	Stockholms stad
Herrängsgården 1	Segeltorpsvägen	061221	070102	0,0	0	0	469	Stockholms stad
Leopolds Lyra 1	Älgrytevägen	061221	070102	0,0	0	0	416	Stockholms stad
Lilla Blecktornet 1	Katarina Bangata	061221	070102	0,0	0	0	450	Stockholms stad
Långholmen 1:13 (Karlshälls Gård)	Karlshällsvägen	061221	070102	20,2	1	180	875	Stockholms stad
Långsättra 2	Sättagårdsvägen	061221	070102	0,0	0	0	110	Stockholms stad
Marieberg 1:15 (Smedsuddsvägen 10)	Smedsuddsvägen	061221	070102	0,0	1	432	0	Stockholms stad
Skansbacken 2	Skansbacken	061221	070102	0,0	0	0	244	Stockholms stad
Skärholmens Gård 1	Skärholmens Gårdsväg	061221	070102	0,0	0	0	608	Stockholms stad
Sturen Minsta 1	Tjörhovsgatan	061221	070102	0,0	0	0	0	Stockholms stad
Sturen Minsta 2	Södermannagatan	061221	070102	0,0	13	691	3 651	Stockholms stad
Sättra Gård 2	Sättagårdsvägen	061221	070102	1,0	1	63	0	Stockholms stad
Södermalm 10:1 (Stadsgårdshissen)	Renstiernas Gata	061221	070102	0,0	0	0	28	Stockholms stad
Södermalm 11:23 (Villa Berghyddan)	Klockstapelsbacken	061221	070102	0,0	0	0	136	Stockholms stad
Vasastaden 2:97 (Lusthuset i Spökparken)	Drottninggatan	061221	070102	0,0	0	0	0	Stockholms stad
Åkeshov 1:1 (Åkeshovs Slott och Orangeriet)	Åkeshovs Gårdsväg	061221	070102	1,5	0	0	1 417	Stockholms stad
Totalt				22,8	18	1 562	9 108	

*) Radhusen belägna i Hjulsta backar är nyproduktion som aldrig varit föremål för egen förvaltning.
Akalla 4:1 avser bostadspaviljonger som använts som studentbostäder.



SB Svenska Bostäder

Vällingbyplan 2, Box 95, 162 12 Vällingby. Telefon 08-508 370 00
E-post: svenska.bostader@svebo.se www.svebo.se