

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

Vällingby den 31 januari 2014

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2013 föreligger enligt bilaga. Resultatet före skatt uppgår till 406 mnkr. Föreslagen utdelning till ägaren Stockholms Stadshus AB uppgår till 19 144 tkr. Utdelningen har sin grund i 3 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Mindre ändringar i årsredovisningen av redaktionell karaktär kan bli aktuella. I övrigt hänvisas till bilagor.

Bilagor

1. VD Kommentar
 2. ILS Rapport
 3. Årsredovisning 2013
-

VD-kommentarer avseende årsbokslut 2013

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2013 vad gäller mål och aktiviteter.

Bolaget har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste åren. Det systematiska förvaltningsarbetet med Kundcenter, gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa kundvisare innebär en enhetlig operativ styrning och snabba åtgärder vid avvikelser. Nöjd kundindexet ökade även under 2013, dock inte lika kraftigt som föregående år. Bolaget har placerat sig på andra plats bland Storstockholms större bostadsbolag. Arbetet inriktas närmast på att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör samt att fortsätta arbetet med att etablera bolagets nya kommunikationsprocess med fokus på dialog och samråd.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Västerort

Parallellt med ett omfattande upprustningsarbete har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och stadens strukturplaner är en del av förutsättningarna för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Under året har även Västerort blivit föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en boendediolog i Hässelby Gård i månadsskiftet maj-juni och i Grimsta under september.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturen är på väg att förbättras och indikatorer pekar på att optimismen har återvänt i Sverige. Företag och hushålls förtroende har stärkts, samtidigt som arbetslösheten minskar och sysselsättningen fortsätter att öka. Men svensk ekonomi hålls tillbaka av problemen i omvärlden som mycket långsamt håller på att lösas. Därför fortsätter lågkonjunkturen de närmaste åren, men i en mildare form än tidigare. BNP-tillväxten i Sverige var svag under tredje kvartalet 2013, men ny information tyder på att tillväxten stiger det fjärde kvartalet. Konjunkturåterhämtningen inleds det fjärde kvartalet 2013. Hushållens konsumtion växer snabbare 2014 till följd av fortsatt låga räntor och att de disponibla inkomsterna ökar snabbt.

Skattesänkningar och låg inflation bidrar till att förstärka hushållens köpkraft. Men det som framför allt driver på uppgången i BNP-tillväxten är att både investeringar och export vänder upp när efterfrågan från omvärlden tar fart. Investeringarna påverkas också av att bostadsbyggande är på väg upp. Trenden för arbetslösheten är nu tydligt nedåtgående. De första tre kvartalen 2013 steg sysselsättningen med 45 000 personer, vilket är snabbare än ökningen av befolkningen i arbetsför ålder.

När efterfrågan ökar nästa år utnyttjar företagen till en början befintlig personal effektivare. Men allt eftersom företagets personalstyrka inte räcker till kommer företagen att nyanställa fler. Sysselsättningen fortsätter därmed att stiga.

Riksbankens beslut att sänka räntan till 0,75 procent var väl avvägt mot bakgrund av den svaga konjunkturen och låga inflationen. Beslutet stöttar återhämtningen i ekonomin. Sänkningen av reporäntan spär på efterfrågan i ekonomin, vilket påskyndar konjunkturuppgången.

Inflationen stiger därmed något snabbare mot målet. Det dröjer dock ända till 2017 innan inflationen når 2 procent.

För bolaget med en kapitalintensiv verksamhet kommer det låga ränteläget att vara till dess fördel de närmast året. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. Ett av de större hoten är en överhettad byggmarknad i Stockholmsområdet. Detta kan påverka kostnadsbilden negativt för vårt stora upprustningsprogram samt nyproduktion de närmaste åren. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader.

Kommunfullmäktige tog den 4 mars 2013 beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstrukturen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyt och Söderortsvision. Omstrukturen skall enligt plan ske under våren 2014. För bolagets del innebär det en flytt av vårt affärsområde innerstaden som i dag finns på Södermalm till Dalen. Vi kommer också att samlokalisera två affärsområden till Vällingby City. Överförmyndarförvaltningen flyttade in i bolagets lokaler i Vällingby under december 2013.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa genomför en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Resultat efter finansnetto

Operativt resultat uppgår till -113 mnkr, jämfört med budget om -125 mnkr och föregående år om -158 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 406 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 519 mnkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 509 mnkr, vilket är i nivå med budget och 43 mnkr lägre än föregående år. I allt väsentligt beror avvikelserna på en kombination av ett mindre bestånd som kompenseras med den generella årliga hyresöverenskommelsen.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt om 24 mnkr mot budget och är i nivå mot föregående år. Utöver effekten av beståndsförändringen påverkar kostnaden för snöröjning och halkbekämpning i en jämförelse mellan åren beroende på snö- och isläget. Under 2013 har antalet vattenskador ökat. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 27 mnkr och om 16 mnkr mot föregående år. Avvikelsen förklaras dels med beståndsförändringen men också i skillnaden mellan hur kalla vintrarna varit. Värmeanvändningen är oförändrad mot föregående år som ett resultat av hänsyn till hyresgästernas synpunkter om kallt i lägenheten, detta vägs upp av att det totala beståndet innehåller en ökande andel nyproducerade hus och större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav.

De administrativa kostnaderna är 28 mnkr lägre i jämförelse med budget och 15 mnkr i jämförelse med förra årets utfall. Bl.a. lägre konsultkostnader men också i övrigt lägre personalkostnader, samt lägre nivå på utvecklingsprojekt förklarar den positiva avvikelserna.

Underhållskostnader

Avviker negativt mot budget med 27 mnkr och är 71 mnkr lägre i en jämförelse med förra året. Nivån är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt.

Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker positivt mot budget om 17 mnkr och i förhållande till föregående år med 18 mnkr. Avvikelsen kan i stort förklaras med en engångsåterbetalning av fastighetskatt under 2013 som är relaterad till tidigare års taxering.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 15 mnkr och mot föregående år om 21 mnkr. Avvikelsen beror bl. a på en kombination att försäljningar samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 4 mnkr bättre än budget. Avvikelsen är en kombination av effekten av försäljningar samt ökat upplåningsbehov för investeringar. I en jämförelse med förra året är finansnettot 15 mnkr sämre.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 868 mnkr vilket är 373 mnkr lägre mot budget och 277 mnkr mot föregående år. Största avvikelsen står nyproduktionen för som avviker med en lägre nivå om 225 mnkr mot budget det berör bl. a projekt som Plankan, Vallgossen samt ett par projekt i Vällingby. Avvikelsen avseende ombyggnation är framför allt kopplade till projekt inom Järva. Det är framför allt överklagande som gör att projekten förskjuts i tiden, frågor överlag som ligger utanför bolagets möjlighet till påverkan. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. Även i Annedal, Norra Djurgårdsstaden samt Hässelby pågår nyproduktion efter styrelsebeslut.

Stora projekt - investeringar över 300 mnkrGenomförandeprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Plankan 24: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 370 mnkr.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som nu upprustas etappvis. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad på taken. 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion har startats och inflyttning är planerad till juni 2016.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till ca 435 mnkr.

Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter. Projektet är blåklassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Produktionsstart beräknas till december 2013 och inflyttning slutet 2016.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift ca 505 mnkr.

Projektet ligger inom redan lagakraftvunnen detaljplan i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 150 lägenheter. Byggstart försenas dock till 2014 beroende på andra byggnat-

ioner i anslutning till kvarteret. Ärendet till fullmäktige hösten 2013. Produktion beräknad till våren 2014 och inflyttning våren 2017.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har 7 fastigheter avyttrats omfattande 403 bostadslägenheter med en bostadsyta om 28 315 kvm samt 7 401 kvm lokalyta, total köpeskilling om 667 mnkr. Sex fastigheter har köpts av bildade bostadsrättsföreningar. Utöver detta har två fastigheter erbjudits bildade bostadsrättsföreningar omfattande 159 bostadslägenheter med en bostadsyta om 10 013 kvm samt 826 kvm lokalyta. Den totala köpeskillingen för dessa uppgår till 182 mnkr. I processen finns också intresseanmälan om förvärv av 5 fastigheter av bildad bostadsrättsföreningar omfattande 249 bostadslägenheter med en bostadsyta om 16 574 kvm samt en lokalyta om 2 305 kvm.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

Bolaget har för året ett sänkt avkastningskrav på den operativa nivån om 500 mnkr för att öka ombyggnads- och underhållstakten.

Nya Studentbostäder

Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan. Under året påbörjades ca 250 studentlägenheter i kv Vallgossen.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet/ framkomlighet samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, genomför bolaget en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013-2014. Inventeringen ska även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Vällingby 2014-01-15

Pelle Björklund

Utfallsrapport med kommentarer - VB 2013 (Svenska Bostäder)

Övergripande kommentar

Kommentar

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder tog fortsatta kliv uppåt i årets kundenkät. Jämfört med 2012 ökade kundnöjdheten för 4 av 6 delindex. Målen var dock med facit i hand för ambitiösa. Bolaget placerar sig på andra plats bland Storstockholms större bostadsföretag och har förbättrat positionen gentemot systerbolagen. Svenska Bostäder är dessutom nominerat till högsta serviceindex i AktivBOs undersökning.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeanvändningen är oförändrad jämfört med 2012. Utfallet överskrider målet. En ökad förbrukning utifrån hänsyn till hyresgästernas synpunkter, kompenseras av att det totala beståndet innehåller en ökande andel nyproducerade hus och större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Antalet bostadslägenheter som omfattades av ombyggnader blev något lägre än budget på grund av förskjutningar för några ombyggnadsprojekt, medan antalet upgraderade(renoverade) lägenheter översteg målet.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Antalet påbörjade bostadslägenheter nådde inte målet. Utdragna detaljplaner och överklagandeprocesser har påverkat utfallet. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder har i princip löpt enligt plan.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Den planerade omstrukturingsaffären mellan bostadsbolagen i Stockholms stad har inneburit oro bland medarbetarna. Trots detta visar årets medarbetarundersökning endast en mindre nedgång från en jämförelsevis hög nivå. Sjukfrånvaron når inte målet och innebär en ökning mot föregående år. Ökningen beror framförallt på ökad långtidsjukfrånvaro. En något ökad korttidsjukfrånvaro kan bero på den oro som pågående omorganisation har skapat.

Fortsätta arbetet med ytterstadssatsningarna

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Ombyggnadssamråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter. I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

Kostnadseffektiv verksamhet

Sammantaget inga större avvikelser i resultaträkningen, dock noteras lägre administrativa kostnader. Investeringsvolymen blev lägre än budget. Nyproduktionen stod för huvuddelen av avvikelserna.

1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva



KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök						
1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa						
1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande						
Ökad självförsörjning inom Järvalyftet samt i större skala i samarbete med staden		Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell	104		100 st	Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med staden.
		Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	11 st		10 st	
1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar						
Aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018		Mål för insamling av matavfall	2 %		5 %	<i>Målet uppnåddes inte till följd av försenade byggprojekt.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden		  Underhåll och investeringar i Järvastadsdelar och Söderort	1 037 mkr		1 165 mkr	
		<i>Lägre investeringsvolymen beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser för några projekt.</i>				
 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet						 Fortsätta boendedialogerna i Järvalyftet i samråden inför ombyggnader.
						 I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.
						 Som en del i Söderortsvisionen pågår arbetet med utvärdering och åtgärder utifrån boendedialogerna i Vårberg och Bagarmossen och en återkoppling planeras under 2013.
 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen		  Underhåll och investeringar i Järvalyftet	509		590 mkr	 Större ombyggnadsprojekt under 2013 med investeringsutgift: Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr.
		<i>Lägre investeringsvolymen beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser för några projekt.</i>				<i>Förskjutningar i projekt till följd av utdraget samrådsförfarande i kv Trondheim 7 samt försenade upphandlingsprocesser i Trondheim 6 och Molde 1&2 innebär sänkt bokslut.</i>
		  Underhåll och investeringar i Söderort	375		419 mkr	 Fortsatt utredning kring eventuell omdaning av Östberga Centrum.
						<i>Utredning pågår men ny detaljplan kan behandlas av Stadsbyggnadskontoret först 2015. Projektet övergår till Familjebostäder i omstruktureringen</i>
						 Slutförande av samråd inför planeringen att påbörja helrenovering av cirka 350 bostäder och nyproduktion av ca 70 bostäder i Vårberg.
						<i>Samrådet stoppat innan det hann inledas på grund av omstruktureringen av fastigheter. Fastigheterna övergår till Stockholmshem.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						❗ Större ombyggnadsprojekt i Söderortsvisionen under 2013 med investeringsutgift: Västra Skärholmen: 67 mkr och Västberga läghus 30 mkr. <i>Produktion Västra Skärholmen och Västberga läghus pågår. Övergår till Stockholmshem vid omstruktureringen</i>
						✓ Utvärdering av ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng, Beboprojektet, för att få vägledning i hur vi ska utföra resterade fasadrenoveringar/energiåtgärder.
🏠 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.						▶ Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
						▶ I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande förbättrad information om tillgänglighet till våra lägenheter kommer vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet. <i>Pågående inventeringsprojekt har som mål att hitta en bolagsgemensam rutin för information om tillgänglighet till bostadssökande samt att skapa en databas som underlag vid upprustning och ombyggnad. Inventeringen har under 2013 omfattat drygt 5 000 bostäder.</i>
🏠 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus på Järva	SB	● 1. Antal uppgraderade(renoverade) lägenheter	902		840	
	SB	◆ 2. Storsatsning på lägenhetsunderhåll, mkr <i>En större andel av investeringsutgiften har aktiverats, medan volymen är enligt årsmålet.</i>	113		118 mkr	▶ Svenska Bostäder arbetar efter ett systematiskt, företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.
	SB	■ 3. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader <i>Framflyttade investeringsbeslut till 2014 för Kv Oslo 3 och Pyramiden 12.</i>	705		800	
	SB	◆ 4. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader <i>Förseiad enreprenad avseende Kv Kvarnseglet 5.</i>	468		480	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						 Genomförande av projekt i Vällingby avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv, med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.
 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil		  Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"	17,8		24 mkr	 Projekt under 2013: Nystad 8, 99 lgh, Trondheim 6, 34 lgh samt utredning av solceller. <i>Investeringsutgiften i Hållbara Järva är mindre än budgeterat då åtgärder har förskjutits till 2014.</i>
 Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort		  Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalytet, mkr	662		746 mkr	 Större ombyggnadsprojekt under 2013 med investeringsutgift: Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr. <i>Förskjutningar i projekt till följd av utdraget samrådsförfarande i kv Trondheim 7 samt försenade upphandlingsprocesser i Trondheim 6 och Molde 1&2 innebär sänkt bokslut.</i>
		  Underhåll och investeringar i Söderort	375		419 mkr	 Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium genomförts tillsammans med systerbolagen. Svenska Bostäder har påbörjat ett inventeringsarbete av sina mindre butikscentrum. Arbetet kommer att resultera i en handlingsplan för respektive centrum. <i>Ett arbetssätt och organisation för driften av våra centrum är framtaget. Uppföljning av resultat görs månatligen. Upprustning och omstrukturering av Dalen C avslutades 2013. Fysiska åtgärder i Kärrtorp, Björkhagen och Husby finns inplanerade och budgeterade för 2014. Marknadsföringsaktiviteter finns inplanerade för samtliga småcentrum.</i>
						 Fortsatt utredning kring eventuell omdaning av Östberga Centrum. <i>Utredning pågår men ny detaljplan kan behandlas av Stadsbyggnadskontoret först 2015. Projektet övergår till Familjebostäder i omstruktureringen</i>
						 Utvärdering av ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng, Beboprojektet, för att få vägledning i hur vi ska utföra resterade fasadrenoveringar/ energiåtgärder.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		  Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	167,9		166	
		<i>Höjning av inomhustemperaturefter efter hyresgästsynpunkter. Nyproduktion och ombyggnader med energinivåer långt under normkrav kommer på sikt att sänka förbrukningen.</i>				
 Utredda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan						 Vi använder olika verktyg och samarbetar med Bostadsförmedlingen i denna fråga.
 Vara goda hyresvärdar		  1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	81,6		82	 Genom Kundcenterstatistiken följer vi systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Vi analyserar löpande kundernas önskemål och vidtar förebyggande åtgärder, exempelvis information. Vi kan via åtgärdsloggar snabbt åtgärda avvikelser.
		<i>Ökning mot 2012 och förbättrad position gentemot systerbolag. Bolaget är nominerat till högsta serviceindex i AktivBO.</i>				
		  2. Produktindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	77,2		78,5	 Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.
		<i>Ökning mot 2012.</i>				 Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll med stöd av Stimulans för Stockholm
						 Tillse att vi har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.
		  3. Serviceindex för lokalyresgäster i den årliga kundundersökningen	74,8		76,5	
		<i>En plan med åtgärder för attraktiva centrumanläggningar är beslutad och påbörjad. En otillräcklig snöröjning föranleder bättre samverkan med ansvarig enhet.</i>				
		  4. Produktindex för lokalyresgäster i den årliga kundundersökningen	72,8		71,5	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						▶ Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium genomförts tillsammans med systerbolagen. Svenska Bostäder har påbörjat ett inventeringsarbete av sina mindre butikscentrum. Arbetet kommer att resultera i en handlingsplan för respektive centrum. <i>Ett arbetssätt och organisation för driften av våra centrum är framtaget. Uppföljning av resultat görs månatligen. Upprustning och omstrukturering av Dalen C avslutades 2013. Fysiska åtgärder i Kärrtorp, Björkhagen och Husby finns inplanerade och budgeterade för 2014. Marknadsföringsaktiviteter finns inplanerade för samtliga småcentrum.</i>
						▶ Samverka med systerbolagen kring gemensamma frågor som rör våra butikscentrum, tex skötsel av torgtor tillståndsfrågor mm samt utveckla en långsiktig utvecklingsstrategi för detta.
		  Andel dubbdäck	0 %		0 %	▶ Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfritt.
		  Andel elbilar	0 %		0 %	✓ Befintliga elfordon avser specialfordon. Dessa hanteras under 2013 i enlighet med stadens riktlinjer.
		  Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m ³ luft	97,2 %		100 %	▶ Radonmätning i ca 15 % av alla lägenheter i fastigheterna. avvikelser från riktvärdet åtgärdas enligt radonåtgärdsplan. <i>Nyttillkomna mätplatser med förhöjda värden förklarar avvikelser. Vid mätplatser (lägenheter/lokaler) med radonhalt överstigande riktvärdet har åtgärder genomförts alternativt pågår.</i>
		  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	3 %		3 %	
		  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %		100 %	
		  Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	77,41 %		85 %	<i>Uppmaningen till förvaltningen är att öka andelen E85 vid tankning. Riktade insatser kommer att sättas in under 2014.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår <i>Ej relevanta upphandlingar som saknar strikta miljökrav avser tekniska konsulttjänster, med marginell till obefintlig miljöpåverkan.</i>	100 %		100 %	
		  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	
		  Elanvändning per kvadratmeter	21 kwh/kvm		20,9 kwh/kvm	
		  Energianvändning per m2 <i>Höjning av inomhustemperaturen efter hyresgästsynpunkter. Nyproduktion och ombyggnader med energinivåer långt under normkrav kommer på sikt att sänka förbrukningen.</i>	167,9 kWh/m2		166 kWh/m2	 Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik.
						 Projekt avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv i Västerort, med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.
1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm						
 Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd						 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
 Bidra till nyproduktion av nya bostäder						
 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder						 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder. Tillgänglighetsinventeringen är ett redskap i sammanhanget.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation		  Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	303		600	
		<i>Utfallet har påverkats av utdragna detalplaner och överklagandeprocesser.</i>				
 Underlätta skapande av bostäder för personer med funktionsnedsättning						 Genomföra en tillgänglighetsinventering i Svenska Bostäders bestånd med registrering av tillgänglighetsnivåer i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.
		  Antal färdigställda lägenheter	145		145	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Antal påbörjade bostäder	303 st		600 st	 Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.
		<i>Utfallet har påverkats av utdragna detalplaner och överklagandeprocesser.</i>				
		  Antal påbörjade hyresrätter	303		600	
		<i>Utfallet har påverkats av utdragna detalplaner och överklagandeprocesser.</i>				
		  Nettotillskott av studentbostäder	243 st		250 st	 Ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen till studentbostäder
		<i>Något färre studentlägenheter i Kv Vallgossen till följd av utökad yta för förskola.</i>				
1.5 Framkomligheten i regionen är hög						
1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad						
 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar		  Antal avhysningar	21		40 st	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med 30 lägenheter. Projektet avslutas 2014-02-28 med utvärdering som underlag för eventuell fortsättning i förvaltning.
						 Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		  Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	9 500		10 000	 Storsatsning på ombyggnad och underhåll med stöd av Stimulans för Stockholm.
		<i>Årsmålet nåddes inte på grund av förseningar i ett antal ombyggnadsprojekt.</i>				
 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		  Investeringar och underhåll i Stadsholmen	173	173	146 mkr	
 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar						 Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna och i Söderort i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2013. <i>Arbetet har peramentats och omfattar även Västerort.</i>
						 Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter
 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						 Erfarenheter från Järvalyftet sprids genom bl a studiebesök.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						 Som en del i Söderortsvisionen pågår arbetet med utvärdering och åtgärder utifrån boendedialogerna i Vårberg och Bagarmossen och en återkoppling planeras under 2013.
 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		  Bidra med försöks- och träningslägenheter	112		103	
 Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder						 Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna och i Söderort i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2013. <i>Arbetet har peramentats och omfattar även Västerort.</i>
 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm		  Trygghetsindex i %	78,7		79,5	 Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar.
						 Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.
 Öka hyresgästernas incitament att spara energi						 Studie i passivhuset Blå Jungfrun fortgår. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.
		  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %		100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen <i>P g av förestående omstrukturering flyttas nästa krisövning till våren 2014.</i>
		<i>RSA 2013 steg 1-3 genomförda. Samtliga prioriterade risker har åtgärdsplaner.</i>				

Bolagsspecifika inriktningar

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald

 Bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter

 Ett professionellt agerande i handläggningen av ansökningar stödjer processen.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarkanden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inläsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning		  Omflyttning bostäder i % Mindre avvikelse (utfall exkl kategoribostäder 8,9%).	9,6		10 %	 Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.
						 Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.
 Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform						 Planerad tillgänglighetsinventering ger ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
 Underlätta byggandet av billiga lägenheter för ungdomar						 Arbeta utifrån en strategi att producera mindre smålägenheter.
 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter						 Aktivt arbeta med nöjda kunder i fokus, erbjuda valfrihet inom ramen för hyresätten samt påbörja 600 bostäder.
 Öka valfriheten för hyresgästen						 Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2013.
						 Modellen för samrådsförfarande utvecklas och används generellt vid inför ombyggnader.
		  Antal ombildade lägenheter	403		600	
		Mycket svårbedömd indikator. Mål 2013 byggde på historik.				
		  Produktindex	77,2		78,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
		Ökning mot 2012.				
		  Serviceindex	81,6		82	
		Ökning mot 2012 och förbättrad position gentemot systerbolag. Bolaget är nominerat till högsta serviceindex i AktivBO.				
2.2 Barn och elever inhämtar och utvecklar kunskaper och värden						
2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg						

KF:s inriktningsmål och KF:s/Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service		  1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	81,6		82	
		Ökning mot 2012 och förbättrad position gentemot systerbolag. Bolaget är nominerat till högsta serviceindex i AktivBO.				
		  3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	74,8		76,5	
		En plan med åtgärder för attraktivare centrumanläggningar är beslutad och påbörjad. En otillräcklig snöröjning föranleder bättre samverkan med ansvarig enhet.				
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten		  Aktivt Medskapandeindex	82		85	 Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.
		Den planerade omstruktureringsaffären mellan bostadsbolagen har inneburit oro bland medarbetarna. Trots detta visar årets medarbetarundersökning endast en mindre nedgång från en jämförelsevis hög nivå.				
						 Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor
						 Verka för ett attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.
		  Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %		100 %	
		  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	69 st		50 st	
		  Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	83 %		85 %	 Kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.
		Den planerade omstruktureringsaffären mellan bostadsbolagen har inneburit oro bland medarbetarna.				
		  Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	96 %		95 %	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		  Sjukfrånvaro	4 %	3,9 %	3,5 %	
		<i>Sjukfrånvaron når inte målet och innebär en ökning mot föregående år. Ökningen beror framförallt på ökad långtidssjukfrånvaro (flera medarbetare har varit sjukskrivna under större delen av året). En något ökad korttidssjukfrånvaro kan bero på den oro som pågående omorganisation har skapat.</i>				

Bolagsspecifika inriktningar

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

3.1 Budgeten är i balans

 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget	-16,6 %	1 869 mnkr	2 241 mnkr	
	<i>Huvudorsaken till avvikelsen är lägre investeringar i nyproduktion, -225 mkr där utfallet har påverkats av utdragna detaljplaner och överklagandeprocesser.</i>				
 Godkänd resultatnivå	  Avkastning på justerat eget kapital	1,4		-0,1	
	  Avkastning på totalt kapital	-0,2		-0,3	
	<i>Exkl reavinster.</i>				
	  Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	387		375 mkr	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-113		-125	
	  Rörelseresultat i % av omsättning	-1,9		-2,2	

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	6,4 %		6,8 %	
	 Svenska Bostäder har deltagit i en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-ekonomiska- och samordnings- vinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardssystem. <i>Arbetet fortlöper med samordning av arbetsprocesser mellan bolagen.</i>				
 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat	  Driftnetto/kvm	211		199	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Kommentar	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB		  Antal garageplatser till Sthlm Parkering	47		135	
		Förhandlingar pågår fortsatt under 2014 kring garageanläggningarna i Akalla. Årets enda överlåtelse var nyproduktionen i Kv Idun med 47 platser.				
 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		  Investeringar och underhåll i Stadsholmen	173	173	146 mkr	
 Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden						 Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling.
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		  Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	561		542 kr/kvm	
 Verka för sänkta byggkostnader						 För kostnadseffektivitet arbetar bolaget med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum.
		  Direktavkastning	2,5		2,5 %	
		  Driftkostnad/kvm	565		576	
		  Kvm/anställda	7 424		7 351	
		  Marknadsvärde/kvm	16 960		15 000	
		  Medelantal anställda	300 st		305 st	
		  Rent och snyggt	75,8		77	
		Åtgärder för hantering av miljöstugor utprovas och ny entreprenör upphandlas. En otillräcklig snöröjning föranleder bättre samverkan med ansvarig enhet.				
		  Underhållskostnad/kvm	269		255	
		Underhållskostnaderna översteg budget. Nivån är hög men ligger i linje med det behov som bolaget har kartlagt.				
						 Gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 för att tillgodose kraven i "lagen om allmännyttiga bostadsföretag" och i samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga forskolor samt för nyproduktion
						Uppsägningen genomförd 2013.
Bolagsspecifika inriktningar						

SVENSKA BOSTÄDER
ÅRSREDOVISNING
2013



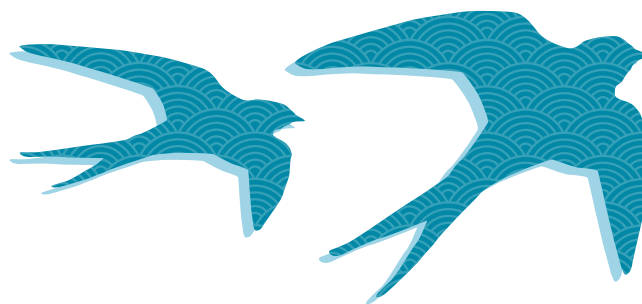
Innehåll

Kundundersökning 2013	4
Sammanfattning och nyckeltal	6
VD har ordet	8
Ägarkrav, mål och strategier	10
Marknad och kunder	14
Stockholms bostadsmarknad	15
Distrikt Järva	18
Distrikt Västerort	20
Distrikt Söderort	22
Distrikt Innerstaden	24
Stadsholmen	26
Lokalmarknaden	28
Fastighetsutveckling	30
Mål och uppgifter	31
Nyproduktion	32
Ombyggnad och underhåll	34
Järvalyftet	36
Söderortsvisionen	37
Vision Hässelby-Vällingby	37
Förvärv	38
Försäljningar	38
Miljöredovisning	40
Miljöomsorg	41
Minimera klimatpåverkan	42
Sund inomhusmiljö	44
Fastigheter och material utan farliga ämnen	45
Effektiv avfallshantering	45
Miljörevisioner	46
Medarbetare, organisation och ledning	48
Medarbetare	49
Organisation och ledning	51
Styrelse	52
Företagsledning	53
Ledande befattningshavare	53
Ekonomi	54
Fastighetsbestånd	55
Finansiering	59
Möjligheter och risker	60
Femårsöversikt	62
Prognos 2014	64
Finansiella rapporter	66
Resultaträkningar	67
Kommentarer till resultaträkningar	68
Balansräkningar	70
Kassaflödesanalyser	71
Noter	72
Förslag till vinstdisposition	78
Revisionsberättelse	79
Granskningsrapport	80
Definitioner	81
Fastighetsförteckning	82
Karta över fastighetsbeståndet	flik

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 10–81 (förutom prognos 2014 på sidorna 64–65).



Produktion: FWD Reklambyrå Tryckeri: Åtta45
Omslagsfoto: Peter Lydén Foto: Peter Lydén, Lars Tengbjörk, Christoffer Gerdin och Michelle Sundelin.



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.

KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

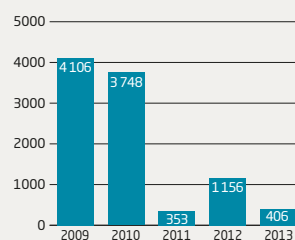
Svenska Bostäder är ett av landets största bostadsföretag. Hos oss bor runt XX XXX stockholmare i någon av våra 25 425 hyreslägenheter. Bolaget ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder har sedan 1944 utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem. Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till kollektivhusboenden, ungdomslägenheter, student- och forskarlägenheter och seniorboenden. Vi äger också 4 062 lokaler med en total yta på 516 295 kvm. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Bolaget äger också fem köpcentrumanläggningar.

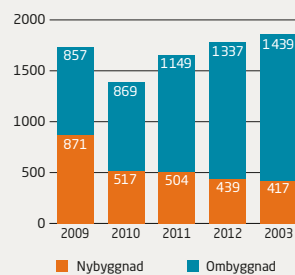
Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder en del av stadens allra finaste kulturarv med 1 631 hyreslägenheter och 796 lokaler. Några av Stadsholmens byggnader har grunder och källare från medeltiden även om det stora flertalet ursprungligen är uppförda under 1700-talet. I beståndet finns allt från små timrade byggnader till palats och herrgårdar. Stadsholmen ansvarar för en stor del av stadens byggnadshistoria.

Årsomsättningen är 2 483 mnkr. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 38 667 mnkr och det bokförda värdet 15 945 mnkr.

Resultat före skatt, mnkr



Investeringsvolym, mnkr



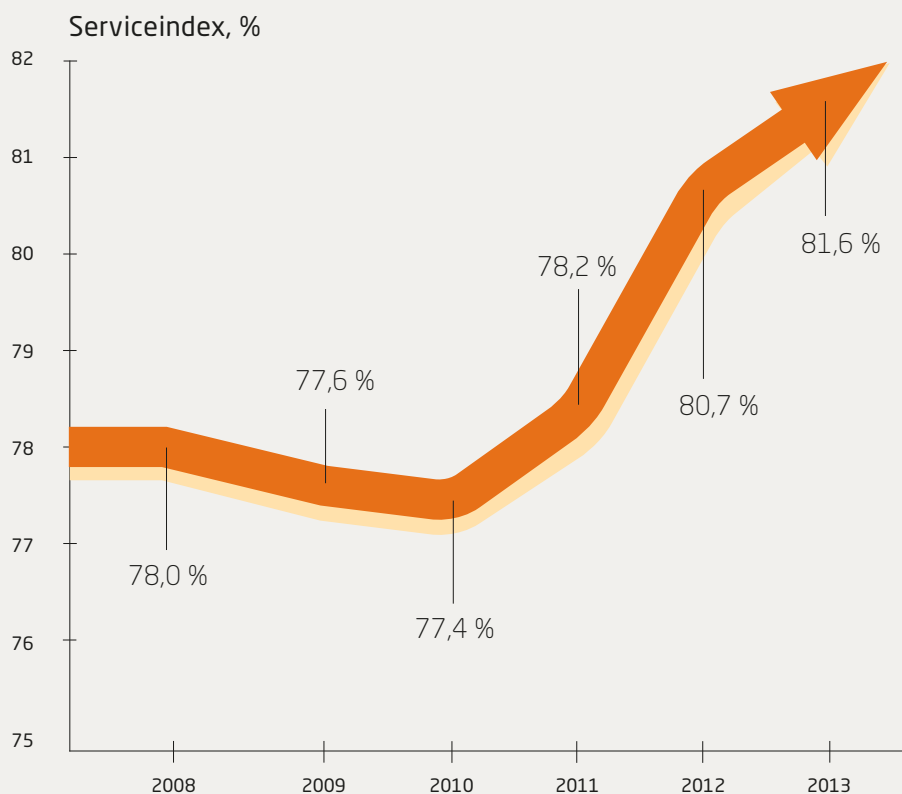
Siffror 2013¹⁾

Antal fastigheter	
Antal lägenheter	25 425
Omsättning, mnkr	2 483
Driftnetto, mnkr	541
Operativt resultat	-113
Resultat före skatt, mnkr	406
Soliditet, %	71
Direktavkastning, %	3,2
Avkastning, totalt kapital	2,8
Bokfört värde fastigheter, mnkr	15 945
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	38 667
Vinst, sålda fastigheter, mnkr	519
Underhåll, mnkr	599
Antal anställda vid årets slut	300

1) Definitioner på sidan xx.

På väg mot Sveriges nöjdaste kunder

Resultatet i årets kundundersökning visar en fortsatt positiv utveckling. De flesta index ökar och hyresgästerna är ungefär lika nöjda i alla bostadsområden. Resultatet bekräftar att det systematiska upprustningsarbetet och det gemensamma målstyrda förvaltningsarbetet uppskattas av hyresgästerna. Svenska Bostäder fortsätter att sträva mot målet: Storstockholms nöjdaste kunder och vår vision: Sveriges nöjdaste kunder.



KUNDUNDERSÖKNINGEN VISAR VÄGEN

Ett av Svenska Bostäders främsta mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att mäta upplevd service och kundnöjdhet bland hyresgästerna sker en kundundersökning till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Resultatet sammanställs och bildar index där det går att se den årliga utvecklingen lokalt och övergripande, samt utläsa verksamhetens styrkor och förbättringsmöjligheter. Dessutom är det möjligt att jämföra resultaten inom företaget samt med andra bostadsbolag i Sverige.

SERVICEINDEX
+ 0,9 %

2012 ____ 80,7 %
2013 ____ 81,6 %
2015 ____ 82,0 %

Målet för år 2015 är att 82 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår fastighetsservice, tillsyn och städning.

PRODUKTINDEX
+ 0,1 %

2012 ____ 77,1 %
2013 ____ 77,2 %
2015 ____ 78,0 %

Målet för år 2015 är att 78 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.

TRYGGHETSINDEX
+ 0,6 %

2012 ____ 78,1 %
2013 ____ 78,7 %
2015 ____ 78,0 %

Målet för år 2015 är att 78 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område. Redan nu uppnår vi målet som är satt till 2015.

TRIVSEL MED OSS
+ 0,5 %

2013 uppgav 90,6 procent av de svarande att de trivs med Svenska Bostäder som värd.

REKOMMENDERA OSS
+ 0,7 %

2013 uppgav 92,2 procent av de svarande att de kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd till andra.

NÖJD KUND-RANKING
+ 0,6 %

2013 rankades vi på delad andra plats bland de stora bostadsbolagen i Stockholm när det gäller kundnöjdhet. Målet är att vara nummer ett i Sverige år 2018.

Kundundersökning 2013

Kundundersökningen delas ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Årets undersökning besvarades av 4 234 hyresgäster (61, 1 %). Resultatet visar hur Svenska Bostäder ligger till jämfört med andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.

Mätresultat 2013

Resultaten av mätningarna 2013 visar att Svenska Bostäder ökar ytterligare och fortsätter på rätt väg mot målet att få Storstockholms nöjdaste kunder. Förra årets ökning var ett historiskt lyft med 2,5 procentenheter. Det fortsatta lyftet i årets kundundersökning visar att hyresgästerna fortsätter att uppskatta de förändringar som gjorts och årets resultat är återigen det högsta resultatet för Svenska Bostäder någonsin. Alla tre index, service-, produkt- och trygghetsindex visar förbättringar. Hyresgästerna känner sig tryggare och nöjdare med både gemensamma utrymmen, utemiljön och den egna lägenheten. Den allmänna trivseln är hög bland de boende: 90,6 (90,1) procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och 92,2 (91,5) procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Bolagets serviceindex har 2013 stigit

till 81,6 (80,7). Hyresgästerna upplever framför allt förbättring av de mjuka frågorna gällande kontakten med Svenska Bostäders medarbetare, att få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter och att få felen reparerade inom rimlig tid. Även upplevelsen av Svenska Bostäders synlighet i närområdet har ökat positivt. De enskilt största orsakerna till missnöje är snöröjning vintertid och städningen i miljöstugor och soprum. Det blir två viktiga fokusområden för förbättringsarbete framåt.

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, gemensamma utrymmen och utemiljön. Produktindex för 2013 har ökat till 77,2 (77,1). Kundnöjdheten gällande underhållet av lägenheten har ökat 1,4 % jämfört med förra året.

Kundnöjdheten för bolagets lokalhyresgäster har minskat. Årets resultat för serviceindex är 74,8 (75,6) och för produktindex

72,8 (70,3). Minskningen handlar specifikt om delområdet Rent & Snyggt. För samtliga övriga delområden har kundnöjdheten ökat även för lokalhyresgästerna, framförallt gällande de mjuka frågorna och bemötande vid felanmälan.

Uppföljning

Resultatet från kundundersökningen redovisas, analyseras på bovärd- och fastighetsnivå och utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år. Under hösten har bolagets bovärdar återkopplat resultaten till sina hyresgäster lokalt. Tillsammans med informationen beskrivs även vilka åtgärder som bovärderna planerar för att på kort och lång sikt förbättra servicen. De viktigaste delarna i uppföljningen är de åtgärder som vidtas och ständiga förbättringar. På det sättet märker hyresgästerna det positiva med att förmedla sina synpunkter genom enkäten.

Året 2013

→ Svenska Bostäders nyproduktion omfattade 145 färdigställda och 303 påbörjade lägenheter.

→ Underhåll och upprustning uppgick till totalt 2 038 mnkr.

→ Försäljning av 7 fastigheter med 403 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

→ Bostadshyrorna höjdes mellan 0,55 och 2,7 procent från den 1 januari 2013. Höjningen varierar beroende på lägenhetens storlek, standard, kvalitet och läge.

→ Vision Hässelby-Vällingby bjöd in boende och näringsidkare till dialoger i både Hässelby Gård och Grimsta.

→ Resultaten av årets kundundersökning visar att Svenska Bostäder ökar ytterligare i kundnöjdhet och fortsätter på rätt väg mot målet att få Storstockholms nöjdaste kunder.

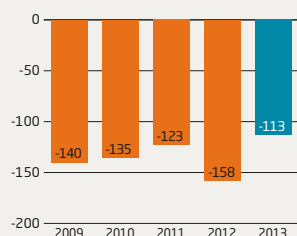
→ Den största solcellssatsningen i Sverige någonsin börjar installeras på Järva tillsammans med Familjebostäder och Stockholms stads fastighetskontor genom Hållbara Järva. 2015 blir Järva en av de solcellstätaste stadsdelarna i Sverige.

→ Svenska Bostäder vann Kundkristallens pris i kategorin "Största lyftet serviceindex för Lokaler".

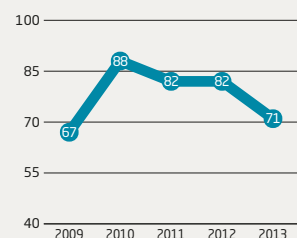
→ Den 1 november gjordes en mindre organisationsförändring där vissa justeringar gjordes mellan huvudkontorets avdelningar. Dessutom genomfördes namnändring från tidigare affärsområde till distrikt.

→ Under året har ett gemensamt arbete pågått, som involverat chefer och medarbetare, för att utforma en ny varumärkesplattform. I slutet av året presenterades varumärkesarbetet för samtlig personal.

Operativt resultat, mnkr



Soliditet, %



Uthyrning

- Samtliga lägenheter var uthyrda.
- Den genomsnittliga lägenhetshyran var X XXX (1 105) kr/kvm.
- Omflyttningen i bostäder ökade till 8,9 (8,4) procent, exklusive kategoribostäder.
- Den genomsnittliga lokalhyran var X XXX (1 116) kr/kvm.
- Vakansgraden för lokaler var X,X (6,7) procent.

Ekonomi

- Omsättningen uppgick till 2 483 (2 526) mnkr.
- Operativt resultat uppgick till -113 (-158) mnkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 406 (1 156) mnkr.
- Direktavkastningen uppgick till 3,2 (3,0) procent.
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 38,7 (35,8) mdkr.
- Investeringarna uppgick till 1 869 (2 145) mnkr.
- Soliditeten uppgick till 71 (82) procent.

Medarbetare

- Antalet anställda uppgick till 300 (298).
- Sjukfrånvaron uppgick till 4,1 (3,7) procent.



UTBLICK 2014

- ➔ Stockholm Stadshus AB och de övriga fastighetsbolagen i koncernen implementerar det nya regelverket för redovisning K3.
- ➔ Underhålls- och upprustningstakten är fortsatt hög. Satsningen beräknas uppgå till 2 038 mnkr under året.
- ➔ Svenska Bostäder räknar med att färdigställa 224 lägenheter och påbörja cirka 450 lägenheter under 2014. Vi har som mål att bygga 600 nya bostäder per år under mandatperioden.
- ➔ Bostadshyrorna höjs mellan X,XX och X,X procent från den X XXXXXXXX 2014. Höjningen varierar beroende på lägenhetens storlek, standard, kvalitet och läge.
- ➔ Svenska Bostäders hyresgäster erbjuds fortsatt möjlighet att köpa sin fastighet i vissa områden.
- ➔ Både inom Järvalyftet och Söderortsvisionen fortgår arbetet med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar i samarbete med hyresgästerna.
- ➔ Arbetet med att utveckla ytterstaden fortgår med bland annat återkoppling till dialogerna inom Vision Hässelby-Vällingby.
- ➔ Under 2014 fyller Svenska Bostäder 70 år som företag. Det kommer vi att uppmärksamma på olika sätt under året.
- ➔ Samarbete mellan Svenska Bostäder och jagvillhabostad.nu kommer under året att pågå med målet att på sikt få markanvisningar och tillfälliga bygglov för att bygga 1 000 bostäder för unga i samarbete för unga.

STIMULANS FÖR STOCKHOLM

För att motverka lågkonjunkturen och långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad har kommunfullmäktige beslutat om Stimulans för Stockholm under perioden 2009–2013. För 2013 innebär detta en utökad investeringsram om 1 007 mnkr och ett sänkt avkastningskrav med 500 mnkr.

För Svenska Bostäder innebär det omfattande satsningar på nyproduktion och upprustning av befintligt bestånd med trygghetsskapande och energieffektiviserande åtgärder.

”Vårt viktigaste mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder”



Den djupa lågkonjunktur vi befunnit oss i sedan flera år förefaller vi nu att långsamt återhämta oss från. Irland lämnar EU:s stödpaket, men fortfarande finns många av de grundläggande balansproblemen kvar i Sydeuropa.

Beträffande Sveriges ekonomi så har det inte skett något riktigt lyft ännu, även om det sker en långsam tillväxt. Det som trots allt driver på ekonomin är hushållskonsumtionen. För Stockholms vidkommande har inte lågkonjunkturer slagit lika hårt som i många andra delar av landet. Befolkningstillväxten är fortsatt mycket hög och sysselsättningsgraden ökar.

Den mycket stora efterfrågan på bostäder avspeglas också av en snabb prisökning på främst bostadsrätter i centrala delar. Om detta innebär att en bostadsbubbla är under uppbyggnad är en återkommande fråga. Stora infrastrukturinvesteringar är också beslutade, eller i vart fall överenskomna, som i hög grad förbättrar förutsättningarna för ökat bostadsbyggande och en förtätad region. Viktigast i dessa sammanhang är Förbifart Stockholm och utbyggnad av tunnelbanan.

Omstrukturering

Stockholms stad har i sin egenskap av ägare till de tre bostadsbolagen Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska Bostäder gjort en översyn av bolagens fastighetsbestånd. Syftet var att skapa en ökad regionalisering mellan bolagen, där Svenska Bostäder får en ökad tyngdpunkt i västra och norra Stockholm samt dessutom i närförort och innerstaden. Den planerade omstruktureringen kommer nu inte att genomföras eftersom skatterättsnämnden gör en tolkning av lagstiftningen som innebär så stora negativa skattekonsekvenser att planerna inte är försvarbara. Beslutet kommer nu att överklagas av principiella skäl. Det är naturligtvis rimligt att en kommun som ägare av bostadsbolag ska kunna formera sitt bestånd på ett så rationellt sätt som möjligt.

Stadsutveckling

Arbetet med Järvalyftet fortsätter med oförminskad styrka inom ramen för Järvalyftet och även de planerade förnyelseprojekten i Hässelby-Vällingby. Eftersom vi nu kommer att behålla vårt bestånd i Skärholmen så kommer fullföljandet av redan planerade åtgärder att genomföras av oss och inte övergå till våra systerföretag.

Upprustningsarbetet i Hässelby-Vällingby är i ett uppstartsskede med utgångspunkt i de under året genomförda dialogdagarna. På Järvalyftet fortgår nu upprustningsarbetet av Svenska Bostäders bostadsbestånd i ett högt tempo. Upprustningsarbetet sker i nära dialog och i samförstånd med de boende. Våra mer övergripande planer för Rinkebys förnyelse är nu presenterade och kommer att ligga till grund för ett detaljplanearbete som bland annat syftar till att länka samman Rinkeby och Ursvik i Sundbyberg.

Med hjälp av stöd från delegationen för hållbara städer har upprustningarna genomförts med en teknikutveckling som kan vara en verklig förebild för andra upprustningsprojekt inom miljonprogrammet. Vårt nuvarande generella upprustningsprogram ligger i framkant avseende miljömässigt byggande i bostadsområden från 60- och 70-talet.

Bostads- och lokalmarknad

Den ekonomiska återhämtningen går relativt långsamt även i Stockholmsregionen. Detta har bland annat lett till att en del bostadsrättsbyggande har skjutits på framtiden. Trots det så talar dagens produktionstakt för att bostadsbyggandet generellt sett ökar i regionen. Byggandet av hyresrätter fortgår med god avsättning. De politiska målen är också rejält höjda och den nuvarande målsättningen är 140 000 nya bostäder till 2030.

För närvarande pågår en intensiv debatt om vad som är orsaken till den trots allt låga nybyggnadstakten och vad som kan göras för att underlätta byggandet. Man kan konstatera att om det hade funnits en enkel lösning så hade den redan varit vidtagen. Sannolikt

beror den låga takten på en rad samverkande faktorer som tillsammans bromsar nyproduktionen. Nämnas kan inläsnings effekter beroende på skatteregler, hyressättningen, konkurrensbrister och planlagstiftning.

Mest närliggande för vår verksamhet är att få en planlagstiftning och inte minst mark- och miljödomstolens tolkningar av överklaganden snabbare. Det skulle medföra mer rättsäkerhet för att möjliggöra mer byggande och en mer rimlig intresseavvägning mellan enskildas intressen och det allmänna behovet av mer bostäder.

Den andra frågan som också självklart berör oss är hyressättningssystemet. Här finns ett förhandlingssystem och en lagstiftning som fortfarande väntar på en mer praktisk hantering för att uppnå snabbare överenskommelser och en hyressättning som bättre avspeglar hyresgästernas preferenser.

Lokalmarknaden är relativt god för Svenska Bostäder. Exempelvis har en rad positiva förändringar och nyetableringar kommit till stånd i Vällingby City, där etableringen av BergendahlsGruppens nya koncept för livsmedelshandel kommer att öppna under det kommande året. En av stadens förvaltningar, överförmyndarförvaltningen, har också etablerat sig i våra lokaler i Vällingby, vilket också är positivt. Stadens bolag för äldreboende, Micasa, kommer att flytta in i lokaler i Husby som de förvärvat av oss. Det är en etablering som är mycket positiv, bland annat med hänsyn till det ökande antalet arbetstillfällen i stadsdelen.

Våra kunder

Svenska Bostäders viktigaste mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vi har haft en positiv utveckling även detta år. Tillsammans med det större språnget som togs föregående år så är vi nu i paritet med de bästa företagen i landet. Utvecklingen är en direkt följd av det systematiska kvalitetsarbete som genomförts inom hela vår förvaltning.



Stadsholmen

Svenska Bostäder har förtroendet att som dotterbolag förvalta Stockholms stads kulturhistoriska arv i form av de byggnader som ägs av Stadsholmen. Det byggnadsbestånd som Stadsholmen har utgör en stor del av stadens byggnadshistoria, och omfattar allt från kåkbebyggelsen på Södermalm till det som var herresäten på malmarna och i stadens ytterområden.

I utmaningen ligger att på ett ansvarsfullt och sakkunnigt sätt förena såväl bevarandemässiga hänsyn som de krav som dagens bostads- eller lokalhyresgäster ställer.

När nu det extra stöd som kallades Stimulans för Stockholm trappas av så berör det även Stadsholmen. Det för med sig att det blir allt viktigare att uppnå en hyressättning som möjliggör ett långsiktigt gott underhåll med bibehållen hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Prognos

Bedömningen avseende den internationella konjunkturen är idag något mer positiv än tidigare. Återhämtningen sker, om än i långsam takt. Sydeuropa har fortfarande stora problem medan USA förefaller återhämta sig snabbare.

Stockholmsregionen har relativt sett klarat sig bra och har nu en av Europas snabbaste befolkningsökningar. Detta tillsammans med mycket omfattande infrastruktuursatser borde bädda för en fortsatt tillväxt och hög efterfrågan på bostäder.

Orosmoment är naturligtvis att återhämtningen inte fortsätter och att vi får genomslag i ekonomin som leder till prisfall och hämmad bostadsefterfrågan. Även om detta skulle inträffa så torde trots allt efterfrågan på hyresrätter bestå.

Vi har starka förhoppningar att planer för studentbostäder kan fastställas för såväl

Albano, kvarteret Plankan på Södermalm, S:t Görans fd gymnasium på Kungsholmen, Årstafältet och Dalen. Det skulle innebära att vi kan starta byggandet av 1 500 studentbostäder inom några år.

Avslutningsvis ser vi med spänning fram emot 2014 som är ett valår och därmed kommer att påverka förutsättningarna för Svenska Bostäder, som är en del av Stockholms stads bolagskoncern.


PELLE BJÖRKLUND
VD, Svenska Bostäder



Steg för steg mot Storstockholms nöjdaste kunder

Svenska Bostäders löfte är "som en hyresvärd borde vara". Det betyder att vi ska erbjuda bra och prisvärda bostäder, en god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av vårt omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass är vi på god väg att nå våra viktigaste mål: Storstockholms nöjdaste kunder och väl underhållna, energieffektiva fastigheter.

Förvaltningsberättelse



Uppdrag

Svenska Bostäder är ett kommunägt aktiebolag vars främsta uppgift är att äga och förvalta hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har också ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter.

Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda relationer bevaras, samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet och bolagets bestånd utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Svenska Bostäder ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete i andra stadsdelar, men får efter genomförd omstrukturering ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar. Bolaget ska förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och positiv värdeutveckling för ägarna. Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde.

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

Ägardirektiv 2014–2016

- Bidra till nyproduktion av nya bostäder.
- Fortsätta arbetet med Järvalyftet, Vision Hässelby-Vällingby och Söderortsvisionen.
- Utredda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av bolagets medverkan i Järvalyftet.
- Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus i Järva och Västerort.
- Fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet.
- Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.
- Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.

- Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden. Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd.

I ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till 100 mnkr för 2014, 150 mnkr för 2015 respektive 200 mnkr för 2016.

Styrning och inriktning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision och strategiska mål årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Genom engagemang och affärsmässighet ska bolaget utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer för kunderna.

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, strategiska mål

Företagets vision Sveriges nöjdaste kunder är konkretiserad i strategiska mål.

Strategiska mål

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppgifterna för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

Storstockholms nöjdaste kunder

Att förvalta fastigheterna väl och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. En kundorienterad förvaltningsorganisation med ett enhetligt arbetssätt är grunden för att få Storstockholms nöjdaste kunder.

Attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer handlar om att trivas och känna sig trygg i sitt område, att tala väl om det och att rekommendera an-

dra att flytta dit. Ett av de viktigaste måtten på attraktivitet är hyresgästernas upplevda trygghet, ett mått som bolaget kan påverka genom trygghetsfrämjande åtgärder i förvaltning och upprustning.

Väl underhållet och energieffektivt bestånd

Svenska Bostäder ska skapa tekniskt och estetiskt tilltalande fastigheter med låga driftkostnader, låg värmeanvändning och bra inomhusklimat. Bolagets stora satsning på underhåll innehåller en systematisk genomgång av våra fastigheter och ett system för inre underhåll.

Lönsamhet

Svenska Bostäder ska drivas resultatorienterat, effektivt och affärsmässigt så att företaget kan fortsätta att leva och utvecklas av egen kraft.

Motiverade medarbetare

Ledare och medarbetare har samma uppdrag: att nå resultat och utveckla verksamheten. Svenska Bostäder skapar hög motivation och utvecklar bolagets företagskultur efter ledorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Strategier

Förvaltning i toppklass

Att förvalta bolagets fastigheter och erbjuda hyresgästerna en god service är en av Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. Målet är Storstockholms nöjdaste kunder 2015.

Svenska Bostäders huvudsakliga verktyg för att mäta kundnöjdheten är den årliga kundenkäten via AktivBo. Verktygen i den operativa förvaltningsstyrningen är gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare med mätetal som kundcenterärenden, ronering och serviceärenden. Härigenom nås en enhetlig operativ styrning och en basförvaltning, där det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel fungerar på en hög och jämn nivå.

Svenska Bostäder har genomfört en omfattande kvalitetsresa de senaste åren. Bolaget placerar sig på andra plats bland de



stora bostadsbolagen i Stockholmsregionen när det gäller kundnöjdhet. Kundenkäten analyseras ner till bovårdsområdesnivå och utgör ett viktigt underlag för planeringen både på kort sikt och strategiskt i affärsplanerna.

Huvudsakliga fokusområden för förvaltningsarbetet under 2014 kommer att vara att säkerställa en hög och jämn kvalitetsnivå och kundnöjdhet i kombination med ett långsiktigt och strategiskt energieffektiviseringsarbete. Under 2014 förväntas också ett genomslag av en effektivare lokal- och centrumförvaltning. Vidare behöver kvaliteten höjas i överlämningen och förvaltningen av ombyggda och nyproducerade lägenheter.

Ökad trygghet

Stora insatser görs för att skapa attraktiva boendemiljöer. Här märks renoveringsprojekt i kombination med att skapa trygga och trivsamma utemiljöer. Vid ombyggnad och upprustning läggs betydande vikt vid åtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, garage och på gårdar. Bolagets trygghetsarbete i den löpande förvaltningen är inarbetat i ett ronderingsprogram. En process har utvecklats för att minska problemen vid olaga andrahandsuthyrning. Det förebyggande brandskyddsarbetet är ett annat exempel på trygghetsskapande åtgärder.

Upprustning och ombyggnad

Svenska Bostäder är inne i en intensiv period när det gäller systematisk ombyggnad och upprustning av fastighetsbeståndet med

fokus på 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogrammen. Arbetet sker utifrån en rullande femårsplan. Bolaget genomför nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Med ett helhetstänkande i ombyggnadsprojekten tar bolaget hand om hela bostadsmiljön. En viktig del i planen är ombyggnadsprojekten som ingår i Järvalyftet, där bolaget nu kommer att fastställa stadsdelsprogrammen för Husby, Akalla, Tensta och Rinkeby.

Väl underhållna lägenheter är grundläggande för nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder har tagit fram ett ambitiöst och företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsprocessen med Hyresgästföreningen. Erfarenheter har inhämtats från samråden i stadsdelarna på Järva. Processen har utvecklats ytterligare under 2013 som en del i bolagets strategiska kommunikationsprocess. Väl fungerande ombyggnadssamråd är en kritisk del i bolagets omfattande upprustningsplaner.

Nya bostäder

Svenska Bostäder ska arbeta för en hög nyproduktionstakt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och på egen mark. Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga. Under 2013 påbörjades 303 bostadslägenheter. Nyproduktionsvolymen nådde inte årets mål bland annat på grund av förseningar i processer och nedlagda projekt.

Svenska Bostäders övergripande strategi vad gäller nyproduktion är att bygga kostnadseffektivt, med rätt kvalitet och god livscykelekonomi samt att möta marknadens behov och betalningsvilja. Bolaget arbetar med olika modeller, som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande som till exempel stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum. Lågenergi- eller passivhusteknik används i all nyproduktion med fortsatt utveckling och uppföljning.

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att skapa nya studentbostäder. Aktuella projekt är bland annat 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden som färdigställs 2014 och ombyggnaden av S:t Görans gymnasium på Kungsholmen som innebär ett tillskott av cirka 250 studentbostäder.

Det pågående pilotprojektet – Snabba hus – i samarbete med – jagvillhabostad.nu – syftar till att skapa attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus blir ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov.

Utveckla ytterområdena

Järvalyftet

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

Svenska Bostäder har, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden som har fungerat mycket bra med ytterst få tvister.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt var i produktion i samtliga stadsdelar under 2013. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet.

Hållbara Järva

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer.

Svenska Bostäder – strategiska mål och nyckeltal

Mål och nyckeltal	Utfall 2012	Mål 2013	Utfall 2013	Mål 2014
Storstockholms nöjdaste hyresgäster				
Serviceindex bostäder	80,7	82,0	81,6	82,5
Produktindex bostäder	77,1	78,0	77,2	78,5
Kundnöjdhet, rangordning stora bolag Stockholm	2	-	2	2
Serviceindex lokaler	75,6	76,5	74,8	76,5
Produktindex lokaler	70,3	71,5	72,8	74,0
Attraktiva boendemiljöer				
Trygghetsindex	78,1	79,5	78,7	79,5
Väl underhållet och energieffektivt bestånd				
Antal uppggraderade bostäder	792	840	902	700
Antal påbörjade bostäder i helombyggnader	-	800	705	735
Antal färdigställda bostäder i helombyggnader	890	480	468	417
Antal påbörjade bostäder i nyproduktion	406	600	303	600
Antal färdigställda bostäder i nyproduktion	315	145	145	243
Värmeanvändning, kWh/kvm	167,9	166,0	167,9	167,0
Lönsamhet				
Superdriftnetto, kr/kvm ¹⁾	540	542	561	-
Operativt resultat ²⁾ , mnkr	307	375	387	100
Motiverade medarbetare				
Aktivt medskapandeindex	84	85	82	84

Mål 2014 genomgående exkl. Stadsholmen

1) Reviderat resultatnyckeltal för 2014

2) Exklusive Stimulans för Stockholm och Järvalyftet 2012–13

Stödet ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt sju hus i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Bolaget ska även utvärdera ett större solcellsprojekt.

Söderortsvisionen

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2014 kommer Svenska Bostäder arbeta vidare med trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg. Bolaget fortsätter samarbetet med fastighetsägarföreningen, polisen och övriga aktörer i stadsdelen kring trygghet och säkerhet samt att hålla rent och snyggt.

Vision Hässelby-Vällingby

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar har genomförts i Hässelby Gård och Grimsta under 2013. Syftet är att ta vara på synpunkter och förbättringsförslag och att stärka relationerna mellan boende och aktörer i området. Fokusområden för dialogen är trygghet,

boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Arbetsgrupper har bildats för att gå vidare med analys av förslagen och genomförande med återkoppling till de boende våren 2014.

Minimera miljöpåverkan

Svenska Bostäders miljöarbete utgår från stadens miljöprogram 2012–2015 och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Hållbar utveckling är ett gemensamt tema för strategierna minimerad klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter och material utan farliga ämnen samt en väl fungerande avfallshantering.

En långsiktig energistrategi fram till 2020 vidareutvecklas och fastställs. Bolaget kartlägger potentialen för energibesparing med beaktande av hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete. Svenska Bostäder ska tydligt lyfta och kommunicera de insatser som görs för hållbarhet och climateffektivitet. Lokala strategiska planer kommer att utarbetas för att nå balans mellan kundnöjdhet och energianvändning för värme.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande

med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, avhjälpling av radonhalter med mera. Sund inomhusmiljö mäts i ett index som tar hänsyn såväl till yttre faktorer som radon och legionella som till hyresgästernas upplevelse av inomhusklimatet.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära miljöeffektiv källsortering. Insamlingen av källsorterat material och grovavfall utgår från det lagstiftade producentansvaret för vissa produktgrupper. För att nå framgång i miljöarbetet är en viktig del att entreprenörer levererar i enlighet med bolagets miljökrav, varför kontinuerliga kvalitetskontroller sker i upphandling och efter genomfört arbete.

Affärsmässigt agerande

Bolagets arbete genomsyras av affärsmässighet. Exempel är en effektiv administration, kostnadseffektivt byggande, energieffektivisering, en väl fungerande samrådsprocess och kvalitetsgranskning av entreprenörer.

Motiverade medarbetare

Årets medarbetarundersökning visar endast en marginell nedgång från en jämförelsevis hög nivå, såväl för AMI (Aktivt medskapande index) som för delindexen motivation, ledarskap och styrning. De senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning har givit resultat.

En förutsättning för att nå bolagets strategiska mål är motiverade och engagerade medarbetare. För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens ska Svenska Bostäder vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i vårt uppdrag och våra budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. En ny varumärkesplattform har tagits fram under 2013 som ska genomsyra det vi säger och gör. Chefer och medarbetare är budbärare i det fortsatta arbetet att tydliggöra bolagets löfte mot ägare, kunder och medarbetare. Bland de styrkor som kunderna associerar med Svenska Bostäder är trygghet, stabilitet och bra bemötande.



Vi bidrar till ett växande Stockholm

Befolkningstillväxten är fortsatt mycket hög i Stockholm. Det ställer stora krav på fortsatt bostadsbyggande för att möta den ökade tillväxten och för att stärka Stockholms attraktionskraft. Svenska Bostäder fortsätter samtidigt att rusta upp och utveckla Stockholms stadsdelar och områden för framtiden.

Stockholms bostadsmarknad

Stockholm växer

Den ekonomiska oron i omvärlden har stabiliserats. Sverige har klarat sig väl och många tror på en fortsatt tillväxttakt under nästa år. Stockholm behåller sin roll som ekonomisk motor i landet och drygt X,X miljoner invånare bor idag i Stockholms län.

De senaste årens stora befolkningsökning fortsatte under 2013 och i Stockholms stad bor nu drygt XXX XXX personer. Det innebär en ökning med cirka X procent under året. Prognosen är en miljon invånare i Stockholms stad i början av 2020-talet. Den snabba befolkningsökningen i Stockholms län väntas fortsätta under några år, men avta något efter 2017. I länet totalt väntas befolkningen öka till närmare 2,5 miljoner invånare till år 2021. Stockholms stad väntas växa med närmare 17 000 personer per år.

Andelen bostadsrätter i flerbostadshus har stigit under flera år. Ökningen beror främst på nyproduktion och ombildningar av både kommunala och privata hyresrättsfastigheter. Hyresrätten utgör idag XX procent av bostäderna. Av cirka XXXXXX hyresrätter, exklusive kategoribostäder, ägs XX procent av de kommunala bostadsbolagen. Drygt XX procent av bostäderna utgörs av småhus.

KATEGORIBOSTÄDER

Svenska Bostäders samlingsbenämning för kollektivhus, seniorboenden, ungdomsbostäder och student- och forskarlägenheter.

Fortsatt hög efterfrågan på bostäder

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö ökade med cirka 8 procent och uppgick till drygt 431 000 personer vid årsskiftet. Cirka 14 procent av dessa räknas som aktivt sökande, definierat som personer som gör 5 intresseanmälningar eller fler per år. XXXXX lägenheter förmedlades av Stockholms Stads Bostadsförmedling under 2013 och den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt var X,X år. Medelkötiden för nyproducerade lägenheter uppgick till omkring X,X år i snitt. När det gäller nyproduktionen varierar kötiden stort beroende på läge och hyresnivå.

Snittpriset för en bostadsrättslägenhet i Storstockholm var i december 2013

41 198 kr/kvm, vilket är högre jämfört med året innan.

Hundratals små och stora byggprojekt

Det växande Stockholm ställer krav på fortsatt hög byggtakt. För att möta utvecklingen av en växande befolkning pågår byggnation och det planeras för hundratals stora och små byggprojekt, även om antalet byggstarter minskade med XX procent jämfört med 2012. Stockholms byggsektor fortsatte dock under 2013 att ligga på en högre nivå än i övriga landet.

Utbudet av färdigställda hyresrätter ökade något i Stockholms stad jämfört med 2012. Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till XXXX under året, varav XXXX stycken var bostadsrätter och XX var småhus. Av de XXX nya hyresrätter som påbörjades var cirka XX procent kommunala.

Totalt färdigställdes XXXX bostäder under året, varav XXXX hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor med ett par större nya bostadsområden som Norra Djurgårdsstaden vid Hjorthagen och Annedal i Mariefält.

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders marknadsandel

Av Stockholms stads totala antal bostäder har Svenska Bostäder en marknadsandel på X,X procent vilket motsvarar XX,X procent av hyresrätterna.

Svenska Bostäder ägde 25 425 lägenheter per den 31 december 2013. Bolaget har en viktig roll i Stockholms vision 2030 om ett Stockholm i världsklass, genom att se till att det byggs fler nya hyreslägenheter. Företaget färdigställde 145 (316) nya lägenheter och sålde 403 (589) lägenheter till bostadsrättsföreningar under 2013.

Under de senaste fem åren har Svenska Bostäders bestånd minskat med ungefär en tredjedel. Den större delen av de avyttrade lägenheterna har sålts till bostadsrättsföreningar. Flera större försäljningar till andra hyresvärdar har också genomförts under åren.

De vanligaste lägenhetsstorlekarna inom Svenska Bostäders bestånd omfattar två eller

tre rum och kök, med en spridning från ett rum och kök till åtta rum och kök. Fastigheternas karaktär och skick varierar, men majoriteten av beståndet, omkring XX procent, är byggt mellan 1945 och 1974.

Förutom traditionella hyreslägenheter förvaltar Svenska Bostäder även 537 student- och forskarlägenheter samt 316 seniorbostäder.

Hyressättning

Svenska Bostäder ingår i Stockholms partssammansatta hyreskommitté som utarbetat den så kallade Stockholmsmodellen. Parterna lyckades inte komma överens om införandet av modellen under 2011, men modellens grunder har fått ett visst genomslag i den senaste hyresuppgörelsen. Stockholmsmodellen är tänkt att ligga till grund för hur hyrorna ska sättas i framtiden och innebär i korthet att fem faktorer ska beaktas när en lägenhets bruksvärdeshyra räknas ut:

- Lägenhetens storlek
- Lägenhetens och fastighetens modernitet och standard
- Bebyggelsens karaktär
- Bostadsområde och läge
- Förvaltningskvalitet, fastighetsservice och underhållssystem

Varumärket Svenska Bostäder

Svenska Bostäders varumärke har ett gott renommé bland stockholmarna. Kännedom och positiva värderingar är högt. Våra hyresgäster trivs, känner sig trygga, uppskattar utemiljön kring bostaden och personalens kunnande och bemötande.

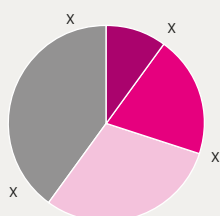
Bolaget har under 2013 arbetat med en tydligare definition av varumärket. Det har resulterat i en ny varumärkesplattform som implementeras under 2014 i hela organisationen.

Svenska Bostäders hyresgäster

Demografi

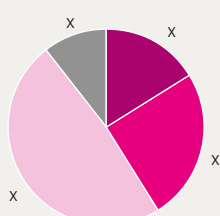
Vid årsskiftet bodde XXXXX personer i Svenska Bostäders bestånd. Den genomsnittliga ytan per boende var drygt XX kvm. Bland våra hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. De senaste åren har andelen äldre hyresgäster minskat

Bostadsbestånd i Stockholms stad, %



Kommunala hyresrätter
Övriga hyresrätter
Bostadsrätter
Småhus

Nyproduktion färdigställt 2013 i Stockholms stad, %



Kommunala hyresrätter
Övriga hyresrätter
Bostadsrätter
Småhus

något. Närmare XX procent av de boende är över 65 år och drygt XX procent är barn under 16 år.

En dryg tredjedel har bott i samma lägenhet i över tio år. De trogna hyresgästerna är värdefulla för bolaget på många sätt och vis. För att visa dem vår uppskattning skickade Svenska Bostäder även i år ut en gåva till de 174 hyresgäster som under året hade bott i samma lägenhet i 30 år.

Nya hyresgäster

Att få en lägenhet hos Svenska Bostäder sker antingen via eget byte eller via Stockholms Stads Bostadsförmedling. En lägenhet som bolagets hyresgäster säger upp lämnas i första hand till Bostadsförmedlingen för förmedling i de kommunala bolagens gemensamma interna byteskö.

I Svenska Bostäder tecknades XXXX nya hyreskontrakt under 2013. Omflyttningen var 8,9 procent exklusive kategoribostäder. Av de förmedlade lägenheterna gick XX procent via Bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande XX procent genom internkö.

Kontraktsinnehavare kan ansöka om byte med varandra. Grundförutsättningen för att

bytet ska godkännas är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes XXX byten inom företaget under året.

Svenska Bostäder tillhandahåller också försöks- och träningslägenheter. Det är Stadsdelsförvaltningen som står för kontraktet och den boende är andrahandshyresgäst. Fungerar boendet bra finns det möjlighet för andrahandshyresgästen att överta kontraktet till försökslägenheten.

Bostad Först i Stockholm

Bostad Först är ett samarbetsprojekt med Stockholms Stadsmission och Stadsdelsförvaltningen och testades för första gången i Stockholm under 2010. Det innebär att en hemlös får en lägenhet under en provperiod. Om boendet sköts under provperioden kan hyresgästen erhålla ett förstahandskontrakt. Utgångspunkten är att personerna genom att säkerställa boendet får den trygghet och de grundläggande förutsättningarna som krävs för att påbörja andra förändringar i livet. Under 2013 har cirka 30 tidigare hemlösa ingått i projektet.

Kommunikationen med hyresgästerna

Svenska Bostäders bestånd

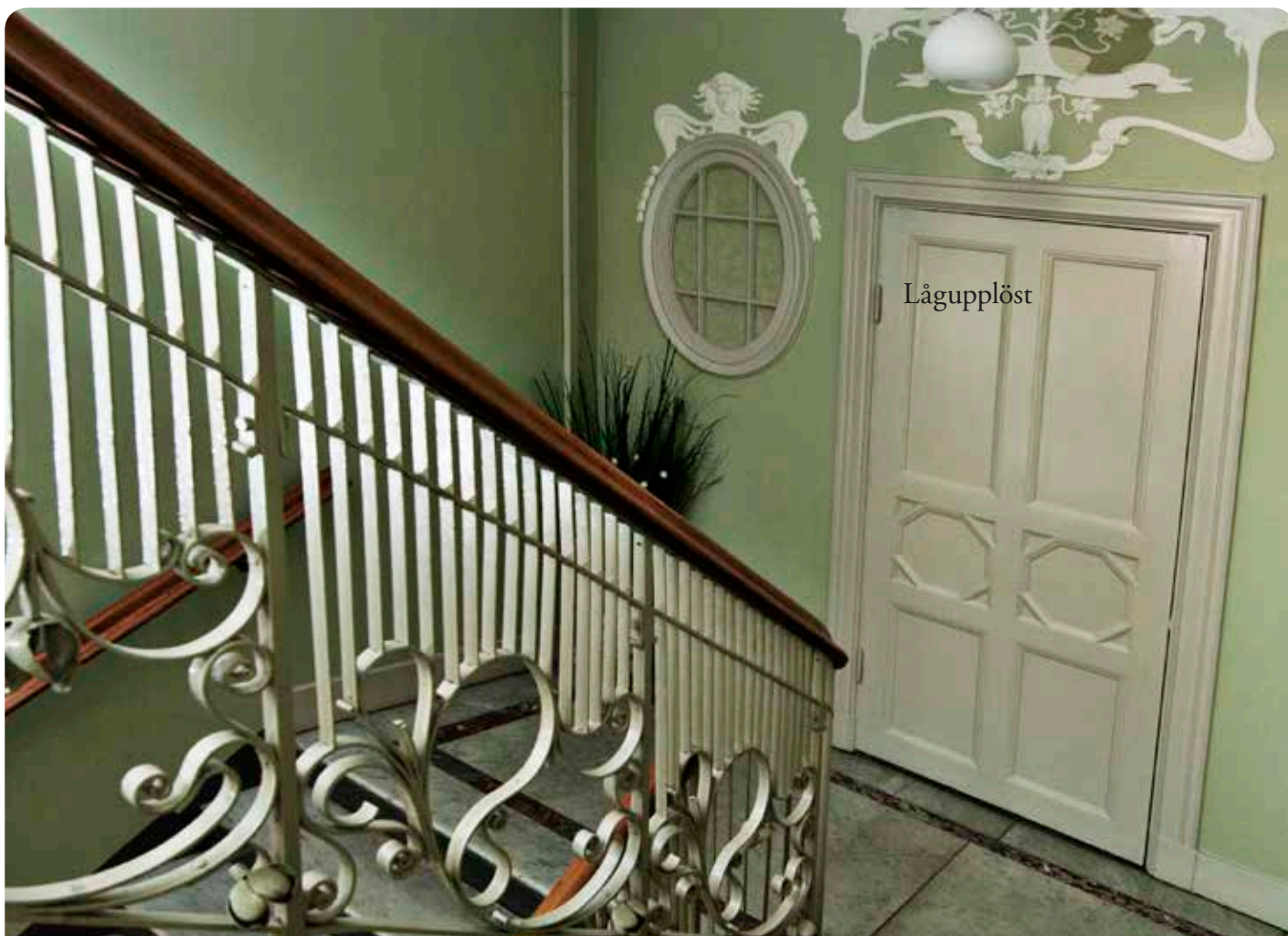
2013-12-31	Antal	Procent
Lägenheter		
Radhus		
Hyresrätt i kollektivhus		
Studentbostäder		
Seniorbostäder		
Totalt		

De största bostadsägarna i Stockholms stad

Fastighetsägare	tkvm 2013-12-31	Antal lgh tkvm
Stockholms Kooperativa Bostadsförening		
Micasa Fastigheter AB		
Mattsson Fast. AB, Einar ¹⁾		
Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov		
Ikano Fastigheter AB		
Wallfast AB/Soya ¹⁾		
Stena Fastigheter AB		
Wallenstam Byggnads AB, Lennart		

1) Inkl. systerbolag.





Lågupplöst

Den viktiga dagliga kontakten med hyresgästerna står framför allt våra bovärdar och personalen på de lokala kontoren för. Varje månad sätts fastighets- och områdesspecifik information upp i trapphusen. Webbplatsen svenskabostader.se har fått ytterligare e-tjänster under året som kan utnyttjas av våra hyresgäster. Förutom felanmälan och ändring av kontaktuppgifter kan hyresgästerna även göra beställning av stilval, besiktning och tvättstugebokning. Tidningen Goda Grannar distribueras med hyresavin fyra gånger om året och innehåller bland annat nyheter, aktuellt, tips och råd och olika erbjudanden.

Mervärden och trivsel

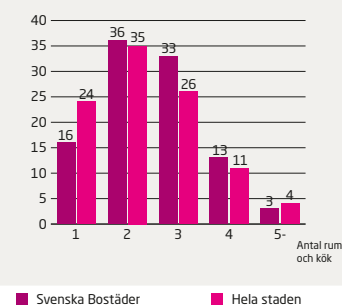
För att skapa mervärde för hyresgästerna strävar Svenska Bostäder efter att erbjuda rabatt på olika aktiviteter och tjänster. Bland annat erbjuds bolagets hyresgäster en förmanlig hemförsäkring via Trygg-Hansa.

Flera erbjudanden samlas under konceptet – Stanna i stan – som är ett samarbete med idrottsföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i simskolor, fotbollsskolor och friidrottsskolor

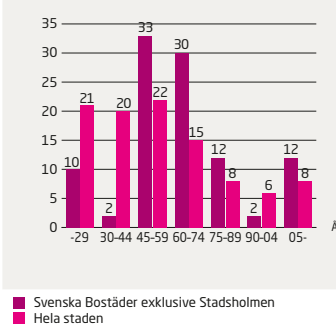
under sommarlovet till subventionerade priser. Omkring 500 barn deltog i aktiviteterna 2013.

För 2013 har Svenska Bostäder förlängt sitt samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under året omsattes 2,8 mnkr i olika aktiviteter. Det har under året startats 8 nya projekt, så kallade gårdsföreningar. Sedan starten 2007 har det bildats mer än 150 gårdsföreningar inom bolaget.

Bestånd efter lägenhetsstorlek, %



Bestånd efter bygperiod, %





Distrikt Järva

Akalla, Husby, Kista, Rinkeby, Tensta



 Svenska Bostäders fastigheter

Boende och utrymme, distrikt Järva

2013-12-31

Antal lägenheter	5 575
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Antal rumsenheter/lägenhet	
Antal boende/rumsenhet	
Omflyttning, %*)	8,8
Antal lokaler	560

*) Exkl. kategoribostäder

Ekonomi, distrikt Järva

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	947	368
Driftkostnad	525	233
Underhållskostnad	389	172
Driftnetto	-108	-48

Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är XX procent hyresrätter, varav XX procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör XX procent av marknaden och således är endast X procent småhus.

De omfattande upprustningarna inom Järva innebär behov av lägenheter för evakuering. Det medför att antalet lägenheter som förmedlas på vanligt sätt minskar, och därmed ökar efterfrågan på de lägenheter som erbjuds i den interna byteskön och via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är X,X år, vilket är lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är X,X år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt X,XX, vilket är något högre än genomsnittet

i hela Stockholms stad, som är X,XX. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 8,1 procent i oktober 2013.

Under året färdigställdes inga nya bostäder i Järva. Däremot påbörjades byggnationen av XXX nya bostäder, där samtliga är kommunala hyresrätter. Inga hyresrätter ombildades till bostadsrätter under året.

Svenska Bostäder i Järva

Svenska Bostäder förvaltar 5 575 lägenheter i distrikt Järva. Lägenheterna är belägna i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Lägenheterna utgör närmare 22 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på XX procent. De flesta av bolagets lägenheter i Järva är byggda under 1970-talet. Av lägenheterna i Järva är XXX studentlägenheter och XX seniorlägenheter.



Totalt tecknades XXX nya kontrakt i distriktet under året. XX av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 8,8 procent, vilket är något lägre än snittet i bolaget, som är 8,9.

Inom ramen för Järvalyftet kommer de flesta fastigheter i området att genomgå större renoveringar de närmaste åren. Husen i Järva byggdes till stor del i början av 1970-talet och upprustningar är därför aktuella med bland annat fasadenrenoveringar och stambyten. Dessutom genomförs renoveringar av allmänna utrymmen, som trapphus och källargångar. Husen och gårdar totalrenoveras för att öka trivselen och tryggheten samt minska energiförbrukningen. Under 2013 färdigställdes flera ombyggnationer i Husby, Kista, Tensta och Rinkeby med totalt 293 lägenheter. Samtidigt pågår ombyggnation av 244 lägenheter som blir klara under 2014.

Service och trivsel

De senaste tre åren har stora förändringar genomförts för att Svenska Bostäder ska bli mer kundorienterat och erbjuda hyresgäster bättre service. Bolagets förvaltningsarbete med förbättrade rutiner för ronderingar och felanmälan är åtgärder som nu ger resultat. Även resultatet från den årliga kundundersökningen visar att de genomgående satsningarna på upprustning av utemiljö, gårdar och fastigheter inom distriktet har gett mycket fina resultat när det gäller den upplevda trivselen. Hyresgästernas betyg avseen-

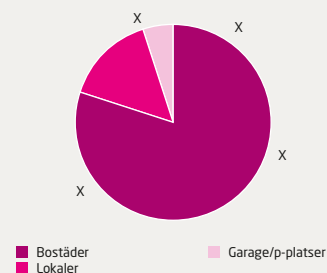
de bland annat snöröjning och sandning, lägenhetens temperatur under vinterhalvåret och städning av tvättstugor har de högsta betygen inom Svenska Bostäder. Även underhåll av lägenheten, trapphusen och förrådets säkerhet mot inbrott har förbättrats.

Distrikt Järva kommer att fortsätta satsa på underhåll och upprustning av lägenheter och allmänna utrymmen. Utöver det kommer distriktet att fortsätta satsa stort på trygghetsfrämjande åtgärder som arbete mot olovlig andrahandsuthyrning, trygghetsvandringar och kvalitetssäkring av entreprenörernas arbete.

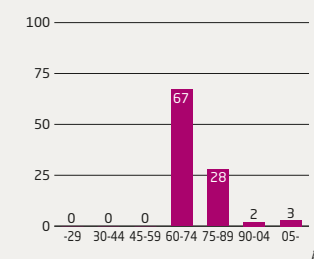
Lokaler

Distrikt Järvas kommersiella lokaler som ligger i befintliga bostadsfastigheter kommer att rustas upp i samband med att företaget renoverar hela huset. Upprustningen medför evakueringar, vilket gör att väldigt få lokaler hyrs ut i Järva kommande år. Husby centrum står också inför upprustning och där kommer Svenska Bostäder att påbörja en dialog med lokalhyresgästerna. Serviceförvaltningen inom Stockholms stad har flyttat hela sitt kontaktcenter till Husby centrum. Det innebär cirka 80 nya arbetsplatser. Under våren 2013 flyttade även Berättarministeriet till Husby. Berättarministeriet är ett samverkansprojekt mellan kommun, näringsliv och den ideella sektorn och vänder sig till barn och unga mellan 8–18 år i områden med hög arbetslöshet med syftet att de ska erövra det skrivna språket.

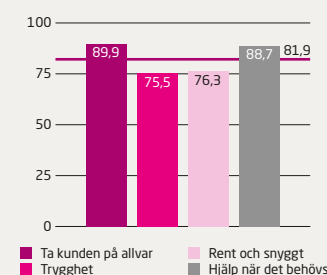
Hyresintäkter, distrikt Järva, %



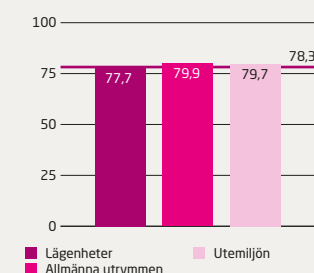
Bestånd efter bygpperiod, distrikt Järva, %



Serviceindex, distrikt Järva, %



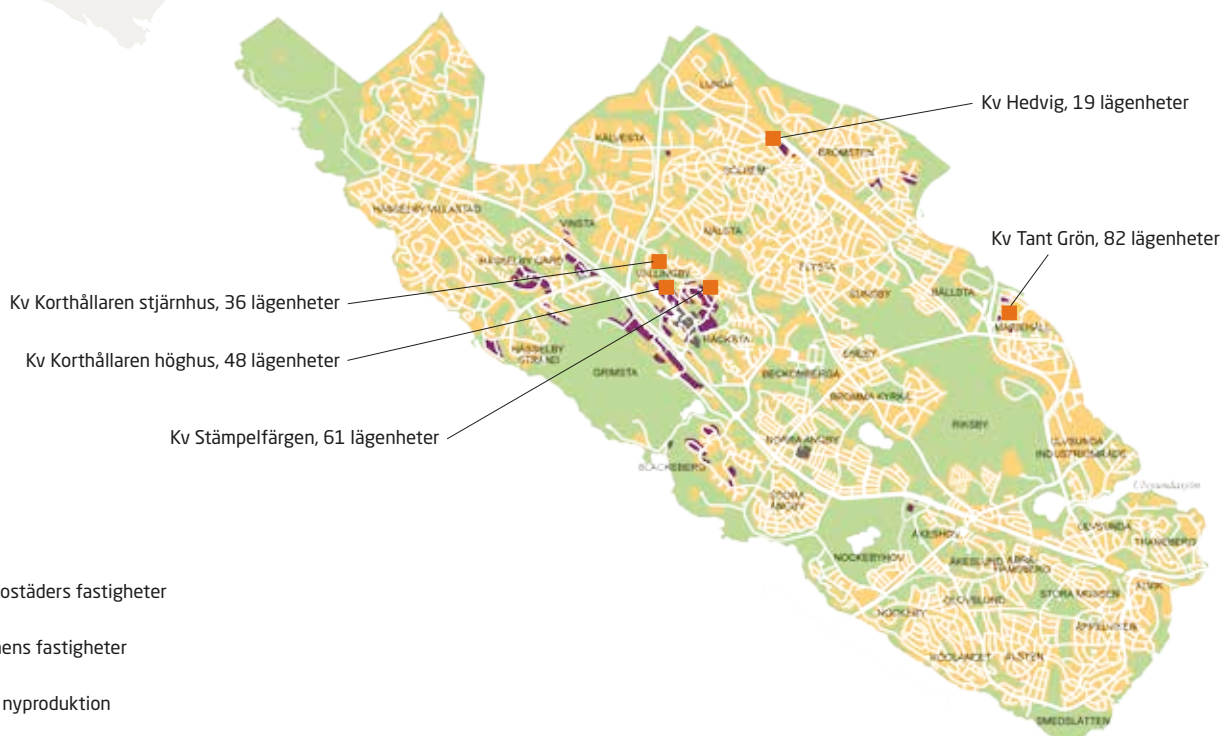
Produktindex, distrikt Järva, %





Distrikt Västerort

Annedal, Blackeberg, Bromsten, Grimsta, Hässelby Gård, Hässelby Strand, Räcksta, Solhem, Vinsta, Vällingby



- Svenska Bostäders fastigheter
- Stadsholmens fastigheter
- Pågående nyproduktion

Boende och utrymme, distrikt Västerort

2013-12-31

Antal lägenheter	6 904
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Antal rumsenheter/lägenhet	
Antal boende/rumsenhet	
Omflyttning, (%*)	10,5
Antal lokaler	685

*) Exkl. kategoribostäder

Ekonomi, distrikt Västerort

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 140	519
Driftkostnad	416	209
Underhållskostnad	193	97
Driftnetto	428	216

Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är XX procent hyresrätter, varav XX procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör XX procent av marknaden och således är XX procent småhus.

Efterfrågan på bostäder är hög i några av stadsdelarna, bland annat Solhem och Bromsten. Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i distriktet är X,X år, vilket är lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är X,X år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt X,X precis som genomsnittet i hela Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 4,7 procent i oktober 2013.

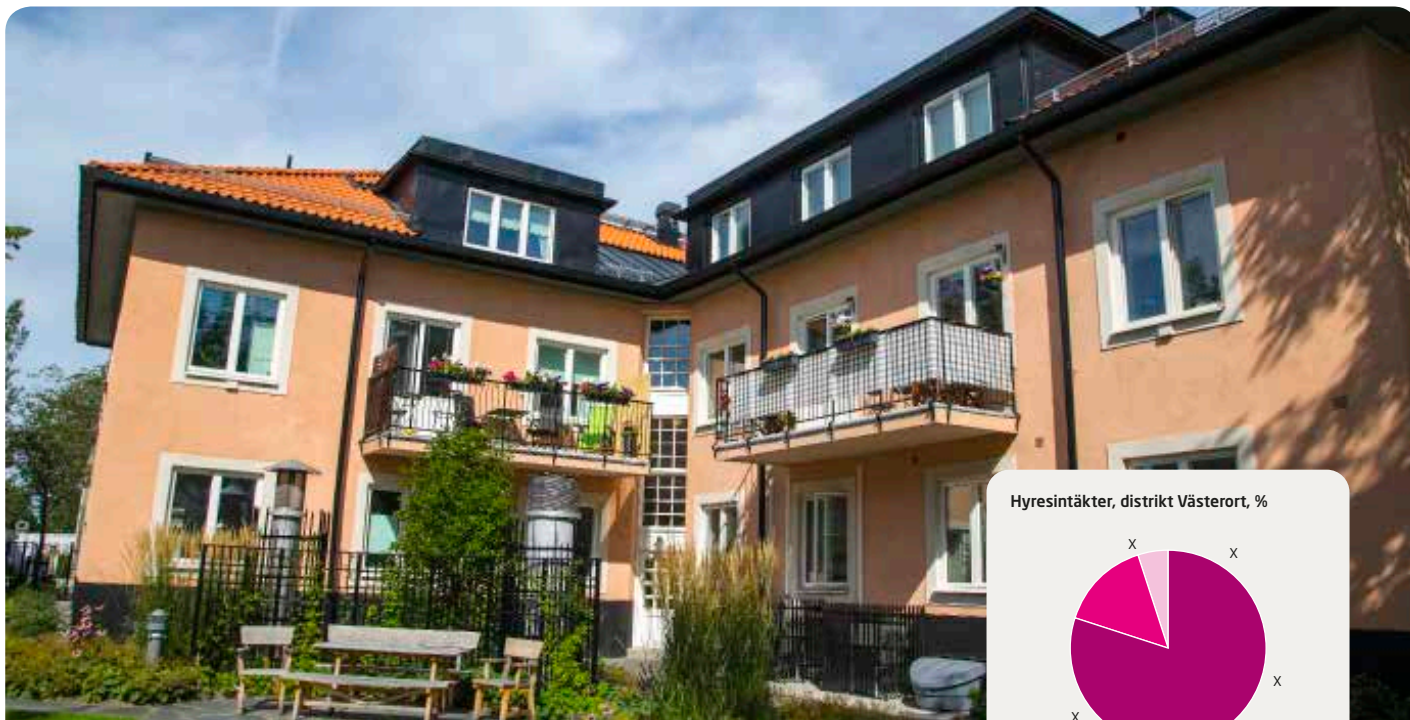
Under året har XXX nya bostäder färdigställt i Västerort. Av dessa var XXX bostadsrätter, X småhus och XXX hyresrätter varav XXX var kommunala hyresrätter. Samtidigt har nybyggnation av XXX bostäder påbörjats och XXX lägenheter har ombyggats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Västerort

Svenska Bostäder förvaltar 6 904 lägenheter i distrikt Västerort i framför allt stadsdelarna Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg. Det utgör drygt 27 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på XX procent. De flesta av bolagets lägenheter i Västerort är byggda under 1950-talet. Av lägenheter i Västerort är XXX kollektivhuslägenheter och XXX seniorboenden. Totalt tecknades XXX nya kontrakt i distriktet Västerort under året. XX av dessa kontrakt utgjorde egna lägenhetsbyten. Omflyttningen uppgick till 10,5 procent, vilket är högre än snittet i bolaget som är 8,9 procent.

I kvarteret Jordfräsen i Johannelund flyttade hyresgäster in i de 58 nyproducerade lägenheterna under våren. Till det nya passivhuset i kvarteret Idun i Bromsten skedde inflyttning till de 36 nya lägenheter under hösten.

Under det gångna året genomfördes omfattande fasad- och balkongrening för 187 lägenheter i Vällingby och Hässelby.



416 lägenheter fick nyrenoverade trappuppgångar i Vällingby, Hässelby, Bromma och Bromsten. 250 lägenheter helrenoverades efter uppsägning och före inflyttning av ny hyresgäst för att förbättra standard på väggar, golv och vitvaror.

Vision Hässelby-Vällingby

Tillsammans med andra aktörer bjuder Svenska Bostäder in till dialog med boende och verksamma i Hässelby Gård och Grimsta inom Vision Hässelby-Vällingby. Alla är välkomna att lämna förslag och idéer kring sitt boende och sin stadsdel.

Syftet är att ta vara på synpunkter och förbättringsförslag och att stärka relationerna mellan boende och aktörer i området. Fokusområdena för dialogen är trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Arbetsgrupper har bildats för att gå vidare med analys av förslagen och genomförande med återkoppling till de boende våren 2014.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att de boende i Västerort trivs i sina lägenheter och med Svenska Bostäder som hyresvärd. Svenska Bostäders upprustningar av trapphusen har fått önskad effekt. Även utökad städning i trapphus och tvättstuga tas emot positivt.

Nöjdheten med snöröjning och sandning gick tillbaka något efter en lång och jobbig vinter. Även nöjdheten med städning av gårdar minskar något. Distriktets kvalitetsarbete gällande översyn av städning i miljöstugor har däremot gett bra resultat. Det arbetet kommer att fortsätta även 2014. Extra roligt är att synen på service vid fel i lägenheten förbättrats.

Distriktet Västerort kommer att fortsätta satsa på underhåll av exempelvis trapphus, fasader, gårdar och källare för att öka trivselen och tryggheten. Dessutom fortsätter arbetet med renovering av tak och hissar samt värme- och ventilationsarbeten.

92,8 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd.

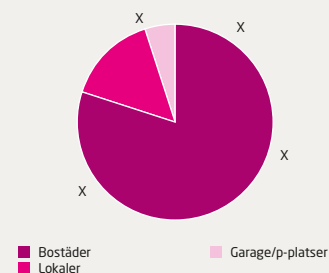
Lokaler

De stora lokalhyresgästerna i distriktets bestånd är stadsdelsförvaltningen i Hässelby-Vällingby, Handelsbanken och Moderna Montessori. Den största andelen av lokalerna består av kontor och förskolor.

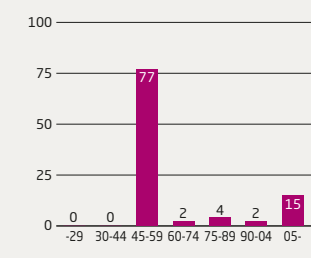
Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att hyresgästerna är fortsatt nöjda med trivselen i sina lokaler, att de fungerar och är anpassade för deras verksamhet. Hyresgästerna är mindre nöjda med skötseln av utemiljö, där vi inför 2014 för samtal med trädgårdsentreprenörerna.

Distriktet kommer att fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering av fastigheterna samt intensifiera kontakten med lokalhyresgäster genom så kallade servicebesök för att förbättra dialogen och informationsspridningen.

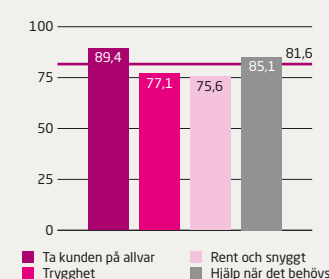
Hyresintäkter, distrikt Västerort, %



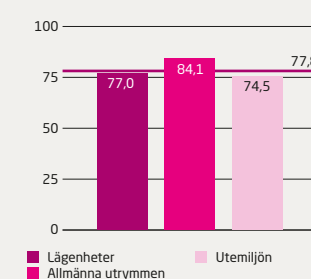
Bestånd efter byggperiod, distrikt Västerort, %



Serviceindex, distrikt Västerort, %



Produktindex, distrikt Västerort, %



Distrikt Söderort

Bagarmossen, Björkhagen, Bredäng, Farsta, Gamla Enskede, Gröndal, Hammarbyhöjden, Johanneshov, Kärrtorp, Liljeholmen, Långbro, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Rågsved, Skärholmen, Solberga, Vårberg, Västberga, Östberga



Boende och utrymme, distrikt Söderort

2013-12-31

Antal lägenheter	6 656
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Antal rumsenheter/lägenhet	
Antal boende/rumsenhet	
Omflyttning, (%*)	8,1
Antal lokaler	885

*) Exkl. kategoribostäder

Ekonomi, distrikt Söderort

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 111	514
Driftkostnad	418	235
Underhållskostnad	231	130
Driftnetto	312	175

Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är XX procent hyresrätter, varav XX procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör XX procent av marknaden och således är X procent småhus.

Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är X,X år, vilket är något lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är X,X år.

Antalet boende per rumsenhet är i snitt X,XX, vilket är något högre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är X,XX. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 3,9 procent i oktober 2013.

Bostadsområdena inom Söderort där Svenska Bostäder förvaltar lägenheter skiljer sig åt väsentligt sett till fastigheternas bygg-

nadsår, stadsdelarnas struktur och attraktivitet.

Antalet färdigställda lägenheter i områdena under året uppgår till XXX stycken varav X är småhus och XXX hyresrätter där XXX är kommunala hyresrätter. Samtidigt har nybyggnation av XXX bostäder påbörjats, varav X är småhus. XXX lägenheter har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Söderort

Svenska Bostäder förvaltar 6 656 lägenheter i distrikt Söderort. Utöver några enstaka fastigheter i vissa delområden utgörs distriktet framför allt av fastigheter i Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Rågsved, Solberga, Västberga och Liljeholmen. Söderort utgör drygt 26 procent av bolagets totala bestånd och har en marknadsandel inom området på X procent. De flesta av Svenska Bostäders lä-



genheter i Söderort är uppförda på 1940-, 1950- och 1960-talen. Kategoribostäderna utgörs av XXX seniorbostäder och XX studentlägenheter.

Totalt tecknades XXX nya kontrakt i distriktet under året. XXX av dessa kontrakt utgjorde egna lägenhetsbyten. Omflyttningen uppgick till 8,1 procent, vilket är något lägre än snittet i bolaget, som är 8,9 procent.

Renoveringstakten är fortsatt hög inom distrikt Söderort. Såväl gårdar och fasader har renoverats under 2013. Under året har helrenoveringarna av lägenheter i Västberga fortsatt och renoveringar av klimatskal på Hagholmen 1 har genomförts och kommer att fortsätta under 2014. 89 stambyten har genomförts i Dalen. Inför 2014 planeras totalupprustning av fastigheten i Sandhammar 2 i Kärrtorp och det kommer att utföras flera fasadrenoveringar och större lokalanpassningar i distriktet. Arbetet med trygghetsåtgärder och upprustningar fortsätter enligt en långsiktig plan.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att 95,1 procentenheter av hyresgästerna är nöjda med sin lägenhet och det är en ökning från 2012. Hyresgästerna är fortsatt nöjda med den service och bemötande de får från Svenska Bostäder. Betygen visar också en ökad nöjdhet med tvättstuge- och trapphusstädning samt tillsynen av

källare och vindar.

Distriktet har redan påbörjat arbetet med att höja nöjdheten när det gäller sophantering och städningen av närmiljön, där nöjdheten minskade under 2013.

Lokaler

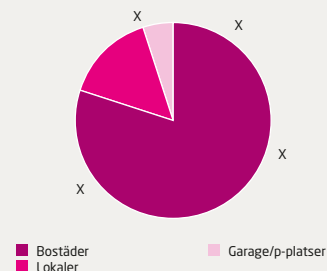
De stora lokalhyresgästerna i distriktets bestånd är Stockholms stad, Landstinget, Ica, Coop och Stiftelsen Hotellhem som har verksamhet i någon av Svenska Bostäders centrumanläggningar i Kärrtorp, Björkhammen eller Sandsborg. Den största andelen lokaler består av kontor, butiker och lager.

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att lokalhyresgästerna är fortsatt nöjda med bemötande och servicevilja hos Svenska Bostäders personal. Hyresgästerna känner sig trygga i fastigheterna och de tycker att hanteringen av grovsopor och återvinningsmaterial har förbättrats betydligt, betyget har ökat med 17,6 procentenheter jämfört med 2012.

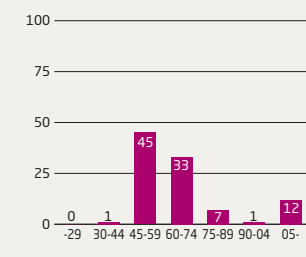
Lokalhyresgästerna är mindre nöjda med tillgång till p-platser för besökare och städningen av närmiljön.

Distriktet kommer att fortsätta med servicebesök hos lokalhyresgäster och fortsätta det arbetet man påbörjat med att höja kvaliteten på förvaltningen av de centrumanläggningar man ansvarar för i Björkhammen, Kärrtorp och Sandsborg.

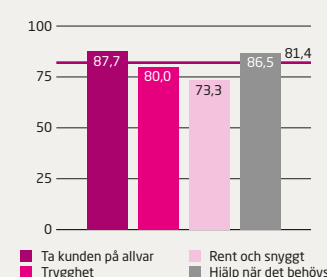
Hyresintäkter, distrikt Söderort, %



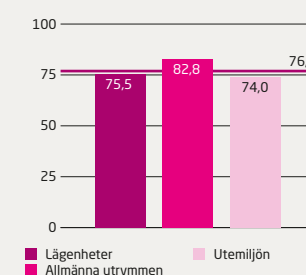
Bestånd efter byggperiod, distrikt Söderort, %



Serviceindex, distrikt Söderort, %



Produktindex, distrikt Söderort, %





Distrikt Innerstaden

Kungsholmen, Ladugårdsgärdet, Marieberg, Norra Djurgården, Norrmalm, Stadshagen, Södermalm, Södra Hammarbyhamnen, Vasastaden, Östermalm



Boende och utrymme, distrikt Innerstaden

2013-12-31

Antal lägenheter	4 659
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Antal rumsenheter/lägenhet	
Antal boende/rumsenhet	
Omflyttning, (%*)	9,1
Antal lokaler	673

*) Exkl. kategoribostäder

Ekonomi, distrikt Innerstaden

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 354	394
Driftkostnad	397	153
Underhållskostnad	193	74
Driftnetto	560	216

Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är XX procent hyresrätter, varav X procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör XX procent av marknaden med ett fåtal småhus som utgör resten av beståndet.

Lägenheterna är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är XX,X år, men varierar från X till XX år. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är X,X år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt X,XX, vilket är lägre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är X,XX. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 2,2 procent i oktober 2013.

Under året färdigställdes X XXX lägen-

heter i nyproduktion varav XXX bostadsrätter, XXX hyresrätter där XXX är kommunala hyresrätter samt X småhus. Samtidigt har nybyggnation av XXX bostäder påbörjats och av dessa är XXX bostadsrätter och XXX hyresrätter. XXX lägenheter har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Innerstaden

Svenska Bostäder förvaltar 4 659 lägenheter i distrikt Innerstaden. Lägenheterna ligger främst på Södermalm, i Vasastaden, på Gärdet och i Hammarby Sjöstad. De utgör drygt 18 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på X procent. Bolagets lägenheter i Innerstaden varierar gällande byggnadsår och



karaktär. Av lägenheterna är XXX studentbostäder, XXX seniorboende och XXX lägenheter i kollektivhus.

Totalt tecknades XXX nya kontrakt i distriktet under året. XXX av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 9,1 procent, exklusive kategori-bostäderna, vilket är något högre än snittet i bolaget, som är 8,9 procent.

Underhållet och upprustningarna fortsätter i distriktet. Under året har bland annat total upprustning av fastigheten Pyramiden på Södermalm fortsatt. Fastigheterna ska också grundförstärkas, ett projekt som kommer att pågå till 2017. Fastigheten Tuben 1 på Upplandsgatan har totalupprustats. Dessutom har stambyten i 251 lägenheter genomförts, bland annat i dem på Varvsgatan och Hornsgatan. Under 2013 har gården på Riddarsporren 18 upprustats. Inför 2014 påbörjas en totalupprustning av fastigheterna Drakenberg 14 på Drakenbergsgatan och gården på Tumstocken 1 ska upprustas. På flera fastigheter kommer Svenska Bostäder att installera elektroniska låssystem för att öka tryggheten.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att hyresgästerna är nöjda med den service de får från Svenska Bostäder. 86,6 procentenheter upplever att de får hjälp när det behövs och 87,9 procentenheter tycker att Svenska Bostäder tar hyresgästerna på allvar. 95,3 procentenheter trivs i sin lägenhet och

den upplevda tryggheten i det egna boendet har ökat med 1 procentenhet till 82,7.

Trapphusstädningen, sophanteringen och städningen av miljöstugor är frågor som hyresgästerna i Innerstaden är mindre nöjda med jämfört med 2012.

Distriktet har redan påbörjat arbetet med att förbättra trapphusstädningen och sophanteringen och kommer fortsätta arbetet med kontinuerlig rondning av fastigheterna för att höja nöjdheten med rent och snyggt. Dessutom kommer det genomföras ytterligare renoveringar av trapphus, källare och hissar.

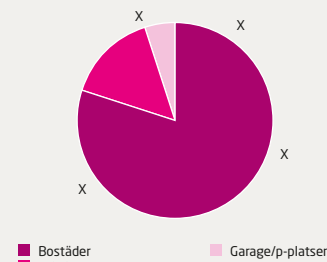
Lokaler

De stora lokalhyresgästerna i distriktets bestånd är Stockholms stad, Landstinget, Polisen och Studieförbundet. Den största andelen av lokalerna består av kontor, butiker, lager, förskolor/fritids och skolor.

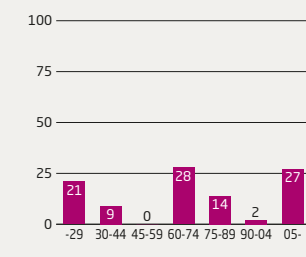
Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att hyresgästerna är fortsatt nöjda med bemötandet och serviceviljan hos Svenska Bostäders personal. Hyresgästerna trivs och känner sig trygga i fastigheterna. Hyresgästerna är också nöjda med lokalernas attraktivitet.

Hyresgästerna är mindre nöjda med utseendet på entrén till lokalerna samt skötseln runt entréerna. Distriktet kommer att fortsätta arbetet med kontinuerlig rondning av fastigheterna samt fortsätta med så kallade servicebesök för att skapa en bättre relation till hyresgästerna.

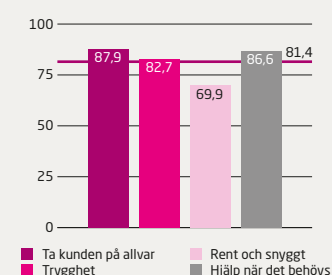
Hyresintäkter, distrikt Innerstaden, %



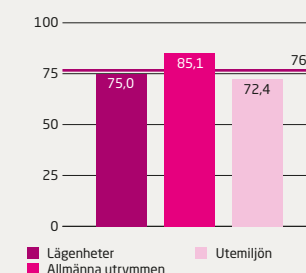
Bestånd efter byggperiod, distrikt Innerstaden, %



Serviceindex, distrikt Innerstaden, %



Produktindex, distrikt Innerstaden, %





- Svenska Bostäders fastigheter
- Stadsholmens fastigheter



2013-12-31

Antal lägenheter	1 631
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Antal rumsenheter/lägenhet	
Antal boende/rumsenhet	
Omflyttning, %*)	6,4
Antal lokaler	796

*) Exkl. kategoribostäder

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 206	133
Driftkostnad	510	101
Underhållskostnad	561	111
Driftnetto	176	35

Stadsholmen är Svenska Bostäders dotterbolag som äger och förvaltar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bolaget, som lämnar separat årsredovisning, har egen styrelse och ett kulturhusråd som stöd i arbetet med antikvariska frågor.

Beståndet omfattar för närvarande 279 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1 631 bostäder och 796 lokaler. Lägenheterna varierar i storlek från 14 till 432 kvm och lokalerna från 9 till 2 915 kvm.

Några av Stadsholmens byggnader har grunder och källare från medeltiden även

om det stora flertalet ursprungligen är uppförda under 1700-talet. Läge, standard och karaktär skiftar. I beståndet finns allt från små, timrade, omoderna byggnader i kulturresevat till palats och herrgårdar. Fler-talet finns i innerstaden, framför allt på Södermalm och i Gamla stan, men även på Djurgården, Långholmen och Östermalm. Stadsholmen förvaltar också ett fåtal fastigheter i förorter som Enskede, Farsta, Skärholmen, Ångby och Åkeshov.

Varje fastighet är unik och måste hanteras efter sina egna speciella förutsättningar. Med något undantag har fastigheterna högsta skyddsklass.



Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö var under 2013 xx år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 6,4 procent. Totalt har xx lägenheter förmedlats till nya hyresgäster och xx utgjorde egna byten.

Fastigheterna är kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär att antikvariska förundersökningar måste göras vid alla underhållsåtgärder för att säkerställa att fastigheterna inte förvanskas. Det handlar om att anpassa åtgärder, material och renoveringsmetoder till respektive hus. Underhållskostnaden utgör en stor del av budgeten. Den uppgick 2013 till 111 mnkr, vilket är 44 procent av den totala förvaltningskostnaden. Under 2013 slutfördes bland annat omfattande renoveringar av två bostadsbyggnader i Vita Bergen.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att Stadsholmens bostadshyresgäster generellt sett trivs bra med sitt boende. Över 95 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och drygt 88 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd.

Förbättringar sedan föregående mätning handlar bland annat om frågor om telefon- och besökstider, bemötande och lägenhetstemperaturen. Ambitionen är att arbeta med ständiga förbättringar utifrån en kundfokuserad prioritering.

Stadsholmen följer upp resultaten noggrant. Varje bovärd har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger underlag för att prioritera till exempel vilka trapphus som ska renoveras och vilka fastigheter som ska prioriteras för säkerhetsåtgärder.

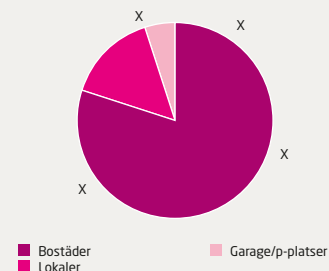
Lokaler

En tredjedel av Stadsholmens uthyrningsobjekt är lokaler. Lokaler hyrs ut till skiftande verksamheter, däribland kontor, butiker, verkstäder, ateljéer, föreningsverksamhet och ambassader. De flesta lokaler är kontor, 217 stycken, men Stadsholmen har även många ateljéer och butiker, 168 stycken respektive 113. Lokaler är företrädesvis insprängda bland bostäder, men förekommer även i separata hus.

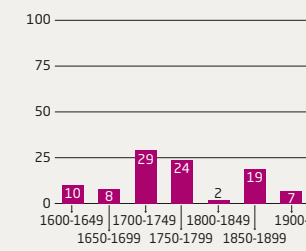
Lokalintäkterna utgör drygt 52 procent av den totala intäkten, vilket innebär att Stadsholmen i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalmarknaden. Lokalavtalen löper i allmänhet i perioder av tre år, härfter kan avtalsvillkoren omförhandlas.

Stadsholmens kundenkät visar att lokalhyresgästerna är mer nöjda än tidigare år. Sammantaget har den upplevda prisvärdheten ökat från drygt 68 till knappt 73 procent.

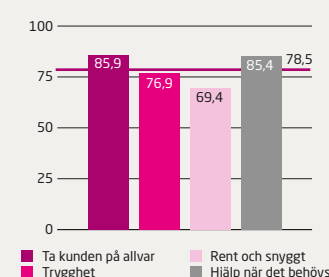
Hyresintäkter Stadsholmen, %



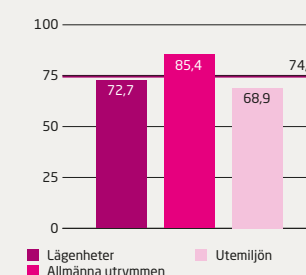
Bestånd efter byggperiod, Stadsholmen, %



Serviceindex, Stadsholmen, %



Produktindex Stadsholmen, %





Lokalkmarknaden

Marknadsläget för lokaler

Sveriges ekonomi har haft en trög utveckling under 2013, framför allt på grund av en svagare konjunktur i omvärlden. Den ekonomiska aktiviteten avtog såväl inom industri- som tjänstesektorn. En begynnande förbättring av den amerikanska konjunkturen har ännu inte satt några större avtryck i Sverige.

Utvecklingen i svensk detaljhandel har varit relativt god under 2013, dock utan någon imponerande tillväxt. Enligt en prognos från HUI Research landar tillväxten på cirka 2 procent för året. Hushållen håller tillbaka sin konsumtion, trots att det finns ekonomiskt utrymme att höja den. Ett skäl kan vara ökat sparande i ljuset av medias rapportering om en eventuell svensk bostadsbubbla.

Stockholms lokalkmarknad

Stockholmsområdets tillväxt fortsätter, antalet anställda växer och företagen blir fler. Förutsättningarna på Stockholms lokalkmarknad har mot den bakgrunden varit relativt goda under 2013, med svagt ökande hyresnivåer och färre outhyrda lokaler som följd. Därutöver har nettotillskottet av kontorsyta varit blygsamt. Lokalefterfrågan från större företag och organisationer riktar tydligare in sig mot moderna kontor i bra kommunikationslägen.

Svenska Bostäders lokalbestånd

Svenska Bostäder äger och förvaltar 4 062 (4 071) lokaler inklusive Stadsholmen. Samtliga lokaler är belägna i Stockholms stad och den totala ytan är 516 295 (521 516) kvm. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler i city till lager och förråd i förorter. Företaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhamnen.

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Kunder

Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Kista International School är den enskilt största skolan och disponerar cirka 9 000 kvm i Akalla. Därefter utgör föreningslokaler och träfflokaler en stor andel av lokalerna, närmare 10 procent.

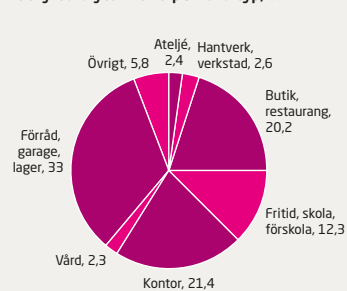
Vakansgrad lokaler, hyresbaserat, december 2013

Distrikt	%
Järva	12,3
Västerort	11,0
Söderort	7,1
Innerstaden	3,9
Stadsholmen	3,3
Vällingby City	10,4

Tio största lokalhyresgäster 2013

Hyresgäster
Stockholm stad
Coop Sverige
Ähléns
Axfood
Hennes & Mauritz
Kista International School
Studieförbundet i Stockholm
Stadium
O'Learys
Arbetsförmedlingen

Uthyrbara ytor 2013 per lokaltyp, %



Hyrer och vakansgrad

Hyresnivåerna förväntas ligga kvar på ungefär samma nivå som under 2012 med en eventuell svag ökning. Vakansgraden i Svenska Bostäders lokalbestånd är jämförelsevis låg, beroende på att de flesta enheter är små och kan passa verksamheter inom många olika branscher. Hyresvärdet av de outhyrda lokalerna i förhållande till de totala hyresintäkterna låg 2013 på XX (5,3) procent.

Kontraktens löptid

Merparten av lokalkontrakten löper på mellan tre och fem år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontraktstider för strategiska lokaliseringar, medan mindre lokalhyresgäster ofta har kortare kontraktstid. För verksamheter med särskilda behov av anpassning av lokalen, till exempel förskolor och vårdcentraler, är hyresavtalen längre, ofta tio år.

Utblick och risker

En stor andel av Svenska Bostäders lokaler hyrs av Stockholms stad. Flertalet av Svenska Bostäders lokaler är små och kan passa verksamheter inom många branscher. Sammantaget är risken att bolaget ska få stora vakanser relativt låg.

Den inbromsande konjunkturen innebär att hyresnivåerna bedöms ligga kvar på nuvarande nivå eller öka svagt under 2014.

Kommunikation med hyresgästerna

Svenska Bostäders bovärdar spelar en viktig roll i den dagliga kommunikationen mellan hyresgäst och hyresvärd. För kommunikation används också kundtidningen Goda Grannar och Svenska Bostäders webbplats. Lediga lokaler annonserades under året på både den egna och på externa webbplatser.

I företagets centrumanläggningar arrangeras dialoger och samverkansgrupper för att ta till vara lokalhyresgästernas kompetens och önskemål kring utvecklingen av centrumanläggningen.

Servicegrad och funktionalitet till våra lokalhyresgäster

Varje år får samtliga kommersiella lokalhyresgäster besvara en enkät där de bedömer servicegraden och lokalens funktionalitet. Serviceindex, som motsvarar andelen nöjda lokalhyresgäster gällande upplevd service, uppgår 2013 till 74,8 (75,6) procent – det vill säga en minskning med 0,8 procentenheter jämfört med föregående år. Nöjdheten

kring snöröjningen har minskat och drar ner resultatet.

Gällande själva lokalens utformning uppgår Produktindex för 2013 till 72,8 procent. Det är en ökning med drygt 1 procent jämfört med föregående år.

Pågående utvecklingsarbete och centrumförnyelse

Utvecklingsarbete pågår i våra centrumanläggningar i Husby, Kärrtorp och Björkhamnen. Dalen centrum har färdigställts under året.

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning. Centrumet har genomgått en omfattande upprustning och förnyelse och stod klart 2008. Förnyelseprojektet har förvandlat Vällingby från ett lokalt centrum till ett modernt regionalt city – som både är en stad och ett köpcentrum med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Antalet besökare till Vällingby City ökar stadigt med en hög andel besökare med positivt helhetsintryck. 2013 omsatte Vällingby City 1 472 (1 453) mnkr inklusive moms.

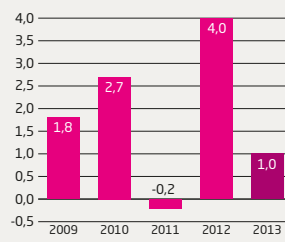
Under 2013 har arbete pågått med en långsiktig strategisk utvecklingsplan – en masterplan – för Vällingby City. Den innehåller tre delar: kvarteret Sidfoten där det efter omflyttningar kommer öppna en Bergendahls MAT på 3 600 kvadratmeter under hösten 2014, Kfem där en omstrukturering planeras att ske under 2014/2015 då flera tvåplansbutiker etableras och kommer att fylla upp de nu vakanta ytorna på övre planet och slutligen hela café- och restaurangutbudet som genomgår en översyn, vilket inkluderar foodcourten Vällingehuset.

Under 2013 har fokus varit att skapa fler aktiviteter i Vällingby City för besökare, vilket uppskattats av både besökare och butiker. Exempel på detta är den minigolfbana som byggdes upp inne i Kfem under hela sommaren och där kunderna fick spela gratis. Vidare arbetade vi med kundbemötande hos butikerna.

Genom att sätta upp digitala skärmar på flera olika platser har Svenska Bostäder kunnat erbjuda Vällingby Citys handlare att synas lokalt på plats och marknadsföra sina verksamheter.

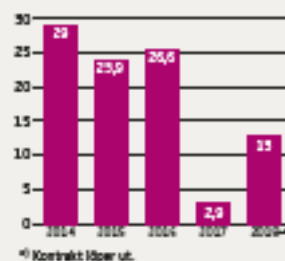
Svenska Bostäder har gett Newsec Asset Management AB i uppdrag att från och med 1 januari 2012 förvalta Vällingby City. Uppdraget är treårigt. Den tekniska förvaltningen sköts från samma datum av Bravida.

Hyresutveckling lokaler *)



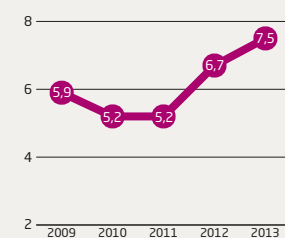
*) Procentutveckling baserat på bruttohyror, beståndsjusterat.

Kontraktslöptid*)
andel av hyresintäkt, %



*) Kontrakt löper ut.

Uthyrda lokaler, hyresbaserat, %



Förändring i lokalbeståndet 2013

Antal lokaler	Yta kvm
Försäljning av fastigheter	-7 389
Nyproduktion av lokaler	1 666
Förvärv	0
Garage	0 ^{*)}
Övrigt	516 295
Summa	19 886

*) Omklassificering av garage till lokalytor vid uthyrning till Stockholm Parkering.



Våra satsningar för väl underhållna fastigheter och energisnål nyproduktion fortsätter

Svenska Bostäder ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Vi ska på olika sätt bidra till att stadsdelar utvecklas och till ett Stockholm i världsklass. Våra fastigheter ska förädlas med energieffektivisering, långsiktig förvaltning, helhetssyn och kundnytta i fokus. Samtidigt ska fastigheterna skapa en rimlig värdetillväxt och avkastning.

Mål och uppgifter

Övergripande målsättningar

Stockholm har som mål att bygga xx xxx nya bostäder de närmaste fyra åren. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker i första hand genom markanvisning från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark.

I enlighet med målet att nå Storstockholms nöjdaste hyresgäster ska Svenska Bostäder ha väl underhållna fastigheter och ett energieffektivt fastighetsbestånd. Ett omfattande investerings- och upprustningsprogram kommer att beröra delar av bolagets fastighetsbestånd de närmaste sju åren. Upprustningarna har en tydlig miljöprofil.

Svenska Bostäder har i uppdrag att fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden. Samtidigt är miljöprogramområdena från 1960- och 1970-talen i behov av upprustning. Under 2013 fortsatte Svenska Bostäders satsning på större ombyggnader i dessa områden. I företagets stora bestånd i Järva pågår en genomgripande uppgradering av fastigheterna med energi-, miljö- och trygghetsprofil.

Energieffektivisering är ett prioriterat område vid såväl upprustning som nyproduktion. Bolaget har som ambition att

vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor. Under 2010 togs en energistrategi fram med hög ambitionsnivå som syftar till att minska bolagets energianvändning med 30 procent fram till år 2020. Sedan 2008 bygger Svenska Bostäder alla nya bostäder med lågenergi- eller passivhusteknik. Högt ställda miljökrav är en självklarhet i Svenska Bostäders nyproduktion.

Fastighetsstrategi

Svenska Bostäders fastighetsstrategi innebär en successiv genomgång av fastigheter, områden och stadsdelar. Strategin innebär att nödvändiga åtgärder i fastigheten, lägenheterna, allmänna utrymmen och på gården utförs samtidigt eller i direkt följd. Efter genomförda åtgärder ska hela fastigheten och lägenheterna vara upprustade inför en period av minst 10 år.

Hyresgästerna evakueras oftast tillfälligt under ombyggnadstiden. En upprustning med kvarboende kan också genomföras, med förlängd ombyggnadstid som följd.

2009 inleddes upprustningarna och underhållsbudgeten ökade i omfattning för att ligga på en hög nivå under många år framöver. Satsningen har möjliggjorts med stöd av reavinster från de senaste årens fastighetsförsäljningar och Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Aktiviteter 2014–2017

- 50 procent av alla berörda fastigheter ska ha rustats upp 2015. Det innebär 10 procent årligen. Parallellt med dessa åtgärder genomförs en systematisk genomgång av det inre underhållet i lägenheterna och renovering och modernisering av uppsagda lägenheter innan nya hyresgäster flyttar in.
- Ett antal passivhus har byggts och mätningar och utvärderingar kommer att ske under de kommande åren, som ett led i bolagets satsning på lågenergi i nyproduktionen.
- Svenska Bostäders projekt Snabba Hus går vidare. Tanken är att vi ska bygga bostäder för unga på mark som är under utredning eller saknar permanent plan. Detta ska då kunna ske med tidsbegränsade bygglov. Husen ska vara flyttbara, ha god arkitektur, vara ytsnåla och relativt billiga. Vi driver projektet tillsammans med ungdomsorganisationen – jagvillhabostad.nu – som bidragit med många värdefulla insatser. Svenska Bostäder hoppas på en första byggstart i vår och målet är 1 000 bostäder för unga.

Investeringar och underhållskostnader 2013, mnkr

	Investering	Kostnad	Totalt
Förvärv			
Nyproduktion	417		417
Ombyggnader och underhåll			
Ombyggnad	889	211	1 101
Tillval, inventarier/IT, övrigt	26		26
Lägenhetsunderhåll/uppgraderingar	118	113	230
Övrigt planerat underhåll		172	172
Järvalyftet	407	103	509
Bredband	12		12
Summa	1 869	599	2 467



Nyproduktion

Summering av 2013

Under 2013 färdigställde Svenska Bostäder 145 (316) nya lägenheter i Tensta, Hässelby och Bromsten. Alla lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Den totala investeringen för nyproduktion uppgick 376 (439) mnkr. Svenska Bostäder började bygga totalt 303 lägenheter under 2013. 243 studentlägenheter började byggas i kvarter Vallgossen (fd S:t Görans Gymnasium), 41 lägenheter i Vällingby samt 19 lägenheter i Spånga.

Målet att börja bygga 600 lägenheter under 2013 uppnåddes inte. Förklaringen beror bland annat på omstruktureringen och utdragna detaljplaner- och överklagandeprocesser.

Planerad nyproduktion

Stockholms stad planerar en fortsatt förtätning och en utökad målsättning i antalet påbörjade lägenheter. Planprocesserna kring bostadsbyggande har de senaste åren tenderat att dra ut på tiden. Förtätningssprojekten är ofta små men berör många sakägare i närområdet och överklagas ofta.

Under kommande mandatperiod har Svenska Bostäder möjlighet att påbörja i genomsnitt 600 nya hyresrätter per år motsvarande totalt cirka 2 400 lägenheter. Under 2014 har Svenska Bostäder möjlighet att börja bygga cirka 450 lägenheter under förutsättning att tillstånd beviljas. Från och med år 2014 och framåt har bolaget planerade projekt i Hjorthagen, Vällingby, Hässelby, Liljeholmen, Lilla Essingen, Albano, Kungsholmen, Spånga, Årstafältet och Kärrtorp. Bolaget kommer under 2014 att färdigställa 224 lägenheter.

Ett projekt med studentlägenheter pågår i Norra Djurgårdsstaden och ytterligare ett projekt, kvarteret Vallgossen, är påbörjat under året. Ytterligare tre studentlägenhetsprojekt kan påbörjas under de kommande tre åren. Bland projekten finns Albano med cirka 1 000 student- och forskarlägenheter, Årstafältet med cirka 130 studentlägenheter och Dalen med cirka 50 studentlägenheter.

Hög efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på bostadsrätter har varit något svagare under året. Trots det har prisnivån legat på en relativt hög nivå. Detta på grund av att gamla bostadsrättsombildningsprojekt fullföljs och att det råder en mycket stor

efterfrågan på hyresrätter i Stockholm.

Problematiken med den stora efterfrågan på hyresrätter debatteras ständigt i media, på seminarier och i branschorganisationer. Det står för närvarande drygt 430 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö.

Efterfrågan på nya bostäder finns särskilt i centrala lägen och nära anslutning till service och kommunikationer. Det är också här flest bostäder planeras och byggs.

Energieffektiv produktion

All nyproduktion i Svenska Bostäder byggs sedan 2008 med lågenergi- eller passivhusteknik. Bolaget har som ambition att vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor.

Under 2010–2013 färdigställde Svenska Bostäder fyra projekt i passivhusteknik. Kvarteret Blå Jungfrun i Farsta med 97 lägenheter färdigställdes 2010. Kvarteret Lasse Liten i Annedal, med 32 lägenheter färdigställdes 2011. Kvarteret Ungraren i

Blackeberg, med 70 lägenheter, har byggts som lågenergihus, i nära passivhusteknik. Inflyttning genomfördes under hösten 2012. Kvarteret Idun i Bromsten med 36 lägenheter är byggt i passivhusteknik och inflyttning genomfördes i november 2013.

Erfarenheter från Svenska Bostäders satsningar på passivhus och lågenergihus med olika teknikval har stor betydelse för företagets framtida om- och nyproduktion. För att erhålla en markanvisning på Stockholms stads mark med nu gällande krav ska byggherren visa att projektet klarar 55 kWh/m² Atemp.

Miljöfrågornas betydelse och krav ökar varje år och Svenska Bostäder har anpassat verksamheten efter Stockholms stads miljöprogram 2012–2015.

Allt material som byggs in i nya projekt bedöms i Byggvarubedömningen och under året beslutades att alla nyprojekterade projekt ska klassas i Miljöbyggnad.

Planerade byggstarter 2014

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Norra Djurgårdsstaden	Björnlandet	157
Grimsta	Silvret	118
Hässelby Strand	Triglyfen	58
Nybohov	Nybohovsbacken	96
Spånga	Hedvig	44

Planerade byggstarter 2015–2016

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh



Ombyggnad och underhåll

Ombyggnad med helhetsgrepp

Svenska Bostäders satsning på större ombyggnadsprojekt fortsätter i hög takt. Strategin att rusta upp bostadshus och gårdar med ett helhetsgrepp fungerar väl. Ombyggnaderna där hyresgästerna är evakuerade ger en effektiv produktion med kortare byggtider. Genom ett helhetsgrepp utförs invändig upprustning med byte av installationer, nya eller renoverade skåpsnickerier och nya yt-skikt i hela lägenheten. Trapphusen, källarna och andra allmänna utrymmen görs ljusare, tryggare och energieffektiva. Utvändigt åtgärdas tak, fasader, fönster och gårdar. Där det är tekniskt lämpligt och lönsamt skapas även nya lägenheter i befintliga lokaler. Vid större ombyggnadsprojekt eller vid behov byggs nya, fristående miljö- och tvättstugor.

De två ombyggnadsprojekt som genomförs i så kallad samverkan med entreprenören har nu kommit halvvägs. Arbetet pågår i kvarteret Pyramiden 8–18 på Södermalm och i flera kvarter i Västberga. Husen i kvar-

teret Pyramiden 8–18 är från förra sekelskiftet och de i Västberga från 1940-talet. Arbetssättet har så här långt visat sig lyckat. Det nära samarbetet borgar för bra tekniska lösningar, effektiv produktion och lägre kostnader. De bevarande, nyskapande och återskapande åtgärderna har stor fokus på trygghets-, energi- och tillgänglighetsfrågor.

Samråd och förhandling

Varje större ombyggnadsprojekt inleds med en teknisk inventering för att kartlägga fastighetens status. Utifrån inventeringen tas ett förslag till ombyggnadsplan fram. Alla hyresgäster bjuds därefter in till informationsmöte och en samrådsgrupp bildas. Samrådsgruppens arbete mynnar ut i en åtgärdslista som beskriver förslaget till upprustning i det aktuella huset. Innan upprustningen startar ska åtgärdslistan godkännas skriftligen av varje hyresgäst. Hyresnivån bestäms i lokala förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Badrumsrenoveringar

Badrumsrenoveringar har under året genomförts i Gamla Enskede och på Södermalm. Totalt har 346 badrum renoverats. Nya stammar, tätskikt, kakel och klinker samt nytt porslin och inredning har gett fräscha och trivsamma badrum. Behovet av badrumsrenoveringar kommer även framöver att kräva bolagets insatser.

Underhåll

Svenska Bostäder genomför kontinuerligt underhållsåtgärder som bidrar till att nå energimålen. Fasadrenoveringar och fönsterbyten har genomförts i Bagarmossen, Björkhagen, Grimsta, Gröndal, Husby, Hässelby Gård, Rågsved, Skärholmen, Tensta och Vällingby. I denna satsning ingår även underhåll av trapphus, källare och installationer.

Hissrenoveringarna har fortsatt i något minskad takt men kommer att öka under 2014. Åtgärderna omfattar renovering eller



byte av korgar, dörrar och maskiner. I de fall där tillgängligheten behöver öka installeras automatiska dörrar till korg och våningsplan. Under året har 35 (59) hissar renoverats. Genom systematiskt arbete har Svenska Bostäder skapat förutsättningar för att möta de nya lagkraven på korgdörrar i hissar i lokaler.

Satsningen för att skapa gröna och inbjudande gårdsmiljöer fortsätter och cirka 5-6 gårdar per distrikt byggs om varje år. Utifrån enkäter och samråd med hyresgästerna ges utemiljön ny utformning, där hänsyn även tas till bolagets behov av effektiv drift och skötsel. Ombyggnader av hela gårdar drivs antingen som separata projekt där husen redan har renoverats eller ingår i större ombyggnadsprojekt med helhetsgrepp. Därutöver görs mindre upprustningar i samband med exempelvis ombyggnationer av lekplatser och tillkommande tvättstugor. Vidare har vi ett koncept för ombyggnad av förgårdsmarken i Skärholmen, där vi i samband med fasadrenoveringen skapar trevliga sittplatser och välkomnande planteringar.

Den höga renoveringstakten har möjliggjorts genom Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm och reavinster från de senaste årens fastighetsförsäljningar. Stimulans för Stockholm innebär dels att investeringsvolymen utökas med cirka 800 mnkr

per år 2009–2013, dels att avkastningskravet sänks med 450 mnkr per år.

Lägenhetsunderhåll

Ett bostadsprogram för inre underhåll möjliggör att satsningen på inre underhåll utförs enhetligt, kostnadseffektivt och systematiskt. Programmet består av fyra delar:

Del 1 - Inre underhåll generellt

Bostadsprogrammets första del kan delas in i två delar. Den första delen berör riktlinjer för när bolaget ska utföra planerade underhållsåtgärder i stordrift, framförallt byte av spisar och kyl/frys. Den andra delen består av interna riktlinjer för underhållsintervall.

Del 2 - Uppgradering i samband med inflytt

Programdel två innebär att uppsagda lägenheter renoveras och moderniseras innan nya hyresgäster flyttar in. Lägenheten ska vid inflyttningstillfället uppfattas som fräsch och nyrenoverad. Ytskikt, inredningar och vitvaror byts. Under 2013 har 730 (792) lägenheter uppgraderats.

Del 3 - Inre underhåll vid upprustningsprojekt och ombyggnad

Programdel tre liknar programdel ett i det avseendet att uppgraderingsnivåerna är för-

bestämda. Hur mycket renovering som krävs beror på individuellt behov och status. Programdelen säkerställer en bolagsgemensam nivå för inre underhåll när vi rustar upp eller genomför större ombyggnationer.

Del 4 - Stilval

Stilval innebär att hyresgäster har möjlighet att tidigarelägga underhåll och förnya sin lägenhet mot egen kostnad. Hur stor kostnaden blir beror på hur lång tid som gått sedan Svenska Bostäder hade underhållskostnad i lägenheten.

Underhållskostnader per fastighetsdel, mnkr

Kategori	2013	2012
Allmänna ombyggnadskostnader	209	219
El	3	7
Entréer, trapphus, hiss, lås	51	75
Fasader och balkonger	50	54
Fönster	29	25
Källare, vind	16	11
Lokalanpassningar	15	14
Lägenhetsunderhåll	113	143
Mark, gårdar	12	16
Takomläggningar	26	27
Tvättstugeutrustning	1	2
Vatten och avloppsstammar samt badrum	21	24
Ventilationsåtgärder	42	29
Värme, kyla, styr- och reglerutrustning	12	23
Totalt	599	670

Pågående ombyggnation 2013 – ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 7	99	109,0
Akalla	Nystad 8	99	123,0
Akalla	Nystad 9	99	115,0
Hagsätra	Kolbotten 1	177	141,5
Husby	Molde 1 och 2	182	237,0
Husby	Trondheim 6	98	136,0
Kista	Randers 2	71	135,0
Rinkeby	Kvarnseglet 5	60	100,0
Rinkeby	Storkvarnen 4	84	133,0
Rinkeby	Storkvarnen 5	80	115,0
Södermalm	Pyramiden 8	43	98,1
Södermalm	Pyramiden 11	16	62,5
Södermalm	Drakenberg 14	238	531,6
Tensta	Neglinge 1	94	141,1
Tensta	Kämpinge 1	60	82,0
Vasastaden	Humbleboet 13	34	54,3
Vasastaden	Tuben 1	21	62,5
Västberga	Lyckohjulet 3 och 4	64	78,8
Västberga	Radiobilen 1	53	63,0
Östermalm	Kasernen 1	17	64,7

Energiåtgärder genom fasad- och fönsterrenovering

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Bagarmossen	Assessorn 3	43	10,7
Bagarmossen	Assessorn 2	86	13,5
Björkhagen	Duggregnet 5	67	8,4
Blackeberg	Indianen 1	49	3,4
Grimsta	Uranet 1	101	35,7
Gröndal	Vimpeln 21	28	19,9
Husby	Oslo 2 (del av)	41 (124)	6,0
Hässelby Gård	Lakejammaren 2	74	12,7
Hässelby Gård	Tapetrabatten 2	89	5,4
Hässelby Strand	Schackbrädet 1	55	3,7
Rågsved	Bäverpälsten 4	35	11,5
Skärholmen	Hagholmen 1	54	45,0
Skärholmen	Eldholmen 1	54	17,2
Södermalm	Spettet 21	32 (64)	2,4
Södermalm	Schultz 9 och 10	36	1,0
Tensta	Gullinge 1	52	12,5
Tensta	Husinge 2	77	6,5
Vällingby	Ritbordet 3	31	12,2
Vällingby	Kortryttaren 1	14	9,9

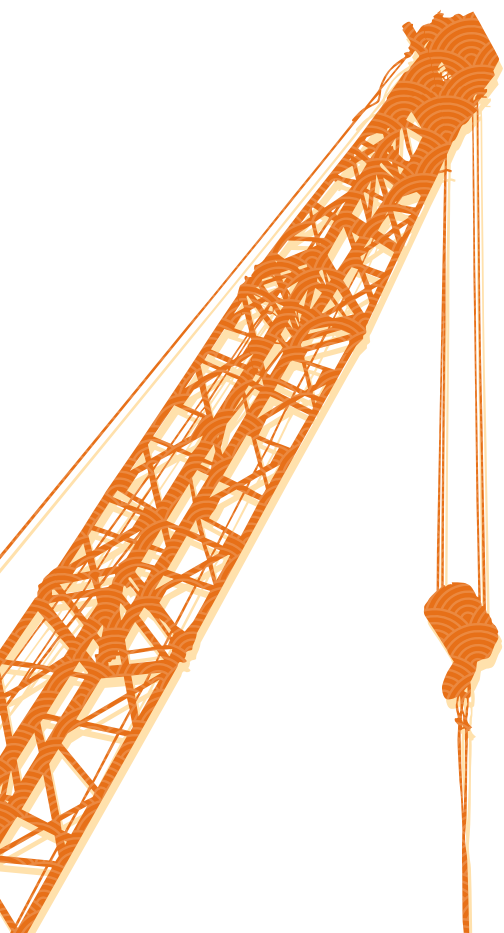
Gårdar - Innefattar både gårdsombyggnader samt ombyggnadsprojekt i fastigheter kombinerade med gårdsombyggnader.

Stadsdel	Fastighet	Adress	Projektstatus
Järva			
Akalla	Nystad 7	Sibeliushöjden 2, 2A	pågår 2013-2014
Akalla	Nystad 7	Sibeliushöjden 2-4	färdigställd
Husby	Molde 2	Bergengatan 3-7	Pågår 2013-2014
Husby	Trondheim 6	Trondheimgatan 40, 50-58	pågår 2013-2014
Kista	Randers 2 (del 2)	Randersgatan 3-79	färdigställd
Rinkeby	Storkvarnen 4	Västerby backe 20-30	färdigställd

Innerstaden			
Södermalm	Haren 4	Brännkyrkagatan 68-74	färdigställd
Södermalm	Pyramiden 9	Blekingegatan 65	färdigställd
Södermalm	Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	pågår 2013-2014
Vasastan	Riddarsporren 19	Norrullsgatan 12 D-J	pågår 2013-2014
Vasastan	Humbleboet 13	Rödabergsgatan 8	färdigställd

Distrikt Söderort			
Bredäng	Stora Sällskapet 1	Vita Liljans väg 72-94	färdigställd
Bredäng	Lilla Sällskapet 1	Bredängsallé 17-25	färdigställd
Enskededalen	Dalen 11	Bersågränd 60-100	färdigställd
Kärntorp	Söderarm 1	Lågsårsväg 2-14, Söderarmsv. 37	pågår 2013-2014
Västberga	Lyckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	färdigställd
Västberga	Radiobilen 1		pågår 2013-2014

Västerort			
Hässelby	Triglyfen 1 (del 1)	Strandliden 26-52	färdigställd
Hässelby	Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	pågår 2013-2014
Vällingby	Brevkopian 1	Skattegårdsvägen 37-43	färdigställd
Vällingby	Reversalet 1	Årevägen 11-27	färdigställd
Vällingby	Guldet 4	Gulddragarvägen 1-33	pågår 2013-2014
Vällingby	Kortryttaren del 2	Vällingbyvägen 121-123	pågår 2013-2014
Vällingby	Stämpelfärgen 4	Mörsilsgatan 3-17	pågår 2013-2014



Järvalyftet

Järvalyftet är Stockholms stads och andra aktörers breda och långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling i stadsdelarna kring Järvafältet: Akalla, Husby, Kista, Rinkeby, Tensta och Hjulsta. Svenska Bostäder är en stor fastighetsägare i området och värnar om stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgäster och boendemiljö.

Vision

Järvaområdet är en trygg, trivsamt och väl fungerande del av Stockholm att bo, verka och vistas i – en attraktiv del av staden med gott rykte och bra anseende. Järvaborna är delaktiga i förändringen av sitt område.

Övergripande mål

Järvalyftet är en långsiktig satsning för att tillsammans med Stockholms stad och övriga aktörer skapa en positiv social och ekonomisk utveckling i stadsdelarna kring Järvafältet.

Verksamhetsmål

- Fastighetsförvaltning i toppklass
- Minskad brottslighet och ökad trygghet
- Ökad egenförsörjning och integration
- Väl fungerande stadsdelar
- Högt anseende och status

Dialog och samråd

För att ta in kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt ombyggnadsprojekt.

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsprocessen med Hyresgästföreningen. Utgångspunkten har varit hyresgästernas delaktighet och behov, med syftet att underlätta samrådet för alla parter. Processen har utvecklats ytterligare under 2013 som en del i bolagets strategiska kommunikationsprocess. Ombyggnadssamråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Väl fungerande samråd är en viktig förutsättning för

bolagets upprustningsplaner.

Under 2013 har Svenska Bostäder påbörjat arbetet med stadsdelsprogram och i november presenterades om- och nybyggnadsplanerna för de boende i Rinkeby. Genom att se över bolagets fastighetsbestånd som helhet i respektive stadsdel ges en mer långsiktigt hållbar handlingsplan. Stadsdelsprogrammen ligger till grund för senare om- och nybyggnadsprojekt. Programmen är också ett svar på bolagets dialoger med de boende. Det är därför viktigt att kommunicera hur vi vill gå vidare i processen men också att fortsätta lyssna på våra boendes behov och önskemål.

Upprustning

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt var i produktion i samtliga stadsdelar under året. Underhåll och investeringar uppgick under 2013 till 662 mnkr, varav Järvalyftet 509 mnkr. Sedan 2011 då upprustningsarbetet tog fart på allvar har drygt 1 000 bostadslägenheter omfattats av helombyggnader och nästan 600 lägenheter har genomgått uppgraderingar (helrenovering).

Pågående ombyggnation 2013 Järvalyftet, ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Kvarter	Antal bostäder	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 7	99	109
Akalla	Nystad 8	99	123
Akalla	Nystad 9	99	115
Husby	Molde 1 och 2	182	237
Husby	Trondheim 6	98	136
Kista	Randers 2	71	135
Rinkeby	Kvarnseglet 5	60	100
Rinkeby	Storkvarnen 4	84	133
Rinkeby	Storkvarnen 5	80	115
Tensta	Kämpinge 1	60	82
Tensta	Neglinge 1	94	141

Hållbara Järva

Hållbara Järva är en del i en statlig ekonomisk satsning för utveckling av hållbara städer. Projekten ska skapa attraktiva ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders satsning på energieffektivisering fortsätter i totalt 7 hus med cirka 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby.

En stor satsning på förnyelsebar energi

med solceller har påbörjats under 2013 och kommer att färdigställas under 2014.

Investeringsvolymen 2013 inom ramen för Hållbara Järva uppgick till 17,8 mnkr..

Förvaltning

Parallellt med det systematiska förvaltningsarbetet fortsätter de trygghetsfrämjande åtgärderna och insatserna för ökad egenförsörjning på Järva. Andra exempel på satsningar är det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatorer och återvinningsteam för ordning i miljöstugorna.

De senaste årens medvetna arbete i förvaltningen har medfört en kraftig ökning av kundnöjdheten, även om 2013 års resultat var marginellt lägre än för 2012. Följande indexutveckling (procentandel nöjda kunder) kan utläsas från årets kundundersökning för distrikt Järva:

- Serviceindex bostäder 81,9 (82,2)
- Produktindex bostäder 78,3 (78,6)
- Trygghetsindex 75,5 (76,3)

Både serviceindex och trygghetsindex har ökat med cirka 8 procent sedan 2010, medan produktindex har ökat med cirka 9 procent.

Utveckling 2013

- En utökad samrådsprocess har genomförts i alla stadsdelar.
- Större ombyggnadsprojekt genomförs i alla stadsdelar.
- Målet om 100 personer i arbete/egenförsörjning eller arbetsförberedande insats har uppnåtts.





Söderortsvisionen

Söderortsvisionen syftar till att utveckla Stockholms södra stadsdelar genom att förbättra och utveckla trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsbyggnad. Söderortsvisionen drivs av Stockholms stad och engagerar ett stort antal lokala aktörer, inte minst bostadsbolagen. Ambitionen är att de goda exemplen från Järvalyftet tas tillvara i arbetet med att utveckla Söderort.

Förvaltning

Svenska Bostäders förvaltningsarbete utgår från följande fokusområden:

- bättre städning
- ökad trygghet
- bättre centrum
- ungdomsvänligare stadsdel

Trygghet, trivsel och samverkan mellan fastighetsägare är ledande aspekter i Söderortsvisionen. Svenska Bostäder arbetar vidare

med trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg, med förstärkt skalskydd och passagesystemet Aptus. Bolaget fortsätter samarbetet med fastighetsägarföreningen, polisen och övriga aktörer i stadsdelen för ökat samarbete kring områdena trygghet och säkerhet samt rent och snyggt.

Vi ser små förändringar av kundnöjdheten mellan åren, men liksom för Järvadistriktet en kraftig ökning över en längre period. Följande indexutveckling (procentuell andel nöjda kunder) kan utläsas från årets kundundersökning för distrikt Söderort:

- Serviceindex bostäder 81,4 (81,3)
- Produktindex bostäder 76,4 (78,2)
- Trygghetsindex 80,0 (79,9)

Utveckling 2013

- Genomförda boendedialoger i Vårberg och Bagarmossen
- Återkopplingsdialoger i Vårberg och Bagarmossen

Upprustning

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökad underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökad underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.

Pågående ombyggnation 2013. Söderortsvisionen, ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Kvarter	Antal bostäder	Projekt-kostnad, mnkr
Västberga			30
	Lyckohjulet 3 och 4	64	79
	Radiobilen 1	53	63
Hagsätra	Kolbotten 1	177	142

Vision Hässelby-Vällingby

Förvaltning

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar har genomförts i Hässelby Gård och Grimsta under 2013 inom Vision Hässelby-Vällingby. Syftet är att ta till vara synpunkter och förbättringsförslag och att stärka relationerna mellan boende och aktörer i området. Fokusområden för

dialogen är trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Arbetsgrupper har bildats för att gå vidare med analys av förslagen och genomförande med återkoppling till de boende våren 2014.

Kundnöjdheten fortsätter att öka och beskriver liksom övriga ytterstadsdistrikt en långsiktigt mycket positiv utveckling. Följande indexutveckling (procentuell andel nöjda kunder) kan utläsas från årets kund-

undersökning för distrikt Västerort:

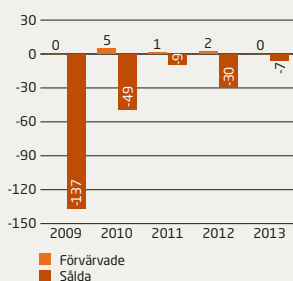
- Serviceindex bostäder 81,6 (79,1)
- Produktindex bostäder 77,8 (75,3)
- Trygghetsindex 77,1 (75,4)

Utveckling 2013

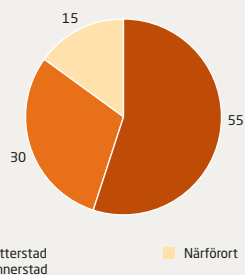
- Genomförda boendedialoger i Hässelby Gård och Grimsta



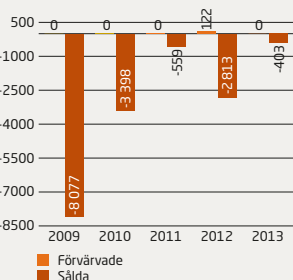
Förvärvade/sålda fastigheter



Genomförda ombildningar per 2007-2013 (% av antal lägenheter)



Förvärvade/sålda lägenheter



Förvärv och försäljningar

En kommersiell fastighet har avyttrats under året, Riddaren 23, som ligger i hörnet av Riddargatan och Grev Turegatan på Östermalm. Fastigheten innehåller sammanlagt cirka 4 600 kvm lokalyta i form av daghem, vårdlokaler, kontor och butiker. Köpare var Riddaren 23 KB och köpeskillingen uppgick till 197 mnkr.

Ombildning till bostadsrätt

Hösten 2006 beslutade Stockholms kommunfullmäktige att bostadsbolagens hyresgäster ska få möjlighet att köpa sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Vissa begränsningar finns i ägardirektiven, bland annat avseende nyproduktion och ombyggda fastigheter. Särskilda insatser ska göras för att stimulera försäljning till bostadsrättsföreningar i ytterstaden.

År 2008 stoppades nya intresseanmäl-

ningar från innerstaden och vissa närförorter. Enligt ägardirektiven för perioden 2011–2014 får endast hyresgäster som bor i stadsdelar där det inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer lämna in intresseanmälan om ombildning. Områdena har preciserats i direktiven. Om en fastighet erbjudits till försäljning under perioden 2007–2010 utan att överlåtelsen genomfördes kommer normalt inget nytt erbjudande att lämnas under perioden 2011–2014.

Beslut om en fastighet ska erbjudas till försäljning eller inte fattas av Svenska Bostäders respektive Stadsholmens styrelser. Svenska Bostäders styrelse har i 86 procent av alla hanterade ärenden beslutat att fastigheterna ska erbjudas till försäljning. Stadsholmens styrelse har i 96 procent av ärendena beslutat att fastigheterna inte ska erbjudas till försäljning.

Totalt har 391 intresseanmälningar omfattande drygt 21 600 lägenheter inkommit sedan år 2006, varav 99 intresseanmälningar med drygt 1 100 lägenheter avser Stadsholmen. Under 2013 inkom 4 (10) nya intresseanmälningar avseende 235 (1 193) lägenheter.

Från och med 2007 och fram till årsskiftet 2013–2014 har sammanlagt 179 försäljningar, omfattande 11 981 lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Fyra av försäljningarna, totalt 37 lägenheter, avser Stadsholmen. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till cirka 17,2 mdkr.

Under 2013 har 5 (8) försäljningar, med 403 (589) lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 468 (679) mnkr.

Vid årsskiftet 2013–2014 var 2 fastigheter med 159 lägenheter erbjudna till försäljning. Dessa föreningar väntas ta ställning till köp under första delen av 2014. 5 intresseanmälningar hade vid årsskiftet 2013–2014 ännu inte behandlats i Svenska Bostäders styrelse.

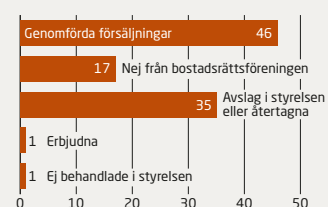
Försäljningar

Fastighet	Stadsdel	Datum Köpeavtal	Datum Tillträde	Köpeskillning, mnkr	Antal Lgh	Yta Lgh	Yta Lokaler	Köpare
Pliggen 1 och Trätöfeln 1	Solberga	2013-01-08	2013-02-05	165,6	133	11 285	526	Brf
Norrmannen 2	Blackeberg	2013-01-07	2013-02-07	53,3	48	3 162	369	Brf
Riddaren 23	Östermalm		2013-05-21	197,0	0	0	4 616	Stockholm Riddaren 23 KB
Italeinaren 2, del av	Blackeberg	2013-05-13	2013-06-10	100,1	93	5 835	750	Brf
Bottnakaren 1	Blackeberg	2013-08-15	2013-09-11	57,1	54	3 390	407	Brf
Storjungfrun 1	Kärrtorp	2013-09-09	2013-10-16	92,6	75	4 643	733	Brf
Totalt				665,7	403	28 315	7 401	

Förvärv

Intresseanmälningar för bostadsrättsombildningar 2007–2013

% av antal ärenden
(Status årsskiftet 2013–2014 inkl. Stadsholmen)



Försäljningar till bostadsrättsföreningar, antal

	Bostadsrättsföreningar	Lägenheter
2007	12	795
2008	43	2 218
2009	62	3 965
2010	40	3 452
2011	9	559
2012	8	589
2013	5	403
Summa*)	179	11 981

*) Varav Stadsholmen: fyra bostadsrättsföreningar med 37 lägenheter





Steg mot minskad miljöpåverkan

Svenska Bostäder samverkar med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer för ett miljöanpassat och bra boende som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle. Bolagets fokus är att minska klimatpåverkan, göra bra materialval, förbättra inomhusmiljön och skapa en mer effektiv avfallshantering.

Miljöomsorg

Svenska Bostäder arbetar för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att skapa ett miljöanpassat och bra boende i den dagliga verksamheten – såväl i förvaltning som i byggprojekt. Som exempel på vårt engagemang i denna fråga kan följande nämnas:

Miljöklassning

Svenska Bostäder har under året beslutat att miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad ska följas i såväl nybyggnads- som i större ombyggnadsprojekt. Arbetet med att införa systemet har påbörjats under året. Bland annat har en utbildning av Svenska Bostäders personal genomförts vid två tillfällen. Implementeringen av systemet kommer att fortsätta under 2014.

Miljöbyggnad användes 2013 i totalt 11 nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt jämfört med 7 under 2012.

Utbildning och kommunikation

Företagets interna webbaserade hållbarhetsutbildning har uppdaterats under året.

För att underlätta för våra hyresgäster att kunna bidra i hållbarhetsarbetet har en ny webbaserad utbildning tagits fram. Den beskriver vad hållbarhet är och hur Svenska Bostäder arbetar med detta. Utbildningen tipsar även våra hyresgäster om vad de kan göra för att bidra till en hållbar utveckling. Utbildningen kommer att finnas på Svenska Bostäders hemsida i början av 2014.

Svenska Bostäder har under året spridit

information om företagets miljöarbete till hyresgäster och andra stockholmare. Några exempel på detta är att:

- i varje nummer av hyresgästtidningen Goda Grannar har det skrivits om miljö
- företagets arbete med att spara energi har synts runt om i Stockholm på Stockholms stads reklampelare
- miljötips har funnits med i den månadsvisa trapphusinformationen
- Svenska Bostäder har blivit samarbetspartner till Natur & Miljöboken och bidrar därmed till att mellanstadieelever får läromedel om naturorientering och miljöfrågor.

Passivhus

Svenska Bostäder var först ut med att bygga flerbostadshus i Stockholm med passivhus-teknik. Under 2013 färdigställdes den fjärde fastigheten och företaget har nu totalt 235 lägenheter i passivhus och detta arbete fortsätter kommande år.

Solceller på Järva

Ombyggnader med helhetsgrepp tillämpas i stor skala i företaget sedan några år tillbaka. Helhetsgreppet innebär att de ombyggda husen får nybyggnadsstandard och en effektivisering av energianvändningen med cirka 30 procent. Utöver det ställs höga miljökrav.

Projektet Hållbara Järva, där sju byggnader totalrenoveras med målet att halvera sin energianvändning, har under 2013 kommit in i slutfasen och en omfattande utvärdering av resultatet har påbörjats. I projektet ingår också installation av solceller på lämpliga

tak inom stadsdelarna. Det kommer att göra Järva till det solcellstätaste området i Sverige år 2015.

Under 2014 kommer en omfattande uppföljning att göras av fastigheterna som byggs om med helhetsgrepp samt inom projektet Hållbara Järva.

Miljöledning

Under 2013 har Svenska Bostäder inlett ett arbete med att uppdatera miljöledningssystemet. Uppdateringen av miljöledningssystemet ansluter i tillämpliga delar till ISO 14001.

Organisation

Miljöansvaret inom Svenska Bostäder följer linjeansvaret: Varje chef har miljöansvar inom det egna verksamhetsområdet. Centrala resurser för stöd, samordning och utveckling ligger under Energi och Miljö som ingår i huvudkontorets Fastighetsutvecklingsavdelning.

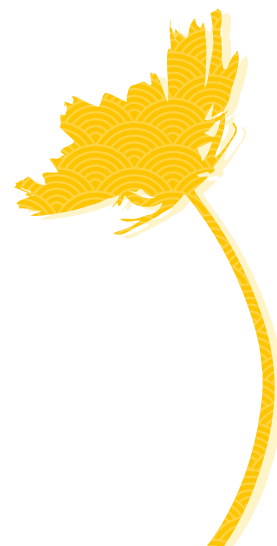
MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem baserat på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad är ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad kan användas för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget BRONS, SILVER eller GULD. Se även www.sgbc.se.

MILJÖPOLICY

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för att bidra till en hållbar utveckling. Vi ska erbjuda våra kunder ett sunt och miljöanpassat boende. Följande principer är därför vägledande i vårt arbete:

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





Prioriterade områden

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

- Minimerad klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Effektiv avfallshantering.

Minimera Klimatpåverkan

Svenska Bostäders största klimatpåverkan kommer ifrån fjärrvärmeanvändning för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten. Användning av fastighetsel och transporter bidrar endast i liten omfattning till utsläppen. Utsläppen av klimatpåverkande gaser uppgick 2013 till XX XXX ton.

Svenska Bostäders energianvändning har minskat med nära 40 procent sedan företaget aktivt började arbeta med energi- och miljöfrågor i mitten av 1970-talet.

Bolaget upprättar femårsplaner för energi-

effektivisering med hjälp av ett eget utvecklat digitalt verktyg. Verktöget ger ett stort stöd i beräkningar av kostnader, energieffektivisering, budgetering samt målarbete.

Värme och varmvatten

Uppvärmning av byggnader och produktion av tappvarmvatten sker till nära 100 procent med fjärrvärme. Det är ett bra miljöval men kan ändå medföra stora utsläpp av klimatpåverkande gaser främst till följd av leverantörens val av bränsle. Svenska Bostäder har inte rådighet över valet av bränsle för fjärrvärme. För att minska utsläppen sker därför en regelbunden dialog med leverantören för att öka andelen förnyelsebart bränsle.

Under 2013 uppgick energianvändningen för värme och varmvatten till 167,9 kWh/m², att jämföra med året innan då utfallet även då blev 167,9 kWh/m² i motsvarande fastighetsbestånd. Detta innebär att årets mål på 168 kWh/m² uppnåddes och är ett av företagets lägsta nivåer.

I de enkäter som varje år delas ut till Svenska Bostäders hyresgäster för att undersöka kundnöjdheten har det framkommit önskemål om förändringar i inomhusklimatet. Bolaget har tagit till sig av synpunkterna och har vid behov genomfört temperatur-

ökningar i lägenheterna. Detta har mottagits positivt visar enkätuppföljningar. För att säkerställa en bra inomhuskomfort mäts dessutom inomhustemperaturen under vinterhalvåret vid servicebesök i lägenheterna.

Kvadratmetrarna i tabeller och text anges i år i BOA/LOA som avser uthyrbar bostads- respektive lokalyta.

Energimässigt blev effekten av åtgärderna en ökning, som motverkats bland annat av att det totala beståndet nu innehåller en större andel nyproducerade hus och ett antal färdigställda större ombyggnader som har en mycket lägre energianvändning än övriga beståndet.

Målet för energianvändningen 2014 är satt till 167 kWh/m² eller en minskning med 0,5 procent, med utgångspunkt från fastighetsbeståndet december 2013.

Fastighetsel

Sedan nära tjugo år tillbaka använder Svenska Bostäder enbart miljömärkt el enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för Bra Miljöval. Därför bidrar bolagets elanvändning minimalt till klimatpåverkan. Detta är i linje med Stockholms stads miljöprogram 2012–2015. För 2013 uppgick elanvändningen till 20,8 kWh/m² exklusive Stadsholmen och Vällingby City, att jämföra med 20,6 kWh/m² i motsvarande fastighetsbestånd 2012. Målet med en minskad elanvändning med 1 procent uppnåddes därmed inte. En orsak till detta är att ett antal

FÖRNYBARA ENERIGKÄLLOR

Förnybara energikällor är sådana som återbildas hela tiden genom exempelvis solens eller månens inverkan på jorden. Vattenkraft, vindkraft, tidvattenenergi och vågenergi tillhör de förnybara energikällorna. Biobränslen, från exempelvis skogsbruket, räknas också som en förnybar energikälla så länge som tillväxten är lika stor som avverkningen. Solenergi är förstås också en förnybar energikälla. Till de förnybara energikällorna räknas också biogas, det vill säga gas som vi människor kan utvinna ur olika biologiska material, exempelvis från matrester. Om förnybara energikällor uppfyller kravet "tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov" räknas de till det som kallas hållbar utveckling.

(Energimyndigheten)

större ombyggnadsprojekt genomförts där byggström till bodar, uppvärmning, avfuktare och maskiner hämtats från fastighetselekt. Dessutom har många ventilationssystem konverterats under året med olika lösningar på värmeåtervinning där värmebehovet då minskar kraftigt, men elanvändningen ökar. Med hänvisning till detta sätts målet för 2014 till en oförändrad förbrukning av 20,8 kWh/m² baserat på nuvarande fastighetsbestånd.

Transporter

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från företagets egna fordon och transporter. För tjänstetransporter finns interna miljöbilspooler och samtliga Svenska Bostäders personbilar är miljöbilar. Bolagets bilar tankas med minst 80 procent förnybart drivmedel. Vid nyinköp är det endast miljöbilar som anskaffas. För transporter inom bostadsområdena används i hög utsträckning små elbilar som laddas med miljömärkt el. Dessa elbilar har miljöfordelar i form av ringa utsläpp och minimalt med buller. Förbrukningen av drivmedel avseende företagets egna transporter resulterade i ett utsläpp om totalt 155 ton klimatpåverkande gaser, vilket motsvarar cirka 0,4 procent av det totala utsläppet. Vid upphandlingar av entreprenader och leverantörer ställer Svenska Bostäder miljökrav på transporter och fordon. Dessa följs upp med revisioner.

Vatten

Tappvattenanvändningen för 2013 uppgick till 1,8 m³/m², vilket är oförändrat för tredje året i rad. Förklaringen torde ligga i de vattenbesparande åtgärder som genomfördes för ett par år sedan i stora delar av beståndet. De medförde att överförbrukning genom läckage och högt flöde i tappställena åtgärdades och fortfarande är intakt. Därmed ligger vattenåtgången på en stabil nivå till följd av normalt brukande.

Målvärdet att vattenanvändningen ska minska med 1 procent kvarstår under 2014, främst till följd av ökad andel nyproduktion och färdigställda större ombyggnader.

Passivhus

Svenska Bostäder har uppfört 235 lägenheter i passivhusteknik med olika system för uppvärmning. Under 2013 påbörjades en utvärdering av de olika bygge- och installationsteknikerna samt resultatet av energianvändningen. Syftet med utvärderingen är att

förbättra tekniken för att bygga energieffektiva passivhus med nöjda hyresgäster.

Utvärderingen har hittills visat att det är svårt att klara nivån för beräknad användning av varmvatten och värme i några projekt. En identifierad orsak är att värmeväxlarna efter installation inte ger den verkningsgrad som utlovats från leverantörerna.

Energisamordning i byggprojekt

Arbetet med energisamordning i byggprojekt har vidareutvecklats under 2013 både i ny- och ombyggnad. Arbetet har bland annat resulterat i att energifrågan synliggörs i ännu högre grad i byggprocessens alla delar. Framför allt tydliggörs sambandet mellan energiberäkning, energimål och uppmätt energiprestanda. En viktig del av energisamordningen är kunskapsåterföring för framtida byggande. Därför läggs stort fokus på uppföljning av effektivitet ur både tekniskt perspektiv och hyresgästernas upplevelse.

Sund inomhusmiljö

För hyresgästernas trivsel är en sund inomhusmiljö viktig. I en god inomhusmiljö ingår mycket, exempelvis stambyten för att undvika fuktskador, väl fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt och bra material.

För att sätta ännu större fokus på denna viktiga fråga infördes 2008 ett inomhusmiljöindex. Indexet visar hur nöjda våra kunder är med sin inomhusmiljö och hur aktivt bolaget arbetar med viktiga frågor som låga radonhalter, god ventilation och förebyggande av legionella.

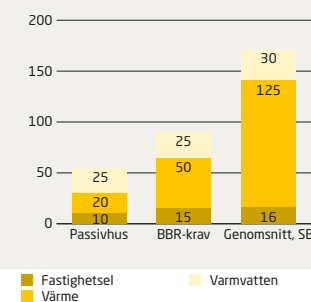
År 2013 var målet för inomhusmiljöindex 89. Indexet uppgick till 86 och därmed uppnåddes inte målet. Huvudanledningen är att OVK-besiktningar skjuts fram av olika anledningar som exempelvis nära planerade ombyggnationer.

Målet för inomhusmiljöindex 2014 är 89 och slutmålet är att år 2015 nå ett index på 92.

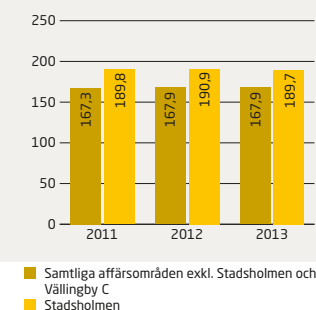
Radon

I riksdagens miljö kvalitetsmål till år 2020 ingår delmålet "God bebyggd miljö". Där anges bland annat att alla bostäder ska ha en radonhalt lägre än 200 Bq/m³. Arbetet med kartläggning samt åtgärder av radon pågår sedan lång tid i Svenska Bostäder vilket innebär bland annat att:

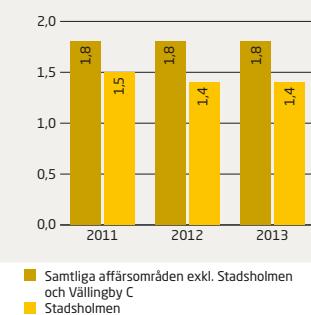
Energiprestanda - fördelning vid olika hustyper (kWh/m² A_{temp})



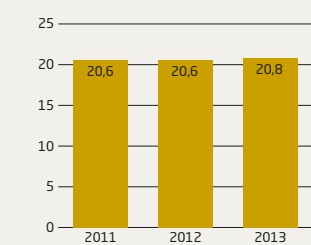
Användning av värme och varmvatten, kWh/m² BOA/LOA



Vattenförbrukning, m³/m² BOA/LOA



Användning av el¹⁾, kWh/m² BOA/LOA



¹⁾ Exkl. Stadsholmen och Vällingby C

Radon – åtgärdsplan, antal lägenheter/lokaler

	Svenska Bostäder exkl. Stadsholmen	Stadsholmen
Mätningar		
Mål 2014	34	1
Mål 2013	138	0
Utfall 2013	214	23
Åtgärdsstatus		
Pågående åtgärder/ saneringar	106	22
Åtgärdade/sanerade	236	82
I plan ej åtgärdade/ sanerade	8	4

- Minst 15–20 procent av lägenheterna i varje huskropp ska kontrollmätas.
- Minst en mätning ska utföras i de huskroppar som innehåller färre än tio lägenheter.

Mätplatser som överstiger riktvärdet åtgärdas kontinuerligt enligt den plan som utarbetas. Planen uppdateras med nya mätvärden. Under 2013 mättes radonhalten i 237 lägenheter och lokaler. Totalt under åren har 318 radonsaneringar genomförts i lägenheter samt lokaler, och saneringar pågår i ytterligare 128.

Målet för 2014 är att mäta ytterligare totalt 35 lägenheter i uppföljande syfte samt att sanera de som är inlagda i plan. Under året har åtgärdsplanen reviderats med hänsyn till de fastighetsförsäljningar som skett. Miljöförvaltningen får årligen en rapport om Svenska Bostäders aktuella radonstatus.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

Målet vad gäller den obligatoriska ventilationskontrollen är, att utöver godkända

ventilationssystem ska åtgärder och besiktningar vara genomförda eller pågå i samtliga icke godkända ventilationssystem.

Målvärdet för 2013 var 100 procent. Företagets resultat för året visar att 88 procent av lägenheterna har godkända ventilationsystem eller pågående besiktningar alternativt åtgärder.

Resterande omfattas av nära förestående ombyggnader, att besiktningsintervallet passerats eller haft besiktning där brister påtalats. Målet för 2014 är att 100 procent av lägenheterna ska omfattas av åtgärder, besiktningar eller ha godkända ventilationsystem.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att göra bra materialval ur miljö- och hälsosynpunkt. Vi tar också hand om inbyggda föroreningar i våra fastigheter genom att alltid inventera och sanera i samband med ombyggnader.

I övrigt utförs inventering och sanering vid behov. Som exempel blev arbetet med inventering och sanering av invändig och utvändigt PCB klart 2010.

Byggvaror utan farliga ämnen

För att säkerställa att farliga ämnen inte används i eller byggs in i Svenska Bostäders fastigheter används miljöbedömningssystemet

met Byggvarubedömningen. Systemet bedömer och tillhandahåller information om miljöbedömda varor och Svenska Bostäder är en av drygt tjugo stora fastighetsägare och byggherrar som står bakom systemet.

Bolaget ställer krav på att våra byggtreprenörer och övriga leverantörer ska använda byggvaror som är godkända i Byggvarubedömningen. I alla våra nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt dokumenteras de produkter som byggs in i våra fastigheter.

Arbetet med att söka alternativa och mer miljöanpassade produkter att använda i våra byggprojekt sker dels i projekten, dels i samarbete med stadens övriga bostadsbolag i frågan.

MILJÖBEDÖMNING AV MATERIAL

Miljöbedömningen av en vara baseras på Byggvarubedömningens kriterier för respektive vara. Dessa omfattar sju bedömningsområden och värderas var för sig: Innehållsdeklaration, Ingående material och råvaror, Tillverkning av varan, Transporter och emballage, Bruksskedet, Avfall och rivning samt Innemiljö.

Därefter görs en viktning av de olika områdena innan en totalbedömning fastställs. Varan kan få bedömningen Rekommenderas, Accepteras eller Undviks. Vid årsskiftet 2013/2014 fanns det cirka 13 000 bedömda varor i Byggvarubedömningen.

För mer information, se www.byggvarubedomningen.se.

Användning av kemikalier i Svenska Bostäders fastighetsförvaltning

Byggvarubedömningen används även i den löpande förvaltningen, framförallt i form av Gröna Listan, som senast uppdaterades i augusti 2013. Gröna Listan är en aktuell sammanställning av de mest miljöanpassade förvaltningsprodukterna. Svenska Bostäder ställer även krav på att de leverantörer som utför uppdrag åt oss i förvaltningen ska använda godkända varor.

Under året har bolaget påbörjat en förnyad inventering av de kemikalier som hanteras i förvaltningen. Syftet med inventeringen är att försöka minimera de kemikalier som används samt att få underlag till uppdatering av Gröna Listan. För arbetet med att söka alternativa och mer miljöanpassade produkter att använda i förvaltning samarbetar Svenska Bostäder även med stadens övriga bostadsbolag.





Retusch asfalt

Effektiv avfallshantering

Från varje invånare i Stockholm samlas cirka 480 kg avfall in per år. För att minska miljöbelastningen från avfallet är det viktigt att i första hand minimera uppkomsten av avfall och i andra hand se till att avfallet hanteras som en resurs genom exempelvis återanvändning, återvinning eller energiutvinning. I Stockholm nyttiggörs drygt 95 procent av avfallet från de boende genom återanvändning, återvinning eller energiutvinning.

Bolaget arbetar löpande med att stimulera och underlätta insamling och sortering av avfall för våra hyresgäster.

Under 2013 har Svenska Bostäder inlett ett arbete med att effektivisera arbetet med avfall i företaget. Arbetet omfattar bland annat att identifiera problem och förbättringsområden. Ansvarsfördelningen har reviderats och börjat implementeras under slutet av 2013. Under 2014 ska arbetsprocesser och rutiner börja förtydligas och dokumenteras.

Källsortering hushåll, insamlad mängd från ett urval av fraktioner

	2013 kg/lgh	2013 ton, totalt
Glas (färgat och ofärgat)		
Plast		
Metall		
Returpapper (tidningar/well/kartong)		
Elavfall		

Möjlighet till nära källsortering

Svenska Bostäder har cirka 320 miljöstugor där våra hyresgäster sedan mitten av 1990-talet har haft möjlighet att bidra till återvinning genom att sortera sitt avfall. I miljöstugorna kan upp till nio fraktioner av förpackningar, el- och grovavfall lämnas. Detta är en del av Svenska Bostäders service till de boende för att stimulera källsortering.

Under 2012–2013 har återigen en genomgång av samtliga miljöstugor gjorts i syfte att identifiera förbättringsmöjligheter. Åtgärder pågår och följs upp kontinuerligt.

Under 2010–2013 har ett försök med insamling i materialströmmar genomförts i Järva. Till exempel lämnades all plast – både förpackningar och övriga plastartiklar – i ett kärl, och likaså för metaller och papper. Försöket avslutades 2013 på grund av att det var svårt att omhänderta materialet på ett effektivt sätt.

Hushållsavfall

Svenska Bostäder har under 2013 fortsatt att förbättra och rationalisera hanteringen av hushållsavfall ur arbetsmiljösynpunkt. Totalt har cirka 150 manuella hämtställen åtgärdats under året och ersatts med maskinella lösningar, som sopsug och markbehållare. Efter dessa åtgärder har Svenska Bostäder nu 775 hämtställen för hushållsavfall.

Matavfall

Under 2012 samlades uppskattningsvis 10 procent av matavfallet in i Stockholm. I sta-

dens avfallsplan för 2013–2016 är målet att 40 procent av matavfallet ska samlas in senast 2016. Syftet är att matavfallet ska nyttiggöras för produktion av biogas och att näring ska återföras till jordbruksmark.

Svenska Bostäder har för 2013 målet att öka andelen hyresgäster som sorterar ut sitt matavfall.

Det varierade fastighetsbeståndet har olika förutsättningar och därför behövs olika tekniska lösningar. För att öka matavfallsinsamlingen har flera metoder testats under 2012–2013, exempelvis matavfallsskvarnar, markbehållare och sopsug. Under 2013 har matavfallsinsamling införts i områdena Hammarby Sjöstad, Johannelund, Annedal och i kvarteret Idun i Bromsten. Totalt har nu 495 lägenheter möjlighet att separat lämna matavfall.

Avfallshantering i byggprojekt

I samband med byggprojekt uppkommer stora mängder avfall av olika slag. För att minimera uppkomsten av avfall och säkerställa att det avfall som uppkommer i största möjliga mån kan material- eller energiåtervinnas ställer Svenska Bostäder specifika krav i alla byggprojekt. Dessa krav omfattar till exempel krav på materialval, hantering av kemikalier samt krav på källsortering och omhändertagande av avfall.



Miljörevisioner

Svenska Bostäder arbetar löpande med att förbättra miljöarbetet och en viktig del i arbetet är att följa upp hur ställda miljökrav följs och fungerar i praktiken. Detta görs bland annat med hjälp av revisioner på olika nivåer och i olika sammanhang. Nedan redovisas revisionsresultaten för byggprojekt och leverantörer.

Miljörevision av byggprojekt

Miljörevision har gjorts av projektörer i tre byggprojekt, varav ett var nybyggnads- och två var ombyggnadsprojekt.

Av entreprenörer har miljörevision gjorts i fyra byggprojekt, där samtliga var ombyggnadsprojekt.

Miljörevision av projektörer

Revisionerna har fokuserat på materialval, resurshushållning och allmän styrning av miljöfrågorna. De miljöprogram som Svenska Bostäder upprättar för projekten och som innehåller bland annat krav avseende materialval och resurshushållning, är väl kända av projektörerna. I och med att projekteringen befann sig i ett tidigt skede hade dock ingen av projektörerna ännu upprättat en egen miljöplan.

Miljörevision av entreprenörer

Vid revisionerna har fokus legat på att följa upp miljöstyrning, materialval, avfallshantering och kemikaliehantering. Tre av de fyra entreprenörerna uppfyllde samtliga krav som följdes upp vid revisionerna. Den

fjärde entreprenören hade vissa brister avseende upprättad projektspecifik miljöplan och hantering av avfall och kemikalier. En anledning till att resultatet av stickprovskontrollen blev bättre i år än tidigare år, är att uppföljningsmetoden har förfinats.

Miljörevision av leverantörer

Miljörevisioner har genomförts av tolv av

Svenska Bostäders ramavtalsupphandlade leverantörer inom avtalskategorierna relining med foder, arboristtjänster, städarbeten, elarbeten, byggservice, mindre och större byggarbeten inom Stadsholmen, avfall, mark och anläggning samt hissmodernisering.

Sammanfattningsvis uppfyllde de flesta av leverantörerna kraven på avfallshantering och kemikaliehantering. Även kraven på fordon uppfylldes. För Svenska Bostäders andra miljökrav, till exempel att en miljöplan ska vara upprättad, att produktförteckningar ska lämnas in till bolaget för granskning mot Byggsvarubedömningens kriterier och att leverantörernas personal ska informeras om sparsam körning, är resultaten lägre. Vid sju av revisionerna kunde en stickprovskontroll av använda produkter genomföras. Även för leverantörerna har en ny metod använts för stickprovskontrollerna.

Resultaten av årets miljörevisioner visar sammanfattningsvis att miljömedvetenheten hos projektörer, entreprenörer och leverantörer är god. Områden som kan förbättras är främst för leverantörer att fylla i och lämna in miljöplan och där i redovisa vilka produkter som används i uppdrag för Svenska Bostäder samt att informera om sparsam körning.

Resultat från miljörevision av entreprenörer 2011–2013, %

	2013	2012	2011
Antal reviderade entreprenörer	4	10	9
Projektspecifik miljöplan finns	75	80	44
Medveten om materialkrav	100	70	78
Byggsvarubedömningen tillämpas	100	70	67
Godkända stickprov av produkter	75	0	0
Källsortering finns	75	100	89
Förvaring av farligt avfall sker korrekt	75	70	56
Kemikalieförteckning med säkerhetsdatablad finns	100	50	56
Spillberedskap finns	75	50	22

Resultat från miljörevision av leverantörer 2011–2013, %¹⁾

	2013	2012	2011
Antal reviderade leverantörer	12	11	10
Miljöplan inlämnad	73	55	70
Medveten om materialkrav	100	54	90
Byggsvarubedömningen tillämpas	36	54	60
Godkända stickprov av produkter	71	0	20
Källsortering finns	100	100	-
Förvaring av farligt avfall sker korrekt	100	100	90
Kemikalieförteckning med säkerhetsdatablad finns	67	64	30
Spillberedskap finns	100	45	33
Lätta fordon max 8 år	91	90	90
Informerat om sparsam körning	45	18	-

1) Vid revisionerna har inte alla leverantörer kunnat bedömas för alla nyckeltal

Revisors rapport över översiktlig granskning av AB Svenska Bostäders miljöredovisning

Till läsarna av AB Svenska Bostäders miljöredovisning

Vi har utfört en översiktlig granskning av AB Svenska Bostäders miljöredovisning för år 2013.

Företagets ansvar

Det är företaget som har ansvaret för att upprätta och presentera miljöredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier och för den interna kontroll som företaget bedömer är nödvändig för att upprätta en miljöredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om miljöredovisningen på grundval av vår översiktliga granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt pla-

nerar och utför den översiktliga granskningen för att kunna uttala oss med begränsad säkerhet om miljöredovisningen är upprättad enligt uppsatta kriterier.

Ett uppdrag där uttalandet görs med begränsad säkerhet och som utförs enligt RevR 6 inbegriper att bedöma lämpligheten, med hänsyn till omständigheterna, i AB Svenska Bostäders användning av redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram som grund för upprättandet av miljöredovisningen, bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redovisningen vare sig de beror på fel eller oegentligheter, hantera de bedömda riskerna efter vad omständigheterna kräver samt utvärdera den övergripande presentationen av redovisningen. De kriterier som vår granskning baseras på är de kriterier som är tillämpliga för miljöredovisningen, såväl som de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättandet av miljöredovisningen.

Vår översiktliga granskning omfattar det

som framgår av de sidor i årsredovisningen som avser miljöredovisningen på sidorna 40–46.

Ett uppdrag där uttalandet görs med begränsad säkerhet har en betydligt mindre omfattning och inriktning än ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Den uttalade slutsatsen har därför inte den säkerhet som en slutsats grundad på ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att miljöredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan angivna kriterierna.

Stockholm XX februari 2014
BDO Sverige AB

Lars Lidgren
Auktoriserad revisor

Pia Bäckman
Specialistmedlem i FAR



Engagerade medarbetare driver Svenska Bostäder framåt

Svenska Bostäders verksamhet drivs och utvecklas av medarbetarna. Företagets mål är att erbjuda en sund och utvecklande arbetsplats där varje individ kommer till sin rätt och kan bidra till företagets långsiktiga mål.

Medarbetare

2013 har liksom de senaste åren präglats av förändringar i organisationen. Trots den oro som förändringar innebär har medarbetarna visat ett mycket stort engagemang och lojalt fortsatt arbeta med fokus mot vårt mål att ha Storstockholms nöjdaste kunder. Att 98 procent av medarbetarna (289 av totalt 295) valde att svara på årets medarbetarundersökning visar vilket engagemang som finns.

Bemannning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 300 (298). Av dessa var 132 (129) kvinnor och 168 (169) män, 210 (202) tjänstemän och 91 (96) fastighetsanställda. Inom de olika distrikten arbetade cirka 182 (184) medarbetare och på huvudkontoret cirka 118 (114).

Personalomsättningen uppgick till 5,1 (8,1) procent och medelåldern steg till 47,8 (47,5) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 12,2 (9,9) år.

Svenska Bostäder anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolungdomar. Under sommaren 2013 anställdes 69 (53) personer, varav 49 (43) personer arbetade hos företagets entreprenörer med yttre skötsel.

Bolaget tillhandahåller också olika former av praktikplatser – dels till elever från yrkesutbildningar, dels från högskolor. Under 2013 har företaget även erbjudit 12 praktikplatser inom stadens arbetsmarknadsprojekt via Jobbtorg Stockholm. Praktikplatserna har funnits inom såväl fastighetsskötsel som administration.

Medarbetarundersökning

Stockholms stad genomför årligen en medarbetarundersökning. Syftet är att kartlägga förbättringsområden men också de områden som utgör en styrka. Undersökningen utgör ett bra underlag för arbetsgrupper för dialog och utveckling men också ett underlag för övergripande satsningar och strategier.

För såväl AMI (aktivt medskapande index) som de tre delindex AMI består av (motivation, ledarskap och styrning) ligger årets resultat på en fortsatt hög nivå, trots en viss nedgång sedan 2012. Svenska Bostäders AMI är 82 (skala 1-100) jämfört med staden totalt som har 79. Resultatet visar att medarbetarna är stolta över att arbeta på Svenska Bostäder, att man vet vad som förväntas i arbetet, att man känner sig respekterad och att ledarskapet är bra. Det finns dock områden att förbättra, bland annat samarbetet mellan

de olika avdelningarna/distrikten/enheterna och erfarenhetsutbytet.

Kompetens- och ledarförsörjning

Svenska Bostäders ledare och medarbetare har samma uppdrag: att nå resultat och utveckla verksamheten. Att aktivt arbeta med att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens blir därför en avgörande framgångsfaktor.

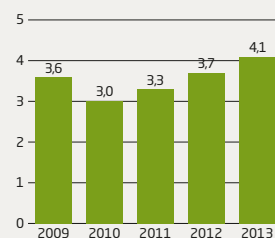
Trots låg personalomsättning så är det en utmaning att säkerställa kompetens- och ledarförsörjningen framöver. Under året har ett strukturerat arbete med ersättningsplanering genomförts, vilket inneburit att vi har en plan för såväl utveckling av medarbetare internt som externa rekryteringar.

Det interna ledarutvecklingsprogram som samtliga chefer deltog i under 2011 och 2012 gav en gemensam grund för det förhållningssätt som ledarskapet ska stå för inom företaget. I samband med utbildningen framkom behov av ett forum för att kunna byta erfarenheter. Svenska Bostäder har därför under året startat upp ett arbete med erfarenhetsträffar där chefer träffas i mindre grupper för erfarenhetsutbyte och för att dela med sig av ledarskapet i vardagen. Cheferna sätter själva agendan för dessa träffar så att innehållet styrs av deras egna behov.

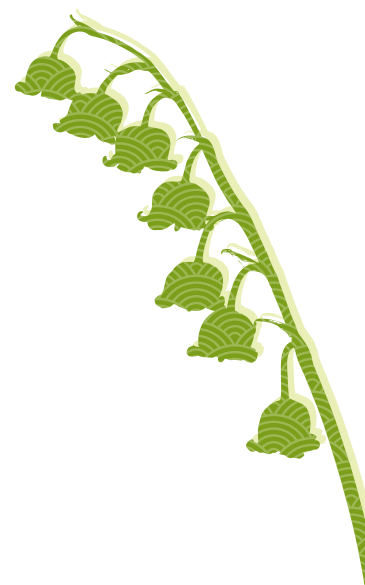
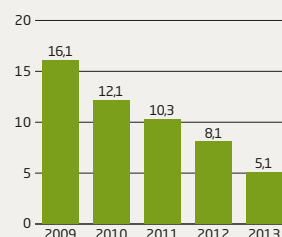
Två gånger per år samlas samtliga chefer till så kallade Ledarforum. Tema för dessa forum är verksamhetsutveckling. Årets fokus har varit Svenska Bostäders varumärke, vision och löfte till våra kunder. Resultatet av det varumärkesarbete som genomförts vid Ledarforum har sedan utgjort grunden för vårt Medarbetarforum. Där fick samtliga medarbetare diskutera kring vad vårt varumärke, vision och löfte innebär för oss konkret i vårt dagliga arbete.

I takt med ny teknik och övergången till att i stor utsträckning använda smartphones som ett arbetsredskap har en utbildningsinsats påbörjats i syfte att höja kompetensen inom detta område. För Svenska Bostäders bovärdar är smartphonen ett av de viktigaste arbetsredskapen, eftersom de bland annat använder den som hjälpmedel vid ronderingar. Flertalet av våra bovärdar har också fått utbildning i besiktning av måleriarbeten. Eftersom bolagets byggnader ska miljöklassas har samtliga medarbetare inom Fastighetsutveckling fått utbildning i miljöbyggnad.

Sjukfrånvaro, %



Personalomsättning tillsvidareanställda, %





Arbetsmiljö och hälsa

God arbetsmiljö och hälsa går hand i hand med engagemang, bra prestation, trivsel och effektivitet. Svenska Bostäder försöker se till medarbetarens hela livssituation, inte bara arbetet. Därför arbetar företaget aktivt med

att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv genom hälsoprofiler, generöst friskvårdsbidrag, subventionerad massage samt arrangerade aktiviteter centralt eller inom distrikten och avdelningarna med hjälp av de lokala hälsoombuden. För att uppmuntra till social samvaro utanför arbetet ger företaget bidrag till konstförening och idrottsförening som i sin tur består av flera sektioner med olika inriktningar.

Under året har ett särskilt fokus legat på beroendeproblematik. Företagets policy har reviderats och en handlingsplan har tagits fram som tydligt visar hur den här många gånger svåra frågan ska hanteras av såväl chef som medarbetare. Alla chefer har fått utbildning i hur man upptäcker signaler som kan ha sin grund i alkohol- eller drogproblematik och alla medarbetare har deltagit i seminarium i ämnet.

Hjärtstartare, så kallade defibrillatorer, finns på alla kontor och alla medarbetare har utbildning i hjärt- och lungräddning som också omfattar hantering av hjärtstartaren.

Jämställdhet och mångfald

Mångfald är ett naturligt inslag i Svenska Bostäders verksamhet. Alla ska ha samma möjligheter vid rekrytering och till utveckling inom företaget. Svenska Bostäders medarbetare ska respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån var och ens förutsättningar. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter i arbetet ge-

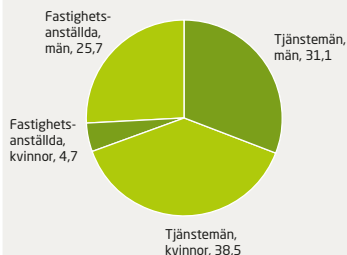
nomförs regelbundet en enkätundersökning med hjälp av extern samarbetspartner. Undersökningen ligger till grund för åtgärder som redovisas i Likabehandlingsplanen. Den senaste enkäten genomfördes under 2012 och utgör en grund för Likabehandlingsplan för 2013-2015. Under året har informationsmöten hållits om såväl resultatet av enkäten som Likabehandlingsplanens mål och strategier och arbetet fortsätter nu lokalt på respektive arbetsplats.

Den mångfald som finns bland hyresgästerna ska återspeglas bland medarbetarna. Därför eftersträvas en bredd av erfarenheter och bakgrunder inom företagets arbetsgrupper, något som alltid ska beaktas i samband med rekrytering men även i samband med tillsättande av olika arbets- och projektgrupper.

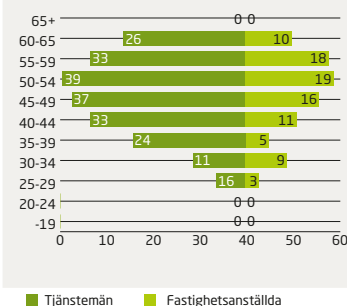
Könsfördelningen är traditionellt ojämn mellan de tekniska yrkena, som domineras av män, och de administrativa yrkena, som domineras av kvinnor. Men under de senaste åren har vi lyckats attrahera och rekrytera kvinnor till traditionellt mansdominerade yrken. Andel kvinnliga chefer är cirka 46 procent, vilket ligger i paritet med antal kvinnliga medarbetare som totalt är 43 procent.

Inför den årliga lönerevisionen genomförs en översyn av löner utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Eventuella osakliga skillnader i lön för likvärdigt arbete justeras i samband med lönerevisionen.

Fördelning av anställda 2013-12-31, %



Åldersfördelning tjänstemän/ fastighetsanställda 2013-12-31, ålder



Organisation och ledning

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 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 den 18 mars 2014 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. Ordförande väljs för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter valet till kommunfullmäktige, 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 2013 har sju styrelsemöten hållits.

Bolagets ledning

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

Företagsledningen består av VD, vice VD och avdelningscheferna, vilka har en stödjande och samordnande roll till bolagets fyra distriktsområden samt dotterbolaget Stadsholmen.

Revisorer

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma den 18 mars 2014. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är valda fram till ordinarie årsstämma 2014.

Organisation

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Söderort

och Innerstaden, som rapporterar till fastighetschef/vice VD. Stadsholmen rapporterar direkt till VD i Stadsholmen. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är distriktschefen placerad med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlare, fastighetsingenjör och ekonom. Området har ansvar för sina hyresgäster, fastigheter och ekonomin inom det egna distriktet. Till stöd för den lokala verksamheten finns också centrala resurser inom ekonomi, ombyggnad, miljö, nyproduktion, inköp, IT, kommunikation och HR. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Förvaltningen av Vällingby City drivs av Newsec och driften sköts av Bravida.

Från och med 1 november 2013 gjordes en mindre organisationsförändring där vissa justeringar gjordes mellan huvudkontorets avdelningar. Dessutom ändrades tidigare affärsområden till distrikt.

Policies

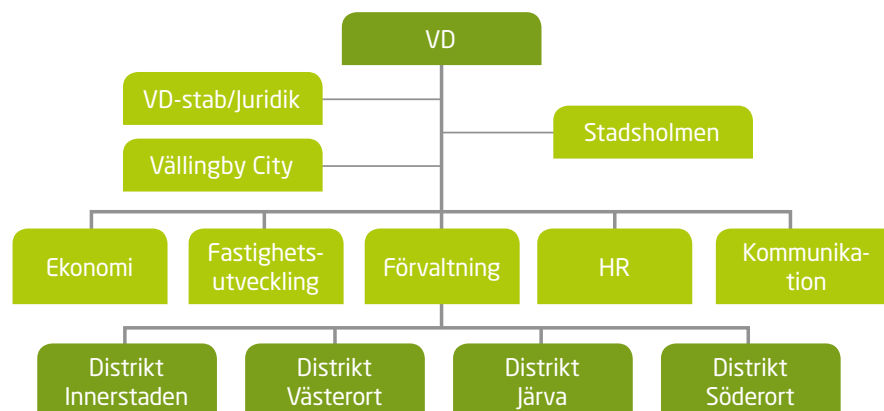
Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, äldres boende, likabehandling och representation. Samtliga policies revideras årligen.

Målstruktur

Målstyrning och uppföljning utgår från företagets vision, affärsidé och strategiska mål. I distriktsområdes- och avdelningsvisa verksamhetsplaner bryts mål och strategier ned till konkreta lokala aktiviteter.

Ekonomisk rapportering

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



OBLIGATORISKA PUNKTER VID STYRELSESAMMANTRÄDEN ÄR:

Tidpunkt	Ärende som ska behandlas
Årets första sammanträde	Ev reviderad budget, Finansrapport
Årets första eller andra sammanträde	Årsbokslut
Första sammanträdet efter årsstämman	Ändrad firmateckning (vid behov) Översyn av arbetsordning, VD-instruktion m.m. Utseende av styrelsens sekreterare Strategisk inriktning
Sista sammanträdet före sommaruppehållet	Tertialbokslut, prognos 1, Finansrapport
Första sammanträdet efter sommaruppehållet	Strategiska rapporter och marknadsanalyser. Redovisning av inköpsverksamheten
Andra sammanträdet efter sommaruppehållet	Tertialbokslut, prognos 2, delårsrapport, finansrapport, sammanträdestider påföljande år
Tredje sammanträdet	Verksamhetsplan och budget

Styrelse



Berthold Gustavsson (m)
Styrelseordförande



Yvonne Ruwaida (mp)
Vice ordförande



Peter Salomon (m)
Ordinarie ledamot



Hugo Nordenfelt (m)
Ordinarie ledamot



Karin Hanqvist (s)
Ordinarie ledamot



Jan Sörling (s)
Ordinarie ledamot



Gabriel Holmberg (m)
Suppleant



Bengt Carlsson (m)
Suppleant



Burhan Yildiz (fp)
Suppleant



Ragnhild Elfsö (c)
Suppleant

Ornina Younan (s)
Suppleant



Tobias Olsson (mp)
Suppleant



Gunilla Bhur (v)
Suppleant



Conny Tedenbring
Personalrepresentant



Curt Öhrström
Personalrepresentant



Suzanne Frejd
Personalrepresentant,
suppleant



Kai Cseresnyés
Personalrepresentant,
suppleant

Ordinarie ledamöter

Berthold Gustavsson (m) Ordförande sedan 2011. Född 1946. Utbildad vid Polishögskolan. Övriga förtroendeuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, Kommunstyrelsen, Stockholm Water Foundation, Stockholm International Water Institute, vice ordförande i Spårvägsstäderna.

Yvonne Ruwaida (mp) Vice ordförande sedan 2011. Ledamot sedan 2007. Född 1970. Ledamot i kommunfullmäktige.

Peter Salomon (m) Ordinarie ledamot sedan 2011. Född 1952. Regementsofficer/överstelöjtnant i reserven. Informationsdirektör. Övriga förtroendeuppdrag: Valberedningen i Västerledsmoderaterna.

Hugo Nordenfelt (m) Ordinarie ledamot sedan 2007. Suppleant sedan 2003. Född 1944. Pol. mag. MBA. Egenföretagare. Övriga förtroendeuppdrag: Ledamot i Östermalms stadsdelsnämnd.

Fredrik Lundin Leinder (fp) Ordinarie ledamot sedan 2011. Född 1972. Ingenjör. IT-driftchef.

Karin Hanqvist (s) Ordinarie ledamot sedan 2011. Född 1943. Gymnasieutbildad. Övriga förtroendeuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, ledamot Storstockholms brandförsvär, ersättare i Överförmyndarnämnden.

Jan Sörling (s) Ordinarie ledamot sedan 2011. Född 1940. Utbildad hisstekniker. Pensionär.

Suppleanter

Bengt Carlsson (m) Suppleant sedan 2011. Född 1942. Högskoleutbildad vid KTH. Övriga förtroendeuppdrag: Ersättare i kommunfullmäktige, ledamot i Skärgårdsrådet.

Burhan Yildiz (fp) Suppleant sedan 2011. Född 1963. Högskoleutbildad. Samordnare. Övriga förtroendeuppdrag: Gruppledare och ledamot i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, ersättare i Stockholm kommunfullmäktige.

Ragnhild Elfsö (c) Suppleant sedan 2011. Född 1956. Högskoleutbildad. Kommunikationsansvarig. Övriga förtroendeuppdrag: Nämndeman i Södertörns tingsrätt.

Ornina Younan (s) Suppleant sedan 2011. Född 1975. Studerar vid högskola. Övriga förtroendeuppdrag: Vice ordförande i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Tobias Olsson (mp) Suppleant sedan 2010. Född 1978. Utbildad samhällsplanerare med inriktning kulturgeografi. Arkitekturpolitisk chef. Övriga förtroendeuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden.

Gunilla Bhur (v) Suppleant sedan 2011. Född 1952. Gymnasieutbildad. Värderare. Övriga förtroendeuppdrag: Ersättare i SLL, Stockholms läns landsting, ledamot i Sjukvårdsstyrelse City.

Personalrepresentanter

Conny Tedenbring Personalrepresentant sedan 2012. Född 1964. Vision. Projektledare.

Curt Öhrström Personalrepresentant sedan 2003. Född 1957. Fastighetsanställdas förbund. Bovärd.

Suzanne Frejd Personalrepresentant, suppleant sedan 2010. Född 1956. SACO. Kommunikatör.

Kai Cseresnyés Personalrepresentant, suppleant sedan 2011. Född 1968. Fastighetsanställdas förbund. Bovärd.

Företagsledning



Pelle Björklund
VD



Jonas Schneider
VD Stadsholmen,
chef VD-staben



Lars Brogren
Ekonomichef



Ingegerd Bills
Kommunikationschef



Susanne Sagra Callemo
HR-chef



Lars Skoglund
Ombyggnadschef

Ledande befattningshavare



Ulrika Thorildsson
Distrikt Innerstaden
och Söderort



Stefan Mattsson
Distrikt Järva



Helene Engholm
Distrikt Västerort



Christina Lillieborg
Förvaltningschef
Stadsholmen



Christer Lundberg
Distrikt Västerort

Företagsledning

Pelle Björklund VD. I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 2008. Född 1954. Arkitekt. Tidigare erfarenhet: VD AB Stockholmshem, VD AB Väsbyhem, förvaltningschef SKB.

Jonas Schneider VD Stadsholmen, vice VD, Förvaltningschef. I nuvarande befattning sedan 2013. Anställd 2012. Född 1967. Pol. Mag. Tidigare erfarenhet: Vice VD Familjebostäder, Kanslichef Stockholms stad, chef Intressebevakning SABO.

Lars Brogren Ekonomichef. I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 1997. Född 1962. Civilekonom. Tidigare erfarenhet: Controller inom Svenska Bostäder, Capió, Revenco.

Ingegerd Bills Kommunikationschef. I nuvarande befattning sedan 2012. Anställd 2012. Född 1962. Fil.kand. Tidigare erfarenhet: kommunikationschef Vattenfall Eldistribution och vindkraft.

Susanne Sagra Callemo HR-chef. I nuvarande befattning sedan 2010. Anställd 2010. Född 1957. Socionom. Tidigare erfarenhet: HR-chef Lantmännen, personalchef Sveriges BostadsrättsCentrum AB, AB Väsbyhem.

Lars Skoglund Fastighetsutvecklingschef. I nuvarande befattning sedan 2013. Anställd 2003. Född 1952. Byggnadsingenjör. Tidigare erfarenhet: Platschef Diös, Projektchef Siab, projektchef NCC.

Ledande befattningshavare

Ulrika Thorildsson Distriktschef Innerstaden och Söderort.

I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 2003. Född 1968. Driftingenjör. Tidigare erfarenhet: Driftchef Svenska Bostäder, gruppchef Ericsson.

Ola Wickman Lokalluthyrningschef. I nuvarande befattning sedan 2012. Anställd 2003. Född 1975. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Affärsområdeschef, förvaltningschef, förvaltare, projektledare och trainee Svenska Bostäder.

Stefan Mattsson Distriktschef Järva. I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 1990. Född 1960. Byggnadsingenjör. Tidigare erfarenhet: Förvaltare och Förvaltningschef Svenska Bostäder.

Helene Engholm Distriktschef Västerort. I nuvarande befattning sedan 2009. Anställd 1988. Född 1968. Förvaltare. Tidigare erfarenhet: Gruppchef och förvaltare Svenska Bostäder.

Christina Lillieborg Affärsområdeschef Stadsholmen.

I nuvarande befattning sedan 2006. Anställd 1991. Född 1951. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Stadsholmen, Svenska Bostäder och projektledare utredare Stockholms stad/Fastighetskontoret.

Christer Lundberg Distriktschef Västerort. Anställd 2013. Född 1967. Marknadsekonom. Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Upplands-Brohus, affärsområdeschef Upplands-Bro lokalvård.



En stark ekonomi möjliggör fortsatt upprustning

En stark balansräkning med en för branschen hög soliditet ger bolaget en stabil finansiell ställning. Låg skuldsättningsgrad och betydande övervärden ger ett bra utgångsläge för att rusta upp fastighetsbeståndet under kommande år med bibehållen god finansiell ställning.

Fastighetsbestånd

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Svenska Bostäder gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. I år liksom förra året har dessutom en extern värdering gjorts av Vällingby City. Dessutom har ett femtiotal fastigheter lämnats för extern värdering. De fastigheter som ingår är representativa för hela fastighetsbeståndet.

DATSCHA ÄR EN WEBBTJÄNST SOM GER MÖJLIGHETEN ATT ANALYSERA DEN SVENSKA OCH FINSKA FASTIGHETSMARKNADEN.

Funktionerna innefattar allt ifrån att hitta information om en fastighet eller hyran i viss kommun till att kunna utföra avancerade analyser av fastigheters marknadsvärde. Datscha innehåller detaljerad information om alla kommersiella fastigheter (inklusive hyreshusbostäder) i Sverige. Användaren kan exempelvis enkelt se vilka som äger fastigheter i ett område och vilka fastigheter som ingår i bolagets fastighetsbestånd. Marknadsinformation med hyres- och vakansnivåer finns för över 110 delmarknader från tre olika informationsleverantörer. Datscha uppdateras dagligen med lagfarna köp och för de större städerna finns även förköpsinformation att tillgå. Användaren kan se urvalet som egendefinierade vyer, dokument eller på en karta. Datschas fastighetsanalys är ett av marknadens mest effektiva verktyg för värdering av kommersiella fastigheter. Användaren gör lätt en snabb schablonberäkning i vilken det enkelt går att förändra antaganden och får tillgång till kassaflöden, rapporter, kartor och känslighetsanalys.

Värderingen har tre syften:

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

Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företagets portfölj i förvaltning per den 31 december 2013. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 38,7 (35,8) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning,

exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 22,7 (20,9) mdkr. 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 15,9 (14,9) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 29,0 (27,5) mdkr.

Värderingsmetodik

Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. En långsiktig normal uthyrningsgrad fastställs för respektive fastighet. Värdet på fastigheten bestäms av utvecklingen av driftnettot och avkastningskravet. Marknadens uppfattning om realränta och riskpremie styr vilket avkastningskrav som en viss fastighet har. Varje enskild fastighet har bedömts var för sig.

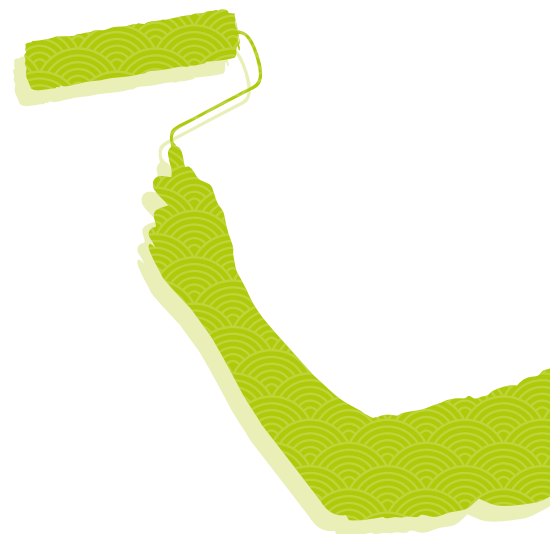
I huvudsak används den aktuella hyresnivån, dock med justeringar för kända förändringar. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till en nivå som fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuell fastighetsskatt och tomträttsavgäld används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

Totalavkastning

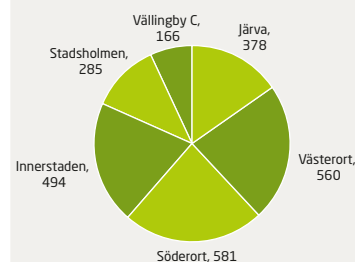
Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 4,0 (3,2) procent varav direktavkastning 1,3 (1,2) procent samt värdeförändring 2,7 (2,0) procent. Värdeförändringen beror dels på driftnettoförändringen som en följd av förändrade hyror och driftkostnader, dels på en förskjutning av valt direktavkastningskrav för enskilda fastigheter.

Direktavkastning

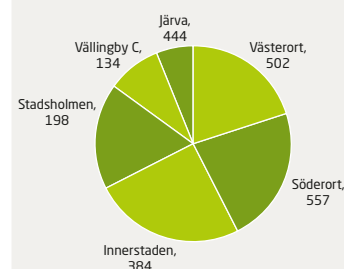
Direktavkastning på bokfört värde beräknas traditionellt genom att driftnettot, exklusive övriga fastighetsintäkter, ställs i relation till det bokförda värdet. Mättet tar ingen

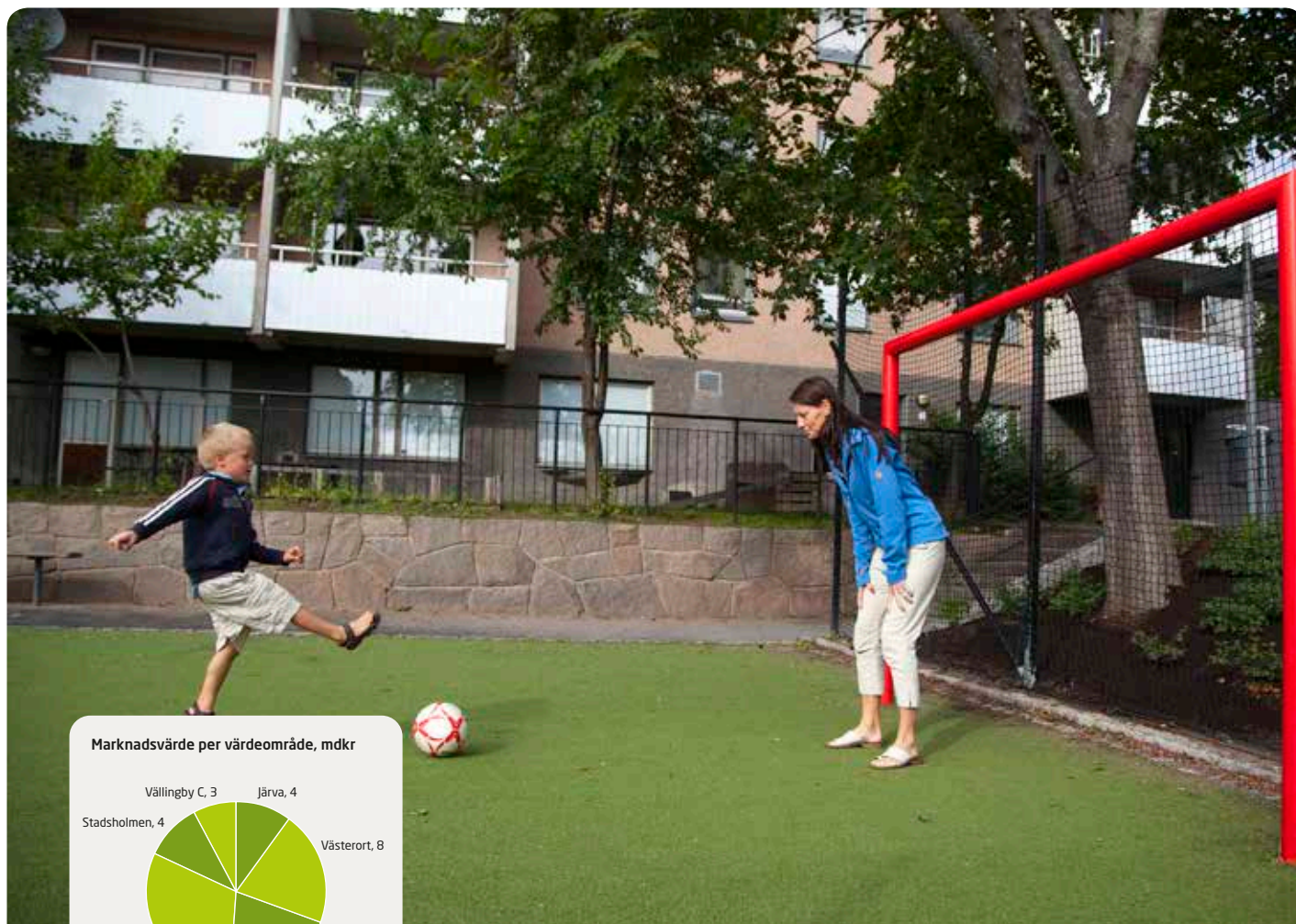


Hyra per värdeområde, mnkr

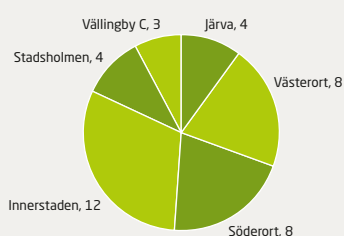


Yta per värdeområde, tkvm

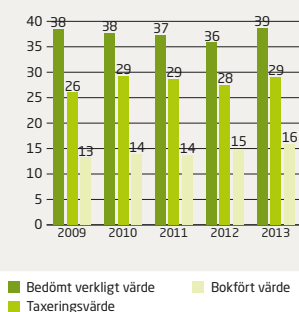




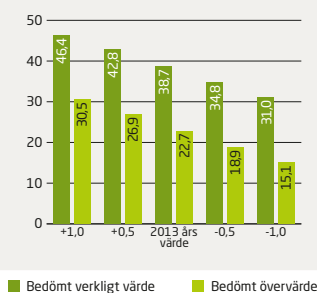
Marknadsvärde per värdeområde, mdkr



Fastighetsvärde, mdkr



Fastighetsbeståndets värde vid olika avkastningskrav, mdkr



hänsyn till värdet förändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning, exklusive nyproduktion, sålda fastigheter under året samt centrala administrationskostnader, blev 3,0 (2,6) procent.

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även 2013 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans med Investment Property Databank, IPD, där bland annat ett antal allmännyttiga bostadsföretag ingår. Företaget lämnar underlag under februari 2014. 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 eget kapital används 5 procent. Kalkylen ger ledning i bedömningen av vilka utgifter som har långsiktigt ekonomiskt värde och vilka som bör kostnadsföras i den löpande driftbudgeten.

Redovisning i balansräkningen

Svenska Bostäder redovisar enligt gällande redovisningsregler fastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för årliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Årets nedskrivningar

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

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Återföring av nedskrivningar

Enligt årsredovisningslagen 4 kap 5 § ska nedskrivningar återföras om skäl för dem inte längre föreligger. Inga återföringar har gjorts under året.

Totalavkastning 2013, mnkr

	Driftnetto, exkl central adm 2013	Investeringar 2013	Marknadsvärde 2013-12-31	Direkt- avkastning, %	Värde- förändring, %	Total avkast- ning, %
Distrikt Järva	-74,8	447,8	4 243,5	-1,9	-5,3	-7,2
Distrikt Västerort	183,8	229,3	7 709,0	2,4	2,5	4,9
Distrikt Söderort	147,8	279,6	7 664,5	1,8	2,5	4,3
Distrikt Innerstaden	198,2	365,5	11 841,2	1,7	5,3	7,0
Stadsholmen	36,4	63,6	4 447,7	0,7	5,2	5,9
Vällingby City	68,2	50,1	2 761,0	1,6	1,3	2,9
Totalt	559,6	1 436,0	38 666,7	1,3	2,7	4,0

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2013-12-31, fastigheter som sålts under året, dotterbolaget IT-BO samt central administration.

Direktavkastning

Fastigheternas driftnetto ställt i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg av hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto.

Värdeförändring

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 för övriga fastighetsintäkter.

Totalavkastning

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

Beräknade verkliga värden och övervärdeförändringar på fastigheter i förvaltning 2013-12-31, mnkr

	Verkligt värde	Taxeringsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Övevärde förändring
Distrikt Järva	4 243,5	3 397,1	2 368,0	1 875,5	219,6
Distrikt Västerort	7 709,0	5 926,3	3 352,5	4 356,5	413,7
Distrikt Söderort	7 664,5	5 904,4	3 551,8	4 112,6	463,9
Distrikt Innerstaden	11 841,2	8 178,0	3 887,8	7 953,4	952,3
Stadsholmen	4 447,7	3 830,0	851,8	3 595,9	281,8
Vällingby C	2 761,0	1 787,1	1 933,3	827,6	84,6
Totalt	38 666,7	29 022,9	15 945,1	22 721,6	2 415,9

Direktavkastningen på bokfört värde, mnkr

	Hyresintäkter	Drift, adm och underh	Tomträtts- avgälder	Fastighetsskatt	Driftnetto	Bokfört värde	Direktavkastn %
Distrikt Järva	377,9	436,0	10,8	5,9	-74,8	2 368,0	-3,5
Distrikt Västerort	560,1	343,9	24,6	7,9	183,8	3 352,5	5,2
Distrikt Söderort	580,8	397,6	28,3	7,1	147,8	3 551,8	3,7
Distrikt Innerstaden	494,4	253,0	33,3	9,9	198,2	3 887,8	4,8
Stadsholmen	285,5	210,9	24,3	13,9	36,4	851,8	3,6
Vällingby C	166,0	84,0	0,2	13,5	68,2	1 933,3	2,2
Totalt	2 464,7	1 725,4	121,5	58,2	559,6	15 945,1	3,0

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2013-12-31, fastigheter som sålts under året, dotterbolaget IT-BO samt central administration.

Avkastningskrav, restvärde %

		2013	2012
Värdeområde A	Inom tullarna, Södra Hammarbyhamnen, del av Liljeholmen	2,25-4,75	2,75-4,75
Värdeområde B	Hammarbyhöjden, Björkhagen, Enskede, Johanneshov, Blackeberg, Kärrtorp	3,25-5,00	3,25-5,00
Värdeområde C	Vällingby, Skärholmen, Hässelby	3,75-7,75	4,25-7,75
Värdeområde D	Rinkeby, Tensta, Husby, Akalla	4,25-8,50	4,50-8,50

Se fastighetsförteckningen var respektive fastighet har för värdeområde.

Jämförd kostnad kr/kvm

	2013	2012
Normalanpassad långsiktig kostnad	475	475
Svenska Bostäders faktiska kostnad	865	825

Fastighetsbeståndet i förvaltning 2013-12-31, exkl pågående nyproduktion

Kronor per kvm	Totalt	Distrikt Järva	Distrikt Västerort	Distrikt Söderort	Distrikt Innerstaden	Stadsholmen	Vällingby C
Fastighetsskötsel och reparationer	183	222	162	168	160	198	230
Uppvärmning	121	127	140	130	110	114	34
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	68	80	57	60	67	70	102
Planerat underhåll och hyresgästpassning	270	393	200	238	199	561	21
Fastighetsadministration	128	151	117	113	117	101	220
Hyresbortfall och skadestånd	4	3	4	1	2	10	18
Försäkringar	5	6	5	4	4	9	3
Fastighetsskatt	32	19	23	18	37	70	101
Tomträttsavgäld	55	24	49	51	87	123	2
Totala drift- och underhållskostnad:	865	1 026	757	783	782	1 256	730
Intäkter relaterade till fastighetens drift	1 111	852	1 116	1 043	1 287	1 440	1 240
Driftnetto	246	-174	359	260	504	184	510
Central administration, ej fördelad på fastighet¹⁾	32	32	32	32	32	32	32
Bostadslägenheter, antal	25 425	5 575	6 904	6 656	4 659	1 631	0
Bostadslägenheter, yta kvm	1 702 332	389 432	453 106	458 564	290 757	110 473	0
Lokaler, yta kvm	516 295	54 265	48 643	98 242	93 456	87 868	133 821

Andel av, %

Kostnader/Intäkter	78	120	68	75	61	87	59
Central administration - andel av intäkter	2,9	3,8	2,9	3,1	2,5	2,2	2,6

Värden, per kvm

Bedömt värde	17 428	9 564	15 364	13 765	30 819	22 424	20 632
Bokfört värde	7 187	5 337	6 682	6 379	10 119	4 294	14 447
Övervärden	10 241	4 227	8 683	7 386	19 171	18 130	6 185
Tax värde	13 081	7 656	11 811	10 604	21 285	19 310	13 354

1) Central administration omfattar, VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kansliet för IT, ekonomi HR, teknik samt marknad, totalt 72 mnkr. Tabellen exkluderar dotterbolaget IT-B0. Tabellen exkluderar fastigheter sålda under 2013. Tabellen exkluderar pågående nyproduktion.

Finansiering

Vid årets slut hade Svenska Bostäder lån som uppgick till 3 660 mkr, vilket innebär en ökning med 2 389 mkr mot föregående år. Behovet av kapitaltillskott för investeringar har under året varit högre än likviditetstillskottet från fastighetsförsäljningar. Snitträntan i portföljen var under året 2,76 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 2,70 procent. Räntekostnaderna ökade och uppgick till 72 mkr, en ökning med 19 mkr. Bolagets låneportfölj bedöms öka med cirka 2 mkr under 2014. Bolaget har liksom tidigare år en mycket omfattande investeringsplan. Finansieringen sker via nya lån, vilket resulterar i en ökad skuldsättning.

Mål och strategier

Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s antagna finanspolicy. Alla externa finansiella affärer, inklusive långfristig upplåning, sker genom stadens gemensamma koncernkontosystem. Syftet är att optimera det finansiella resultatet utifrån såväl flöden som riskpositionering.

Marknadsräntor

Under 2013 har Riksbanken sänkt reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Tre månaders stibor har under året sjunkit från 1,29 procent till 0,94 procent. Statsobligationer på 5 år har stigit från 0,97 procent till 1,81 procent. Eftersom inflationstrycket är lågt och den ekonomiska utvecklingen svag beslutade Riksbanken vid sitt senaste penningpolitiska möte i december 2013, att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Direktionen beslutade också att sänka prognosen för räntan, den så kallade reporäntebanan. Reporäntan förväntas vara kvar på en låg nivå under 2014. När inflationstrycket stiger, behöver reporäntan gradvis höjas. En sådan räntebana mildrar konjunkturförsvagningen och stabiliserar successivt inflationen runt 2 procent och resursutnyttjandet i ekonomin kring en normal nivå.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 3 660 (1 271) mkr, en ökning med 2 389 mkr. Ökningen berodde på en stor investeringsvolym som reducerades av

likviditetstillskott vid försäljning av fastigheter samt utdelning till ägaren. Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen. Under året har bolaget haft en kreditram om 4,8 mkr.

Kapitalstrukturen 2013-12-31, mkr

	2013	2012
Icke räntebärande skulder	1 466	1 722
Räntebärande skulder	3 729	1 271
Eget kapital	12 516	13 552
Summa skulder och eget kapital	17 711	16 545

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 23 (9) procent i förhållande till taxeringsvärde 13 (5) procent och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 9 (4) procent.

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 71 (82) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 38,7 (35,8) mkr var den justerade soliditeten 75 (77) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot försämrades med 15 mkr under året och uppgick till 67 (52) mkr. Räntekostnaden uppgick till 72 (54) mkr, vilket motsvarar 33 (24) kronor per kvm bostads- och lokalarea.

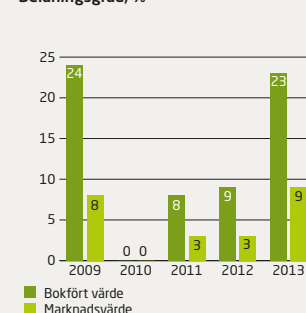
Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 177 (316) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 225 (-2) mkr och från finansieringsverksamheten till -1 341 (-516) mkr. Periodens kassaflöde uppgick till -2 389 (-202) mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror i huvudsak på stora investeringar.

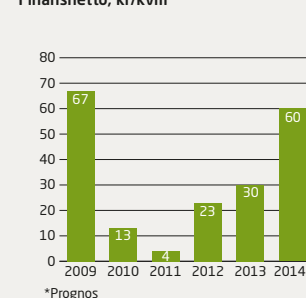
Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom Stockholms stads stadsledningskontor har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att stadsledningskontoret ansvarar för Svenska Bostäders ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Svenska Bostäder ansvarar däremot för sitt finansnetto. All inlåning sker via kommunkoncernens koncernkontosys-

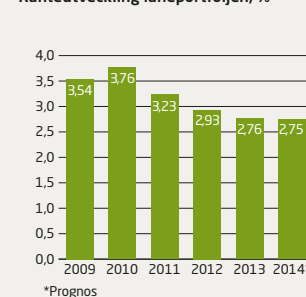
Belåningsgrad, %



Finansnetto, kr/kvm



Ränteutveckling låneportföljen, %



tem. Räntan på checkkrediterna sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Modellen innebär att bolagets skuldportfölj inte längre kommer att ha någon duration, men i praktiken blir det en kopia av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens 2,5 ±1,0 år.

Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 3 457 (3 511) mkr vid årets utgång.

Möjligheter och risker

De risker och möjligheter som Svenska Bostäder berörs av kategoriseras här i strategisk, operativ, finansiell och extern karaktär. Strategiska risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Lagstiftning, myndighetskrav och annan yttre påverkan hör till de externa riskerna. En riskanalys görs årligen och ligger till grund för bolagets affärs- och internkontrollplan.

Strategiska risker

Bostadsmarknad

Priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm och Storstockholm ökade under året. En viss oro finns dock kvar och det tar fortfarande längre tid att genomföra försäljningar av nyproduktion än tidigare. Stockholm är alltjämt landets tillväxtmotor. BNP-tillväxten är i huvudstaden fortsatt stark, särskilt i jämförelse med övriga landet där tillväxtökningen är mycket liten. Nettoinflyttningen var i stort sätt lika hög som föregående år. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Stockholms stad ökade till XXX (7,7) år. Efterfrågan på bolagets lägenheter är ännu lite större och har en genomsnittlig kötid på XXX (XXX) år. Kötiderna för nyproduktion sjönk dock något till XXX (XXX) år. Antalet bostadssökande som registrerat sig hos bostadsförmedlingen ökade ytterligare med drygt 8 (9) procent och uppgick vid årets utgång till drygt 430 000 (398 000) personer. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i bolagets bestånd förblir låg.



Nyproduktion

Under 2013 uppgick antalet påbörjade bostäder till xxxxx, vilket är en ökning från xxxx under 2012. Bostadsrätter har de tre senaste åren stått för den största andelen av byggstarterna, under 2013 för XX procent. Bolaget ökade antalet byggstartade lägenheter från föregående år till drygt 303 men nådde inte årsmålet på 600. Den fortsatt turbulenta världsekonomin, med förväntad

djupnande lågkonjunktur och ett osäkert finansieringsläge, kan ytterligare minska investeringstakten hos många aktörer. Bolagets stabila ekonomi och höga soliditet tryggar samtidigt finansieringen och genomförandet av företagets ambitiösa upprustnings- och nyproduktionsprogram. Detta kan sammanlagt leda till ökad konkurrens om våra bygguppdrag, vilket är gynnsamt för våra upphandlingar och i sin tur gör att risken för fortsatt stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna bedöms som låg till mellan.



Hyresutveckling

Det gångna årets hyresförhandlingar gav i genomsnitt xxxx procent inom intervallet xxxx till xxxx procent. Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. En konsekvens av lagen är att hyreslagstiftningen ändras så att både allmännyttans hyresnormerande roll och självkostnadsprincipen försvinner. I Stockholm pågår sedan flera år ett lokalt arbete inom Hyreskommittén i Stockholm där Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder gemensamt utarbetar ett förslag till ny hyressättning kallat Stockholmsmodellen. Modellen väger samman olika lägenhets-, standard-, service-, områdes- och lägesfaktors betydelse i Stockholm. Den nya lagen och Stockholmsmodellen ger förutsättningar för en rimlig hyresutveckling och en önskvärd hyresdifferenziering i regionen. Samtidigt är det svårt för parterna – åtminstone initialt – att hitta förhandlingslösningar då man gör olika tolkningar av det nya regelverket. Detta sammanlagt gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Svenska Bostäders del bedöms till nivån mellan till hög.



Operativa risker

Uthyrning

Bostadshyrorna svarar för 76 (76) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyrorna är generellt mer konjunkturberoende,

men utgör 22 (22) procent av Svenska Bostäders hyresintäkter. Svenska Bostäders hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 1,8 (1,8) procent av de totala intäkterna. Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick under 2013 till cirka xxx, vilket motsvarar x procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa resulterade xx i avhysningar till följd av bristande betalning, vilket motsvarar cirka xx procent. Under 2013 minskade lokalhyresintäkterna totalt sett något till 544 (550) mnkr. Vakansgraden i lokalbeståndet ökade till xxx (6,7) procent. Omsättningen av bostadshyresgäster i det befintliga beståndet var i stort sett som året innan, men minskade något till xxx (8,4) procent exklusive tecknade kontrakt i nyproduktion. Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder. Då de ökade vakanserna på lokalsidan främst beror på frigjorda lokaler som nu ska erbjudas marknaden, ger detta sammanlagt en låg risk inför 2014.



Investeringar och underhåll

Den tidigare lagda och utökade satsningen på upprustningsåtgärder inom Stimulans för Stockholm gick under 2013 in på sitt femte och sista år. Satsningen initierades av Stockholms stad som gav Svenska Bostäder i uppdrag i samband med finanskrisen 2008/2009 att satsa extra på upprustning under perioden 2009–2013. Denna extra satsning möjliggör en högre takt av renoveringar i miljonprogrammen och 1950-talsbeståndet, renovering och utbyte av värmekulvertar samt ett stort antal energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder. Den utökade satsningen minskar risken ytterligare för efterfatt underhåll och värdeminskning, vilken därför bedöms som låg.



IT-säkerhet

Svenska Bostäders IT-drift utförs av Volvo IT genom ett avtal som Stockholms stad tecknat. Risken för kommunikationsavbrott bedöms som låg till mellan genom de kommunikationsvägar som skapats företagen emellan.



Miljörisker

Svenska Bostäders miljöarbete ska säkerställa att miljöarbetet sker på ett systematiskt och långsiktigt sätt med inriktning mot ständig förbättring. Kunskapen och förberedelserna bedöms som goda för de miljörisker som är kända idag. Samtidigt görs ofta nya bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarliga eller hållbara tekniker och material, och gränsvärden omprövas. Bolaget ska i samverkan med personal, kunder, leverantörer, entreprenörer och andra samarbetspartners säkerställa ett sunt och miljöanpassat boende samt forts löpande minska företagets miljöpåverkan. Miljöarbetet har en stor bredd och omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgästerna som strukturerat miljöarbete. Omfattande insatser har genomförts för att minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra bra materialval samt förbättra inomhusmiljön och avfallshantering. Svenska Bostäders ambitionsnivå är hög vilket avspeglar sig i utvecklingen av fastighetsdriften, upp rustningen och nybyggnation av fastigheter. Vi bedömer risken för negativ miljöpåverkan som kontrollerad till medel.



Finansiella risker

Kapitalbehov och ränteutveckling

Lånevolymen ökade markant under 2013. Investeringsvolymen har varit hög samtidigt som inflöden av likvider från fastighetsförsäljningar minskat under året. Bolaget gjorde en utdelning om 1,3 mdkr till ägaren. Bolaget har en hög soliditet och en god förmåga att finansiera stora framtida investeringsbehov, cirka 2–2,5 mdkr per år. Räntekostnaden är normalt 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 kommunkoncernen sker via koncernkontosystemet. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden i kommunkoncernen. Modellen innebär att bolagens 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 bolagen

hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens som är 2,5 $\pm$ 1,0 år. Jämfört med tidigare blir volatiliteten i räntekostnaderna lägre, eftersom de externa lånen omsätts mer frekvent. Durationen för kommunkoncernens nettoskuldportfölj uppgick till 1,98 år. Kommunkoncernens målduration för 2013 är 2,5 år med en tillåten avvikelse på $\pm$ 1,0 år. Detsamma gäller för bolaget. Sammantaget bedöms risken för problem med att finansiera behovet av kapital samt kostnaden för densamma som låg till mellan.



Externa risker

Beslut fattade externt som påverkar bolagets verksamhet.

Skatter och avgifter

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Bolagsskatten är 22 procent och oförändrad. Arbetsgivaravgiften uppgår till xxxxx procent och är oförändrad jämfört med 2012. Kostnaderna för fastighetsskatt förändrades från den 1 januari 2008. Skatten på bostäder ersattes av en fastighetsavgift på 1 200 kronor per lägenhet eller högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Förskjutningar av värdeår med hel respektive halv skatt kvarstår. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat, mnkr
Hyresnivå bostäder	1 %	20
Hyresnivå lokaler ¹⁾	1 %	2
Vakansgrad bostäder	0,1 %-enhet	2
Vakansgrad lokaler ¹⁾	1 %-enhet	1
Vakansgrad bilplatser	1 %-enhet	1
Driftkostnader	1 %	13
Underhållskostnader	1 %	6
Kommunal avgift bostäder	100 kr/lgh	2
Fastighetsskatt lokaler	0,1 %-enhet	3
Räntenivå ²⁾	1 %-enhet	48

1) Kontrakt som förfaller 2014 2) Räntekänslighet 1 år

Prognos för portföljens utveckling 2014–2018, mnkr

Ränteläge 2014-01-01	2014	2015	2016	2017	2018
Räntekostnader	134	189	244	299	354
Räntetäkter	1	1	1	1	1
Netto	133	188	243	298	353
Ränta +1 %-enhet	-48	-82	-96	-111	-126
Ränta -1 %-enhet	48	82	96	111	126



Under 2014 indexhöjs fastighetsavgiften till 1 217 kronor per lägenhet. Regelverket kring fastighetsskatten har varit mycket omdiskuterat och det råder fortfarande viss osäkerhet om hur det kan komma att förändras i framtiden. Möjligheterna att besluta om för företaget kostsamma effekter är stora. För 2014 är fastighetsskattekostnaden budgeterad till xx mnkr. Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 29 (29) procent av driftkostnaderna under 2013. Intentionen är att minska eldningsolja och stadsgas successivt med icke fossila bränslen som bioolja och pellets för att minimera miljöpåverkan och minska risken för ökade punktskatter. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen och totalt sett bedöms kostnadsutvecklingen ligga på risknivån mellan till hög.

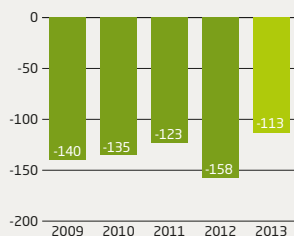


Känslighetsanalys

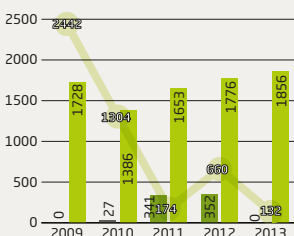
Resultatet påverkas av många faktorer. Nedan visas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

Femårsöversikt

Operativt resultat, mnkr

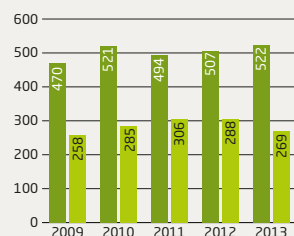


Investering/försäljning byggnader och mark, mnkr



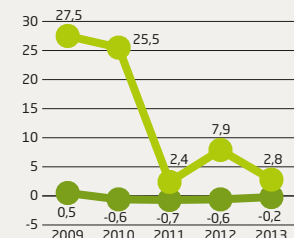
■ Förförvärf
■ Ny- och ombyggnad
■ Försäljningar

Drift/underhåll, kr/kvm



■ Driftkostnad
■ Underhållskostnad

Avkastning totalt kapital, %



■ Avkastning totalt kapital före jämförelsestörande poster
■ Avkastning totalt kapital

KONCERNEN, RESULTATRÄKNINGAR, MNKR	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresintäkter	2 429	2 479	2 487	2 578	3 011
Övriga förvaltningsintäkter	54	47	52	65	57
Nettoomsättning	2 483	2 526	2 539	2 643	3 068
Driftkostnader	-1 162	-1 181	-1 191	-1 296	-1 426
Underhållskostnader	-599	-670	-736	-709	-782
Tomträttsavgälder	-123	-122	-99	-128	-144
Fastighetsskatt	-58	-77	-74	-79	-87
Driftnetto	541	476	439	431	629
Av- och nedskrivning av fastigheter	-516	-495	-470	-444	-450
BRUTTORESULTAT	25	-19	-31	-13	179
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-71	-87	-83	-89	-103
Vinst vid avyttring av fastigheter	519	1 374	476	3 883	4 232
RÖRELSERESULTAT	473	1 268	362	3 781	4 308
Finansiella intäkter	6	3	4	13	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73	-55	-13	-46	-217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	406	1 216	353	3 748	4 106
Bokslutsdispositioner		-60	-74	-80	-23
RESULTAT FÖRE SKATT	406	1 156	279	3 668	4 083
Skatt	-90	-178	-78	-959	-1 008
Minoritetens andel	-1	-1	0	-1	0
ÅRETS RESULTAT	315	977	201	2 708	3 075
OPERATIVT RESULTAT	-113	-158	-123	-135	-140
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Materiella anläggningstillgångar	17 499	16 304	15 441	14 098	14 412
Finansiella anläggningstillgångar	63	65	162	90	130
Omsättningstillgångar	149	176	192	399	593
SUMMA TILLGÅNGAR	17 711	16 545	15 795	14 587	15 135
Eget kapital	12 516	13 552	12 990	12 813	10 131
Minoritetsintresse	9	8	7	7	6
Avsättningar	639	637	733	754	509
Långfristiga skulder	0	0	0	0	2
Kortfristiga skulder	4547	2348	2 065	1 013	4 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 711	16 545	15 795	14 587	15 135
Kapital					
Justerat eget kapital	29 445	29 682	30 387	30 402	28 723
Bedömt verkligt värde fastigheter	38 667	35 765	37 279	36 449	38 130

FASTIGHETSUPPGIFTER, 131231	2013	2012	2011	2010	2009
Antal lägenheter	25 425	25 685	28 039	28 419	31 544
Antal lokaler	4 062	4 071	4 212	4 214	4 333
Antal bilplatser	10 817	11 066	12 635	13 745	15 924
Summa uthyrningsobjekt	40 304	40 822	44 886	46 378	51 801
Yta bostäder, 1000-tal m ²	1 702	1 721	1 881	1 907	2 137
Yta lokaler, 1000-tal m ²	516	522	530	510	507
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	156	159	182	198	230
Summa yta, 1000-tal m²	2 374	2 402	2 593	2 615	2 874
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, Mkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	352	341	27	0
Nyproduktion	417	439	504	517	871
Om- och tillbyggnad	1 439	1 337	1 149	869	857
Övriga investeringar	13	17	24	70	124
Summa investeringar	1 869	2 145	2 018	1 483	1 852
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	132	660	174	1 304	2 443
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	20,0	17,3	15,6	14,2	19,0
Fastigheternas direktavkastning	3,2	3,0	2,9	2,9	4,4
Avkastning eget kapital	2,4	6,7	2,0	24,1	35,2
Avkastning totalt kapital	2,8	7,9	2,4	25,5	27,5
Avkastning justerat totalt kapital	1,2	3,3	0,9	9,6	10,5
Finansiering					
Soliditet	70,7	82,0	82,3	87,9	67,0
Justerad soliditet	74,8	77,3	77,1	79,1	71,2
Belåningsgrad bokfört värde	23,0	8,6	7,8	0,0	24,0
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	9,5	3,6	2,9	0,0	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	23,1	28,2	82,5	19,9
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,3	0,4
Vakansgrad, lokaler	7,5	6,7	5,2	5,2	5,9
Vakansgrad, bilplatser	28,7	29,5	27,3	27,9	28,0
Omflyttning, bostäder	8,9	8,4	8,6	9,7	9,5
Hysesintäkter bostäder, kr/m ²	1137	1105	1059	1038	988
Hysesintäkter, lokaler, kr/m ²	1135	1116	1109	1192	1164
Driftkostnad, kr/m ²	522	507	494	521	470
Underhållskostnad, kr/m ²	269	288	306	285	258
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m ²	32	37	34	36	34
Personal					
Årsanställda	268	271	296	355	398
Personalomsättning, %	5,1	8,1	10,3	12,1	16,1
Sjukfrånvaro, %	4,1	3,7	3,3	3	3,6
MÅLTAL					
Superdriftnetto kr/m ²	561	540	525	505	502
Serviceindex, bostäder	81,6	80,7	78,2	77,4	77,6
Produktindex, bostäder	77,2	77,1	74,2	72,8	72,7
Trygghetsindex, bostäder	78,7	78,1	75,8	74,1	73,9
Serviceindex, lokaler	74,8	75,6	71,4	73,1	74,3
Produktindex, lokaler	72,8	70,3	68,8	66,1	67,2
Aktivt medskapandeindex (**)	82	84	n/a	n/a	n/a
Fjärrvärmeanvändning kwh/kvm (*)	168	168	167	175	174
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	303	406	233	325	230

*) uppgifter baseras på fastighetsbeståndet 2013-12-31 tidigare års uppgifter därför ändrade

**) nytt index fr.o.m. 2012, jämförelsefför för tidigare år ej tillgängliga

Prognos 2014

Svensk BNP-tillväxt beräknas ta fart 2014 efter en svag utveckling sedan 2011. Det i nuläget svaga resursutnyttjandet innebär dock att återhämtningen blir utdragen. Inflationen beräknas bli fortsatt låg. Riksbanken väntas ta hänsyn till hushållens skuldsättning och avstår från att sänka räntan, som bedöms börja höjas första kvartalet 2015.

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppgifterna för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

1. Storstockholms nöjdaste kunder
2. Attraktiva boendemiljöer
3. Väl underhållet och energieffektivt bestånd
4. Lönsamhet
5. Motiverade medarbetare

Svenska Bostäder bedriver i nära samarbete med Stockholm Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning K3 som gäller från 2014. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Eftersom lagstiftningen trädde i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området

underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Mot denna bakgrund behöver bolagen och Stadshus AB fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare. Eftersom fastighetsbolagen i stadens bolagskoncern svarar för betydande underhållsinsatser, kan tolkningen få stora effekter på bolagens resultat- och balansräkning.

Fastighetsbeståndet

Under 2013 såldes sex fastigheter med 403 lägenheter till bostadsrättsföreningar och ytterligare en fastighet med enbart lokaler till privat köpare. Omfattningen är mindre än föregående år. Inom Stockholms stad finns ett beslut om att inga nya intresseanmälningar för ombildning kan lämnas in avseende fastigheter i innerstaden och vissa närförorter. Inför 2014 är i nuläget cirka 160 lägenheter erbjudna till försäljning och ytterligare cirka 370 lägenheter intresseanmälda av bostadsrättsföreningar. Fler intresseanmälningar i ytterområden kan tillkomma. Vissa reavinster är därmed sannolika även under 2014.

Nyproduktion av bostäder kommer att fortsätta vara ett viktigt mål för bolaget. Under 2013 har Svenska Bostäder påbörjat nyproduktion av 303 lägenheter. Prognosen för 2014 innebär en ökning och ligger för närvarande på cirka 600 lägenheter under förutsättning att tillstånd erhålls. Inflyttning är planerad i 243 lägenheter.

Hyresintäkter

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 420 000 personer står i bostadsförmedlingens kö och enligt prognoser kommer köns fortsätta att öka. Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om nya hyror för bostäder och bilplatser för 2014. 2013 gav avtalet en genomsnittlig höjning på 1,7 procent från 1 januari.

Utvecklingen av lokalhyresintäkterna bedöms som relativt stabil under 2014. Den låga inflationen gör att indexhöjningar blir mycket låga. Andelen outhyrda lokaler beräknas bli cirka 5,5 procent.

Driftkostnader

Bolagets största driftkostnadspost är fjärrvärmekostnaderna. Fjärrvärmeskatans bedöms bli oförändrad under 2014. Samtidigt minskar företagets energiförbrukning genom investeringar och andra åtgärder. Förbrukningen bedöms minska något under 2014. Vattentaxan beräknas bli oförändrad och elpriserna bedöms endast förändras i liten utsträckning. I övrigt bedöms pris- och löneutvecklingen bli måttlig under 2014. En konsekvens av det nya regelverket för K3 och komponentredovisningen blir att en viss del av de kostnader som tidigare redovisades som underhållskostnader istället kommer att redovisas som reparationskostnader, varför bolagets driftkostnader som en konsekvens kommer att öka.

Fastighetsskatt

Under 2014 höjs fastighetsavgiften per bostadslägenhet från 1 210 kronor till 1 217 kronor per år. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet. Under 2013 genomfördes en fastighetstaxering som gav en viss ökning av fastighetsskatekostnaderna för lokaler.

Investeringar

En konsekvens av det nya regelverket för K3 kommer att bli att bolagets investeringsvolym ökar, eftersom en stor del av det som tidigare redovisades som underhållskostnader kommer att kunna aktiveras och skrivas av under respektive komponents livslängd. Investeringsvolymen inklusive underhållskostnader beräknas uppgå till cirka 3,0 mdkr under 2014, att jämföra med cirka 2,5 mdkr under 2013. Det är i första hand nyproduktionsvolymen som beräknas öka. Inom ra-





men för Järvalyftet kommer cirka 500 mnkr att investeras i ett antal större upprustningsprojekt. Bolaget kommer fortsatt att satsa på ett långsiktigt åtgärdsprogram där underhållsnivån lyfts generellt.

Finansiering

I linje med det stora investeringsprogrammet har finansnettot under 2013 försämrats något jämfört med föregående år. Mot bakgrund av ett fortsatt omfattande investeringsprogram beräknas upplåningen fortsatt öka under 2014. Finansnettot bedöms uppgå till cirka -134 mnkr för 2014, men kan förbättras om ytterligare lägenheter säljs.

Snitträntan på checkkrediten bedöms ligga runt 2,75 procent, vilket är i nivå med 2013.

Resultatprognos

Bolagets resultatprognos för 2014 avseende det operativa resultatet är +100 mnkr. Detta ligger i linje med ägarens resultatkrav.

En betydande osäkerhet råder med anledning av de förändrade redovisningsprinciper som K3 innebär. Resultatprognosen kan därför komma att förändras när konsekvenserna av K3 blivit ytterligare utredda.

Koncernens resultaträkning, prognos 2014

mnkr

Hyresintäkter
Övriga förvaltningsintäkter
Nettoomsättning
Fastighetskostnader
Drift, inkl. central administration
Underhåll
Tomträttsavgifter
Fastighetsskatt/avgift
Summa Fastighetskostnader
Driftnetto
Av- och nedskrivningar
Bruttoresultat
Finansnetto
Resultat efter finansiella poster



Finansiella rapporter

Balansräkning, resultaträkning, kassaflödesanalys och redogörelse för tillämpade redovisningsprinciper med upplysning i noter. Allt inom gällande regelverk för att ge bästa möjliga underlag för läsaren.

Resultaträkningar

Mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	3	2 429	2 479	2 145	2 206
Övriga förvaltningsintäkter	3	54	47	46	40
Nettoomsättning		2 483	2 526	2 191	2 246
Driftkostnader	4	-1 162	-1 181	-1 049	-1 064
Underhållskostnader		-599	-670	-487	-567
Tomträttsavgälder		-123	-122	-99	-99
Fastighetsskatt		-58	-77	-45	-64
Driftnetto		541	476	511	452
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-516	-495	-483	-463
BRUTTORESULTAT		25	-19	28	-11
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-71	-87	-71	-87
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	519	1 374	519	1 374
RÖRELSERESULTAT	8	473	1 268	476	1 276
Finansiella intäkter	9	6	3	24	25
Finansiella kostnader	10	-73	-55	-89	-73
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		406	1 216	411	1 228
Bokslutsdispositioner	11	-	-60	39	-190
RESULTAT FÖRE SKATT		406	1 156	450	1 038
Aktuell skatt	12	-77	-148	-77	-148
Skatt tidigare taxering	12	-	4	-	4
Uppskjuten skatt	12	-13	-34	-24	-121
Minoritetens andel		-1	-1	-	-
ÅRETS RESULTAT		315	977	349	773

Kommentarer till resultaträkningar

Vakansgrad, årstotal, %

	2013	2012
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	7,5	6,7
Bilplatser	28,7	29,5

Intäkter

	mnkr 2013	kr/kvm 2013	mnkr 2012	kr/kvm 2012
Bostäder inkl tillval	1 942	1 137	1 990	1 105
Lokaler	588	1 135	589	1 116
Bilplatser	54	340	56	326
Outhyrt	-61	-26	-57	-23
Hyresbortfall och rabatter	-94	-39	-98	-39
Summa hyresintäkter	2 429	1 019	2 479	992
Övriga intäkter	54	23	47	19
Summa intäkter	2 483	1 042	2 526	1 011

Driftkostnader

	mnkr 2013	kr/kvm 2013	mnkr 2012	kr/kvm 2012
Fastighetsskötsel	303	136	314	135
Reparationer	123	55	113	48
Vattenkostnader	46	21	48	20
El och kyla	72	32	76	33
Värmekostnader	270	121	279	120
Extern sophämtning	35	16	37	16
Lokal administration	295	132	294	126
Avskrivningar maskiner och inventarier	18	8	20	9
Driftkostnader totalt	1 162	522	1 181	507

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2013 uppgick till 2 429 (2 479) mnkr.

Minskningen förklaras främst av beståndsförändringar under 2012–2013. Försäljning av fastigheter innebar minskade hyresintäkter med 132 mnkr. Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 29 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 53 mnkr eller 2,1 (2,4) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 1,7 procent för moderbolaget från 1 januari och 2,6 procent för dotterbolaget Stadsholmen. Föregående år höjdes hyran med 2 procent i moderbolaget från 1 januari och med 3 procent för Stadsholmen. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 32 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader och stambyten har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 13 mnkr.

Lokalhyrorna har ökat med cirka 8 mnkr, exklusive effekter av försäljningar och nyproduktion. Det är en kombination av höjningar till följd av fastighetsskattetillegg, indexhöjningar och höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad har ökat marginellt, exklusive effekter av beståndsförändringar.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 7,5 (6,7) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 28,7 (29,5) procent. Några större outhyrda lokalobjekt har haft stor effekt på förändringen av vakansgraden för lokaler.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 162 (1 181) mnkr. Kostnaderna minskade med cirka 41 mnkr till följd av beståndsförändringar. Kostnaden vid jämförbart fastighetsbestånd ökade alltså med cirka 22 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av ökade kostnader för reparationer och fjärrvärme. En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnadslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingsersättningar.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med cirka 1 kr/kvm jämfört med föregående år. Kostnader för trädgårdsskötsel har ökat något. Kostnader för reparationer blev 7 kr/kvm högre än föregående år. Den största enskilda förklaringen är ökade kostnader för vattensador och bränder. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel.

Värmekostnaderna har ökat med 1 kr/kvm jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av en prisökning. Den normalårskorrigerade förbrukningen är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Övriga taxebundna kostnader är sammantaget ungefär i nivå med föregående år uttryckt i kr/kvm.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive bovärdar) 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 med 6 kr/kvm jämfört med föregående år.

Pensionskostnaderna har ökat något jämfört med föregående år, medan övriga personalkostnader är i stort sett oförändrade. Samtidigt har kvadratmeterytan minskat något, vilket ökar kostnaden per kvm. Övriga administrativa kostnader har minskat något jämfört med föregående, vilket bland annat rör kostnader för konsulter.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna blev 599 (670) mnkr. De omfattar planerat underhåll, kostnadsandelen av ombyggnadsutgifter, kostnader för lokalanpassningar och kostnader för målning, tapetsering, vitvaror och golv enligt företagets bostadsprogram för inre lägenhetsunderhåll.

Bolaget har i bokslutet för 2013,

liksom föregående år, kostnadsfört del av ombyggnadsutgifter. Endast värdehöjande delar av ombyggnadsprojekt, har aktiverats. Underhållskostnaden har minskat jämfört med föregående år. Försäljning av fastigheter har bidragit till de minskade kostnaderna. I övrigt är det främst kostnader för planerat underhåll, exklusive större ombyggnader, som minskat. Uttryckt i kr/kvm uppgick kostnaden till 269 (289) kr/kvm, vilket fortsatt är en mycket hög nivå. Den höga nivån beror på en omfattande satsning på ombyggnad, underhåll och nyproduktion under samlingsnamnet Stimulans för Stockholm.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 123 (122) mnkr. Sålda fastigheter har medfört en minskning på cirka 6 mnkr. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 58 (77) mnkr. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 210 (1 365) kr/lägenhet, vilket lett till minskade kostnader med cirka 4 mnkr. Beståndsförändringar har medfört en minskning på cirka 4 mnkr. Återbetalning i samband med omprövning av tidigare taxering har lett till minskade kostnader med 12 mnkr.

Driftnetto

Driftnettot blev 541 (476) mnkr. Effekterna av fastighetsförsäljningar och nyproduktion uppgår till cirka 40 mnkr i negativ effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökade driftnettot med cirka 105 mnkr. Det förklaras främst av ökade intäkter och minskade underhållskostnader.

Överskottsgraden har ökat jämfört med år 2012, liksom direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

Företagets fastigheter skrivs i normalfallet av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga principer. Under rubriken redovisas även eventuella nedskrivningar av fastigheter.

Kostnaderna blev 516 (495) mnkr. Försäljningar av fastigheter har lett till minskade kostnader med 18 mnkr.

Aktivering av ny- och ombyggnadsprojekt har samtidigt lett till ökade avskrivningar.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Central administration och försäljning består av kostnader för VD och ledningsfunktionerna för ekonomi, HR, fastighetsutveckling och förvaltning. Dessutom ingår kostnader för kommunikationsenhet, marknadsföring och kostnader för styrelse- och revisionsarvoden. Ambitionen är att följa de definitioner som Svenskt Fastighetsindex (SFI) använder.

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 71 (87) mnkr. Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för marknadsföring inom Vällingby City.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter, där kontrakt tecknats om försäljning och tillträde skett senast 31/12 2013, uppgår till 519 (1374) mnkr. Försäljning av sex bostadsfastigheter till bostadsrättsföreningar och en lokalfastighet har skett under året.

Finansiella poster

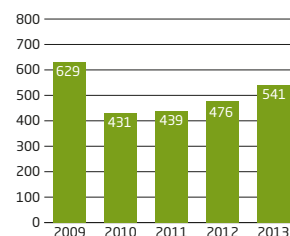
Koncernens finansnetto blev -67 (-52) mnkr, en försämring mot föregående år med 15 mnkr.

Minskade räntekostnader till följd av sålda fastigheter förklarar cirka 44 mnkr av avvikelser. Detta motverkas av effekter av ökade räntekostnader relaterat till ökat upplåningsbehov för investeringar i nyproduktion och ombyggnad samt upplåning för extra utdelning till ägaren på 1 335 mnkr. Den volymviktade snitträntan i låneportföljen uppgick till 2,75 (2,88).

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 406 (1 216) mnkr. Exklusive realisationsresultat blev det operativa resultatet -113 (-158) mnkr.

Driftnetto, mnkr



Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/kvm

	mnkr 2013	kr/kvm 2013	mnkr 2012	kr/kvm 2012
Personalkostnader	25,9	11,6	26,2	11,3
Marknadsföring och information	29,0	13,0	43,2	18,6
Övriga konsultkostnader	6,3	2,8	6,0	2,6
Övriga centrala adm kostnader	10,3	4,6	11,6	5,0
Totalt	71	32	87	37

Resultateffekt försäljningar/förvärv (2013 jämfört med 2012)

	mnkr
Intäkter	-132
Förvaltningskostnader	70
Driftnetto	62
Fastighetsavskrivningar	18
Finansnetto	44
Resultat efter finansnetto	0

Balansräkningar

Mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	15 945	14 855	15 084	14 038
Inventarier	14	197	213	13	18
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 357	1 236	1 337	1 205
Summa materiella anläggningstillgångar		17 499	16 304	16 434	15 261
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	500	500
Uppskjuten skattefordran	12	12	22	-	7
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	51	43	734	734
Summa finansiella anläggningstillgångar		63	65	1 234	1 241
Summa anläggningstillgångar		17 562	16 369	17 668	16 502
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	18	19	45	13	43
Skattefordringar		0	7	-	3
Övriga fordringar	19	28	36	28	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	102	88	91	77
Summa kortfristiga fordringar		149	176	132	158
Kassa och bank		0	0	-	-
Summa omsättningstillgångar		149	176	132	158
SUMMA TILLGÅNGAR		17 711	16 545	17 800	16 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond		2 415	2 452	304	304
Summa bundet kapital		3 934	3 971	1 823	1 823
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		8 267	8 604	8 037	8 615
Årets resultat		315	977	349	773
Summa fritt eget kapital		8 582	9 581	8 386	9 388
Summa eget kapital		12 516	13 552	10 209	11 211
Obeskattade reserver	22	-	-	2 530	2 566
Minoritetsintresse	23	9	8	-	-
Avsättningar					
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld	12	634	632	16	-
Summa avsättningar		639	637	21	5
Långfristiga skulder					
Långfristiga skulder	25	0	0	593	623
Summa långfristiga skulder		0	0	593	623
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		397	506	351	461
Skatteskulder		69	0	67	-
Skulder till koncernföretag		-	60	-	60
Övriga kortfristiga skulder	26	3 906	1 563	3 868	1 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	175	219	161	209
Summa kortfristiga skulder		4 547	2 348	4 447	2 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 711	16 545	17 800	16 660
Ställda säkerheter	28	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	29	3	3	3	

Kassaflödesanalyser

Mnkr		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		406	1 216	411	1 228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	11	-869	-29	-912
		-	-	-	-
Betald skatt		-1	-72	-7	-70
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		416	275	375	246
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		20	-55	23	-54
Förändring av rörelseskulder		-199	96	-203	50
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		237	316	195	242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-1 887	-2 145	-1 817	-2 100
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		662	2 143	651	2 116
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 225	-2	-1 166	16
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning		-1 351	-416	-1 351	-416
Förändringar i långfristiga fordringar		10	-26	108	44
Förändringar i långfristiga skulder		0	0	-49	0
Koncernbidrag		-60	-74	-126	-88
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1 401	-516	-1 418	-460
PERIODENS KASSAFLÖDE		-2 389	-202	-2 389	-202
Likvida medel vid årets början inkl koncenrkonto		-1 271	-1 069	-1 271	-1 069
Likvida medel vid årets slut inkl koncenrkonto		-3 660	-1 271	-3 660	-1 271
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar		534	515	490	471
Resultat från avyttrade fastigheter		-519	-1 374	-519	-1 374
Resultat från avyttrade inventarier		-2	-1	0	0
Resultat från avyttrade andelar		-2	-	-	-
Förändring i avsättning		0	-9	0	-9
SUMMA		11	-869	-29	-912
2. Investeringar					
Förvärvade fastigheter		-	352	-	352
Investering i fastigheter		1 868	1 789	1 794	1 744
Övriga investeringar		19	4	23	4
SUMMA		1 887	2 145	1 817	2 100

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 kommer att fastställas på ordinarie årsstämma.

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 för 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 ett 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 realiserade 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 närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag.

Transaktioner mellan närstående avseende varor och tjänster är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se not 3.

Koncernbidrag

Från och med 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

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

Bokföringsmässiga resultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträde och skattemässiga resultat redovisas vid avtalens tecknande.

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

Pensioner

Svenska Bostäder följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL för tjänstemännen. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till

avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Även här är pensionspremien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent. För lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent. 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.

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.

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent.

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 13 och 14.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av de kommersiella fastigheterna i Vällingby City, samt en intern värdering av övriga fastigheter. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. 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 2,75-8,00 procent har använts beroende på fastighetens läge.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. 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 datorer samt 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 7 och redovisas enligt den indirekta metoden. Som likvida medel räknas tillgångar på plusgiro och bankkonto.

NOT 3 OMSÄTTNING, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	1 942	1 989	1 808	1 860
Lokaler	588	589	430	438
Bilplatser	54	55	52	54
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-1	-2	-1
Lokaler	-44	-39	-39	-37
Bilplatser	-15	-16	-15	-16
Avgår rabatter mm	-94	-98	-89	-92
Summa hyresintäkter	2 429	2 479	2 145	2 206
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	52	46	46	40
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	2	1	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	54	47	46	40

Under 2013 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 89 (88) mnkr och sålt varor och tjänster för 15 (14) mnkr. Per 31 december 2013 hade koncernen nettoskulder på 13 (71) mnkr till moderkoncernen, varav 3 (2) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholm Stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 85 (88) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 212 (194) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 72 (53) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 123 (122) mnkr och renhållningstjänster med 11 (12) mnkr. Per 2013-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms Stads internbank på 3 660 (1 271) mnkr.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsskötsel	303	314	276	283
Reparationer	123	113	106	98
Vattenavgifter	46	47	42	43
El och gas	72	76	64	67
Värmekostnader	270	279	248	257
Extern sophämtning	35	37	33	34
Fastighetsadministration	295	295	274	275
Avskrivning inventarier	18	20	6	7
Summa driftkostnader	1 162	1 181	1 049	1 064

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Fastigheter, enligt plan	516	495	483	463
Summa av- och nedskrivningar	516	495	483	463
Inventarier	18	20	7	8

NOT 6 ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER, MNKR

Centrala administrations- och försäljningskostnader omfattar VD, VD-stab och ledningsfunktionerna för ekonomi, HR, fastighetsutveckling, förvaltning, marknad samt marknadsförings- och företagsövergripande kostnader.

Årets kostnader för revision uppgår till 0,9 (1,1) mnkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,7 (0,6) mnkr.

NOT 7 RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Resultat vid avyttring av fastigheter	519	1 374	519	1 374
Summa avyttring fastigheter	519	1 374	519	1 374

Under året har 6 fastigheter (10) sålts till bostadsrättsföreningar och 1 fastighet (20) till privata köpare. Den totala köpeskillingen uppgick till 665 (2 247) mnkr.

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Antal anställda	300	298	278	278
Varav kvinnor	132	129	124	122
Varav män	168	169	154	156
Antal årsarbetare	268	271	249	254

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

<i>Styrelsen</i>				
Antal kvinnor	4	4	2	2
Antal män	11	11	5	5
<i>Övriga ledande befattningshavare</i>				
Antal kvinnor	2	2	2	2
Antal män	4	6	4	6
Sjukfrånvaro %	4,1	3,7	4,0	3,7
Kvinnor	5,6	4,7	5,2	4,8
Män	3,0	3,0	3,1	2,8

Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %

29 år och yngre	6,1	4,2	6,1	4,2
30-49 år	4,1	3,7	4,3	3,9
50 år och äldre	3,9	3,7	3,5	3,4

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar	144	143	134	133
Sociala kostnader	74	68	69	63
(varav pensionskostnader)	29	23	27	22

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till XX mnkr (1,0).

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till XX mnkr (1,0).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda				
Styrelse, VD och vVD	5	5	4	4
Övriga anställda	139	138	130	129

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande
Arvode utgick till styrelsens ordförande i moderbolaget med 73 (73) tkr.

Övriga styrelseledamöter

Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,4 (0,4) mnkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,5 (0,5) mnkr.

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,7 (1,7) mnkr.

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företags 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

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 företags sida och 6 månader från den anställdes sida. Avgångsvederlagen varierar motsvarande 6-24 månadslöner beroende på befattningshavarens ålder.

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Utdelningar	0	0	0	0
Räntointäkter, koncernföretag	-	-	20	23
Räntointäkter, övriga	4	3	4	2
Räntebidrag	-	0	-	0
Övriga finansiella intäkter	2	0	0	0
Summa finansiella intäkter	6	3	24	25

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	16	18
Övriga ränteutgifter	73	55	73	55
Summa räntekostnader	73	55	89	73
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	73	55	89	73

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. Ansvar 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 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-35	64
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	60	-4	126
Summa bokslutsdispositioner	-	60	-39	190

NOT 12 SKATTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Skattekostnader				
Aktuell skatt	77	148	77	148
Skatt tidigare taxeringar	0	-4	0	-4
Uppskjuten skatt	13	34	24	121
Summa skattekostnader	90	178	101	265

Aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	406	1 156	450	1 038
Skatt 22,0 (26,3) %	89	304	99	273
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6	8	5	8
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	5	-103	5	-103
Skatteeffekt avskrivning anläggningstillgångar	-35	-33	-32	-30
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	12	-28	-	-
Summa aktuell skatt	77	148	77	148

Uppskjuten skattefordran

Fastigheter	12	22	-	7
Summa uppskjuten skattefordran	12	22	-	7

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	39	25	16	-
Avskrivningar utöver plan	67	71	-	-
Periodiseringsfonder	528	536	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	634	632	16	-

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
BYGGNADER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	18 522	17 179	16 943	15 642
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 589	2 231	1 513	2 209
Avyttringar och utrangeringar	-176	-888	-177	-908
Vid årets slut	19 935	18 522	18 279	16 943

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-4 749	-4 640	-3 965	-3 888
Avyttringar och utrangeringar	67	302	67	303
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-439	-411	-407	-380
Vid årets slut	-5 121	-4 749	-4 305	-3 965

Ackumulerade uppskrivningar

Vid årets början	127	158	129	160
Avyttringar och utrangeringar	-3	-27	-3	-27
Årets avskrivning enl plan på uppskrivet belopp	-4	-4	-4	-4
Vid årets slut	120	127	122	129

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-458	-458	-458	-458
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	-458	-458	-458	-458
Planenligt restvärde vid årets slut	14 476	13 442	13 638	12 649

MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	776	785	757	766
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-9	-	-9
Planenligt restvärde vid årets slut	776	776	757	757

MARKANLÄGGNINGAR**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	515	455	511	451
Årets anskaffningar	146	79	146	79
Avyttringar och utrangeringar	-23	-19	-23	-19
Vid årets slut	638	515	634	511

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-77	-55	-76	-54
Avyttringar och utrangeringar	3	2	3	2
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-29	-24	-28	-24
Vid årets slut	-103	-77	-101	-76
Planenligt restvärde vid årets slut	535	438	533	435

BYGGNADSINVENTARIER**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	517	514	515	513
Årets anskaffningar	3	5	3	4
Avyttringar och utrangeringar	-1	-2	-1	-2
Vid årets slut	519	517	517	515

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-318	-264	-318	-264
Avyttringar och utrangeringar	1	1	1	1
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden-44	-55	-55	-44	-55
Vid årets slut	-361	-318	-361	-318
Planenligt restvärde vid årets slut	158	199	156	197
Bokförda värden				
Byggnader	14 476	13 442	13 638	12 649
Mark	776	776	757	757
Markanläggningar	535	438	533	435
Byggnadsinventarier	158	199	156	197
Bokfört värde vid årets slut	15 945	14 855	15 084	14 038

Under året har 6 fastigheter (10) sålts till bostadsrättsföreningar och 1 fastighet (20) till privata köpare.

Avskrivning av fastigheter sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod:

Bostads- och lokalbyggnader	50 år
Inre underhåll	30 år
Industribyggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Lägenhetstillval och fastighetsautomation	10 år
Byggnadsinventarier	5-10 år

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter	38 667	35 765	34 219	31 637
-------------------------	--------	--------	--------	--------

Taxeringsvärden

Byggnader	17 502	16 800	15 701	15 120
Mark	3 942	3 664	3 701	3 441
Tomträtter och arrenden	7 579	6 989	5 791	5 365
Summa taxeringsvärden	29 023	27 453	25 193	23 926

NOT 14 INVENTARIER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	317	333	71	69
Nyanskaffningar	1	3	1	3
Överfört från pågående	8	12	1	-
Avyttringar och utrangeringar	-21	-31	-1	-1
Vid årets slut	305	317	72	71
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-104	-90	-53	-47
Avyttringar och utrangeringar	14	6	1	1
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-18	-20	-7	-7
Vid årets slut	-108	-104	-59	-53
Planenligt restvärde vid årets slut	197	213	13	18

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

Tillfälliga byggnader	4-10 år
Bilar och maskiner	5 år
Inventarier	5 år
Bredbandsnät	30 år
Datorer	3 år

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Vid årets början	1 236	1 524	1 205	1 502
Årets investeringar	2 369	2 345	2 202	2 191
Kostnadsförda investeringar	-501	-557	-407	-467
Överfört till byggnader	-1 589	-1 880	-1 513	-1 837
Överfört till markanläggningar	-146	-79	-146	-79
Överfört till byggnadsinventarier	-3	-5	-3	-5
Överfört till inventarier	-9	-12	-1	-
Sålt	-	-100	-	-100
Bokfört värde vid årets slut	1 357	1 236	1 337	1 205

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	500	500
Bokfört värde vid årets slut	-	-	500	500

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

	Andel %	Antal/andel	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2013	2012	2013	2012
Dotterföretag/Org nr/Säte						
AB Stadsholmen	91	45 501	-	-	20	20
556035-1511/Stockholm						
Fastighets AB Burspråket	100	100 000	-	-	480	480
556021-5336 / Stockholm						
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559/Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
IT-BO i Stockholm AB	100	1 000	-	-	0	0
556615-7292 / Stockholm						
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB	100	100 000	-	-	0	0
556748-4141 / Stockholm						

Andel i procent avser andel av kapital / röster

NOT 17 ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Fordringar hos koncernföretag	-	-	686	698
Andra långfristiga fordringar	25	36	25	36
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	7	23	0
Bokfört värde vid årets slut	51	43	734	734

Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	36	10	36	10
Tillkommande fordringar	-	32	-	32
Avgår, kortfristig del	-11	-6	-11	-6
Bokfört värde vid årets slut	25	36	25	36

**Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av
övriga aktier och andelar**

Aktier/Org nr/Säte	Antal/ andel	Nom (tkr)	KONCERNEN 2013	2012	MODERBOLAGET 2013	2012
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	17	-	7	7	4	-
Svenskt Fastighetsindex SFI ek för 769602-7460 / Stockholm	-	50	0	0	0	0
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	-	19	-
Bokfört värde vid årets slut			26	7	23	0

NOT 18 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Hyresfordringar	13	8	11	8
Kundfordringar	6	37	2	35
Bokfört värde vid årets slut	19	45	13	43

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Fordran fastighetsköpare	19	19	19	19
Övrigt	9	17	9	16
Bokfört värde vid årets slut	28	36	28	35

**NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER, MNKR**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna intäkter	8	2	8	2
Tomträttsavgälder	31	31	24	25
Övrigt	63	55	59	50
Bokfört värde vid årets slut	102	88	91	77

NOT 21 EGET KAPITAL, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
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	2 452	2 256	304	304
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-37	196	-	-
Vid årets slut	2 415	2 452	304	304
Fritt eget kapital/Balanserat och årets resultat				
Ingående balans	9 581	9 215	9 388	9 031
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	37	-196	-	-
Utdelning enl stämmobeslut	-1 351	-416	-1 351	-416
Årets resultat	315	977	349	773
Vid årets slut	8 582	9 581	8 386	9 388
Summa eget kapital vid årets slut	12 516	13 552	10 209	11 211

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, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Lagen om allmännyttan begränsar vad som är faktiskt utdelningsbart till aktieägarna.

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	185	121
Förändringar under året	-	-	-36	64
Vid årets slut	-	-	149	185
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2009	-	-	587	587
Avsatt vid tax 2010	-	-	956	956
Avsatt vid tax 2011	-	-	838	838
Avsatt vid tax 2012	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2013	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2014	-	-	-	-
Vid årets slut	-	-	2 381	2 381
Bokfört värde vid årets slut	-	-	2 530	2 566

NOT 23 MINORITETSINTRESSE, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
i bundet eget kapital	1	1	-	-
i fritt eget kapital	8	7	-	-
Summa minoritetsintresse	9	8	-	-

NOT 24 AVSÄTTNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	5	14	5	14
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	0	-9	0	-9
Bokfört värde vid årets slut	5	5	5	5

I pensionsskulden ingår avsättning för individuellt överenskomna avtalspensioner. Avsättningen täcker kostnaderna fram till dess att den anställda fyller 65 år. Bolaget har tidigare försäkrat bort sin upparbetad pensionsskuld för nuvarande och blivande pensionärer till S:t Erik Livförsäkring AB.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Skulder till koncernföretag	-	-	593	623
Övriga långfristiga skulder	0	0	-	-
Bokfört värde vid årets slut	0	0	593	623

NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	4 800	5 000	4 800	5 000
Outnyttjad del	1 140	3 729	1 140	3 729
Utnyttjad kreditbelopp	3 660	1 271	3 660	1 271
Förskottsbetalda hyresintäkter	218	216	185	187
Källskatt	3	3	3	3
Övriga skulder	25	73	20	64
Bokfört värde vid årets slut	3 906	1 563	3 868	1 525

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Underhåll, ny- och ombyggnad	102	158	97	152
Förbrukning	9	10	8	9
Tomträttsavgälder	6	5	6	5
Semesterskuld	15	15	14	14
Sociala försäkringar	4	4	3	3
Övrigt	39	27	33	26
Bokfört värde vid årets slut	175	219	161	209

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Uttagna pantbrev	3 457	3 511	3 145	3 200
Varav i eget förvar	3 457	3 511	3 145	3 200
Ställda panter	-	-	-	-

Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987-1992, samt för vissa korta krediter. Numera sker all upplåning via koncernkontot. Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelser. Dessa uppgick till 5 (14) mnkr.

NOT 29 ANSVARFÖRBINDELSER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	3	3	3	3

NOT 30 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	8 037 524 263
Årets resultat	348 804 871
Summa	8 386 329 134

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	19 144 000
I ny räkning balanseras	8 367 185 134
Summa	8 386 329 134

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 Koncernredovisning. 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

Det egna kapitalet i AB Svenska Bostäder uppgår till 10 209 mnkr och i koncernen uppgår det till 12 516 mnkr. Föreslagen utdelning utgör 0,19 procent av moderbolagets egna kapital och 0,15 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.

Stockholm den 13 februari 2014

Berthold Gustavsson
Ordförande

Yvonne Ruwaida

Hugo Nordenfelt

Peter Salomon

Fredrik Lundin Leinder

Karin Hanqvist

Jan Sörling

Pelle Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 februari 2014

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10–81.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets in-

terna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Svenska Bostäder för 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande

bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 17 februari 2014
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

**Till årsstämman i AB Svenska Bostäder
Till fullmäktige i Stockholms stad för
kännedom**

Organisationsnummer 556043-6429

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2013.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2014-02-07 som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god

revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 7 februari 2014



Bengt Lagerstedt

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

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

Operativt resultat

Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter.

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

Intern värdering med utgångspunkt från en bedömning av marknadsmässiga avkastningskrav, faktiska hyresintäkter, fastighets-skatt och tomträttsavgälder, normaliserade drift- och underhållskostnader samt vakansgrader. Varje fastighet har bedömts för sig. De kommersiella fastigheterna i Vällingby City har värderats externt.

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 schablon-skatt 26,3 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.

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.

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm

Centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Förkortningar

Förkortningarna tkr, mnkr och mdkr används för tusen kronor, miljoner kronor och miljarder kronor.

Personal

Årsarbetare

Omräkning av arbetad tid till helårs-arbetande med tillämpning av faktiskt arbetad tid.

Måltal

Superdriftnetto, kr/kvm

Nettoomsättning med avdrag för driftkostnader och centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser. Jämförelse-störande poster ingående i drift och central administration exkluderas.

Serviceindex

Serviceindex sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med företagets medarbetare och servicen i övrigt. Det vill säga om kunderna känner sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om de får den felavhjälpan service de efterfrågar.

Produktindex

Produktindex sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten i övrigt, såväl inne som ute.

Trygghetsindex

Andelen hyresgäster som är nöjda med trygghet och säkerhet kopplat till sitt boende.

Aktivt medskapandeindex, AMI

Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning.

Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm

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

Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter

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



För framtidens skiftande behov

Distrikt Järva



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Akalla												
Brahestad 1	Helsingforsgatan 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsgatan 8	D	1976	-	0	10 989	0	3	0			
Helsingfors 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4			
Kotka 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 963	0	1	233			
Nystad 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E		1975	1975	5 687	291	99	9	0			
Nystad 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	504	99	6	64			
Nystad 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	62			
Nystad 6	Borgågatan 46	D	1974	-	0	0	0	0	0			
Nystad 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	1974	5 687	302	99	5	64			
Nystad 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	457	99	5	62			
Nystad 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	64			
Nådendal 1	Villmanstrandsgatan 1	D	1974	1974	0	0	0	0	20			
Saima 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211			
Sveaborg 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	180	96	3	66			
Sveaborg 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	628	96	11	62			
Akalla Summa					45 114	20 004	786	55	912			
Husby												
Bergen 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0			
Bodö 1	Nordkapsgränd 3	D	1976	1989	0	2 005	0	2	0			
Lillehammer 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimgaten 17-19	D	1974	1974	0	2 716	0	18	0			
Molde 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 160	15	82	3	0			
Molde 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1975	7 956	654	103	20	0			
Molde 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	23	119	2	190			
Molde 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	0	116	0	223			
Molde 5	Bergengatan 43-51	D	1976	1976	9 374	251	128	20	0			
Oslo 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	21	104	1	154			
Oslo 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	112	124	9	0			
Oslo 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0			
Oslo 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0			
Oslo 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0			
Oslo 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 665	56	120	11	263			
Oslo 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	125	130	16	0			
Oslo 8	Edvard Griegsgången 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 125	0	5	0			
Oslo 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0			
Ringerike 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360			
Trondheim 1	Trondheimgaten 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 178	115	24	0			
Trondheim 2	Trondheimgaten 4-8	D	1974	1974	6 166	340	84	5	0			
Trondheim 4	Trondheimgaten 24-28, 28A, 30-32	D	1974	1974	9 322	77	123	39	261			
Trondheim 5	Trondheimgaten 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	40	96	9	259			
Trondheim 6	Trondheimgaten 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	62	98	14	0			
Trondheim 7	Trondheimgaten 44-48	D	1974	1974	6 169	0	82	0	0			
Ålesund 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslogatan 2-4, Trondheimgaten 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1975	18 466	3 164	404	24	139			
Ålesund 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimgaten 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0			
Husby Summa					162 508	16 678	2 366	256	1 849			
Kista												
Randers 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	162			
Ribe 170	Ribegatan 99	C	1979	-	0	336	0	1	0			
Ribe 37	Ribegatan 130	C	1979	1980	59	0	1	0	0			
Ribe 38	Ribegatan 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0			
Silkeborg 136	Själlandsgränd 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0			
Århus 174	Århusgatan 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0			
Århus 175	Århusgatan 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0			
Kista Summa					11 450	339	204	3	162			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Rinkeby												
Kvarnbäcken 1	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	0	0	0	0			
Kvarndammen 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	744	126	22	0			
Kvarndammen 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	757	130	27	0			
Kvarndammen 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0			
Kvarnfallet 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126			
Kvarnseglet 1	Gärdebyplan 1	D	1970	1970	0	0	0	0	0			
Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 4-25, 25A, 26-28, Vimmerbyplan 7	D	1971	1971	14 843	779	214	19	0			
Kvarnseglet 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	446	0	2	188			
Kvarnseglet 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	37			
Kvarnseglet 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	917	172	15	0			
Kvarnögat 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124			
Lillkvarnen 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	2	44			
Lillkvarnen 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	122	70	1	0			
Lillkvarnen 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	723	0	1	86			
Rinkeby 2:8	Gärdebyplan 3	D	1970	-	0	0	0	0	0			
Storkvarnen 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1972	7 185	229	84	6	0			
Storkvarnen 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	6 795	579	80	12	0			
Storkvarnen 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1			
Rinkeby Summa					76 779	6 302	1 057	131	606			
Tensta												
Bränninge 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0			
Bränninge 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12			
Fållinge 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185			
Gemlinge 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80			
Gullinge 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	11	0			
Hjälminge 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	212	50	4	33			
Husinge 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0			
Husinge 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	295	77	7	0			
Kämpinge 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	134	60	3	0			
Neglinge 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	1969	8 108	557	94	7	113			
Skänninge 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 789	969	80	16	103			
Skänninge 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69			
Skänninge 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72			
Skänninge 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69			
Skäringe 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1970	6 823	624	82	6	8			
Tisslinge 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0			
Toftinge 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	1994	7 189	295	94	6	16			
Vämlinge 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1969	10 392	1 223	140	7	124			
Tensta Summa					93 581	10 942	1 162	115	884			
DISTRIKT JÄRVA Summa					389 432	54 265	5 575	560	4 413			

Distrikt Västerort



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Blackeberg												
Finnen 1	Ibsengatan 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	2	0			
Fransmannen 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33			
Greken 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	17			
Holländaren 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43			
Indianen 1	Arvid Mörnes Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37			
Italianaren 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	2 280	298	36	6	20			
Italianaren 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23			
Karelaren 2	Arvid Mörnes Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32			
Norrmannen 1	Björnsonsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0			
Portugisen 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	825	96	11	28			
Turken 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	311	16	3	2			
Ungraren 1	Björnsonsgatan	C	2012	2012	5 543	755	70	1	0			
Blackeberg Summa					44 067	5 021	664	68	235			
Bromsten												
Idun 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbovägen 94B 96A-D	C	1984	1984	12 631	2 099	171	34	80			
Jorund 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0			
Margareta 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	95	28	3	28			
Yrsa 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	467	52	4	44			
Bromsten Summa					21 672	2 682	287	46	152			
Grimsta												
Blyet 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0			
Guldet 4	Grimstagatan 129-217, Gulldragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 551	406	27	133			
Kvicksilvret 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 935	369	41	108			
Neonet 1	Gulldragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61			
Silvret 2	Grimstagatan 36-46, 46A-C, 48-50, 54-58, 58A-D, 60-66, 66A-D, 68-72	C	1958	1958	8 020	421	119	7	15			
Silvret 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	148			
Tennet 1	Grimstagatan 103-117, Kanngjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0			
Tennet 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	7	85	1	0			
Tungstenen 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	153	61	3	54			
Tungstenen 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	32			
Uranet 1	Grimstagatan 219-235, Gulldragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162			
Grimsta Summa					110 902	6 471	1 702	96	713			
Hässelby Gård												
Bondesalen 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	295	136	11	31			
Fondbersån 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	9 954	758	152	6	74			
Herreköket 1	Liljeörnsgatan 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33			
Kungssalen 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	853	79	17	40			
Kålgården 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0			
Lakejammaren 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 755	421	135	12	0			
Mjölkkammaren 3	Liljeörnsgatan 29-67	C	1956	1956	8 082	735	141	17	67			
Rosengården 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	48			
Spegeldammen 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	116	110	3	53			
Springbrunnen 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37			
Sängkammaren 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41			
Säteritaket 2	Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17	C	2005	2005	6 313	1 501	97	14	0			
Tapetrabatten 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 150	169	17	50			
Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	52			
Örtagården 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4			
Hässelby Gård Summa					94 853	7 941	1 495	133	530			
Hässelby Strand												
Kornischen 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0			
Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	45			
Triglyfen 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	9	168			
Hässelby Strand Summa					19 487	626	322	12	213			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Mariehäll												
Kullagulla 1	Alfons Åbergs Gata 2-4, Annedalsvägen 71-75, Dartanjangs Gata 50-56, Pippi Långstrumps Gata 31-35	B	2011	2011	7 797	2 977	95	7	0			
Kusin Vitamin 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Holgerssons Gata 2, Pellepennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	7 671	2 174	113	3	0			
Lasse Liten 1	Annedalsvägen 65-69, Pippi Långstrumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	1	0			
Tant Grön 1		B	-	-	0	0	0	0	0			
Mariehäll Summa					18 224	5 242	240	11	0			
Råcksta												
Bolaget 2	Ångermannagatan 78-128	C	1953	1953	11 476	1 132	179	22	29			
Disponenten 1	Vällingbyvägen 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	14	0			
Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	6	20			
Platschefen 1	Vällingbyvägen 161-163	C	1953	1953	4 675	66	85	3	0			
Vagnhallen 14	Jämtlandsgatan 159-161	C	1970	-	0	2 686	0	3	18			
Råcksta Summa					25 673	5 399	404	48	67			
Solhem												
Gotte 1	Sörgårdsvägen 141-155	C	1989	1989	542	417	7	1	7			
Hedvig 22	Spånga Stationsplan 13, Spånga Stationsväg 55-69, Spånga Stationsväg 69A, Spånga Stationsväg 71-81	C	1963	1963	6 568	323	108	8	52			
Ulf 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Vårsta Allé 12	C	1932	1932	691	568	7	5	0			
Solhem Summa					7 801	1 308	122	14	59			
Vinsta												
Jordfräsen 1	Rabattvägen 31-45	C	2012	2012	4 351	280	57	4	0			
Kantskäraren 1	Redskapsvägen 10-24	C	2012	2012	6 238	107	83	2	0			
Vinsta Summa					10 589	387	140	6	0			
Vällingby												
Arkivbläcket 2	Bräcke­gatan 2-20, Kirunagatan 10-12	C	1991	1992	7 837	2 327	80	23	0			
Bokpapperet 1	Lyckselevägen 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	6	13			
Brevkopian 1	Skattegårds­vägen 37-43	C	1955	1955	4 928	16	88	2	0			
Chefen 1	Vällingbyvägen 146-176	C	1953	1953	7 029	775	124	13	14			
Glanspapperet 1	Lyckselevägen 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	8	17			
Hektografen 2	Duvedsvägen 9	C	1955	1955	0	406	0	1	0			
Hålkortet 1	Vittangi­plan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 938	1 760	34	31	0			
Håltången 1	Lyckselevägen 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	1	40			
Häftstiftet 2	Duvedsvägen 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	8	4			
Inköpschefen 6	Solursgränd 3-11, Solursgången 16	C	2011	2011	12 562	308	171	59	62			
Kanslisilket 7	Bräcke­gatan 1-7, Kirunagatan 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	45			
Kartoteket 1	Duvedsvägen 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	1	0			
Korthållaren 5	Indalsbacken 4-31, Lyckselevägen 9	C	1954	1953	9 894	208	165	15	44			
Nålfatet 2	Duvedsvägen 21-23	C	1955	-	0	438	0	2	0			
Pennstället 1	Lyckselevägen 34-54	C	1954	1968	3 510	587	61	6	16			
Reversalet 1	Vittangi­gatan 1, Årevägen 11-27	C	1953	1953	5 046	555	85	14	0			
Ritbordet 3	Jämtlandsgatan 120-148	C	1953	1953	6 424	384	108	10	44			
Skaftstämpeln 1	Härjedalsgatan 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	6	53			
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	4	64			
Stämpeldynan 1	Fjällnäs­gatan 2-8, Härjedalsgatan 1-13, Vällingbyvägen 134-138	C	1956	1956	6 058	392	92	8	31			
Stämpelfärgen 3	Härjedalsgatan 17-23	C	1965	-	0	1 801	0	7	29			
Stämpelfärgen 4	Härjedalsgatan 27-33, Mörsilsgatan 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	406	104	11	28			
Vällingby Summa					99 838	13 566	1 528	251	504			
DISTRIKT VÄSTERORT Summa					453 106	48 643	6 904	685	2 473			

Distrikt Söderort



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Bagarmossen												
Arkivarien 1	Ätravägen 9-15	C	1953	1953	3 273	210	48	4	0			
Assessorn 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 723	86	17	31			
Assessorn 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	367	43	5	13			
Bergsrådet 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	0	47	0	13			
Domhavanden 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1969	1 911	94	27	9	25			
Hovrättsrådet 2	Fogdevägen 116	C	1954	1952	1 706	608	44	8	2			
Kammar skrivaren 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	442	137	13	12			
Kommer serådet 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6			
Krigsdomaren 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	481	68	9	11			
Krigsrådet 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	45			
Miljöministern 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Ätravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6			
Näringsministern 1	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39			
Rikskanslern 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	220	83	10	23			
Skattebonden 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	11	5			
Ståthållaren 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 877	274	39	56			
Ståthållaren 6	Fogdevägen 114	C	1954	-	0	0	0	0	0			
Bagarmossen Summa					63 085	9 641	1 040	135	287			
Björkhagen												
Björkhagen 1:2	Hässleholmsvägen 12	B			0	0	0	0	0			
Blixten 1	Hässleholmsvägen 14-28	B	1947	1947	3 379	144	47	4	45			
Duggregnet 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgsvägen 2-6, Malmövägen 53	B	1956	1970	5 072	7 044	88	10	0			
Duggregnet 6	Björkhagsplan 2-6, Malmövägen 55	B	1980	1980	0	5 484	0	2	0			
Duggregnet 7	Halmstadsvägen 37-43	B	1959	-	0	4 573	0	20	0			
Molnet 3	Halmstadsvägen 32-36, Höganäsvägen 2-16, Malmövägen 57-59	B	1949	1949	6 933	1 007	102	13	19			
Termometern 1	Halmstadsvägen 52, Svalövsvägen 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	1	4			
Åskvädet 2	Halmstadsvägen 51-61, Hässleholmsvägen 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	13	9			
Åskvädet 3	Hässleholmsvägen 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	3	22			
Björkhagen Summa					22 784	19 562	345	66	99			
Bredäng												
Frimurareorden 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	538	56	11	41			
Gröna Stugan 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	380	143	17	97			
Gröna Stugan 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 098	140	17	0			
Gula Knapparna 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	479	138	16	105			
Gula Knapparna 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	461	138	16	110			
Konstnärsgillet 1	Stora Sällskapets Väg 46-54, Ålgrytevägen 157-165	C	1965	1965	10 610	337	141	15	123			
Lilla Sällskapet 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	168	70	8	46			
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 649	140	17	0			
Vita Liljan 2	Bredängsvägen 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	1 439	0	5	4			
Bredäng Summa					73 087	12 549	966	122	526			
Farsta												
Blå Jungfrun 1	Vaniljvägen 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68			
Farsta Summa					8 173	0	97	0	68			
Gamla Enskede												
Dalen 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	281	134	6	0			
Dalen 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdevägen 18, Åstorpsringen 38	B	1979	1979	0	5 187	0	12	10			
Dalen 21	Bersågränd 1, Åstorpsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	1	0			
Dalen 3	Grusågränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	2	0			
Dalen 6	Åsgärdevägen 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	4	0			
Dalen 7	Åsgärdevägen 9-51	B	1979	1979	10 766	215	123	3	0			
Kolonisten 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 427	64	3	0			
Kolonistugan 1	Åsgärdevägen 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	2	0			
Gamla Enskede Summa					51 555	23 854	611	33	10			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Gröndal												
Barlasten 1	Gröndalsvägen 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8			
Vimpeln 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	17			
Gröndal Summa					2 661	0	47	0	25			
Hammarbyhöjden												
Adepten 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	381	36	8	9			
Paternoster 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10			
Ramskär 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 275	73	20	11			
Rektorn 5	Lidköpingsvägen 52	B	1952	-	0	0	0	0	11			
Seminarieriet 1	Ulricehamnsvägen 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	2	21			
Slöjdläraren 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	342	42	8	24			
Triplexen 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30			
Ven 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0			
Yrväddet 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8			
Hammarbyhöjden Summa					16 192	3 075	251	49	124			
Johanneshov												
Kopian 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0			
Takmålningen 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0			
Johanneshov Summa					2 139	207	36	9	0			
Kärrtorp												
Agö 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23			
Arkö 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39			
Bredsand 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	434	67	8	29			
Eggegrund 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	721	48	19	21			
Grundkallen 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	506	68	14	22			
Grönskär 2	Lågskärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	3	15			
Grönskär 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågskärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	3 999	0	7	1			
Grönskär 4	Karlsövägen 10, Lågskärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	67	32	1	15			
Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	434	30	7	16			
Gåshällan 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38			
Huvudskär 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	570	65	12	4			
Limö 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12			
Lågskär 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	13	0			
Sandhammaren 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 655	469	40	4	4			
Skäggenäs 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	8	5			
Stenshuvud 3	Fyrskäppsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	251	24	3	0			
Söderarm 1	Lågskärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3			
Tjärven 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4			
Utgrunden 1	Fyrskäppsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	371	24	8	6			
Örskär 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37			
Kärrtorp Summa					56 843	14 169	880	168	294			
Liljeholmen												
Cisternen 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	220			
Reservoaren 1	Nybohovsgränd 1	B	1962	-	0	415	0	1	4			
Reservoaren 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	7	23			
Reservoaren 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2008	4 916	0	78	0	52			
Liljeholmen Summa					11 978	727	267	8	299			
Långbro												
Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	C	1946	1971	558	44	10	1	4			
Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2			
Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	5	3			
Långbro Summa					1 629	462	28	8	9			
Midsommarkransen												
Maskrosen 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13			
Midsommarkransen Summa					1 806	135	29	2	13			
Mälarhöjden												
Urmakaren 38	Älgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17			
Mälarhöjden Summa					2 797	50	44	1	17			
Rågsved												
Bäverfällan 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30			
Bäverfällan 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13			
Bäverfällan 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0			
Bäverfällan 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37			
Bävergället 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10			
Bävergället 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32			
Bäverhuset 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Bäverhuset 3	Bjursätragatan 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	8	9			
Bäverpälsten 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8			
Bäverpälsten 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	55	35	4	6			
Bäverpälsten 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9			
Bäverpälsten 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0			
Bäverpälsten 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	12			
Bäverungen 2	Bjursätragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0			
Bäverungen 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	3			
Bäverungen 4	Bjursätragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0			
Låsfjädrarn 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	1958	5 151	404	75	17	21			
Rågsved Summa					35 673	2 507	502	75	222			
Skärholmen												
Brännholmen 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1967	3 906	140	51	9	55			
Ekholmen 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1966	4 176	201	54	21	58			
Eldholmen 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1966	4 158	152	54	13	74			
Hagholmen 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64			
Högholmen 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	24	110			
Idholmen 1	Idholmsvägen 124, 124A-B 126- 148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	219	45	6	48			
Klubbholmen 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83			
Lerholmen 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56			
Oxholmen 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	129	51	8	70			
Skärholmen Summa					45 126	2 115	591	126	618			
Solberga												
Plösen 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48			
Skohornet 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42			
Sylklacken 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32			
Solberga Summa					7 132	0	97	0	122			
Värberg												
Storholmen 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	2009	7 796	2 823	100	9	0			
Storholmen 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	7 940	63	103	1	62			
Storholmen 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1977	8 365	1 700	107	8	0			
Storholmen 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	481	50	7	89			
Värberg Summa					27 999	5 067	360	25	151			
Västberga												
Karusellen 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	1946	1 760	804	35	8	0			
Kasperteatern 1	Karusellvägen 14	B	1946	1946	1 164	33	28	2	23			
Kasperteatern 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14			
Kuplettsångaren 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	1 986	254	42	4	0			
Lyckohjulet 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombolavägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34			
Lyckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	319	40	5	27			
Radiobilen 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 478	95	53	6	0			
Västberga Summa					14 955	1 791	288	35	98			
Östberga												
Familjen 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	92	96	12	85			
Släkten 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 239	40	11	11			
Ätten 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1			
Ätten 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35			
Östberga Summa					12 950	2 331	177	23	132			
DISTRIKT SÖDERORT Summa					458 564	98 242	6 656	885	3 114			

Distrikt Innerstaden



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Hjorthagen												
Söderåsen 1	Bobergsgatan 18, Slättervallsgatan 8-12				0	0	0	0	0			
Hjorthagen Summa					0	0	0	0	0			
Kungsholmen												
Ankaret 20	Arbetargatan 32	A	1939	1930	1 443	99	36	1	0			
Härolden 33	Kungsgatan 88	A	< 1929	1959	600	784	8	1	0			
Vallgossen 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960	-	0	1 802	0	3	0			
Kungsholmen Summa					2 043	2 685	44	5	0			
Ladugårdsgärdet												
Högvakten 6	Hedinsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0			
Lissabon 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76			
Rio 10	Sandhammsgatan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0			
Smedsbacken 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0			
Ladugårdsgärdet Summa					13 314	4 179	192	14	76			
Marieberg												
Centauren 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0			
Centauren 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0			
Marieberg Summa					2 036	0	60	0	0			
Norra Djurgården												
Kattrumpstullen 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8			
Kattrumpstullen 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	10	172	10	15			
Norra Djurgården Summa					6 162	52	208	24	23			
Norrmalm												
Rörstrand 24	Upplandsgatan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0			
Vingrån 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0			
Norrmalm Summa					1 085	186	19	3	0			
Stadshagen												
Vattenborgen 11	John Bergs Plan 1	A	1935	1935	1 134	14	24	2	0			
Vattenborgen 9	John Bergs Plan 5	A	1937	1937	912	0	24	0	0			
Stadshagen Summa					2 046	14	48	2	0			
Södermalm												
Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	4 866	238	61	325			
Fikonet 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1965	8 167	375	114	14	0			
Fikonet 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	790	42	4	0			
Fikonet 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1968	8 156	278	112	8	1			
Fikonet 8	Barnängsgatan 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	2008	12 863	6 739	169	15	0			
Haren 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 138	106	16	0			
Kofoten 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	1997	9 598	5 411	177	68	20			
Ormen Större 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	507	12	6	0			
Ormen Större 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0			
Paris 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0			
Pennan 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0			
Piskan 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0			
Piskan 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0			
Piskan 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0			
Piskan 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	2	0			
Piskan 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0			
Piskan 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	98	18	4	0			
Piskan 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0			
Piskan 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	1	0			
Piskan 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0			
Piskan 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0			
Piskan 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0			
Plankan 24	Hornsgatan 134-140, Kristinehovsgatan 8-18, Lundagatan 59-69, Varvsgatan 19-33	A	1966	1966	24 561	6 043	341	58	300			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Pyramiden 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötagatan 46	A	< 1929	1970	2 261	908	34	6	0			
Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	1970	1 077	263	16	6	0			
Pyramiden 12	Katarina Bangata 28, Östgötagatan 42	A	< 1929	1970	1 250	291	18	4	0			
Pyramiden 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0			
Pyramiden 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	3	0			
Pyramiden 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	4	0			
Pyramiden 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0			
Pyramiden 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0			
Pyramiden 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 343	43	16	0			
Pyramiden 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	1970	1 633	496	19	2	0			
Rackarbergen 3	Marmorgatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14			
Schultz 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0			
Schultz 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0			
Släggan 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	320	27	4	0			
Spettet 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 936	64	12	0			
Tobaksspinneriet 11	Långholmsgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0			
Tumstocken 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 017	182	23	0			
Tången 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0			
Utkiken 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0			
Utkiken 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0			
Utkiken 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0			
Södermalm Summa					171 012	51 832	2 490	426	660			
Södra Hammarbyhamnen												
Båtklubben 6	Pollargatan 14-16, Henrikdalsallén 28	A	2011	2011	3 974	840	49	2	0			
Forsen 2	Skeppsmåklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0			
Redaren 2	Förskeppsgatan 2, Hammarby Allé 32-36, Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0			
Redaren 3	Förskeppsgatan 4	A	2008	-	0	859	0	1	0			
Snickeriet 1	Aktergatan 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsgatan 1-11	A	2006	2006	11 184	3 622	209	5	0			
Södra Hammarbyhamnen Summa					30 894	8 320	505	18	0			
Vasastaden												
Formen 5	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0			
Humleboet 13	Gävlegatan 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	1945	1 756	124	32	3	0			
Killingen 35	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0			
Medevi Brunn 1	Eastmansvägen 21-25, Medevigatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 559	139	52	0			
Medevi Brunn 2	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0			
Mimer 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0			
Riddarsporren 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0			
Riddarsporren 18	Norr tullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 053	43	12	0			
Riddarsporren 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0			
Riddarsporren 20	Norrtullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0			
Riddarsporren 22	Frejgatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	0			
Sabbatsberg 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	193	231	10	0			
Skålen 1	Norrbackagatan 27-29	A	1986	-	0	295	0	2	0			
Skålen 21	Norrbackagatan 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	1	0			
Smältan 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0			
Smältan 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0			
Smältan 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0			
Smältan 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0			
Tuben 1	Upplandsgatan 27, 27A	A	< 1929	1930	1 432	431	21	3	0			
Ugnen 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0			
Urnan 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0			
Vasastaden Summa					45 608	19 869	811	135	0			
Östermalm												
Brandmästaren 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0			
Furiren 15	Lützengatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	881	52	4	0			
Harpan 25	Karlplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0			
Jungfrun 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0			
Järnlotet 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	295	9	4	0			
Karl Xvs Port 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1959	1 193	834	21	3	0			
Kasernen 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0			
Norrtälje 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0			
Rio 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	0			
Tofslärkan 7	Odengatan 3	A	< 1929	1986	0	731	0	1	0			
Östermalm Summa					16 557	6 319	282	46	0			
DISTRIKT INNERSTADEN Summa					290 757	93 456	4 659	673	759			



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Blackeberg												
Åkeshov 1:1	Åkeshovs Gårdsväg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0			
Blackeberg Summa					0	1 417	0	2	0			
Bredäng												
Leopolds Lyra 1	Ålgrytevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0			
Nordens Vänner 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0			
Bredäng Summa					97	1 008	1	2	0			
Djurgården												
Bergsklippan 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	-	235	45	3	1	0			
Bergsklippan 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0			
Bergsklippan 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0			
Djurgården 1:25	Djurgårdsslätten 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0			
Djurgården 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1940	833	89	11	1	0			
Djurgården 1:37	Långa Gatan 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0			
Halsen 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	320	180	8	2	0			
Halsen 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0			
Halsen 12	Andréegatan 6	A	< 1929	1929	111	0	1	0	0			
Halsen 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0			
Konsthallen 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0			
Krigsmanskassan 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0			
Krigsmanskassan 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0			
Krigsmanskassan 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0			
Krigsmanskassan 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0			
Krigsmanskassan 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0			
Krigsmanskassan 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0			
Krigsmanskassan 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0			
Krigsmanskassan 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0			
Krigsmanskassan 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0			
Djurgården Summa					6 023	1 594	99	24	0			
Enskede Gärd												
Enskede By 1	Enskede Gärdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0			
Lekstugan 1	Enskede Gärdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	8	0			
Enskede Gärd Summa					86	1 235	1	9	0			
Farsta Strand												
Farsta Gärd 1	Farstaängsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0			
Farsta Strand Summa					0	1 176	0	1	0			
Gamla Stan												
Ajax 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0			
Apollo 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0			
Apollo 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0			
Cadmus 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	5	0			
Cadmus 2	Järntorgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0			
Callisto 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0			
Cassiopea 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0			
Cassiopea 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0			
Cassiopea 6	Själagerdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	352	9	7	0			
Ceres 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0			
Ceres 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	3	0			
Ceres 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0			
Cupido 3	Själagerdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0			
Cupido 4	Baggensgatan 24, Själagerdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0			
Cygnus 4	Själagerdsgatan 10, Svartmangatan 25, Tyska Brunnplan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0			
Daedalus 5	Kåkbrinken 11A-B, Lilla Nygatan 8-12, Munkbrogatan 9-11, Schönfeldts Gränd 8	A	< 1929	1973	2 480	1 180	37	14	0			
Echo 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	333	10	6	0			
Echo 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0			
Erisichton 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, S tora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0			
Erisichton 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Erisichton 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0			
Eurydice 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0			
Eurydice 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0			
Eurydice 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0			
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0			
Hippomenes 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0			
Hippomenes 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	24	4	2	0			
Iphigenia 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0			
Iris 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0			
Latona 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	50	5	1	0			
Latona 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	632	5	7	0			
Marsyas 10	Kråkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	301	7	5	0			
Medusa 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0			
Medusa 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	640	6	7	0			
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	333	5	3	0			
Memnon 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 774	0	14	0			
Milon 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0			
Milon 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0			
Narcissus 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0			
Pandora 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0			
Pegasus 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0			
Pegasus 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0			
Pegasus 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0			
Perseus 10	Köpmansbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0			
Phaeton 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0			
Phaeton 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0			
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	124	42	1	1	0			
Pygmalion 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvägränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	8	0			
Pygmalion 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0			
Pygmalion 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0			
Pygmalion 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0			
Trivia 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0			
Typhon 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0			
Typhon 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0			
Gamla Stan Summa					21 775	13 573	333	190	0			
Grimsta												
Grimsta 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	1929	121	208	1	2	0			
Grimsta Summa					121	208	1	2	0			
Gröndal												
Stora Fågelsången 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0			
Göndal Summa					347	0	5	0	0			
Herrängen												
Herrängsgården 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	433	0	1	0			
Herrängen Summa					0	433	0	1	0			
Johanneshov												
Bostället 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	95	0	1	0			
Skansbacken 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0			
Johanneshov Summa					0	339	0	2	0			
Kristineberg												
Kristinebergs Slott 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0			
Kristineberg Summa					611	0	5	0	0			
Liljeholmen												
Lilla Katrineberg 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	914	6	5	0			
Liljeholmen Summa					968	914	6	5	0			
Långbro												
Långbro Gärd 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8			
Långbro Summa					783	20	8	1	8			
Långholmen												
Alstavik 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	209	29	6	0			
Centralvakten 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0			
Direktörsvillan 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0			
Grindhålet 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0			
Karlshäll 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0			
Knapersta 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	730	9	12	1	6			
Knapersta 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	-	134	505	2	2	3			
Murhörn 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	1	0			
Sjötullen 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0			
Stora Henriksvik 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	-	0	190	0	1	0			
Underofficershuset 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	10	6	1	0			
Långholmen Summa					4 337	2 687	61	16	9			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Marieberg												
Marieberg 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0			
Marieberg Summa					432	0	1	0	0			
Mälarhöjden												
Slättens Gård 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0			
Slättens Gård 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0			
Mälarhöjden Summa					187	0	2	0	0			
Norra Ängby												
Stora Ängby 22	Stora Ängby Allé 30-36	C	< 1929	-	0	713	0	2	0			
Norra Ängby Summa					0	713	0	2	0			
Norrmalm												
Islandet 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	622	6	10	0			
Väderkvarnen 21	Brunnsgatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 368	0	9	0			
Norrmalm Summa					492	1 990	6	19	0			
Skärholmen												
Skärholmens Gård 1	Skärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	-	0	608	0	3	0			
Skärholmen Summa					0	608	0	3	0			
Stadshagen												
Lilla Hornsberg 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	206	1	1	1			
Mariedal 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0			
Stadshagen Summa					94	781	1	3	1			
Sätra												
Längsättra 2	Sättagårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0			
Sätra Gård 2	Sättagårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0			
Sätra Summa					188	110	2	1	0			
Södermalm												
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1996	290	1 879	1	9	0			
Barnängens Gård 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0			
Barnängens Gård 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0			
Barnängsbacken Större 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0			
Blecktorner 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0			
Bonden Större 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0			
Bonden Större 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0			
Bondesonen Större 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 142	0	23	0			
Bondesonen Större 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0			
Bondesonen Större 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0			
Drottningen 12	Katarina Kyrkobacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0			
Drottningen 13	Katarina Kyrkobacke 3	A	< 1929	1930	613	10	15	2	0			
Drottningen 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0			
Drottningen 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0			
Drottningen 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0			
Drottningen 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkobacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0			
Dykärrer Mindre 10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	698	11	6	0			
Ekermanska Gården 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	1	0			
Engelska Huset 3	Götgatan 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	4	0			
Faggens Krog 1	Gaveliusgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0			
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	7	1	1	0			
Flintan 1	Bergsprängargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	565	340	7	8	0			
Fotangeln 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	341	19	9	0			
Fotangeln 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0			
Fotangeln 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0			
Färgargården 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0			
Glasbruksklippan 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0			
Graniten 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	-	0	911	0	2	0			
Grimman 4	Wollmar Yxkullsgatan 23	A	< 1929	-	0	953	0	1	0			
Grindvakt 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0			
Gröna Gården 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0			
Haren 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0			
Haren 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0			
Heleneborg 1	Söder Mälarstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0			
Justitia 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0			
Kaninen Minsta 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	63	15	2	0			
Kaninen Minsta 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0			
Kaninen Minsta 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0			
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkobacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	849	112	14	3	0			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Katarinabacken 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0			
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	224	0	9	0	0			
Katarinabacken 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0			
Kattfoten Mindre 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0			
Kattfoten Mindre 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	66	18	3	0			
Kattfoten Större 30	Bastugatan 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0			
Kattfoten Större 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0			
Kattungarna 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1974	804	48	11	3	4			
Kattögat 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0			
Kattörat 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0			
Klinton 2	Mäster Mikael Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0			
Klinton 3	Mäster Mikael Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0			
Kronan 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0			
Kronan 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0			
Kronan 5	Fjällgatan 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsgatan 33	A	< 1929	1983	678	332	9	5	0			
Kungen 6	Katarina Kyrkobacke 8, Roddargatan 3A-B, 5, 5A-B, Svartensgatan 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	2	0			
Lappskon Större 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 043	0	25	0			
Lappskon Större 8	Bastugatan 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1971	2 193	1 698	33	24	0			
Lilla Blecktornet 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0			
Lilla Pryssan 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0			
Lorensberg 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0			
Lotsen 17	Åsögatan 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0			
Lotsen 18	Åsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0			
Lotsen 19	Åsögatan 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0			
Lotsen 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0			
Lotsen 21	Åsögatan 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0			
Lotsen 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0			
Ludvigsberg 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15			
Ludvigsberg 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0			
Magistern 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0			
Mineralet 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	220	1	2	0			
Mosebacke 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0			
Mosebacke 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0			
Nederland 20	Götgatan 46, Noe Arksgården 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0			
Ormen Mindre 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	128	14	3	0			
Ormen Mindre 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0			
Ormen Mindre 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	261	13	7	0			
Ormen Mindre 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0			
Ormen Mindre 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	204	9	12	0			
Ormen Mindre 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0			
Ormen Mindre 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0			
Ormen Mindre 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	215	10	3	0			
Ormen Mindre 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	949	25	18	0			
Ormen Större 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	317	0	2	0			
Ormsaltaren 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0			
Paris 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0			
Pelarbacken Större 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0			
Rudan Mindre 4	Tjärhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0			
Sandbacken Mindre 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0			
Sandbacken Större 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	10	8	2	0			
Sandbacken Större 14	Nytorpgsgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	133	8	4	0			
Sandbacken Större 15	Nytorpgsgatan 16	A	< 1929	1971	420	60	7	1	0			
Sandbacken Större 16	Katarina Östra Kyrkogårdsgränd 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0			
Sankta Katarina Större 5	Mäster Mikael Gata 2, 2A-H, Nytorpgsgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0			
Schönborg 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 509	0	7	0			
Skinnarviken 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0			
Spännramen 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0			
Stadsvarvet 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0			
Stammen 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	1	0			
Stammen 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0			
Stammen 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0			
Stammen 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0			
Stenbocken 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0			
Stenbocken 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0			
Stenbocken 8	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	745	39	11	0			
Stenbodarna 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0			
Stenbodarna 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0			
Stenkolet 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0			
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0			
Sturen Minsta 1	Tjärhovsgatan 9	A	< 1929	-	0	486	0	1	0			

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Sturen Minsta 2	Södermannagatan 2, Tjörhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	3 165	13	6	0			
Sturen Större 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0			
Svalgången 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0			
Svalgången 7	Bellmansgatan 7, 7A-B, 9-11, Hornsgatan 34, 34A-E, 36, 36A-B, 38, 38A-C, Maria Trappgränd 10	A	< 1929	1975	2 420	998	34	18	0			
Södermalm 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	1929	0	48	0	2	0			
Södermalm 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0			
Tapeten 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0			
Tegen 2	Bjurholmsgatan 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 832	18	20	0			
Terrassen 16	Nytorpgsgatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	20	5	1	0			
Tjörboden 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0			
Tjörhovet Mindre 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0			
Tjörhovet Större 37	Lotsgatan 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	1	0			
Tjörhovet Större 38	Skeppargränd 4, Sägargatan 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0			
Tjörhovet Större 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	1929	116	0	1	0	0			
Tjörhovet Större 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0			
Tjörkokaren 1	Åsögatan 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0			
Tjörkokaren 2	Åsögatan 208	A	< 1929	1929	0	20	0	1	0			
Tjörvräkaren 1	Åsögatan 211	A	< 1929	1929	134	0	1	0	0			
Tjörvräkaren 2	Åsögatan 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0			
Tofflan 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgränd 1	A	< 1929	1976	913	126	14	6	0			
Tofflan 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	5	0			
Tofflan 4	Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0			
Trappan 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	376	14	9	0			
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0			
Ugglan Mindre 8	Brännkyrkagatan 26, Ugglegränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0			
Ugglan Större 6	Brännkyrkagatan 22B, Ugglegränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0			
Ugglan Större 7	Brännkyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0			
Ugglan Större 8	Brännkyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	51	5	3	0			
Ugglan Större 9	Bellmansgatan 14A-D, Brännkyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0			
Urvädersklippan Mindre 5	Urvädersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0			
Utkiken 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0			
Utkiken 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0			
Utkiken 13	Lotsgatan 5	A	< 1929	1929	71	0	1	0	0			
Utkiken 19	Sägargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0			
Utkiken 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0			
Utkiken 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	1	0			
Uven Större 4	Brännkyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0			
Vintertullen 20	Malmgårdsvägen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	0	21	0	3			
Vintertullen 21	Malmgårdsvägen 55A-H	A	< 1929	1929	1 238	118	16	3	17			
Vintertullen Mindre 4	Malmgårdsvägen 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0			
Västergötland 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0			
Västergötland 24	Götgatan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1991	1 867	343	21	9	0			
Östergötland 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	212	7	5	0			
Östergötland 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	200	21	4	0			
Överkikaren 1	Guldgränd 1, Södermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	700	9	5	0			
Överkikaren 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0			
Överkikaren 32	Hornsgatan 8	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0			
Överkikaren 33	Hornsgatan 6	A	< 1929	1929	355	209	4	1	0			
Södermalm Summa					71 683	51 203	1 051	484	39			
Vasastaden												
Cedersdals Malmgård 1	Vanadislundan 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0			
Cedersdals Malmgård 2	Sveavägen 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0			
Grötlunken 3	Eastmansvägen 30-34	A	< 1929	1929	0	232	0	1	0			
Grötlunken 4	Eastmansvägen 36-38, Sabbatsbergsvägen 3	A	< 1929	-	0	231	0	1	0			
Grötlunken 5	Sabbatsbergsvägen 1	A	< 1929	1929	0	1 054	0	1	0			
Hälsobrunnen 3	Eastmansvägen 35-37	A	< 1929	1929	0	698	0	3	0			
Silverskopian 2	Sabbatsbergsvägen 6-8	A	< 1929	-	0	1 620	0	7	0			
Vasastaden 1:100	Norra Stationsgatan 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	2	0			
Vasastaden 2:97	Holländargatan 5	A	< 1929	-	0	30	0	1	0			
Vasastaden Summa					1 398	4 119	37	18	0			
Årsta												
Sundsta Gård 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0			
Årsta Summa					851	53	11	1	0			
Örby Slott												
Örby Gård 2	Örby Slottsväg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0			
Örby Slott Summa					0	933	0	1	0			
Östermalm												
Östermalm 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	9	1			
Östermalm Summa					0	2 754	0	9	1			
STADSHOLMEN Summa					110 473	87 868	1 631	796	58			

Distrikt Vällingby C

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Vällingby												
Kartritaren 3	Vittangigatan 8A, Vittangiplan 2-6, 10-14, 18-20, 24-26, Vällingby Torg 1, 5-9, 15, 19, Vällingbyplan 1-3, 7-13, 17, 21	C	1955	2007	0	5 019	0	20	0			
Kontorsskylten 2	Bjurforsgatan 2, 5, Bräckeåret 2, Frostviksfaret 2, Pajalagatan 11-15, 37-39, 43, 49-51, Vällingby Torg 6, 10, 18, 24, 30- 32, 36, Vällingbygången 1, 7-17, Vällingbyplan 10-12	C	1954	2006	0	15 168	0	111	0			
Kontorsskylten 5	Bjurforsgatan 1, Bräckeåret 5, Frostviksfaret 5, Matforsgatan 7, Pajalagatan 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygången 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsängängen 2-24, Årevägen 57-59	C	1954	2008	0	22 806	0	117	0			
Kontorsskylten 6	Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173	C	1964	2007	0	13 588	0	95	0			
Kontorsskylten 8	Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Pajalagatan 2-18, 22, 26-32, 36, Solursängängen 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151- 157, 161-171	C	1964	2008	0	34 617	0	63	0			
Kortet 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0			
Ritskäpet 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	842	0	1	0			
Sidfoten 1	Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevägen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	33 496	0	17	0			
Tre Brunnar 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997/-	0	6 808	0	37	0			
Tuschet 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0			
Vällingby Summa					0	133 821	0	463	0			
VÄLLINGBY C Summa					0	133 821	0	463	0			
TOTALT					1 702 332	516 295	25 425	4 062	10 817			

ARRENDE

Västerort, Vällingby

Arkivbläcket 3	Bräckegatan 22	0	0	0	0	0	0	52
ARRENDE Totalt		0	0	0	0	0	0	52