



Svenska Bostäder

ÅRSREDOVISNING 2014

Innehåll

VD har ordet	4
--------------	---

Ägarkrav, mål och strategier	6
------------------------------	---

Marknad och kunder	8
--------------------	---

Stockholms bostadsmarknad	8
På väg mot Sveriges nöjdaste kunder (NKI)	10
Svenska Bostäders distrikt	12
Stadsholmen	13
Svenska Bostäders lokalerbjudande	14

Fastighetsutveckling	15
----------------------	----

Mål och uppgifter	15
Nyproduktion	16
Ombyggnad och underhåll	17
Utveckling av ytterområdena	18
Förvärv och försäljningar	18

Medarbetare, organisation och ledning	19
---------------------------------------	----

Medarbetare	19
Organisation och ledning	21
Styrelse	22
Företagsledning	23
Ledande befattningshavare	23

Ekonomi	24
---------	----

Fastighetsbestånd	24
Finansiering	26
Femårsöversikt	27
Definitioner	29

Redovisning	30
-------------	----

Resultaträkningar	31
Kommentarer till resultaträkningar	32
Balansräkningar	34
Kassaflödesanalyser	35
Noter	36
Förslag till vinstdisposition	42
Revisionsberättelse	43
Granskningsrapport	44

Miljöredovisning	45
------------------	----

Fastighetsförteckning	48
-----------------------	----

Karta över fastighetsbeståndet	flik
--------------------------------	------

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna XX–XX
(förutom prognos 2014 på sidorna XX–XX).

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. Bolaget ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Hos oss bor runt AA AAA stockholmarna i någon av våra 25 458 hyreslägenheter.

Företaget 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 3 945 lokaler med en total yta på 512 159 kvm. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Bolaget äger också fem köpcentrumanläggningar.

Årsomsättningen är 2 520 mnkr. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 40 914 mnkr och det bokförda värdet 17 434 mnkr.

Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder en del av stadens allra finaste kulturarv med 1 631 hyreslägenheter och 811 lokaler. De flesta av Stadsholmens byggnader är uppförda under 1700-talet men det finns även byggnader som har grunder och källare från medeltiden. I beståndet finns allt från små timrade byggnader till palats och herrgårdar. Stadsholmen ansvarar för en stor del av stadens byggnadshistoria.

Siffror	2014 ¹	2013
Antal fastigheter	679	679
Antal lägenheter	25 458	25 425
Omsättning, mnkr	2 520	2 483
Operativt resultat	170	285
Resultat före skatt, mnkr	331	805
Soliditet, %	64	71
Direktavkastning, %	5,0	5,4
Avkastning eget kapital	2,0	4,7
Avkastning totalt kapital	2,4	5,1
Bokfört värde fastigheter, mnkr	17 434	16 236
Investeringsvolym	2 311	2 219
Driftkostnader kr/kvm	643	633
Årsanställda	X	268
Serviceindex, bostäder	83,9	81,6
Produktindex, bostäder	78,6	77,2
Aktivt medskapandeindex	83	82

1) Definitioner på sidan 32.

ÅRET 2014 OCH UTBLICK 2015

- Svenska Bostäders nyproduktion omfattade 224 färdigställda och 375 påbörjade lägenheter.
- Kostnader för reparationer och investeringar i ombyggnader uppgick till totalt 2 102
- Bostadshyrorna höjdes 1,5 procent från den 1 april 2014. Hyreshöjningen fördelas på fem olika nivåer: 1,3; 1,4; 1,5; 1,65 och 1,75 procent beroende på lägenhetens storlek, standard, kvalitet och läge.
- Försäljning av 2 fastigheter med 177 lägenheter till bostadsrättsföreningar.
- Alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar avbröts om inte föreningen haft köpstämman och godkänt förvärvet före valdagen den 14 september 2014.
- Vision Hässelby-Vällingby bjöd in boende och näringsidkare till återkoppling kring dialogerna i både Hässelby Gård och Grimsta. Både åtgärder och aktiviteter som skett under året och startats upp presenterades.
- Resultaten av årets kundundersökning visar att Svenska Bostäder ökar ytterligare i kundnöjdhet enligt Aktiv-Bos branschmätning. Våra hyresgäster fortsätter att bli alltmer nöjda med service, boende och trygghet. Det är också glädjande att företaget höjt sina värden när det gäller frågor om hur rent och snyggt det är i våra allmänna utrymmen.
- Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva vann 2014 års Green Building Award för hållbar stadsutveckling inom ett befintligt område. Hållbara Järva är ett samarbete mellan Stockholms stads olika förvaltningar och Stockholm Vatten, Stadsmuseet, Svenska Bostäder, Familjebostäder och KTH.
- I projektet Hållbara Järva genomför Svenska Bostäder en renovering av förorterna Akalla, Husby, Tensta och Rinkeby på Järvafältet med målet att reducera energianvändningen med 50 procent. Inom projektet har 10 000 kvm solpaneler installerats på tak, vilket utgör den största solcellssatsningen hittills i norra Europa.
- Som en viktig del av att göra Husby och Järvafältet till en ännu bättre plats att bo på startade samrådsprocessen för boende och handlare inför uppbyggnaden av Husby centrum.
- Svenska Bostäder var först med att installera solcellsmoduler i Annedal. Det var fastigheten Lasse Liten som fick solceller på taket.
- Perenniparken i Skärholmen nominerades till Sienapriset, som är ett pris som främjar god utemiljö.
- Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu visar upp ett spännande samarbete kring möjligheten att snabbt kunna bygga mobila lägenheter för unga vuxna i Stockholm. Konceptet går under namnet Snabba Hus.
- Svenska Bostäder fyllde 70 år som företag. Det uppmärksammade vi på olika sätt under året tillsammans med våra hyresgäster.



UTBLICK 2015

- Kostnader för reparationer och investeringar i ombyggnader är fortsatt höga. Satsningen beräknas uppgå till 2 157 mnkr under året.
- Svenska Bostäder räknar med att färdigställa 363 lägenheter och påbörja 723 lägenheter under 2015. Vi har som mål att bygga 600 nya bostäder under året.
- Svenska Bostäder ska rusta Rinkeby för framtiden utifrån förslag som framkommit från våra boende i Järvafältet. Detaljplaner ska tas fram för ny- och tillbyggnader på strategiska lägen och uppbyggnad av befintliga fastigheter i området.
- I samråd med våra boende tar Svenska Bostäder fram en handlingsplan för Husby. Den gemensamma handlingsplanen kommer att ligga som grund för senare om- och nybyggnadsprojekt i området.
- Nya hyror – OM KLARA INNAN TRYCK!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

”BOSTADSBYGGANDET SKA ÖKA”

År 2014 var valår och det har till stor del präglat den bostadspolitiska debatten. Samtliga partier var överens om att bostadsbyggandet i Sverige var för lågt och så hade varit under en lång följd av år. I synnerhet handlade de politiska diskussionerna om en mycket stor brist på hyresrätter, särskilt i Stockholmsregionen. Bostadsdebatten var intensiv under årets första halvår och ett flertal rapporter publicerades. Nämnas kan Bokriskommittén och Nybyggarkommisionen, med bankekonomen Klas Eklund som frontperson i den förstnämnda och före detta statsministern Göran Persson i den sistnämnda. En rad konkreta förslag togs fram som skulle underlätta och påskynda nyproduktion av bostäder, men rapporterna innehöll också tankegångar om reformering av hyressättningssystemet i syfte att bättre utnyttja det befintliga beståndet.

I valrörelsens slutskede tenderade alla partier att ha en så pass samstämmig uppfattning om behovet av bostadsbyggande att frågan knappast blev en valfråga. Där emot blev de stora infrastrukturprojekten desto mer intressanta. Förbifart Stockholm, Bromma flygfält och slutligen även Slussen var heta frågor.

Sedan gick det som det gick. Regeringsbildning (S) och (MP) och budgetproposition som även omfattade (V). Budgeten antogs inte på grund av att (SD) utnyttjade sin vågmästarroll. Därmed var regeringskrisen ett faktum och extraval utlystes till i mars 2015. I och med den så kallade decemberöverenskommelsen ställs nu extravalet in och förutsättningarna för en minoritetsregering tydliggörs. Den demokratiska aspekten har ifrågasatts, men å andra sidan är stabilitet och givna förutsättningar värt mycket.

I Stockholms stad förde valet med sig ett regimskifte och majoritet för det röd-grönrosa blocket. Karin Wänngård (S) är nytt finansborgarråd med stöd av (MP), (V) och för första gången även (Fi). Den i Stockholm antagna budgeten har ett mycket tydligt fokus för bostadsbyggande och då förutsätts de kommunägda bostadsbolagen spela en särskilt framträdande roll.

De kommunägda bostadsbolagens roll och uppgift har diskuterats mycket och tolkningen av Allbolagen har varit motsägelsefull. I den nu antagna budgeten för

Stockholms stad finns vårt uppdrag tydligt formulerat och där slås också affärsmässigheten fast, liksom att vår verksamhet inte får bygga på subventioner.

Aktuella frågor

Tankarna avseende omstrukturering av kommunens bostadsbolag i syfte att uppnå en tydligare regionalisering kunde inte fullföljas på grund av befarade negativa skattekonsekvenser. Efter ett negativt förhandsbesked från Skatterättsnämnden under våren avblåstes hela projektet och alla förberedelser och ditills vidtagna åtgärder reverserades i möjligaste mån. För Svenska Bostäders del innebar det bland annat att de förberedelser som gjordes för att ta emot ett stort bestånd i Västerort och överlämna motsvarande del i Söderort aldrig genomfördes. Olyckligtvis hade vi redan vidtagit åtgärder avseende lokalisering av personal etc. Vi måste nu hitta nya lösningar för att inte förlora i effektivitet och tillgänglighet. Att sedan det slutgiltiga beslutet i Högsta förvaltningsrätten gav oss rätt i sakfrågan var positivt, men så sent att det inte längre var genomförbart.

Maktskiftet i Stadshuset innebär också stora förändringar inom stadens tjänstemannakår. Exempelvis saknar just nu båda våra systerföretag Familjebostäder och Stockholmshem ordinarie VD. Vidare har också Svenska Bostäders vice VD och förvaltningschef tillika Stadsholmens VD Jonas Schneider erhållit tjänsten som vice VD i stadens ägarbolag Stadshus AB, vilket i sin tur kräver nyrekryteringar till såväl tjänsten som förvaltningschef som ledning för Stadsholmen.

Stadsutveckling

Svenska Bostäder spelar en aktiv roll i de flesta av stadens utvecklingsområden, såsom Annedal, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. Inom den nuvarande mandatperioden ska vi fördubbla vår produktionstakt enligt stadens uppsatta mål. Det innebär att Svenska Bostäders engagemang i alla utvecklingsområden måste öka, men vi måste även söka efter egna projekt.

Förutsättningarna för att nyproduktionsmålen ska kunna förverkligas är att även projekt i mer perifera lägen ska vara lönsamma och genomförbara. Detta ställer stora krav

både avseende pressade byggkostnader men också en ökad flexibilitet i hyressättningen. Mot denna bakgrund är vårt och våra systerföretags gemensamma projekt ”Stockholmshuset” synnerligen intressant. Syftet är att ta fram ett typhus anpassat för Stockholms förutsättningar som i gemensamma upphandlingar kan utmana dagens prisbild.

Svenska Bostäders ansvar för våra befintliga bostadsområden – och då inte minst det bestånd som byggdes under miljonprogrammet – är omfattande. Upprustningsprogrammet på Järvafältet går vidare och vi närmar oss 2000 upprustade lägenheter med mycket gott resultat. Detta ur såväl teknisk, miljömässig och bostadssocial synvinkel. Vi går nu också in i ett nytt skede då även centrumanläggningar, till exempel i Husby, blir föremål för upprustning och då i ett mycket nära samarbete med alla intressenter.

Snabba Hus är ett tredje exempel på vår verksamhet avseende stadsutveckling. Konceptet är utvecklat tillsammans med ungdomsorganisationen jagvillhabostad.nu och möjliggör bostadsbyggande med tidsbegränsade byggnadslov på utvecklingstomter. Bra boende och ett smart koncept till en rimlig hyra!

Bostads- och lokalmarknad

Stockholm behåller sin roll som tillväxtmotor för hela landet. Inflyttningen är mycket stor, även om bilden av de inflyttande numera är mer nyanserad. Allt talar för att bostadsbehovet och efterfrågan kommer att bestå under överskådlig tid. Bostadsbyggandet ökar, men kan knappast öka så snabbt att behovet uppfylls.

Lokalmarknaden är mer konjunkturkänslig än bostadssektorn. Svenska Bostäder har en mycket låg vakansgrad inom lokalsegmentet, men upprustningar och förnyelse av våra mindre centrumanläggningar är nödvändiga för att möta framtidens krav och för att behålla nuvarande ställning.

Vällingby City har en positiv trend och att nu även modevaruhuset K5 är fullt uthyrt och därtill med starka varumärken bådär gott för framtiden.

Våra kunder

Svenska Bostäder som kommunägt bostadsbolag har ett dubbelt uppdrag. Vi ska dels

arbeta utifrån affärsmässiga principer och konkurrera på lika villkor med övriga intressenter på hyresmarknaden, dels ha ett bostadssocialt uppdrag. Dessutom tillkommer utmaningen att finna bostäder åt invånare med låg betalningsförmåga. Med en reformerad hyressättning och ett ökat byggande måste vi bidra till att hitta former som innebär att bostäder med rimliga hyror kan produceras. "Stockholmshuset" och Snabba Hus är exempel som strävar åt det hållet.

Genom ett aktivt arbete i denna riktning kan vi både bidra med boende för bostadsökande inom olika inkomstgrupper och visa upp goda exempel för marknaden som helhet. Detta helhetsperspektiv och ansvarstagande är också en ledstjärna i vårt aktiva arbete inom de branschorgan där vi verkar.

Grunden för ett fastighetsförvaltande bolag är kundnyttan, det vill säga att våra hyresgäster upplever sitt boende prisvärt och att vår service minst motsvarar förväntningarna. I detta kvalitetsarbete har vi varit framgångsrika och Svenska Bostäder tillhör nu ett av Sveriges bästa bostadsföretag enligt våra kundundersökningar. Vi går nu vidare och lanserar vårt löfte till våra hyresgäster: "Som en hyresvärd borde vara". Ett löfte som är en utmaning att uppfylla men också en sporre för framtiden.

Stadsholmen

Svenska Bostäder har ett särskilt uppdrag såsom ägare till AB Stadsholmen. Uppdraget innebär ett långtgående ansvarstagande för vårt kulturhistoriska arv, men också ett ansvar för de bostads- eller lokalhyresgäster som idag är hyresgäster. Dessa båda målsättningar kan ibland vara motsägelsefulla men måste dagligen hanteras på ett sakkunnigt sätt.

Stadsholmen har också många lokalhyresgäster som bedriver ett socialt, kulturellt och även demokratiskt viktigt arbete. Hyressättningsfrågan för dessa grupper är komplicerad med hänsyn till lokalhyresgästernas ekonomiska förutsättningar och behjärtansvärda verksamhet i relation till de fastighetsekonomiska realiteterna.

Flera fastigheter har ett visst behov av upprustning samtidigt som hela beståndet måste underhållas kontinuerligt. Det här är ett arbete som måste genomföras med stor varsamhet och eftertanke.



Prognos

Bostadssektorns förutsättningar och bostadsbyggnadsbehovet är mycket omsorgsfullt utrett av en rad olika kommissioner och kommittéer. Det är nu dags att gå från ord till handling. Bostadsbyggandet måste öka för att möta den stora efterfrågan. Stockholms stad planerar för att sätta till alla resurser som krävs och som är möjliga att tillämpa. Vad som också krävs är lättnader inom planlagstiftningen för att snabba på processen. En ökad rörlighet inom hela bostadsmarknaden bör också stimuleras för ett bättre resursutnyttjande.

Stockholms stad och hela vår region är också i ett akut behov av ett systematiserat hyressättningsystem. Den insomnade Stockholmsmodellen borde väckas till liv och få en ny chans. Förhoppningsvis har nu så mycket vatten flutit under broarna att det är möjligt för parterna att titta på detta system med nya ögon för att på ett pragmatiskt sätt kunna gå vidare.

Mot denna bakgrund av ökat byggande, reformerad hyressättning och snabbare processer är det av stor vikt att även möjliggöra en produktion av bostäder för fler än de mest betalningsstarka. Alternativa byggmetoder och alternativa standardlösningar måste få prövas.

Slutligen är det ekonomiska läget för Sverige den viktigaste förutsättningen för en stark fastighetsmarknad. Min förhoppning är att den regering som vi nu tycks ha under den kommande mandatperioden förmår värna om en stark ekonomi och en ansvarsfull politik som inte äventyrar den starka ställning som Sverige lyckats inta såväl efter kriser i början av 90-talet som i slutet av 00-talet.

PELLE BJÖRKLUND
VD, SVENSKA BOSTÄDER



FÖRVALTNINSBERÄTTELSE

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 bolagets omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass når vi vårt viktigaste mål: Storstockholms nöjdaste kunder.

Uppdrag

Svenska Bostäder ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som upp kommer i livets olika faser. Hyresgästerna ska erbjudas boendeflyttande, inflyttande i bolaget och kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar där inflyttandet över närmiljön ska stärkas. Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde.

Svenska Bostäder ska förena förvaltandet av kulturarvet och ett socialt ansvars tagande med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny modell för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser. Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas.

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

Ägardirektiv 2015–2017:

- ✓ aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet
- ✓ bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- ✓ aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- ✓ aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsområdena
- ✓ fortsätta arbetet med att tillskapa tillfälliga bostäder med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter
- ✓ aktivt arbeta för att bygga fler student-

- bostäder till rimlig hyra
- ✓ erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- ✓ upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd
- ✓ utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten
- ✓ ta fram en målsättning för effektivare energianvändningen i bostadsbeståndet
- ✓ arbeta aktivt för insamling av matavfall

I ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till 150 mnkr för 2015, 200 mnkr för 2016 respektive 250 mnkr för 2017.

Styrning och inriktning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, strategiska mål och strategier årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Hur vi ska nå våra mål, vilka strategier vi ska använda och vilka aktiviteter vi ska genomföra beskriver vi i våra årliga affärsplaner och i bolagets verksamhetsplan.

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 uppdragen för ett bostadsbolag. Bolagets 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 andra 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.
- ✓ *Lönsamhet* – Svenska Bostäder ska drivas resultatorienterat, effektivt och affärsmässigt så att företaget kan fortsätta 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

Svenska Bostäders strategiska verktyg för att mäta kundnöjdheten är den årliga kundenkäten via AktivBo. Den operativa förvaltningsstyrningen sker via gemensamma bovärdsrutiner och kundvisare med mätetal som felanmälan och klagomål följs upp veckovis i genomgångar och åtgärdsloggar. På så vis nås en enhetlig styrning och en basförvaltning, där självklara delar som sophantering och skötsel fungerar på en hög, jämn nivå.

Bolagets kundnöjdhet fortsätter att öka. I 2014 års kundenkät överträffades målen på både service- och produktindex och re-

sultatet är återigen det bästa någonsin. Bolaget har bland annat tagit tillbaka förra årets tapp vad gäller "rent och snyggt". Enkätresultatet har utgjort ett viktigt underlag för 2015 års affärsplaner, både när det gäller utvecklingsområden och att stärka positionen i en hårdnande konkurrens.

Bolagets systematiska förvaltningsarbete för en vardagsförvaltning i världsklass fortsätter. Arbetet ska säkerställa en hög, jämn kvalitetsnivå och ökad kundnöjdhet i kombination med ett långsiktigt och strategiskt energieffektiviseringsarbete. Ett av utvecklingsprojekten syftar till att förbättra förutsättningarna för systematisk återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörer. Ett annat projekt har som mål att höja kvaliteten i uppförande, överlämning och förvaltning av ombyggda och nyproducerade lägenheter. Under 2015 fortsätter även arbetet med en effektivare lokal- och centrumförvaltning.

Ökad trygghet

Svenska Bostäder gör stora insatser för att skapa attraktiva boendemiljöer, bland annat genom renoveringsprojekt i kombination med att skapa trygga och trivsamma utemiljöer. Vid ombyggnad och upprustning läggs stor vikt vid åtgärder som förstärkt skyskydd och förbättrad belysning för allmänna utrymmen, garage och gårdar. Tryggheten främjas också genom systematiserad rondering i den löpande förvaltningen och genom förebyggande brandskyddsarbete. En process har utvecklats för att minska problemen vid olaga andrahandsuthyrning.

Upprustning och ombyggnad

Svenska Bostäder är inne i en intensiv period av systematisk ombyggnad och upprustning av fastighetsbeståndet med fokus på 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogrammen. Arbetet, som sker utifrån en rullande femårsplan, har mycket långtgående miljöambitioner och ett helhetstänkande som tar hänsyn till hela bostadsmiljön. Stadsdelsprogrammet i Järvaområdet tar fastare form. Väl underhållna lägenheter är grundläggande för nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder har även ett ambitiöst och företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsprocessen tillsammans med Hyresgästföreningen. Erfarenheter har inhämtats från samråden i stadsdelarna på Järva. Väl fungerande ombyggnadssamråd är en kritisk del i bolagets omfattande upprustningsplaner.

Nya bostäder

Svenska Bostäder ska arbeta för en hög nyproduktionstakt och bedriver ett kontinuerligt arbete för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter. Den övergripande strategin är att bygga kostnadseffektivt, med rätt kvalitet och god livscykelekonomi samt möta marknadens behov och betalningsvilja. Svenska Bostäder arbetar med olika modeller, som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande

med exempelvis stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum. Lågenergi- eller passivhusteknik används i all nyproduktion med fortsatt utveckling och uppföljning.

Nyproduktionen nådde inte årets mål. Överklagandeprocesser och långa väntetider i processen kring detaljplaner har påverkat negativt. Tillkomsten av "Snabba Hus" bedömdes tidigare öka volymen. Det första projektet i Västberga är överklagat och skjutet till 2015. Snabba Hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa snabb tillgång till attraktiva bostäder för unga. Snabba Hus blir ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov.

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

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 genomgående tema, där strategierna är minimerad klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter och material utan farliga ämnen samt en effektiv avfallshantering.

Bolagets energispararbete har varit mycket framgångsrikt. En femårig energiplan kombineras med en mer långsiktig energistrategi. Strategin inbegriper kartläggning av bolagets potential för energibesparing, hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort samt planerade investeringar och underhåll. Ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik kombinerat med löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete samt miljöklassificering.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med bland annat fuktskyddsarbete, materialval, ventilation, termisk komfort, ljudmiljö och avhjälpling av radonhalter. Bolaget har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, miljöeffektivt källsortering och genomför kontinuerliga kontroller av att entreprenörer levererar i enlighet med bolagets miljökrav i upphandling och efter genomfört arbete.

Affärsmässigt agerande

Svenska Bostäders arbete genomsyras av affärsmässighet med en effektiv administration, kostnadseffektivt byggande, energieffektivisering, en väl fungerande samrådsprocess och kvalitetsgranskning av entreprenörer.

Motiverade medarbetare

En förutsättning för att nå bolagets strategiska mål är motiverade och engagerade medarbetare. Gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras. Företagskulturen ska utvecklas efter ledorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

I 2014 års undersökning steg övergripande aktivt medskapandeindex, AMI, med en procent, vilket visar att bolaget är på rätt väg.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i vårt uppdrag och i våra budskap både internt och externt. Chefer och medarbetare är budbärare i det fortsatta arbetet med att tydliggöra bolagets löfte. Bland de styrkor som kunderna associerar med Svenska Bostäder märks trygghet, stabilitet och bra bemötande. För att nå vårt löfte "som en hyresvärd borde vara" är det även avgörande att Svenska Bostäder är en av de bästa arbetsplatserna i Sverige och deltar i kartläggningen som "Great Place to Work" gör av arbetsplatser.

Mål och nyckeltal	Utfall 2013	Mål 2014	Utfall 2014	Mål 2015
Storstockholms nöjdaste hyresgäster				
Serviceindex bostäder	81,6	82,5	83,8	84,5
Produktindex bostäder	77,2	78,5	78,6	79,5
Kundnöjdhet, rangordning stora bolag Stockholm	1	1	1	1
Serviceindex lokaler	74,8	76,5	80,2	81,0
Produktindex lokaler	72,8	74,0	75,5	77,0
Attraktiva boendemiljöer				
Trygghetsindex	78,7	79,5	79,8	80,5
Väl underhållet och energieffektivt bestånd				
Antal upgraderade bostäder	902	700	662	-
Antal påbörjade bostäder i helombyggnader	705	735	395	698
Antal färdigställda bostäder i helombyggnader	468	417	415	505
Antal påbörjade bostäder i nyproduktion	303	600	375	600
Antal färdigställda bostäder i nyproduktion	145	243	224	261
Värmeanvändning, kWh/kvm	167,9	167,0	159,8	160,0
Lönsamhet				
Driftnetto exkl markavgifter/fastighetsskatt, kr/kvm ¹⁾	-	430	460	486
Operativt resultat ²⁾ , mnkr	387	100	170	150
Motiverade medarbetare				
Aktivt medskapandeindex	82	84	83	84

Uppgifter fr o m 2014 genomgående exkl Stadsholmen.

1) Reviderat resultatnyckeltal fr o m 2014

2) Exklusive Stimulans för Stockholm och Järvalyftet 2013



ETT VÄXANDE STOCKHOLM

Stockholm behåller sin roll som ekonomisk motor i landet och befolkningstillväxten är fortsatt mycket hög. Det ställer stora krav på fortsatt bostadsbyggande för att möta den ökade efterfrågan på bostäder och för att stärka Stockholms attraktionskraft. Svenska Bostäder vill bidra med nya hyresrätter och fortsätter samtidigt att rusta upp och utveckla Stockholms stadsdelar och områden för framtiden.

Stockholms bostadsmarknad

Stockholm växer

Närmare 2,2 miljoner invånare bor idag i Stockholms län och befolkningstillväxten väntas fortsätta. I Stockholms stad bor idag runt 900 000 personer. Stockholms stad väntas växa även kommande år med cirka 15 000 personer. År 2020 väntas Stockholms stad ha närmare en miljon invånare.

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 EE procent av bostäderna. Av cirka FFF FFF hyresrätter, exklusive kategoribostäder, ägs GG procent av de kommunala bostadsbolagen. Drygt HH 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 Bostadsförmedlingen i Stockholms kö ökade med cirka 9 procent och uppgick till drygt 472 000 personer vid årsskiftet. Cirka 13 procent av dessa räknas som aktivt sökande, definierat som personer som gör fem eller fler intresseanmälningar per år. 10 862 lägenheter förmedlades av Bostadsförmedlingen i Stockholm under 2014 och den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt var 7,7 år. Medelkötiden för nyproducerade lägenheter

uppgick till omkring 5,1 år i snitt. När det gäller nyproduktionen varierar kötiden stort beroende på läge och hyresnivå.

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. Antalet byggstarter har också ökat med OO procent jämfört med 2013.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till P PPP under året, varav Q QQQ stycken är bostadsrätter och RRR är småhus. Av de S SSS nya hyresrätter som påbörjades är cirka TT procent kommunala.

Utbudet av färdigställda hyresrätter ÖKADE/MINSKADE något i Stockholms stad jämfört med 2013. Totalt färdigställdes U UUU bostäder under året, varav V VVV hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor.

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders marknadsandel

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

Svenska Bostäder ägde 25 458 lägenheter per den 31 december 2014. 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 224 (145) nya lägenheter och

sålde 262 (403) lägenheter till bostadsrättsföreningar under 2014.

Förutom traditionella hyreslägenheter förvaltar Svenska Bostäder även 948 student- och forskarlägenheter samt 483 seniorbostäder.

Under de senaste fem åren har Svenska Bostäders bestånd minskat med ungefär en fjärdedel. Den större delen av de avyttrade lägenheterna har sålts till bostadsrättsföreningar.

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 66 procent, är byggt mellan 1945 och 1974.

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. De övergripande faktorer som beaktas när en lägenhets bruksvärdeshyra räknas ut är:

- ✓ 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. Kännsomen är hög, liksom positiva värderingar. Våra hyresgäster trivs, känner sig trygga, uppskattar utemiljön kring bostaden och personalens kunskande och bemötande.

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

Svenska Bostäders hyresgäster

Demografi

Vid årsskiftet bodde 223 431 personer i Svenska Bostäders bestånd. Den genomsnittliga ytan per boende var närmare 44 kvm. Bland våra hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. De senaste åren har andelen äldre hyresgäster legat på ungefär samma nivå. Närmare 66 procent av de boende är över 65 år och cirka 66 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 uppskattning delade Svenska Bostäder även i år ut en gåva till de 133 hyresgäster som under 2014 hade bott i samma lägenhet i 30 år.

Nya hyresgäster

Att få en lägenhet hos Svenska Bostäder sker antingen via eget byte eller via Bostadsförmedlingen i Stockholm. 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 2 355 nya hyreskontrakt under 2014. Omflyttningen var 8,2 procent exklusive kategoribostäder. Av de förmedlade lägenheterna gick 82 procent via bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 18 procent genom internkö.

Kontraktssinnehavare kan ansöka om byte med varandra. Grundförutsättningen för att bytet ska godkännas är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes 393 byten inom företaget under året.

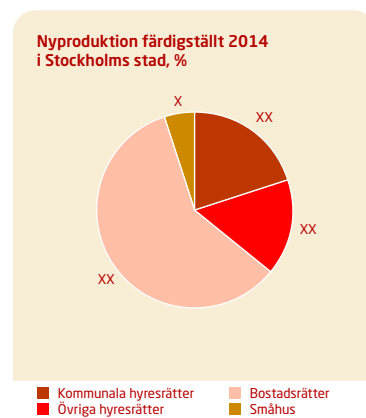
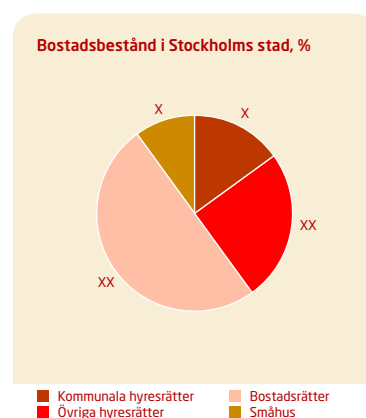
Svenska Bostäder tillhandahåller också försöks- och träningslägenheter. Det är Stadsdelsförvaltningen som står för kontraktet och den boende är andrahandshyresgäst. Fungerar boendet bra finns det möjlighet för andrahandshyresgästen att överta kontraktet till försökslägenheten.

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 2014 har cirka 30 tidigare hemlösa ingått i projektet.

Kommunikationen med hyresgästerna

Den viktiga dagliga kontakten med hyresgästerna står framför allt bovärdar, persona-



len på de lokala kontoren samt Kundcenter 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 exempelvis göra tvättstugebokning, hyra bilplats, göra beställning av stilval och boka besiktning via webben.

Svenska Bostäders bestånd

2014-12-31	Antal	%
Lägenheter	23 431	92,1
Radhus	76	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	289	1,1
Studentbostäder	948	3,7
Seniorbostäder	483	1,9
Ungdomsbostäder	231	0,9
Totalt	25 458	100,0





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 för-
månlig 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 bland annat simskolor, fotbollsskolor och friidrottsskolor under sommarlovet till subventionerade priser. Omkring 650 barn deltog i aktiviteterna 2014.

I företagets strävan att erbjuda hyresgästerna trygga, säkra och lugna boendemiljöer har vi påbörjat ett samarbete med "Huskurage – en gemensam trygghetspolicy".

Samarbetet lyfter frågan om att grannar bör agera och visa omsorg om varandra när man anar att någon i ens hus blir slagen eller far illa. Under 2014 testade vi hur policyn togs emot i ett av våra bostadsområden. Policyn kan komma att skrivas in i våra trivselregler i flera områden under kommande år.

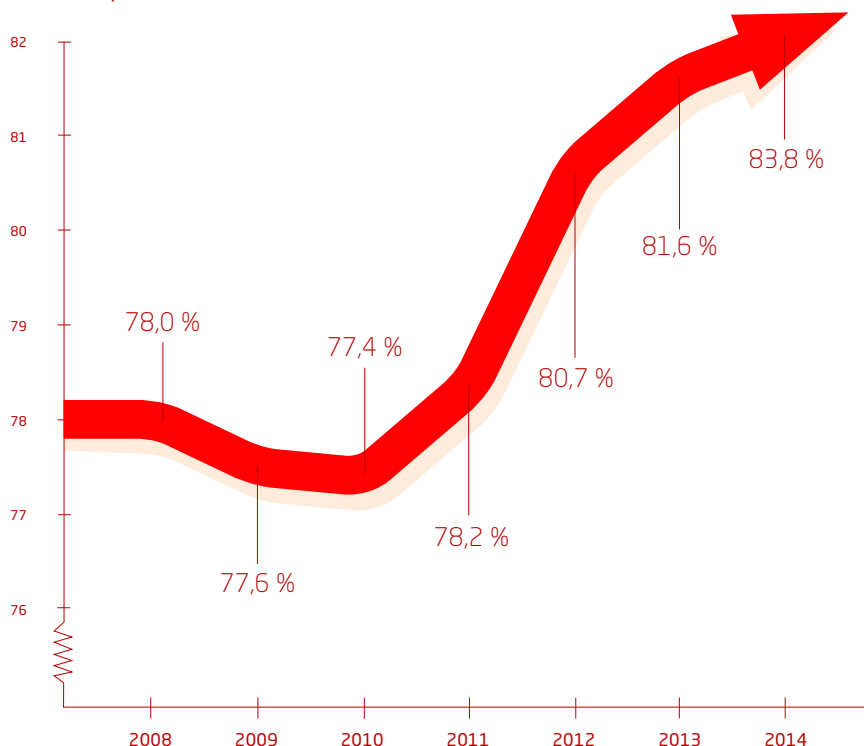
Inför 2015 förlänger Svenska Bostäder sitt samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under året omsattes 2,5 mnkr i olika aktiviteter. Det har under året startats tiotalet nya projekt, så kallade gårdsföreningar. Sedan starten 2007 har det bildats mer än 200 gårdsföreningar inom bolaget.

På väg mot vår vision Sveriges nöjdaste kunder (NKI)

KUNDUNDERSÖKNINGEN VISAR VÄGEN

Ett av Svenska Bostäders främsta mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att mäta upplevd service och kundnöjdhet bland hyresgästerna görs en kundundersökning bland 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,
bostäder, %



SERVICEINDEX,
BOSTÄDER
+ 2,2 %

2012 ____ 80,7 %

2013 ____ 81,6 %

2014 ____ 83,8 %

Målet för år 2015 är att 84,5 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår fastighetsservice, tillsyn och städning.

PRODUKTINDEX,
BOSTÄDER
+ 1,4 %

2012 ____ 77,1 %

2013 ____ 77,2 %

2014 ____ 78,6 %

Målet för år 2015 är att 79,5 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.

TRYGGHETSINDEX,
BOSTÄDER
+ 1,1 %

2012 ____ 78,1 %

2013 ____ 78,7 %

2014 ____ 79,8 %

Målet för år 2015 är att 80,5 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område.

TRIVSEL MED OSS
+ 1,2 %

2014 uppgav 91,8 procent av de svarande att de trivs med Svenska Bostäder som värd.

REKOMMENDERA OSS
+ 0,8 %

2014 uppgav 93,0 procent av de svarande att de kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd till andra.

NÖJD KUND-RANKING

2014 rankades vi på första plats bland de stora bostadsbolagen i Storstockholm när det gäller service till kund enligt AktivBos branschmätning. Målet är att bibehålla den positionen till år 2015.

Kundundersökning 2014

Kundundersökningen delas ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Årets undersökning besvarades av 58,9 procent av de tillfrågade. Resultatet visar hur Svenska Bostäder ligger till jämfört med andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.

Mätresultat 2014

Resultaten av mätningarna 2014 visar att Svenska Bostäder ökar ytterligare när det gäller service till kund enligt AktivBos branschundersökning. Det fortsatta lyftet i årets kundundersökning visar att hyresgästerna fortsätter att uppskatta de förändringar som görs 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: 91,8 (90,6) procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och 93,0 (92,2) procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Bolagets serviceindex har 2014 stigit till 83,8 (81,6). Hyresgästerna upplever fram-

för allt förbättring på delområdena rent och snyggt i gemensamma utrymmen, utemiljön och sophanteringen. Även upplevelsen av Svenska Bostäders synlighet i närområdet har ökat positivt. Den största orsaken till missnöje är upplevd värmekomfort vintertid. Det blir ett viktigt fokusområde för förbättringsarbete framöver.

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, gemensamma utrymmen och utemiljön. Produktindex för 2014 har ökat till 78,6 (77,2). Kundnöjdheten gällande underhållet av lägenheten har ökat fyra procentenheter jämfört med förra året.

Kundnöjdheten för bolagets lokalhyresgäster har ökat rejält jämfört med förra året. Årets resultat för serviceindex är 80,2 (74,8) och för produktindex 75,5 (72,8). Den största positiva ökningen har precis som för

bostadshyresgästerna skett inom delområdet rent och snyggt.

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 upplever hyresgästerna det positiva med att förmedla sina synpunkter genom enkäten.

Svenska Bostäders distrikt

Verksamheten i bolaget är uppdelad på fyra geografiskt avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Söderort och Innerstaden.

Distrikt Järva

Fastigheterna är belägna i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta.

Inom ramen för Järvalyftet kommer de flesta fastigheter i området att genomgå större renoveringar de närmaste åren. Husen och gårdarna i Järva byggdes till stora delar

i början av 1970-talet och upprustningar är därför aktuella för att öka trivselen och tryggheten samt minska energiförbrukningen.

På distrikt Järva är serviceindex 83,4 % och produktindex 78,6 %.

Distrikt Västerort

De flesta av distriktets lägenheter ligger i Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg.

De flesta fastigheterna är byggda under 1950-talet. Det har också skett mycket nyproduktion på distriktet under de senaste

åren. Av de 6 794 lägenheterna är 1 115 byggda under perioden 2005–2014. Under året påbörjades ytterligare 103 lägenheter att byggas i Spånga och Vällingby.

På distrikt Västerort är serviceindex 84,1 % och produktindex 78,0 %.

Boende och utrymme, distrikt Västerort

2014-12-31

Antal lägenheter	6 794
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, %*)	
Antal lokaler	665
*) Exkl. kategoribostäder	

Distrikt Söderort

Fastigheterna ligger framför allt i Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Rågsved, Solberga, Västberga och Liljeholmen. De flesta av bolagets lägenheter i Söderort är uppförda under 1940, 1950- och 1960-talet. Under året bjöds de boende in till Öppet Hus i Vårberg

för att diskutera den kommande upprustningen. Totalt ska 360 lägenheter rustas upp i etapper fram till 2021.

På distrikt Söderort är serviceindex 83,7 % och produktindex 78,7 %.

Boende och utrymme, distrikt Söderort

2014-12-31

Antal lägenheter	6 657
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, %*)	
Antal lokaler	877
*) Exkl. kategoribostäder	

Distrikt Innerstaden

Lägenheterna ligger främst på Södermalm, i Vasastan, på Östermalm och i Södra Hammarbyhamnen. Bolagets lägenheter i Innerstaden varierar gällande byggnadsår och karaktär. Under året har 142 student- och forskarlägenheter färdigställts i Norra Djur-

gårdsstaden. Ytterligare 250 studentlägenheter har påbörjats i kvarteret Vallgossen på Kungsholmen.

På distrikt Innerstaden är serviceindex 84,0 % och produktindex 79,0 %.

Boende och utrymme, distrikt Innerstaden

2014-12-31

Antal lägenheter	4 801
Antal boende	
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, %*)	
Antal lokaler	673
*) Exkl. kategoribostäder	

Stadsholmen

Kulturskyddad bebyggelse

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 811 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 till exempel Enske-de, Farsta, Skärholmen, Ängby och Åkeshov.

Varje fastighet är unik och hanteras efter sina egna förutsättningar. Med något undan-tag har fastigheterna högsta skyddsklass.

Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Bostadsförmedling-en i Stockholm var under 2014 25,1 år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 5,7 procent. Cirka 40 procent av de nya hyresgästerna fick sin lägenhet via ett eget byte. Resterande lägenheter förmedlades via bostadskön i Stockholm.

Ekonomi, Stadsholmen

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 227	136
Driftkostnad	803	159
Driftnetto	468	93

Reparationer och underhåll

Fastigheterna är kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär att antikvariska förundersökningar måste göras vid större reparations- och underhållsåtgärder för att säkerställa att fastigheterna inte förvanskas. Det handlar om att anpassa åtgärder, material och reno-veringsmetoder till respektive hus.

Underhållskostnaden 2014 uppgick i bud-get till 80 mnkr (FFF), vilket är 46 procent av den totala driftkostnaden (GGG). Under 2014 slutfördes bland annat en varsam re-novering av ett bostadshus på Långholmen samt en omfattande grundförstärkning i Gamla stan.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersök-ningen visar att Stadsholmens bostadshyres-gäster generellt sett trivs bra med sitt boende. Över 96 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och drygt 91 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadshol-men som hyresvärd.

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

Stadsholmen följer upp resultaten nog-grant. Varje bovärd har tillgång till alla re-sultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och plane-rade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger underlag för prioritering av exempelvis vilka trapphus som ska renoveras och vilka fastigheter som ska prioriteras för säkerhetsåtgärder.

Lokaler

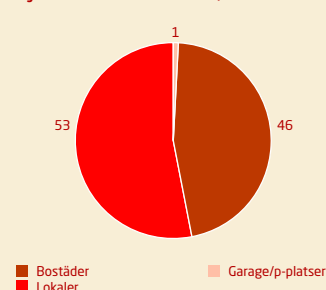
En tredjedel av Stadsholmens uthyrningsob-jekt är lokaler. Lokalerna hyrs ut till skiftan-de verksamheter, däribland kontor, butiker, verkstäder, ateljéer, föreningsverksamhet och ambassader. De flesta lokaler är kontor, 217 stycken, men Stadsholmen har även många ateljéer och butiker, 168 respektive 113. Lo-kalerna är företrädesvis insprängda bland bo-städer, men förekommer även i separata hus.

Lokalintäkterna utgör drygt 50 procent av den totala intäkten, vilket innebär att Stadsholmen i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalmarknaden. Lokal-

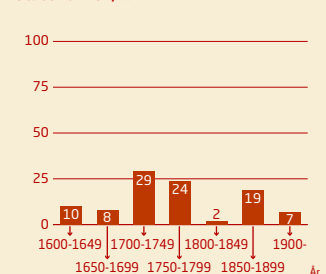
avtalen löper i allmänhet i perioder av tre år, härefter kan avtalsvillkoren omförhandlas.

Stadsholmens kundenkät visar att lokal-hyresgästerna är nöjdare än tidigare år. Sam-mantaget har den upplevda prisvärdheten ökat från drygt 72 till knappt 81 procent.

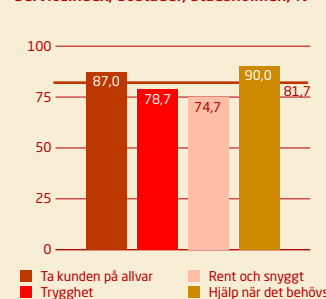
Hyresintäkter Stadsholmen, %



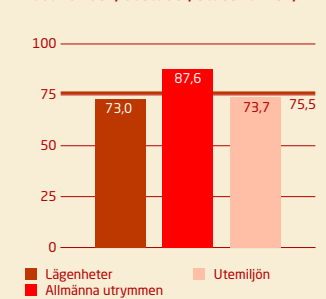
Bestånd efter bygpperiod, Stadsholmen, %



Serviceindex, bostäder, Stadsholmen, %



Produktindex, bostäder, Stadsholmen, %



Svenska Bostäders lokalerbjudande



Svenska Bostäders lokalbestånd

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3000 lokaler exklusive Vällingby Centrum men inklusive Stadsholmen. Samtliga lokaler är belägna i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm exklusive Vällingby C. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd fördelat på både innerstad och förort. Företaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

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 9000 kvm i Akalla. Därefter utgör föreningslokaler och träfflokaler en stor andel av lokalerna, närmare 10 procent.

Hyror och vakansgrad

Hyresnivåerna uppvisade under 2014 en svag ökning. Vakansgraden påverkas av att bolaget har en omfattande ombyggnadsverksam-

het. Hyresvärdet av de outhyrda lokalerna i förhållande till de totala hyresintäkterna låg 2014 på 6,5 (7,5) procent.

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.

Vi bedömer att att hyresnivåerna bedöms ligga kvar på nuvarande nivå eller öka svagt under 2015.

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 2014 till 80,2 (74,8) procent – det vill säga en ökning med 5,4 procentenheter jämfört med föregående år. Frågor gällande bemötande och att ta kunden på allvar har ökat markant.

Gällande själva lokalens utformning uppgår Produktindex för 2014 till 75,5 procent. Det är en ökning med 2,7 procentenheter jämfört med föregående år. Här ser vi en stor ökning gällande upplevelsen av allmänna utrymmen.

Pågående utvecklingsarbete och centrumförnyelse

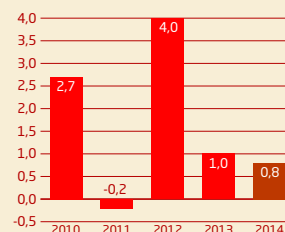
En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen plane-

ras starta under 2015. För Kärrtorp och Björkhagen C finns planer om fortsatt utveckling.

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning och får anses vara ett modernt regionalt city – som både är en stad och ett köpcentrum med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Centrumet förvaltas sedan 2012 av Newsec och den tekniska förvaltningen sköts av Bravida. Antalet besökare till Vällingby City ökar stadigt med en hög andel besökare med positivt helhetsintryck. 2014 omsatte Vällingby City 1 500 (1 472) mnkr inklusive moms. Under 2014 har det strategiska arbetet som påbörjades under 2013 fortsatt med flera ombyggnader; i september öppnade Citygross MAT på 3 600 m², i november skedde en delinvinning av Kfem i och med att Stadium och Best of Brands öppnade (hela huset kommer vara klart 2015) och en välbehövlig renovering pågår av kulturhuset Trappan som kommer att öppna igen under 2015. Vid årsskiftet 2014/2015 stängde foodcourten Vällingehus och under 2015 kommer lokalerna byggas om för nytt restaurangkoncept som öppnar hösten 2015.

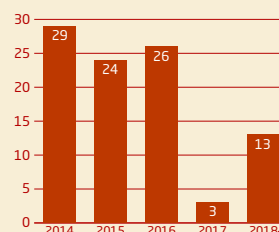
Vällingby C firade 60 år under 2014 vilket uppmärksammades under hela året med final under november månad.

Hyresutveckling lokaler *)



*) Procentutveckling baserat på bruttohyror, beständsjusterat.

Kontraktslöptid*)
andel av hyresintäkt, %



*) Kontrakt löper ut.



FASTIGHETSUTVECKLING

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 40 000 bostäder fram till år 2020. 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 sex åren. Upprustningarna har en tydlig miljöprofil.

Svenska Bostäder har i uppdrag att fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden. Samtidigt är miljonprogramområdena från 1960- och 1970-talen i behov av upprustning. Under 2014 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 denna fråga. 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. Högst 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.
- ✓ Svenska Bostäder har påbörjat arbetet med stadsdelsprogram. 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.
- ✓ Ett antal passivhus har byggts. Mätningar och utvärderingar kommer 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 bygga bostäder för unga på mark som är under utredning eller saknar permanent plan. Det ska kunna ske med tidsbegränsade bygglov. Husen ska vara flyttbara, ha god arkitektur, vara ytsnåla och relativt billiga. Projektet drivs tillsammans med organisationen jagvillhabostad.nu som bidragit med värdefulla insatser. Svenska Bostäder planerar en första byggstart under 2015 och målet är 1 000 bostäder.

Investeringar och reparation som ej är av akut karaktär 2014, mnkr

	Investering	Kostnad
Nyproduktion	578	0
Ombyggnation	1 517	222
Lägenhetsreparation/ Uppgraderingar	132	59
Bredband	50	0
Inventarier/IT/Övrigt	34	0
Total	2 311	281

Nyproduktion

Summering av 2014

Under 2014 färdigställde Svenska Bostäder 224 (145) nya lägenheter: 80 lägenheter i Annedal och 142 studentlägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Alla lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Den totala investeringen för nyproduktion uppgick till 578 (417) mnkr. Svenska Bostäder påbörjade byggnation av totalt 375 lägenheter under 2014.

Målet att påbörja minst 600 lägenheter under 2014 klarades inte. Förklaringen beror bland annat på utdragna detaljplaner och på att överklagandeprocesser till slut behandlats i sista instans.

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. Förtättningsprojekten 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 2015 har Svenska Bostäder möjlighet att fortsätta på den positiva trenden med att klara målet. Från och med år 2015 och framåt har bolaget planerat projekt i Hässelby Gård, Grimsta, Hässelby Strand, Bagarmossen, Dalen, Räcksta, Lilla Essingen, Albano, Kungsholmen, Årstafältet och Kärrtorp. Bolaget kommer under 2015 att färdigställa 111 lägenheter.

Planerad nyproduktion av studentlägenheter

De studentlägenhetsprojekt som kommer att påbörjas under de kommande tre åren är Albano med drygt 1 000 student- och forskarlägenheter, Årstafältet med 123 studentlägenheter, Dalen med 50 studentlägenheter, Kärrtorp med 47 studentlägenheter samt Islandstorget med 50 studentlägenheter. Svenska Bostäder är även med i studentbostadsmässan Sthlm6000+ som går ut på att det ska ha byggts 6 000 studentlägenheter till 2017.

Hög efterfrågan på hyresrätter

Problematiken med det stora behovet av nya



hyresrätter debatteras ständigt i media, på seminarier och i branschorganisationer. Det står för närvarande drygt 500 000 personer i kö för en bostad i Stockholm. Svenska Bostäder har vid årsskiftet 2014–2015 elva projekt och 970 lägenheter i produktion.

Efterfrågan på nya bostäder finns i centrala lägen och i lägen med 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 passivhus-teknik. 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 Ungrenen 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 sats-

ningar på passivhus och lågenergihus med olika teknikval har stor betydelse för företagets framtida om- och nyproduktion.

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

Planerade byggstarter 2015

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Hässelby	Skogstjärnan	98
Grimsta	Silvret	115
Hässelby Strand	Triglyfen	58
Bagarmossen	Ståthållaren	76
Västberga	Snabba Hus	252
Räcksta	Snabba Hus	120

Planerade byggstarter 2016–2017

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Dalen	Dalen 21	100
Dalen	Dalen 6 (studentlgh)	50
Kristineberg	Kristineberg	137
Sabbatsberg	Sabbatsberg 18	43
Albano	Albano 1	200
Räcksta	Snabba Hus	280
Kärrtorp	Kärrtorps centrum	122
Årstafältet	Valla Norra	43
Björkhamnen	Åskväddret m fl	90
Lilla Essingen	Primus	120
Albano	Albano 2	400

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. Ombyggnationerna 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 kvarteret Pyramiden 8–18 är från förra sekelskiftet och de i Västberga från 1940-talet.

Arbetsättet 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.

Underhåll

Svenska Bostäder genomför kontinuerligt underhållsåtgärder som bidrar till att nå energimålen. Fasadenoveringar och fönsterbyten har genomförts i Akalla, Bagarmossen, Blackeberg, Björkhamnen, Grimsta, Husby, Hässelby Gård, Kärrtorp, Midsommarkransen, Rågsved, Skärholmen, Södermalm, Tensta och Vällingby. I denna satsning ingår även underhåll av trapphus, källare och installationer.

Under året har takten för våra hissrenoveringar ökat. Totalt har 55 hissar renoverats och i planen för 2015 ligger lika många till. Åtgärderna omfattar renovering eller byte av korgar, dörrar och maskiner. I de fall där tillgängligheten behöver öka installeras automatiska dörrar till korg och våningsplan. Genom systematiskt arbete har Svenska Bostäder skapat förutsättningar för att möta de nya lagkraven på korgdörrar i hissar i lokaler.

Satsningen på 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. Ombyggnationer 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 fasadenoveringen skapar trevliga sittplatser och välkomnande planteringar.

I det systematiska arbetet att skapa ett väl underhållet bestånd ingår uppgradering av lägenheter. Det sker i samband med att en lägenhet byter hyresgäst och med målet att inte behöva åtgärda något i lägenheten på 10 år.

Alla ytskikt såsom tak, väggar, tapeter, snickerier samt golv genomgår en uppfräschning. I de flesta lägenheter byts vitvarorna ut. Säkerhetsdörrar monteras där det inte finns någon. Vidare utförs snickeriarbeten, såsom

justering av dörrar, lås, fönster, beslag samt höjning av diskbänkar, tätning av fönster och montering av beslag. VVS-arbeten utförs genom bland annat kontroll/montering av vattenbesparande produkter, byten av vattenlås, samt proppning av öppna anslutningar. Även elen i lägenheten säkerställs.



Pågående ombyggnation 2014 – ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 8	99	123
Akalla	Nystad 9	99	115
Akalla	Nystad 10	99	107
Husby	Molde 1 och 2	182	237
Husby	Molde 4	116	173
Husby	Molde 3	119	143
Husby	Trondheim 6	98	136
Husby	Trondheim 7	82	115
Husby	Trondheim 5	96	131
Husby	Oslo 3	93	88
Kärrtorp	Sandhammaren 1	42	51
Rinkeby	Lillkvarnen 1 och 2	130	135
Rinkeby	Storkvarnen 5	80	115
Tensta	Neglinge 1	99	182
Tensta	Hjälminge 1	50	82
Spånga	Hedvig 22	108	182
Södermalm	Pyramiden 8	43	290
Södermalm	Pyramiden 12	16	63
Södermalm	Pyramiden 13	20	47
Södermalm	Drakenberg 14	238	532
Vasastaden	Tuben 1	21	63
Värberg	Storholmen 2–5	153	294
Västberga	Radiobilen 1	53	63
Västberga	Kuplettsångaren 1	42	50
Västberga	Karusellen 1	35	42
Östermalm	Kasernen 1	17	97

Utveckling av ytterområdena

Järvalyftet

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. Som stor fastighetsägare i området värnar Svenska Bostäder om utvecklingen med fokus på hyresgäster och boendemiljö. Verksamhetsmålen inkluderar fastighetsförvaltning i toppklass, minskad brottslighet och ökad trygghet samt ökad egenförsörjning och integration.

Dialog och samråd

Stadsdelsvisa dialoger har genomförts för att få kunskap och synpunkter från boende och verksamma. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker i ombyggnadssamråden. Bolaget har gjort en översyn av samrådsprocessen med Hyresgästföreningen. Ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning ligger till grund för samråden. Ombyggnadssamråden har fungerat mycket bra och är en viktig förutsättning för bolagets upprustningsplaner.

Stadsdelsprogram

Svenska Bostäder har påbörjat arbetet med stadsdelsprogram. Programmet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Genom att se över fastighetsbeståndet 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.

Upprustning

Omfattande upprustning pågår och större ombyggnadsprojekt var i produktion i samtliga stadsdelar under året. Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna uppgick under 2014 till 554 mnkr. Sedan 2011 har cirka 1 300 bostadslägenheter omfattats av helombyggnader och cirka 750 lägenheter genomgått uppgraderingar (helrenovering).

Hållbara Järva

Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. Sju miljonprogramshus med 350 lägenheter i Husby, Rinkeby och Akalla renoverades extra klimatsmart. 10 000 kvm solceller har satts upp och 5 000 boende har fått utbildning om klimat- och miljöfrågor. Projektet har utvärderats med målet att kun-

skapen ska vara till nytta för fortsatt renoveringsarbete och delges hela branschen. Solceller kommer fortsättningsvis vara ett verktyg för energieffektivitet i ombyggnationer.

Förvaltning

De trygghetsfrämjande åtgärderna och insatserna för ökad egenförsörjning på Järva har fortsatt. Andra exempel på satsningar är det förebyggande brandskyddsarbetet. De senaste årens medvetna arbete i förvaltningen har medfört en kraftig ökning av kundnöjdheten, som ökat med cirka 10 procent sedan 2010. Följande indexutveckling, procentandel nöjda kunder, kan utläsas från årets kundundersökning för distrikt Järva:

- ✓ Serviceindex bostäder 83,4 (81,9)
- ✓ Produktindex bostäder 78,6 (78,3)
- ✓ Trygghetsindex 77,3 (75,5)

Utveckling 2014

- ✓ Större ombyggnadsprojekt med samråd har genomförts i alla stadsdelar.
- ✓ Stadsdelsprogrammet Rinkeby fastställt.
- ✓ Närmare 100 personer i arbete/egenförsörjning eller arbetsförberedande insats.

Söderortsvisionen

Söderortsvisionen har som mål att utveckla Stockholms södra stadsdelar genom att förbättra och utveckla trygghet, utbildningsmöjligheter och annan samhällsstruktur. Ambitionen är att de goda exemplen från

Järvalyftet tas tillvara. Som en del i arbetet genomförs boendedialoger. Trygghet, trivsel och samverkan mellan fastighetsägare är ledande aspekter.

Följande utveckling kan utläsas från årets kundundersökning för distrikt Söderort:

- ✓ Serviceindex bostäder 83,7 (81,4)
- ✓ Produktindex bostäder 78,7 (76,4)
- ✓ Trygghetsindex 81,3 (80,0)

Vision Hässelby-Vällingby

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av satsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånare och verksamma. Dialogdagar genomfördes i Hässelby Gård och Grimsta under 2013 med återkoppling våren 2014. Syftet var både att få synpunkter och förbättringsförslag och att stärka relationerna mellan boende och aktörer. Fokus är trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Kundnöjdheten fortsätter att öka och beskriver, liksom övriga yttre stadsdistrikt, en långsiktigt mycket positiv trend. Följande utveckling kan utläsas från årets undersökning för distrikt Västerort:

- ✓ Serviceindex bostäder 84,1 (81,6)
- ✓ Produktindex bostäder 78,0 (77,8)
- ✓ Trygghetsindex 77,7 (77,1)

Utveckling 2014

- ✓ Återkoppling av boendedialoger i Hässelby Gård och Grimsta.
- ✓ Fokus på trygghetsfrågor.

Förvärv och försäljningar

Fastigheten Bodö 1 i Husby (cirka 2 000 kvm lokalyta) har under året överlåtits till Micasa Fastigheter AB, som efter ombyggnad flyttar sitt huvudkontor till fastigheten.

Ombildning till bostadsrätt

Sedan år 2006 har bostadsbolagens hyresgäster, med vissa undantag, haft möjlighet att ombilda till bostadsrätt. Det upphörde

efter valet 2014. Under perioden 2006–2014 har sammanlagt 181 försäljningar, omfattande 12 158 lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till cirka 17,3 mdkr.

Under år 2014 har 2 (5) försäljningar med 177 (403) lägenheter genomförts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 201 (468) mnkr.

Fastighet	Stadsdel	Datum tillträde	Köpeskillning, mnkr	Antal lgh	Yta lgh	Yta lokaler	Köpare
Bodö 1	Husby	2014-05-05	6,5	0	0	2 005	Micasa
Stämpeldynan 1	Vällingby	2014-06-10	103,0	92	6 058	392	Brf
Reversalet 1	Vällingby	2014-11-04	98,0	85	5 046	555	Brf
Totalt			207,5	177	11 104	2 952	



ENGAGERADE MEDARBETARE

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

Svenska Bostäder har som mål att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsplats där alla medarbetare bidrar till att nå verksamhetens mål. Därför arbetar vi aktivt med att attrahera, utveckla och behålla våra medarbetare.

Under 2014 har vi fortsatt arbeta med vårt kundlöfte ”Som en hyresvärd borde vara” och våra fyra ledord handlingskraftig, resultatorienterad, kommunikativ och lyhörd i samtliga arbetsgrupper. Chefer och medarbetare har gemensamt tagit fram handlingsplaner med aktiviteter som leder till att vi på sikt når vår vision ”Sveriges nöjdaste kunder”.

Bemanning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 303 (300). Av dessa var 129 (132) kvinnor och 174 (168) män, 208 (209) tjänstemän och 95 (91) fastighetsanställda. Inom de olika distrikten arbetade cirka 185 (182) medarbetare och på huvudkontoret cirka 118 (118).

Personalomsättningen uppgick till 8,2 (5,1) procent och medelåldern till 48,6 år. Den genomsnittliga anställningstiden var 11,7 år.

Under sommaren 2014 anställdes drygt 55 personer varav majoriteten arbetade hos företagets entreprenörer med yttre skötsel.

Attraktiv arbetsplats

För att leva upp till kundlöftet ”Som en hyresvärd borde vara” behöver medarbetarna vara motiverade och engagerade, vilket i sin tur förutsätter att Svenska Bostäder är som en arbetsplats borde vara. Ett sätt att följa upp hur medarbetarskap och ledar-

skap fungerar inom Svenska Bostäder är den medarbetarundersökning som Stockholms stad genomför varje år. Syftet är att kartlägga förbättringsområden men också de delar av verksamheten som fungerar effektivt och bra. Undersökningen utgör ett bra underlag för dialog och utveckling i arbetsgrupper, men är också ett underlag för övergripande satsningar och strategier.

Resultatet för AMI (aktivt medskapandindex) är 83, vilket visar att vi ligger bra till jämfört med staden som totalt har 79.

Vårt mål är att vara bland de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi har därför valt att samarbeta med Great Place to Work, som årligen utvärderar arbetsplatser inom alla typer av verksamheter. Samarbetet innebär dels en medarbetarundersökning, dels en genomgång av hur företaget arbetar med att skapa en god arbetsplatskultur. I år ansåg 77 procent av medarbetarna att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats samt att företaget har bra processer och förutsättningar för att vara den goda arbetsplatsen.

Sammantaget ger stadens medarbetarundersökning och Great Place to Work ett mycket bra underlag för att ta fram fokusområden för förbättringar, såväl inom arbetsgrupper som strategiskt för hela företaget.

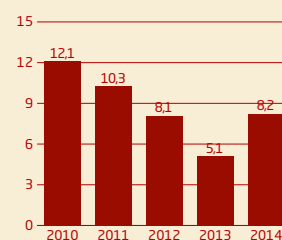
Attrahera, rekrytera och utveckla

Att behålla och vidareutveckla vår kompetens och samtidigt attrahera nya medarbetare är centralt för oss. För att säkerställa kommande kompetensbehov tar Svenska Bostäder varje år emot praktikanter från yrkesinriktade utbildningar, där flera också har kunnat erbjudas arbete efter avslutad utbild-

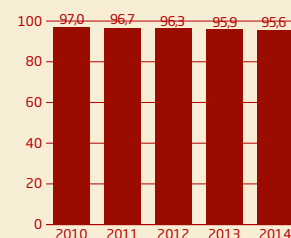
ning. Under 2014 har företaget även tagit emot praktikanter genom ”Tekniksprånget”. Tekniksprånget ger ungdomar som gått ut gymnasiet en inblick i vad ingenjörsyrket innebär genom fyra månaders arbetsplatsförlagd betald praktik. Syftet är att väcka intresse för ingenjörssrollen och att få fler att söka till högskolan.

Utöver kompetensförsörjning genom extern rekrytering är den interna rörligheten

Personalomsättning tillsvidareanställda, %



Frisknärvaro, %





viktig. Under året har ett flertal medarbetare gått vidare till nya roller internt. Ett strukturerat arbete med ersättningsplanering genomförs årligen och utmynnar i en plan för såväl utveckling av medarbetare som externa rekryteringar. Under 2013 har 50 procent av chefsrekryteringarna tillsatts med interna kandidater.

Medarbetarnas utveckling är avgörande för Svenska Bostäders utveckling som företag och vi arbetar kontinuerligt med interna kompetens- och ledarutvecklingsprogram. Nya chefer genomgår ett omfattande introduktionsprogram som bland annat innefattar ledarskap utifrån våra fyra ledord, utvecklingssamtal och arbetsmiljö.

Utöver utbildningsinsatser är nätverk och erfarenhetsutbyte en viktig del i utvecklingen. Under 2013 startades ett försök med organiserat erfarenhetsutbyte mellan chefer. Försöket har nu permanentats och idag är tre erfarenhetsgrupper igång. Grupperna träffas regelbundet och agendan styrs helt av deltagarna, men under ledning av handledare.

Två gånger per år samlas samtliga chefer till så kallat Ledarforum. Tema är verksamhets- och ledarutveckling. Under 2014 har fokus varit vårt varumärkesarbete och hur vi i vårt dagliga arbete kan leva upp till kundlöftet "Som en hyresvärd borde vara".

Arbetsmiljö och hälsa

God arbetsmiljö och god hälsa går hand i hand med engagemang, bra prestation, trivsel och effektivitet. Därför ser Svenska Bo-

städer till medarbetarens hela livssituation och arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Det sker genom hälsoprofiler, generöst friskvårdsbidrag, subventionerad kontorsmassage samt arrangerade aktiviteter centralt eller inom distrikt och avdelningar med hjälp av de lokala hälsoombuden. För att uppmuntra till social samvaro utanför arbetet ger företaget bidrag till en medarbetarledd konstförening och en idrottsförening, som i sin tur består av flera sektioner med olika inriktningar.

Som ytterligare ett led i att vara den goda arbetsplatsen påbörjades ett projekt med fokus på hälsa i ett vidare perspektiv under 2014 genom en satsning på att öka hälso-kompetensen bland medarbetare. Samtliga medarbetare har deltagit i hälsoseminarium med fokus på individen och bolagets chefer har genomgått utbildning i hälsa ur ett ledarskaps- och organisationsperspektiv. Under 2015 tas nästa steg, där samtliga medarbetare ska erbjudas en livsstilsscreening. Denna screening utgör underlag för såväl strategiska insatser för hela företaget som för insatser på individnivå.

Jämställdhet och mångfald

Svenska Bostäders ambition är att medarbetarna ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vi ser jämställdhet och mångfald som en grund för nya idéer, bredare perspektiv och utveckling. Därför eftersträvas en bredd av erfarenheter och bakgrunder inom företagets arbetsgrupper.

Det här är något som alltid beaktas i samband med rekrytering, men även i samband med tillsättande av olika arbets- och projektgrupper.

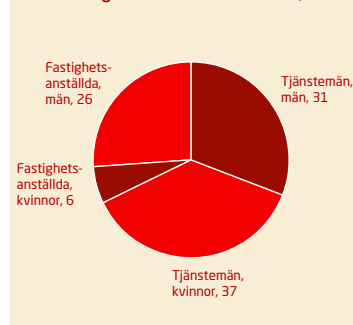
Svenska Bostäders medarbetare ska respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån vars och ens förutsättningar. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter i arbetet genomförs regelbundet en enkätundersökning med hjälp av en extern samarbetspartner. Undersökningen ligger till grund för de åtgärder som redovisas i Likabehandlingsplanen.

Under året har mångfaldsseminarium genomförts och utbildning i människors olika beteenden har erbjudits medarbetarna.

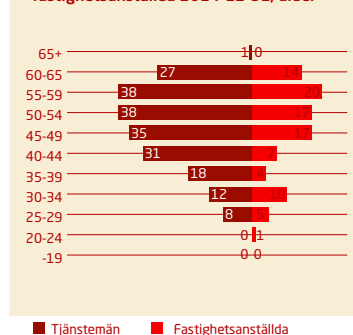
Könsfördelningen är traditionellt ojämn mellan de tekniska yrkena, som domineras av män, och de administrativa yrkena, som domineras av kvinnor. Under de senaste åren har vi dock lyckats attrahera och rekrytera kvinnor till traditionellt mansdominerade yrken. Andel kvinnliga chefer är cirka 45 procent, vilket ligger i paritet med antal kvinnliga medarbetare som totalt är 43 procent.

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

Fördelning av anställda 2014-12-31, %



Åldersfördelning tjänstemän/fastighetsanställda 2014-12-31, 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 24 mars 2015 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 2014 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 2017. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är valda fram till ordinarie årsstämma 2015.

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.

Policies

Bolaget har fastlagda policydokument som är antagna av styrelsen inom följande om-

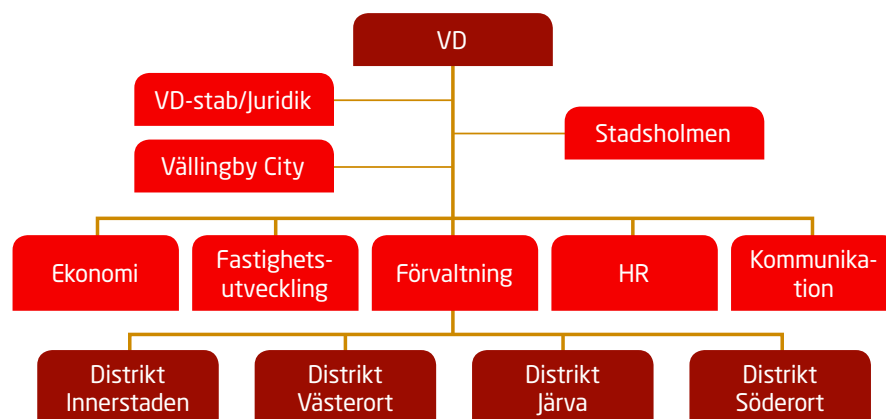
råden: finans, IT, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, äldres boende, likabehandling och representation. Samtliga policys revideras årligen.

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

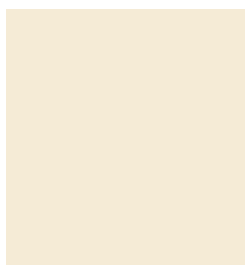
Bolaget upprättar månadsbokslut och delårsbokslut görs per den 30 april och 31 augusti. Under verksamhetsåret upprättas budget och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget flerårsplaner till Stockholms Stadshus AB.



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: ordinarie ledamöter, suppleanter, personalrepresentanter



Ann-Margarethe Livh (V)
Ordförande sedan 2014.
Född 1948. Bostads- och
demokratiborgarråd.



Berthold Gustavsson (m)
Vice ordförande sedan 2014.
Född 1946. Utbildad vid
Polishögskolan.



Peter Salomon (m) Ordinarie
ledamot sedan 2011. Född
1952. Regementsofficer/
överstelöjtnant i reserven.
Informationsdirektör.



Hugo Nordenfelt (m)
Ordinarie ledamot sedan
2007. Suppleant sedan
2003. Född 1944. Pol. mag.
MBA. Egenföretagare.



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



Karin Hanqvist (s) Ordinarie
ledamot sedan 2011. Född
1943. Gymnasieutbildad.



Jan Sörling (s) Ordinarie
ledamot sedan 2011.
Född 1940. Utbildad hisstek-
niker. Pensionär.



Bengt Carlsson (m)
Suppleant sedan 2011.
Född 1942. Högskoleut-
bildad vid KTH.



Burhan Yildiz (fp) Suppleant
sedan 2011. Född 1963.
Högskoleutbildad.
Samordnare.



Ragnhild Elfsö (c) Suppleant
sedan 2011. Född 1956.
Högskoleutbildad.
Kommunikationsansvarig.



Tobias Olsson (mp) Supple-
ant sedan 2010. Född 1978.
Utbildad samhällsplanerare
med inriktning kulturgeo-
grafi. Arkitekturpolitisk chef.



Gunilla Bhur (v) Suppleant
sedan 2011. Född 1952.
Gymnasieutbildning.
Värderare.



Curt Öhrström
Personalrepresentant sedan
2003.
Född 1957.
Fastighetsanställdas för-
bund. Bovärd.



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



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

Ny styrelse från 1 april 2015

Ordförande	Ann-Margarethe Livh	(v)
Vice ordförande	Joakim Larsson	(m)
Ledamot	Andrea Törnестam	(s)
	Mikael Leyi	(s)
	Magda Rasmusson	(mp)
	Bo Sundin	(m)
	Ragnhild Elfsö	(c)
Suppleant	Karin Hanqvist	(s)
	Ralf Örv	(s)
	Ahmet Music	(mp)
	Arvand Mirsafian	(v)
	Karin Blomstrand	(m)
	Marianne Pettersson	(m)
	Burhan Yildiz	(fp)
Lekmannarevisor	Barbro Ernemo	(v)
Lekmannarevisors- suppleant	Bengt Lagerstedt	(m)

Saknas på bild: Ornina Younan och Gabriel Holmberg

Företagsledning



Pelle Björklund
VD



Lars Brogren
Ekonomichef



Anne Kuylenstierna Arnström
Kommunikationschef



Susanne Sagra Callemo
HR-chef



Lars Skoglund
Fastighetsutvecklingschef

Företagsledning

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

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

Anne Kuylenstierna Arnström Kommunikationschef. Anställd 2014. Född 1963. Marknadsekonom. Tidigare erfarenhet: Kommunikationschef på Arvsfonden, Kammarkollegiet, Veolia Transport, Ledarna och Fastighetsägarna Stockholm och journalist på Svenska Dagbladet.

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: Ombyggnadschef Svenska Bostäder, Platschef Diös, Projektchef Siab, projektchef NCC.

Ledande befattningshavare



Kenneth Claesson
Distriktschef Innerstaden



Christer Lundberg
Distriktschef Söderort



Stefan Mattsson
Distriktschef Järva

Ledande befattningshavare

Kenneth Claesson Distriktschef Innerstaden. I nuvarande befattning sedan 2014, anställd 2004. Född 1977. Jur. Kand. Tidigare erfarenhet: kravhandläggare, bostadsutrymmer, marknadssamordnare och förvaltare på Svenska Bostäder

Christer Lundberg Distriktschef Söderort. Anställd 2013. Född 1967. Marknadsekonom. Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Upplands-Brohus, affärsområdeschef UpplandsBro lokalförvald.

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.

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

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



Helene Engholm
Distriktschef Västerort



Ola Wickman
Lokalförvaltningschef



Christina Lillieborg
Förvaltningschef Stadsholmen



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. De fastigheter som ingår är representativa för hela fastighetsbeståndet.

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 2014. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 40,9 (38,3) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 23,4 (22,4) 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 17,5 (15,9) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 28,9 (29,0) 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 fastigheternas avkastningskrav. Varje fastighet bedöms enskilt.

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 indelning av attraktivitetsläge, där A är mest attraktivt. I fastighetsförteckningen visas i vilket område fastigheterna är belägna.

Totalavkastning

Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 4,4 (4,0) procent varav direktavkastning 2,1 (1,3) procent samt värdeförändring 2,3 (2,7) 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. Måttet tar ingen hänsyn till värdeförändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning, exklusive nyproduktion, sålda fastigheter under året samt centrala administrationskostnader, blev 5,0 (5,4) procent.



Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltog 2014 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans med Investment Property Databank, IPD. Bolaget lämnar underlag under februari 2015. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar och 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.

Fastighetsbeståndet i förvaltning 2014-12-31, exkl pågående nyproduktion

Kronor per kvm	Totalt	Distrikt Järva	Distrikt Västerort	Distrikt Söderort	Distrikt Innerstaden	Stadsholmen	Vällingby City
Fastighetsskötsel	117	130	112	107	96	111	202
Uppvärmning	109	114	125	119	98	107	24
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	67	79	57	58	68	62	106
Reparationer och hyresgästanpassning	196	158	198	173	206	389	97
Fastighetsadministration	137	146	118	124	134	94	302
Hyresbortfall och skadestånd	3	3	3	3	1	4	11
Försäkringar	6	6	5	6	4	10	3
Fastighetsskatt	35	19	21	19	37	71	2
Tomträttsavgäld	56	25	54	52	86	125	139
Totala drift- och underhållskostnad:	726	680	693	661	730	973	886
Intäkter relaterade till fastighetens drift	1 133	896	1 127	1 058	1 297	1 476	1 262
Driftnetto	407	216	434	397	567	503	376
Central administration, ej fördelad på fastighet¹⁾	35	35	35	35	35	35	35
Bostadslägenheter, antal	25 458	5 575	6 794	6 657	4 801	1 631	0
Bostadslägenheter, yta kvm	1 701 435	389 432	447 110	458 618	295 693	110 582	0
Lokaler, yta kvm	512 159	52 036	47 240	97 259	93 257	87 989	134 378

Andel av, %

Kostnader/Intäkter	64	76	61	62	56	66	70
Central administration – andel av intäkter	3,1	3,9	3,1	3,3	2,7	2,4	2,8

Värden, per kvm

Bedömt värde	18 616	10 914	16 838	15 122	33 054	23 632	14 147
Bokfört värde	7 880	6 318	7 500	6 901	10 989	4 815	13 983
Övervärden	10 736	4 596	9 338	8 221	19 171	18 817	164
Tax värde	13 067	7 664	12 025	10 752	21 141	19 262	11 708

1) Central administration omfattar, VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kansliet för IT, ekonomi, HR, teknik samt marknad, totalt 77 mnkr. Tabellen exkluderar dotterbolaget IT-BO. Tabellen exkluderar fastigheter sålda under 2014. Tabellen exkluderar pågående nyproduktion.

Finansiering

Vid årets slut hade Svenska Bostäder lån som uppgick till 5 556 mnkr, vilket innebär en ökning med 1 896 mnkr mot föregående år. Behovet av kapitaltillskott för investeringar har under året varit högre än likviditetstillskottet från fastighetsförsäljningar.

Snitträntan i portföljen var under året 2,63 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 2,34 procent. Räntekostnaderna ökade och uppgick till 124 mnkr, en ökning med 52 mnkr. Bolagets låneportfölj bedöms öka med cirka 2 mdkr under 2015. 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 ABs 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 2014 har Riksbanken sänkt reporäntan med 0,75 procentenheter till 0,00 procent. Tremånaders-Stibor har under året sjunkit från 0,94 procent till 0,26 procent. Statsobligationer på 5 år har sjunkit från 1,79 procent till 0,13 procent.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 5 556 (3 660) mnkr, en ökning med 1 896 mnkr. 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 6,4 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 32 (23) procent i förhållande till taxeringsvärde 19 (13) procent och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 14 (10) procent.



Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 72 (75) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 40,9 (38,3) mdkr var den justerade soliditeten UU (72) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot försämrades med 55 mnkr under året och uppgick till 122 (67) mnkr. Räntekostnaden uppgick till 124 (73) mnkr, vilket motsvarar 56 (33) kronor per kvm bostads- och lokalarea.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 494 (768) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 095 (-1 576) mnkr och från finansieringsverksamheten till -339 (-1 401) mnkr. Periodens kassaflöde uppgick till -1 896 (-2 389) mnkr. Förändringen jämfört med föregående år beror på mindre fastighetsförsäljningar och 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-

tem. Räntan på checkkrediten 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 modellen 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 3 439 (3 457) mnkr vid årets utgång.

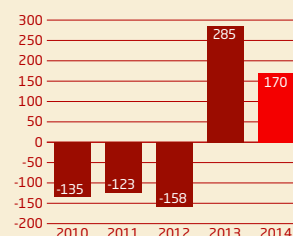
Risker

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.

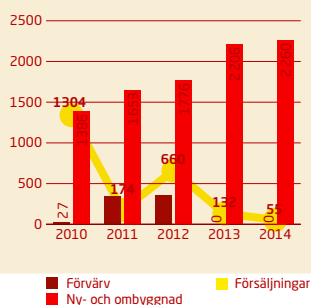
Femårsöversikt

KONCERNEN, RESULTATRÄKNINGAR, mnr	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter	2465	2429	2 479	2 487	2 578
Övriga förvaltningsintäkter	55	54	47	52	65
Nettoomsättning	2 520	2 483	2 526	2 539	2 643
Driftkostnader	-1 424	-1 410	-1 181	-1 191	-1 296
Underhållskostnader			-670	-736	-709
Tomträttsavgälder	-125	-123	-122	-99	-128
Fastighetsskatt	-77	-58	-77	-74	-79
Driftnetto	894	892	476	439	431
Av- och nedskrivning av fastigheter	-525	-469	-495	-470	-444
BRUTTORESULTAT	369	423	-19	-31	-13
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-78	-71	-87	-83	-89
Vinst vid avyttring av fastigheter	161	520	1 374	476	3 883
RÖRELSERESULTAT	452	872	1 268	362	3 781
Finansiella intäkter	4	6	3	4	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	-125	-73	-55	-13	-46
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	331	805	1 216	353	3 748
Bokslutsdispositioner			-60	-74	-80
RESULTAT FÖRE SKATT	331	805	1 156	279	3 668
Skatt	-73	-179	-178	-78	-959
Minoritetens andel	-4	-5	-1	0	-1
ÅRETS RESULTAT	254	621	977	201	2 708
OPERATIVT RESULTAT	170	285	-158	-123	-135
BALANSRÄKNINGAR, mnr					
Materiella anläggningstillgångar	19613	17897	16 304	15 441	14 098
Finansiella anläggningstillgångar	58	63	65	162	90
Omsättningstillgångar	204	149	176	192	399
SUMMA TILLGÅNGAR	19 875	18 109	16 545	15 795	14 587
Eget kapital	12732	12822	13 552	12 990	12 813
Minoritetsintresse	18	13	8	7	7
Avsättningar	698	727	637	733	754
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	6427	4547	2 348	2 065	1 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 875	18 109	16 545	15 795	14 587
Kapital					
Justerat eget kapital	31 046	30 026	29 570	30 387	30 402
Bedömt verkligt värde fastigheter	40 914	38 293	35 391	37 279	36 449

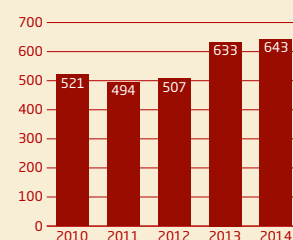
Operativt resultat, mnr



Investering/försäljning byggnader och mark, mnr



Drift, kr/kvm



Avkastning totalt kapital, %



Femårsöversikt

KONCERNEN, FASTIGHETSUPPGIFTER, 14-12-31	2014	2013	2012	2011	2010
Antal lägenheter	25 458	25 425	25 685	28 039	28 419
Antal lokaler	3 945	4 062	4 071	4 212	4 214
Antal bilplatser	10 681	10 817	11 066	12 635	13 745
Summa uthyrningsobjekt	40 084	40 304	40 822	44 886	46 378
Yta bostäder, 1000-tal m ²	1 701	1 702	1 721	1 881	1 907
Yta lokaler, 1000-tal m ²	512	516	522	530	510
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	154	156	159	182	198
Summa yta, 1000-tal m²	2 367	2 374	2 402	2 593	2 615
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	0	352	341	27
Nyproduktion	578	417	439	504	517
Om- och tillbyggnad	1 682	1 789	1 337	1 149	869
Övriga investeringar	51	13	17	24	70
Summa investeringar	2 311	2 219	2 145	2 018	1 483
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	51	132	660	174	1 304
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	34,0	34,5	17,3	15,6	14,2
Fastigheternas direktavkastning	5,0	5,4	3,0	2,9	2,9
Avkastning eget kapital	2,0	4,7	6,7	2,0	24,1
Avkastning totalt kapital	2,4	5,1	7,9	2,4	25,5
Avkastning justerat totalt kapital	1,1	2,2	3,3	0,9	9,6
Finansiering					
Soliditet	64,2	70,9	82,0	82,3	87,9
Justerad soliditet	71,7	74,8	77,3	77,1	79,1
Belåningsgrad bokfört värde	31,9	22,5	8,6	7,8	0,0
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	13,6	9,6	3,6	2,9	0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	12,0	23,1	28,2	82,5
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
Vakansgrad, lokaler	6,4	7,5	6,7	5,2	5,2
Vakansgrad, bilplatser	27,3	28,7	29,5	27,3	27,9
Omflyttning, bostäder	8,2	8,9	8,4	8,6	9,7
Hysesintäkter bostäder, kr/m ²	1 158	1 137	1 105	1 059	1 038
Hysesintäkter, lokaler, kr/m ²	1 143	1 135	1 116	1 109	1 192
Driftkostnad, kr/m ²	643	633	507	494	521
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m ²	35	32	37	34	36
Personal					
Årsanställda	266	268	271	296	355
Personalomsättning, %	8,2	5,1	8,1	10,3	12,1
Sjukfrånvaro, %	4,4	4,1	3,7	3,3	3
MÅLTAL					
Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt kr/m ²	460	450	253	220	221
Serviceindex, bostäder	83,9	81,6	80,7	78,2	77,4
Produktindex, bostäder	78,6	77,2	77,1	74,2	72,8
Trygghetsindex, bostäder	79,8	78,7	78,1	75,8	74,1
Serviceindex, lokaler	80,2	74,8	75,6	71,4	73,1
Produktindex, lokaler	75,5	72,8	70,3	68,8	66,1
Aktivt medskapandeindex**	83	82	84	n/a	n/a
Fjärrvärmeanvändning kwh/kvm*	160	168	168	167	175
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	375	303	406	233	325

Siffror för 2010-2012 har inte räknats om utifrån den nya normgivningen för årsredovisning och koncernredovisning, K3.

* uppgifter baseras på fastighetsbeståndet 2014-12-31

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

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

Hyresintäkter och övriga intäkter minus kostnader för drift inklusive reparationer, 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 22 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.

Driftkostnad, 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 helårsarbetande med tillämpning av faktiskt arbetad tid.

Måltal

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt, 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 möter 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.

REDOVISNING

Resultaträkningar

Mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	3	2 465	2 429	2 175	2 145
Övriga förvaltningsintäkter	3	55	54	44	46
Nettoomsättning		2 520	2 483	2 219	2 191
Driftkostnader	4	-1 424	-1 410	-1 254	-1 235
Tomträttsavgälder		-125	-123	-101	-99
Fastighetsskatt		-77	-58	-62	-45
Driftnetto		894	892	802	812
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-525	-469	-507	-453
BRUTTORESULTAT		369	423	295	359
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-78	-71	-77	-71
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	161	520	161	520
RÖRELSERESULTAT	8	452	872	379	808
Finansiella intäkter	9	4	6	21	24
Finansiella kostnader	10	-125	-73	-125	-89
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		331	805	275	743
Bokslutsdispositioner	11	-	-	474	39
RESULTAT FÖRE SKATT		331	805	749	782
Aktuell skatt	12	-100	-77	-93	-77
Skatt tidigare taxering	12	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	12	27	-102	-72	-98
Minoritetens andel		-4	-5	-	-
ÅRETS RESULTAT		254	621	584	607

Kommentarer till resultaträkningar

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2014 uppgick till 2 465 (2 429) mnkr.

Försäljning av fastigheter under 2013-2014 innebar minskade hyresintäkter med 24 mnkr. Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 11 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 49 mnkr eller 2,0 (2,1) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskomsten under året en höjning med i genomsnitt 1,5 procent för moderbolaget från 1 april och 1,7 procent för dotterbolaget Stadsholmen från 1 mars. Föregående år höjdes hyran med 1,7 procent i moderbolaget från 1 januari och med 2,6 procent för Stadsholmen. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 22 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader och stambyten har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 10 mnkr.

Lokalhyrorna har ökat med cirka 7 mnkr, exklusive effekter av försäljningar och nyproduktion. Det är primärt en effekt av höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning. Indexförändringar har varit marginella.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad har ökat marginellt, exklusive effekter av beståndsförändringar. Samtidigt har hyresrabatter minskat något.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 6,4 (7,5) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 27,3 (28,7) procent. Några större outhyrda lokalobjekt har haft stor effekt på förändringen av vakansgraden för lokaler.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 424 (1 410) mnkr. Kostnaden minskade med cirka 6 mnkr till följd av fastighetsförsäljningar. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av högre kostnader för reparationer.

Övergången till det nya regelverket K3, försvarar jämförelse mellan åren gällande reparationer, även om 2013 räknats om enligt det nya regelverket. Regelverket beskrivs kortfattat under avsnittet av- och nedskrivning av fastigheter. Det tidigare begreppet

underhållskostnader har utgått. Den del av underhållsåtgärder på fastigheterna som inte kan aktiveras inom ramen för K3:s komponentredovisning klassificeras som reparationskostnad.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnadsslag 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 minskat med cirka 3 kr/kvm jämfört med föregående år. Minskningen förklaras till största delen av lägre kostnader för snöröjning och sandning. Kostnader för reparationer blev 24 kr/kvm högre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer.

Värmekostnaderna har minskat med 11 kr/kvm jämfört med föregående år, vilket förklaras av en kombination av mildare klimat än föregående år och effekter av energisparåtgärder. Den normalårskorrigerade förbrukningen i kwh/kvm har minskat väsentligt jämfört med föregående år. Kostnader för el har minskat något jämfört med föregående år, främst orsakat av lägre elpriser. Kostnaderna för sophantering har däremot ökat något jämfört med föregående år.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distriktet (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 något jämfört med föregående år, vilket primärt förklaras av något högre konsultkostnader.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 125 (123) mnkr. Sålida fastigheter har med-

Vakansgrad, årstotal, %

	2014	2013
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	6,4	7,5
Bilplatser	27,3	28,7

Intäkter

	mnkr 2014	kr/kvm 2014	mnkr 2013	kr/kvm 2013
Bostäder inkl. tillval	1 969	1 158	1 942	1 137
Lokaler	587	1 143	589	1 135
Bilplatser	53	345	54	340
Outhyrt	-53	-22	-61	-26
Hyresbortfall och rabatter	-92	-39	-94	-39
Summa hyresintäkter	2 465	1 040	2 429	1 019
Övriga intäkter	55	23	54	23
Summa intäkter	2 520	1 064	2 483	1 042

Driftkostnader

	mnkr 2014	kr/kvm 2014	mnkr 2013	kr/kvm 2013
Fastighetsskötsel	294	133	303	136
Reparationer	420	190	370	166
Vattenkostnader	46	21	46	21
El och kyla	66	30	72	32
Värmekostnader	244	110	270	121
Extern sophämtning	39	18	36	16
Lokal administration	301	136	295	132
Avskrivningar maskiner och inventarier	14	6	18	8
Driftkostnader totalt	1 424	643	1 409	633

fört en minskning på cirka 2 mnkr. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 77 (58) mnkr. Under föregående år skedde en återbetalning av skatt i samband med omprövning av tidigare taxering med 12 mnkr.

Övrig avvikelse förklaras primärt av ändrade fastighetsskattekostnader avseende lokalfastigheter i större centrumanläggning.

Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 217 (1 210) kr/lägenhet, vilket endast gett en marginell påverkan. Beståndsförändringar har medfört en minskning på cirka 0,5 mnkr.

Driftnetto

Driftnettet blev 894 (892) mnkr. Effekterna av fastighetsförsäljningar och nyproduktion uppgår till cirka 14 mnkr i negativ effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökade driftnettet med cirka 16 mnkr.

Överskottsgraden har minskat något jämfört med år 2013, liksom direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

Från och med 2014 tillämpas K3:s komponentavskrivning. Fastigheterna har delats in i femton olika komponenter, där de olika komponenternas avskrivningstid varierar utifrån olika förbrukningstid. Vid utbyte av komponent ses åtgärden som en investering och aktiveras i balansräkningen. I förekommande fall utträngs den utbytta komponenten. Vissa beloppsgränser tillämpas för att aktivering skall ske. Beloppsgränser varierar utifrån fastighetens storlek. Åtgärder under beloppsgränsen kostnadsförs direkt.

Kostnaderna blev 525 (469) mnkr. Försäljningar av fastigheter har lett till minskade kostnader med 3 mnkr. Aktivering av ny- och ombyggnadsprojekt har samtidigt lett till ökade avskrivningar. Jämförelser mellan åren försvåras av övergången till K3.

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 78 (71) mnkr. Ökningen förklaras främst av något högre personalkostnader samt högre kostnader för marknadsföring.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter, där kontrakt tecknats om försäljning och tillträde skett senast 31/12 2014, uppgår till 161 (520) mnkr. Försäljning av två bostadsfastigheter till bostadsrättsföreningar och en lokalfastighet har skett under året.

Finansiella poster

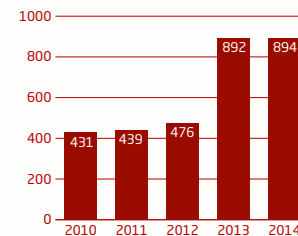
Koncernens finansnetto blev -121 (-67) mnkr, en försämring mot föregående år med 54 mnkr.

Försäljning av fastigheter har bidragit till cirka 9 mnkr i minskade räntekostnader. Detta motverkas av effekter av ökade räntekostnader främst relaterat till ökat upplåningsbehov för investeringar i nyproduktion och ombyggnad. Den volymviktade snitträntan i låneportföljen uppgick till 2,63 (2,75).

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 331 (805) mnkr. Exklusive realisationsresultat blev det operativa resultatet 170 (285) mnkr.

Driftnetto, mnkr



Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/kvm

	mnkr 2014	kr/kvm 2014	mnkr 2013	kr/kvm 2013
Personalkostnader	32,6	14,7	25,9	11,6
Marknadsföring och information	32,2	14,5	29,0	13,0
Övriga konsultkostnader	5,8	2,6	6,3	2,8
Övriga centrala adm kostnader	6,9	3,1	10,3	4,6
Totalt	78	35	72	32

Resultateffekt försäljningar/förvärv (2014 jämfört med 2013)

	mnkr
Intäkter	-24
Förvaltningskostnader	9
Driftnetto	-15
Fastighetsavskrivningar	3
Finansnetto	9
Resultat efter finansnetto	-3

Balansräkningar

Mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	17 434	16 236	16 492	15 311
Inventarier	14	203	197	9	13
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 976	1 464	1 878	1 442
Summa materiella anläggningstillgångar		19 613	17 897	18 379	16 766
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	20	500
Uppskjuten skattefordran	12	12	12	-	-
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	46	51	791	734
Summa finansiella anläggningstillgångar		58	63	811	1 234
Summa anläggningstillgångar		19 671	17 960	19 190	18 000
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	18	22	19	17	13
Skattefordringar		57	0	57	-
Övriga fordringar	19	33	28	24	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	92	102	81	91
Summa kortfristiga fordringar		204	149	179	132
Kassa och bank		0	0	-	-
Summa omsättningstillgångar		204	149	179	132
SUMMA TILLGÅNGAR		19 875	18 109	19 369	18 132
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		2 045	2 415	304	304
Summa bundet kapital		3 564	3 934	1 823	1 823
Fritt eget kapital					
Fria reserver / Balanserad vinst		8 913	8 267	8 419	8 037
Årets resultat		254	621	584	607
Summa fritt eget kapital		9 167	8 888	9 003	8 644
Summa eget kapital		12 732	12 822	10 826	10 467
Obeskattade reserver	22	-	-	2 047	2 530
Minoritetsintresse	23	18	13	-	-
Avsättningar					
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	3	5	3	5
Uppskjuten skatteskuld	12	695	722	165	90
Summa avsättningar		698	727	168	95
Långfristiga skulder					
Långfristiga skulder	25	0	0	5	593
Summa långfristiga skulder		0	0	5	593
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		462	397	417	351
Skatteskulder		11	69	-	67
Övriga kortfristiga skulder	26	5 570	3 688	5 566	3 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	384	393	340	346
Summa kortfristiga skulder		6 427	4 547	6 323	4 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 875	18 109	19 369	18 132
Ställda säkerheter	28	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	29	3	3	3	

354 -338etaed .1(s)-4(k6(a)-31.6(a)-25(f)-

Noter

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 (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3-reglerna.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

Moderbolag, mnkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt årsredovisning 2013	1 519	304	8 037	349
Omräkning jämförelsetalen 2013				
Avskrivning byggnader				32
Uppskjuten skatt härpå				-7
Tillgångsförd underhållskostnad				301
Avskrivning härpå				-2
Uppskjuten skatt härpå				-66
Effekt av övergång till K3				258
Omräknad balans 2013-12-31	1 519	304	8 037	607

Koncern, mnkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt årsredovisning 2013	1 519	2 415	8 267	315
Omräkning jämförelsetalen 2013				
Avskrivning byggnader				49
Uppskjuten skatt härpå				-11
Tillgångsförd underhållskostnad				351
Avskrivning härpå				-2
Uppskjuten skatt härpå				-77
Minoritetens andel				-4
Effekt av övergång till K3				306
Omräknad balans 2013-12-31	1 519	2 415	8 267	621

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	5/10 år
Stomme	100/300 år*
Tak	40/50 år*
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/Lokal	25 år
Ei	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen.

Fordringar med mera

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar 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 rösttalet 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.

Ränteutgifter 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.

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 åsätts 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, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 2,25-8,00 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. 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.

Avdragsregler för interna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Därefter har Skatteverket kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms Stad för mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad. I boksluten för 2013 och 2014 har räntekostnaderna till fullo bedömts vara avdragsgilla.

Kassaflödesanalys

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

NOT 3 OMSÄTTNING, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	1 969	1 942	1 833	1 808
Lokaler	587	588	425	430
Bilplatser	53	54	51	52
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-1	-2	-1	-2
Lokaler	-37	-44	-33	-39
Bilplatser	-14	-15	-14	-15
Avgår rabatter mm	-92	-94	-86	-89
Summa hyresintäkter	2 465	2 429	2 175	2 145
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	55	52	44	46
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	2	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	55	54	44	46

Under 2014 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 94 (89) mnkr och sålt varor och tjänster för 16 (15) mnkr. Per 31 december 2014 hade koncernen nettoskulder på 14 (13) mnkr till moderkoncernen, varav 3 (3) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholm Stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 88 (85) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 264 (212) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 124 (72) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 125 (123) mnkr och renhållningstjänster med 7 (11) mnkr.

Per 2014-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms Stads internbank på 5 556 (3 660) mnkr.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsskötsel	294	303	268	276
Reparationer	420	370	343	292
Vattenavgifter	46	46	42	42
El och gas	66	72	59	64
Värmekostnader	244	270	223	248
Extern sophämtning	39	36	36	33
Fastighetsadministration	301	295	278	274
Avskrivning inventarier	14	18	5	6
Summa driftkostnader	1 424	1 410	1 254	1 235

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Fastigheter, enligt plan	525	469	507	453
Summa av- och nedskrivningar	525	469	507	453
Inventarier	14	18	5	7

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 0,5 (0,5) mnkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,8 (1,1) mnkr.

NOT 7 RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Resultat vid avyttring av fastigheter	161	520	161	520
Summa avyttring fastigheter	161	520	161	520

Under året har 3 (6) fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar och en fastighet till systerbolaget Micasa. Förra året såldes en fastighet till privat köpare. Den totala köpeskillingen uppgick till 207 (665) mnkr.

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Antal anställda	303	300	281	278
Varav kvinnor	129	132	119	124
Varav män	174	168	162	154
Antal årsarbetare	266	268	248	249

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

Styrelsen

Antal kvinnor	7	4	5	2
Antal män	15	11	9	5

Övriga ledande befattningshavare

Antal kvinnor	2	2	2	2
Antal män	4	4	4	4

Sjukfrånvaro %	4,4	4,1	4,1	4,0
Kvinnor	6,0	5,6	5,1	5,2
Män	3,2	3,0	3,4	3,1

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	8,0	6,1	8,0	6,1
30–49 år	4,0	4,1	4,3	4,3
50 år och äldre	4,4	3,9	3,6	3,5
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	148	144	138	134
Sociala kostnader	67	74	63	69
(varav pensionskostnader)	21	29	20	27

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 1,5 (1,3) mnkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 1,5 (1,3) mnkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda

Styrelse, VD och vVD	3	5	3	4
Övriga anställda	145	139	135	130

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

Arvode utgick till styrelsens ordförande i moderbolaget med 71 (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 företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare

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

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

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Utdelningar	1	0	1	0
Ränteutgifter, koncernföretag	-	-	18	20
Ränteutgifter, övriga	2	4	2	4
Räntebidrag	-	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	1	2	0	0
Summa finansiella intäkter	4	6	21	24

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader, moderbolag	124	73	124	73
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	16
Övriga ränteutgifter	1	0	1	0
Summa räntekostnader	125	73	125	89
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	125	73	125	89

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	
	2014	2013	2014	2013
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier				
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-40	-35
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	-443	-
	-	-	9	-4
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-474	-39

NOT 12 SKATTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Skattekostnader				
Aktuell skatt	100	77	93	77
Skatt tidigare taxeringar	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-27	102	72	98
Summa skattekostnader	73	179	165	175

Aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	331	805	749	782
Skatt 22,0 %	73	177	165	172
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	9	6	9	5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-95	0	-93	0
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	-1	5	-1	5
Skatteeffekt avskrivning anläggningstillgångar	11	-35	13	-32
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	103	12	-	-
Effekt av övergång till K3	-	-88	-	-73
Summa aktuell skatt	100	77	93	77

Uppskjuten skattefordran

Fastigheter	12	12	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	12	12	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheter	204	39	165	16
Avskrivningar utöver plan	60	67	-	-
Periodiseringsfonder	431	528	-	-
Effekt av övergång till K3	-	88	-	74
Summa uppskjuten skatteskuld	695	722	165	90

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
BYGGNADER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	20 304	18 715	18 604	17 139
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 628	1 590	1 583	1 513
Likvidation	-	-	27	-
Avyttringar och utrangeringar	-77	-181	-77	-181
Effekt av övergång till K3	-	180	-	133
Vid årets slut	21 855	20 304	20 137	18 604

Akkumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-5 141	-4 815	-4 343	-4 032
Avyttringar och utrangeringar	35	68	35	68
Likvidation	-	-	-9	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-445	-443	-427	-411
Effekt av övergång till K3	-	49	-	32
Vid årets slut	-5 551	-5 141	-4 744	-4 343

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-458	-458	-458	-458
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-
Vid årets slut	-457	-458	-457	-458
Planenligt restvärde vid årets slut	15 848	14 705	14 936	13 803

MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	775	775	757	757
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Likvidation	-	-	-7	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	775	775	750	757

MARKANLÄGGNINGAR

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	702	515	698	511
Årets anskaffningar	145	146	145	146
Avyttringar och utrangeringar	-9	-23	-9	-23
Effekt av övergång till K3	-	64	-	64
Vid årets slut	838	702	834	698

Akkumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-104	-77	-103	-76
Avyttringar och utrangeringar	1	3	1	3
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-38	-29	-38	-28
Effekt av övergång till K3	-	-1	-	-2
Vid årets slut	-141	-104	-141	-103
Planenligt restvärde vid årets slut	697	598	693	595

BYGGNADSINVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	519	517	517	515
Årets anskaffningar	-	3	-	3
Avyttringar och utrangeringar	-	-1	-	-1
Vid årets slut	519	519	517	517

Akkumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-362	-318	-361	-318
Avyttringar och utrangeringar	-	1	-	1
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-42	-44	-42	-44
Vid årets slut	-404	-362	-403	-361
Planenligt restvärde vid årets slut	114	158	114	156

Bokförda värden

Byggnader	15 848	14 705	14 936	13 803
Mark	775	775	750	757
Markanläggningar	697	598	693	595
Byggnadsinventarier	114	158	114	156
Bokfört värde vid årets slut	17 434	16 236	16 492	15 311

Som ett resultat av likvidationen av dotterbolaget Fastighets AB Burspråket har koncernövertagarna i fastigheter bokfört i moderbolaget.

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter	40 914	38 293	36 333	33 845
-------------------------	--------	--------	--------	--------

Taxeringsvärden

Byggnader	17 361	17 502	15 564	15 701
Mark	3 564	3 942	3 324	3 701
Tomträtter och arrenden	7 941	7 579	6 154	5 791
Summa taxeringsvärden	28 866	29 023	25 042	25 193

NOT 14 INVENTARIER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	305	317	72	71
Årets anskaffningar	21	9	1	2
Avyttringar och utrangeringar	-4	-21	0	-1
Vid årets slut	322	305	73	72

Akkumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-108	-104	-59	-53
Avyttringar och utrangeringar	3	14	0	1
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-14	-18	-5	-7
Vid årets slut	-119	-108	-64	-59
Planenligt restvärde vid årets slut	203	197	9	13

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	
	2014	2013	2014	2013
Vid årets början	1 464	1 236	1 442	1 205
Årets investeringar	2 559	2 369	2 351	2 202
Kostnadsförda investeringar	-253	-501	-186	-407
Överfört till byggnader	-1 628	-1 589	-1 584	-1 513
Överfört till markanläggningar	-145	-146	-145	-146
Överfört till byggnadsinventarier	-	-3	-	-3
Överfört till inventarier	-21	-9	0	-1
Effekt av övergång till K3	-	107	-	105
Bokfört värde vid årets slut	1 976	1 464	1 878	1 442

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	500	500
Likvidation av dotterbolag			-480	-
Bokfört värde vid årets slut	-	-	20	500

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

	Andel %	Antal/andel	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2014	2013	2014	2013
Dotterföretag / Org nr / Säte						
AB Stadsholmen	91	45 501	-	-	20	20
556035-1511 / Stockholm						
Fastighets AB Burspråket	100	100 000	-	-	-	480
556021-5336 / Stockholm*						
Fastighets AB Centrumhuset	-	-	-	-	0	0
i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm	100	1 000				
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

*Bolaget har likviderats

NOT 17 ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Fordringar hos koncernföretag	-	-	745	686
Andra långfristiga fordringar	20	25	20	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	26	26	23
Bokfört värde vid årets slut	46	51	791	734

Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	25	36	25	36
Tillkommande fordringar	1	5	1	5
Avgår, kortfristig del	-6	-16	-6	-16
Bokfört värde vid årets slut	20	25	20	25

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ andel	Nom (kk)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2014	2013	2014	2013
Andelar/Org nr/Säte						
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441 / Stockholm	130	130	0	0	0	0
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	17	-	7	7	7	4
Svenskt Fastighetsindex SFI ek för 769602-7460 / Stockholm	-	50	0	0		0
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut			26	26	26	23

NOT 18 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Hysesfordringar	14	13	12	11
Kundfordringar	8	6	5	2
Bokfört värde vid årets slut	22	19	17	13

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Fordran fastighetsköpare	-	19	-	19
Momsfordran	23	2	16	2
Övrigt	10	7	8	7
Bokfört värde vid årets slut	33	28	24	28

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna intäkter	16	8	15	8
Tomträttsavgälder	32	31	25	24
Övrigt	44	63	41	59
Bokfört värde vid årets slut	92	102	81	91

NOT 21 EGET KAPITAL, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
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	2 415	2 452	304	304
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-369	-37	-	-
Vid årets slut	2 046	2 415	304	304
Fritt eget kapital / Balanserat och årets resultat				
Ingående balans	8 888	9 581	8 644	9 388
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	369	37	-	-
Utdelning enl stämmobeslut	-344	-1 351	-344	-1 351
Likvidationsresultat	-	-	119	-
Årets resultat	254	315	584	349
Effekt av övergång till K3*	-	306	-	258
Vid årets slut	9 167	8 888	9 003	8 644
Summa eget kapital vid årets slut	12 732	12 822	10 826	10 467

*Effekten av övergången till K3 beskrivs i Förstagångstillämpningen under redovisningsprinciper

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	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	149	185
Förändringar under året	-	-	-40	-36
Vid årets slut	-	-	109	149
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2009	-	-	-	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	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2015	-	-	144	-
Vid årets slut	-	-	1 938	2 381
Bokfört värde vid årets slut	-	-	2 047	2 530

NOT 23 MINORITETSINTRESSE, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
i bundet eget kapital	1	1	-	-
i fritt eget kapital	17	12	-	-
Summa minoritetsintresse	18	13	-	-

NOT 24 AVSÄTTNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	5	5	5	5
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	-2	0	-2	0
Bokfört värde vid årets slut	3	5	3	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 upparbetade pensionsskuld för nuvarande och blivande pensionärer till S:t Erik Livförsäkring AB.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Skulder till koncernföretag	-	-	5	593
Övriga långfristiga skulder	0	0	-	-
Bokfört värde vid årets slut	0	0	5	593

NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	6 400	4 800	6 400	4 800
Outnyttjad del	844	1 140	844	1 140
Utnyttjad kreditbelopp	5 556	3 660	5 556	3 660
Källskatt	3	3	3	3
Övriga skulder	11	25	7	20
Bokfört värde vid årets slut	5 570	3 688	5 566	3 683

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda hyresintäkter	226	218	192	185
Semesterskuld	16	15	15	14
Sociala avgifter	4	4	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	138	156	130	144
Bokfört värde vid årets slut	384	393	340	346

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Uttagna pantbrev	3 439	3 457	3 128	3 145
Varav i eget förvar	3 439	3 457	3 128	3 145
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 ANSVARSFÖRBINDELSER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	3	3	3	3

NOT 30 HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	8 419 461 964
Årets resultat	584 061 536
Summa	9 003 523 500

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	16 663 000
I ny räkning balanseras	8 986 860 500
Summa	9 003 523 500

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 10 826 mnkr och i koncernen uppgår det till 12 732 mnkr.

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 17 februari 2015

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Berthold Gustavsson

Hugo Nordenfelt

Peter Salomon

Fredrik Lundin Leinder

Karin Hanqvist

Jan Sörling

Pelle Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2015

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429.

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2014.

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 2015-02-06 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 6 februari 2015



Bengt Lagerstedt

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

MILJÖREDOVISNING 2014

Svenska Bostäder har under många år arbetat för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Genom samverkan med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer vill vi skapa ett miljöanpassat och bra boende. För att nå detta arbetar vi systematiskt med hållbar förvaltning, miljöstyrning av byggprojekt, och genom att ställa och följa upp miljökrav på våra leverantörer.

Miljöledning

Därför är energi- och miljöstyrning integrerat i alla nybyggnads- och större ombygg

Under 2014 har Svenska Bostäder uppdaterat sitt miljöledningssystem, vilket bland annat inneburit att identifiera och uppdatera rutiner och processer för det egna arbetet.

Inom ramen för miljöledningssystemet analyseras företagets miljöpåverkan regelbundet. Analysen har visat att vi ska fokusera på följande områden i vårt miljöarbete:

- ✓ Minimera klimatpåverkan
- ✓ Sund inomhusmiljö
- ✓ Fastigheter och material utan farliga ämnen
- ✓ Effektiv avfallshantering

I Svenska Bostäder har varje chef ansvar för miljöarbetet i den egna verksamheten. Centrala resurser för stöd, samordning och utveckling finns på Energi- och Miljöenheten inom huvudkontorets avdelning för Fastighetsutveckling.

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.

I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld.

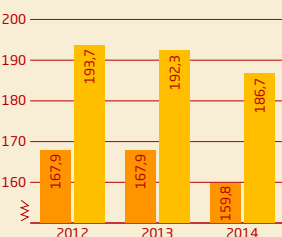
Se även www.sgbc.se.

Vi bygger miljöanpassat

Svenska Bostäder vill bidra till ett hållbart samhälle i alla ny- och ombyggnadsprojekt. Vi vill bygga ett bra och miljöanpassat boende för framtida generationer i Stockholm.

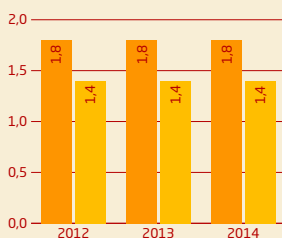


Användning av värme och varmvatten, kWh/kvm BOA/LOA



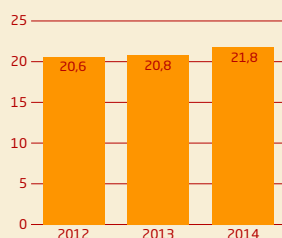
■ Samtliga affärsområden exkl. Stadsholmen och Vällingby City
■ Stadsholmen

Vattenförbrukning, m³/kvm BOA/LOA



■ Samtliga affärsområden exkl. Stadsholmen och Vällingby City
■ Stadsholmen

Användning av el*, kWh/kvm BOA/LOA



*Exkl. Stadsholmen och Vällingby City

Hållbara Järva

Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva vann 2014 första pris för hållbar stadsutveckling i Sweden Green Building Awards. I projektet har sju av Svenska Bostäders miljonprogramshus i Husby, Rinkeby och Akalla med sammanlagt 350 lägenheter renoverats klimatsmart. Arbetet har bland annat resulterat i en halvering av värmeförbrukningen. Dessutom har solceller installerats, cykelvägnätet förbättrats och 5 000 boende har fått information och utbildning om klimat- och miljöfrågor. Allt har skett i dialog med de boende.

Juryn har bedömt att lärdomarna från projektet har stor betydelse för fortsatt renovering av miljonprogramshus i såväl Stockholm som i andra städer. Hållbara Järva ingår i Delegationen för Hållbara städer. Projektet har drivits i samarbete mellan Stockholms stads olika förvaltningar, Stockholm Vatten, Stadsmuseet, Svenska Bostäder, Familjebostäder och KTH.

Solceller

I projektet Hållbara Järva har cirka 5 000 kvm solceller installerats på Svenska Bostäders fastigheter, av totalt cirka 10 000 kvm. Det gör stadsdelen Järva till Sveriges solcellstätaste område och solcellerna beräknas ge cirka 800 000 kWh årligen. Svenska Bostäder har under 2014 påbörjat en utvärdering av installationerna för att dra erfarenheter och bedöma potentialen för ytterligare installationer i beståndet. Under året har också två byggnader i stadsdelen Annedal försetts med solceller.

Byggsvaror utan farliga ämnen

För att säkerställa att farliga ämnen inte används eller byggs in i Svenska Bostäders fastigheter används Byggsvarubedömningen, där stora fastighetsägare och byggherrar

enats kring ett system för miljöbedömningar av material. Svenska Bostäder ställer krav på att leverantörer och entreprenörer ska använda byggsvaror som är värderade som Rekommenderas eller Accepteras enligt Byggsvarubedömningen. I alla ny- och större ombyggnadsprojekt dokumenteras de produkter som byggs in fastigheterna i en digital loggbok.

Miljöanpassad förvaltning

Under många år har Svenska Bostäder arbetat för en miljöanpassad förvaltning av fastigheterna. Fokus är att erbjuda hyresgästerna fastigheter utan farliga ämnen och en sund inomhusmiljö med en effektiv energianvändning och bra avfallshantering.

Effektiv energianvändning

Svenska Bostäders största klimatpåverkan kommer från fjärrvärmeanvändning för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten. Användning av fastighetsel och transporter bidrar endast försumbart till utsläppen. Utsläppen av klimatpåverkande gaser minskade med 5,4 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på att andelen förnyelsebart fjärrvärmebränsle ökat och att fastighetsbeståndet energieffektiviserats.

Svenska Bostäders relativa energianvändning har minskat med nära 40 procent sedan mitten av sjuttioalet. Bolaget arbetar systematiskt med effektivisering genom upprättande av årsvisa och långsiktiga energiplaner. God energihushållning ska dock alltid svara mot det Svenska Bostäders utlovar till hyresgästerna vad gäller inomhuskomforten.

Värme och varmvatten

Uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten sker till nära 100 procent med fjärrvärme. Fjärrvärme anses generellt vara ett bra miljöval, men kan ändå ge stor klimatpåverkan främst till följd av leverantörens val av bränsle. För att minska utsläppen för Svenska Bostäder regelbundet en dialog med leverantören om val av bränsle.

Under 2014 minskade energianvändningen för värme och varmvatten med 4,8 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på flera faktorer. Det totala beståndet har en allt större andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader. En betydande faktor i det befintliga beståndet – utöver en aktiv drift – är resultatet från ett pågående projekt med tempe-

rattreglering i samtliga lägenheter utifrån verklig rumstemperatur.

Fastighetsel

Svenska Bostäder använder enbart miljömärkt fastighetsel enligt Naturskyddsföreningens Bra Miljöval och denna elförbrukning bidrar därför minimalt till klimatpåverkan. För 2014 ökade elanvändningen med 4,8 procent, exklusive Stads- holmen och Vällingby City, jämfört med motsvarande bestånd 2013. En orsak till ökningen är att många ventilationssystem har konverterats med lösningar för värme- återvinning, vilket medför att värmebehovet minskar men elanvändningen ökar.

Vatten

Tappvarmvattenanvändningen för 2014 är oförändrad för fjärde året i rad. Orsaken bedöms vara att vattenbesparande åtgärder och fortloppande översyn av installationer medför att vattenåtgången ligger på en stabil nivå med normalt brukande.

Transporter

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från företagets egna fordon och transporter. Samtliga Svenska Bostäders bilar är miljöbilar, främst etanol- och gasbilar. Från 2014 ingår dessutom några elbilar i flottan. Bolagets fordon tankas med minst 90 procent förnybara bränslen.

Sund inomhusmiljö

En sund inomhusmiljö är viktig för hyresgästernas trivsel. I detta ingår exempelvis fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt, bra material och att förebygga fuktskador.

För att sätta fokus på inomhusmiljön infördes Svenska Bostäder 2008 ett inomhusmiljöindex. Det visar hur nöjda hyresgästerna är med sin inomhusmiljö och hur aktivt bolaget arbetar med radonåtgärder, ventilation och förebyggande av legionella. För 2015 förändras arbetet med inomhusmiljö och inomhusmiljöindex tas bort. Detta för att sätta mer fokus på varje enskild fråga.

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.

Svenska Bostäder mäter kontinuerligt sina fastigheter. Mätplatser med förhöjda värden läggs in i en plan för radonåtgärder. Åtgärder

mot radon kan bestå av exempelvis tätning mot mark, ventilationsarbeten, radonfläkt eller radonsug. Svenska Bostäder rapporterar årligen aktuell radonstatus till Miljöförvaltningen.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

För OVK är målet att åtgärder eller besiktningar ska pågå i alla icke godkända ventilationssystem. Under 2014 nåddes inte detta i 5 procent av beståndet. Anledningen är främst att OVK-besiktningar skjuts fram på grund av nära förestående ombyggnationer.

Fastigheter utan farliga ämnen

Svenska Bostäder arbetar med att göra bra materialval ur miljö- och hälsosynpunkt. Precis som vid byggprojekt används Byggarubedömningen i den löpande förvaltningen för att ställa krav på de produkter som används av Svenska Bostäder och våra leverantörer. Vi tar även hand om inbyggda miljö- och hälsofarliga material genom att inventera och sanera vid ombyggnader.

Under 2014 har Svenska Bostäder tagit fram nya rutiner för att minimera den egna kemikalieanvändningen samt förebygga risker med denna.

Effektiv avfallshantering

Svenska Bostäder arbetar löpande med att stimulera och underlätta insamling och sortering av avfall för våra hyresgäster. Under 2014 har arbetet med att implementera ansvarsfördelning och rutiner för detta fortsatt. Resultatet från årets kundenkät visar tydligt att våra hyresgäster också upplever förbättrade förutsättningar för att lämna och sortera avfall.

Källsortering

Svenska Bostäder har cirka 320 miljöstugor där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. I miljöstugorna finns det möjlighet att lämna upp till 10 fraktioner av producentansvarsmaterial och grovavfall. För att säkerställa en fortsatt hög kvalitet har en regelbunden uppföljning av miljöstugornas

Källsortering hushåll, insamlad mängd från ett urval av fraktioner

	2014 kg/lgh	2014 ton, totalt
Glas (färgat och ofärgat)	17	442
Plast	4	105
Metall	2	49
Returpapper	53	1 341
Elavfall	11	269

skötsel och utformning införts under 2014.

Utöver insamling i våra miljöstugor låter Svenska Bostäder organisationen Human Bridge ställa upp insamlingskärl för textilier på vår mark. Under 2014 fanns totalt 44 kärl där 159 ton textilier samlades in.

Hushållsavfall

Svenska Bostäder har under 2014 fortsatt att förbättra och rationalisera hantering av hushållsavfall. Framför allt innebär det att manuella hämtställen vartefter åtgärdas och där så är möjligt ersätts med maskinella lösningar, som sopsug och markbehållare.

Matavfall

Stockholms stad har som mål att 50 procent av matavfallet ska samlas in senast 2018. Syftet är att matavfallet ska komma till nytta för produktion av biogas och näring återföras till jordbruksmark.

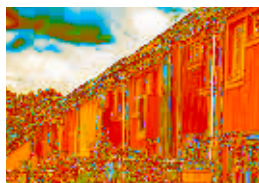
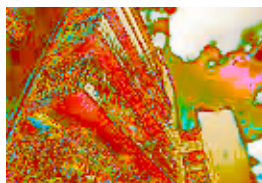
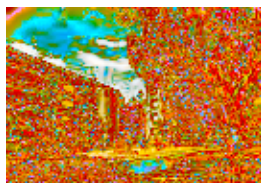
Svenska Bostäder har under året ökat matavfallsinsamlingen genom att erbjuda hyresgäster separat matavfallsinsamling i två nybyggnadsprojekt i Annedal och Norra Djurgårdstaden samt införa insamling via optisk sortering med den så kallade Gröna påsen i nära 1 100 lägenheter Bagarmossen. Gröna påsen är ett lättanvänt system som innebär att matavfallet slängs i en grön plastpåse i samma behållare som det vanliga hushållsavfallet. Vid en sorteringsanläggning skiljs sedan de gröna påsarna ut från övrigt hushållsavfall genom kameraavläsning och matavfallet kan tas om hand.

Miljökrav på entreprenörer och leverantörer

En stor del av Svenska Bostäders miljöpåverkan sker indirekt genom de arbeten som bolagets entreprenörer och leverantörer utför i byggprojekt och förvaltning. För att minimera miljöpåverkan ställer Svenska Bostäder miljökrav i samtliga relevanta upphandlingar. För att följa upp hur miljökraven efterlevs utförs en löpande miljöuppföljning av byggprojekten samt revisioner av ett urval leverantörer.

Under 2014 har leverantörer inom exempelvis klottersanering och bygg-, städ- och målningsarbeten reviderats. Resultaten av årets miljörevisioner visar att miljömedvetenheten hos våra leverantörer och entreprenörer generellt är god. Områden som kan förbättras är främst val och dokumentation av material samt upprättande av miljöplaner.

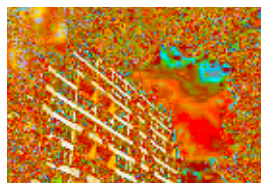
Distrikt Järva



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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Akalla												
Brahestad 1	Helsingforsgatan 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsgränd 8	D	1976	-	0	10 989	0	3	0	9,6		0,0
Helsingfors 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4	0,4		1,6
Kotka 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 963	0	1	233	1,1		6,5
Nystad 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	290	99	8	0	5,9		40,8
Nystad 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	504	99	6	64	6,2		40,7
Nystad 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	62	5,8		38,4
Nystad 6	Borgågatan 46	D	1974	-	0	0	0	0	0	0,0		0,0
Nystad 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	1974	5 687	302	99	5	64	6,8		52,3
Nystad 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	457	99	5	62	6,7		39,8
Nystad 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	313	99	5	64	5,8		39,5
Nådendal 1	Villmanstrandsgränd 1	D	1974	1974	0	0	0	0	20	0,0		2,8
Saima 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211	1,0		6,2
Sveaborg 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	200	96	4	66	5,7		38,4
Sveaborg 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	562	96	9	62	6,2		41,0
Akalla Summa					45 114	19 974	786	53	912	61,2		348,0
Husby												
Bergen 2	Edvard Griegsgården 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0	0,7		4,3
Lillehammer 3	Edvard Griegsgården 11, 11A-F, 13, Trondheimgatan 17-19	D	1974	1974	0	2 716	0	18	0	3,2		7,4
Molde 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 160	15	82	3	0	5,6		58,1
Molde 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1975	7 956	579	103	20	0	8,6		84,7
Molde 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	23	119	2	190	8,9		87,4
Molde 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	0	116	0	223	8,1		87,0
Molde 5	Bergengatan 43-51	D	1976	1976	9 374	251	128	20	0	10,0		113,0
Oslo 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	21	104	1	154	7,4		81,1
Oslo 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	112	124	9	0	8,3		91,2
Oslo 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0	6,9		71,4
Oslo 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0	9,9		112,2
Oslo 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	6,0		68,0
Oslo 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 665	56	120	11	259	8,8		86,0
Oslo 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	82	130	15	0	8,9		100,3
Oslo 8	Edvard Griegsgården 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 125	0	5	0	2,4		0,0
Oslo 9	Edvard Griegsgården 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0	1,2		7,4
Ringerike 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	0,6		3,6
Trondheim 1	Trondheimgatan 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 075	115	23	0	9,0		84,5
Trondheim 2	Trondheimgatan 4-8	D	1974	1974	6 166	340	84	5	0	6,0		65,9
Trondheim 4	Trondheimgatan 24-28, 28A, 30-32	D	1974	1974	9 322	77	123	39	261	11,5		94,0
Trondheim 5	Trondheimgatan 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	40	96	9	259	7,1		66,1
Trondheim 6	Trondheimgatan 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	68	98	11	0	7,6		71,1
Trondheim 7	Trondheimgatan 44-48	D	1974	1974	6 169	0	82	0	0	5,4		59,0
Ålesund 1	Edvard Griegsgården 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengården 2, Oslogatan 2-4, Trondheimgatan 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1975	18 466	3 163	404	23	139	27,4		205,0
Ålesund 2	Edvard Griegsgården 24, Trondheimgatan 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0	1,5		7,5
Husby Summa					162 508	14 457	2 366	248	1 845	180,9		1 716,3
Kista												
Gedser 1	Randersgatan 6, Årvingevägen 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	2	0	6,7		49,5
Randers 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	162	9,6		82,1
Ribe 170	Ribegatan 99	C	1979	-	0	336	0	1	0	0,5		0,0
Ribe 37	Ribegatan 130	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1		1,5
Ribe 38	Ribegatan 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1		1,5
Silkeborg 136	Själlandsgränd 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0	0,1		1,7
Århus 174	Århusgatan 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1		1,6
Århus 175	Århusgatan 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1		1,6
Kista Summa					11 450	339	204	3	162	17,2		139,5

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Rinkeby												
Kvarnbäcken 1	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	47	0	1	0	0,0		0,0
Kvarndammen 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	744	126	22	0	9,0		63,7
Kvarndammen 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	757	130	27	0	8,8		61,8
Kvarndammen 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0	8,8		61,7
Kvarnfallet 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126	0,4		2,4
Kvarnseglet 1	Gärdebyplan 1	D	1970	1970	0	0	0	0	0	0,0		2,6
Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 4-25, 25A, 26-28, Vimmerbyplan 7	D	1971	1971	14 843	779	214	19	0	14,9		105,6
Kvarnseglet 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	446	0	2	188	0,6		5,0
Kvarnseglet 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	37	0,1		0,0
Kvarnseglet 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	917	172	15	0	12,2		81,1
Kvarnögat 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124	0,3		1,9
Lillkvarnen 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	2	44	3,5		23,7
Lillkvarnen 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	122	70	1	0	3,8		26,8
Lillkvarnen 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	723	0	1	86	0,4		0,9
Rinkeby 2:8	Gärdebyplan 3	D	1970	-	0	0	0	0	0	0,0		0,0
Storkvarnen 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1972	7 185	203	84	5	0	7,2		45,9
Storkvarnen 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	6 795	579	80	12	0	6,3		44,5
Storkvarnen 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0		0,0
Rinkeby Summa					76 779	6 323	1 057	131	606	76,3		527,6
Tensta												
Bränninge 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0	1,9		12,3
Bränninge 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12	5,7		43,4
Fällinge 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185	0,5		1,9
Gemlinge 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80	0,1		0,0
Gullinge 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	11	0	4,5		31,1
Hjälminge 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	212	50	4	33	4,0		27,4
Husinge 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0	6,4		42,9
Husinge 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	295	77	7	0	5,4		37,0
Kämpinge 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	135	60	4	0	5,4		33,5
Neglinge 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	1969	8 108	557	94	7	113	7,7		49,8
Skänninge 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 789	969	80	16	103	7,1		47,1
Skänninge 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69	7,1		49,0
Skänninge 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72	7,1		48,7
Skänninge 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69	4,1		27,5
Skäringe 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1970	6 823	624	82	6	8	7,5		49,8
Tisslinge 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0	5,1		36,3
Toftinge 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	1994	7 189	295	94	6	16	7,5		60,9
Vämlinge 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1969	10 392	1 223	140	7	81	12,1		53,5
Tensta Summa					93 581	10 943	1 162	116	841	99,1		651,8
DISTRIKT JÄRVA SUMMA					389 432	52 036	5 575	551	4 366	434,6		3 383,3

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Blackeberg												
Finnen 1	Ibsengatan 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	2	0	1,4		13,9
Fransmannen 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33	2,8		27,6
Greken 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	17	2,7		27,0
Holländaren 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43	8,5		83,5
Indianen 1	Arvid Mörnes Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37	8,5		86,8
Italianaren 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	2 280	271	36	6	20	2,8		27,1
Italianaren 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23	4,7		48,4
Karelaren 2	Arvid Mörnes Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32	4,5		43,7
Norrmannen 1	Björnsonsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0	1,7		17,8
Portugisen 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	825	96	11	28	7,6		79,0
Turken 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	306	16	3	2	1,5		14,4
Ungraren 1	Björnsonsgatan	C	2012	2012	5 543	755	70	1	0	8,4		91,4
Blackeberg Summa					44 067	4 989	664	68	235	55,0		560,6
Bromsten												
Idun 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbovägen 94B 96A-D	C	1984	1984	12 631	2 099	171	34	16	16,8		176,5
Jorund 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0	3,0		31,1
Margareta 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	95	28	3	28	2,4		25,6
Yrsa 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	467	52	4	44	5,2		51,9
Bromsten Summa					21 672	2 682	287	46	88	27,3		285,1
Grimsta												
Blyet 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0	0,3		2,4
Guldet 4	Grimstagatan 129-217, Gulddragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 551	406	27	133	30,6		316,3
Kvicksilvret 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 959	369	43	108	29,5		295,9
Neonet 1	Gulddragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	10,2		107,0
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	8,9		89,4
Silvret 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	148	11,4		117,9
Tennet 1	Grimstagatan 103-117, Kanngjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0	10,2		103,3
Tennet 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	0	85	0	0	5,0		51,6
Tungstenen 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	153	61	3	54	4,8		49,7
Tungstenen 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	32	6,9		71,6
Uranet 1	Grimstagatan 219-235, Gulddragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162	14,3		145,8
Grimsta Summa					110 902	6 488	1 702	97	713	132,2		1 350,9
Hässelby Gård												
Bondesalen 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	295	136	11	31	8,3		83,8
Fondbersån 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	9 954	758	152	6	74	13,1		124,9
Herreköket 1	Liljeörnsgratan 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33	3,6		37,4
Kungssalen 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	853	79	17	40	5,5		53,1
Kålgården 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,8		19,0
Lakejkammaren 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 755	421	135	12	0	9,8		101,2
Mjölkkammaren 3	Liljeörnsgratan 29-67	C	1956	1956	8 082	735	141	17	67	9,6		94,9
Rosengården 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	48	3,8		40,2
Spegeldammen 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	116	110	3	53	8,0		80,7
Springbrunnen 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37	5,4		53,9
Sängkammaren 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41	11,7		117,4
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	9,1		100,6
Tapetrabatten 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 172	169	20	50	13,2		138,1
Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	54	8,0		82,6
Örtagården 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4	1,4		12,9
Hässelby Gård Summa					94 853	7 963	1 495	136	532	112,2		1 140,6
Hässelby Strand												
Kornischen 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0	1,9		19,2
Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	45	7,5		75,5
Triglyfen 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	9	166	13,8		139,1
Hässelby Strand Summa					19 487	626	322	12	211	23,2		233,8

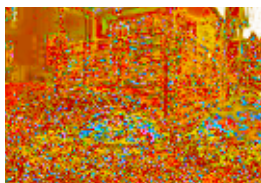
Bagarmossen											
Arkivarien 1	Åtravägen 9-15	C	1953	1953	3 273	210	48	4	0	3,7	37,4
Assessorn 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 723	86	17	31	7,9	71,9
Assessorn 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	367	43	5	13	2,9	27,5
Bergsrådet 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	0	47	0	13	2,9	28,6
Domhavanden 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1969	1 911	94	27	9	25	2,3	22,8
Hovrättsrådet 2	Fogdevägen 116	C	1954	1952	1 706	610	44	8	2	2,5	24,4
Kammarskrivaren 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	445	137	14	12	9,7	94,1
Kommerserådet 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6	1,2	12,1
Krigsdomaren 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	483	68	10	11	4,6	45,7
Krigsrådet 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	45	0,6	0,0
Miljöministern 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Åtravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6	5,2	54,5
Näringsministern 1	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	6,0	63,4
Rikskanslern 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	220	83	10	23	6,0	59,4
Skattebonden 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	11	5	5,4	51,8
Ståthållaren 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 877	274	39	56	20,1	198,0
Ståthållaren 6	Fogdevägen 114	C	1954	-	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Bagarmossen Summa					63 085	9 648	1 040	137	287	81,0	791,3

Bredäng											
Frimurareorden 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	538	56	11	41	4,8	37,6
Gröna Stugan 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	389	143	18	97	10,9	82,1
Gröna Stugan 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 098	140	17	0	10,8	88,8
Gula Knapparna 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	479	138	16	105	10,8	85,0
Gula Knapparna 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-30, 32-34, 36-40, 42-44, 46-50, 52-56, 58-62, 64-68, 70-74, 76-80, 82-86, 88-92, 94-98, 100-104, 106-110, 112-116, 118-122, 124-128, 130-134, 136-140, 142-146, 148-152, 154-158, 160-164, 166-170, 172-176, 178-182, 184-188, 190-194, 196-200, 202-206, 208-212, 214-218, 220-224, 226-230, 232-236, 238-242, 244-248, 250-254, 256-260, 262-266, 268-272, 274-278, 280-284, 286-290, 292-296, 298-302, 304-308, 310-314, 316-320, 322-326, 328-332, 334-338, 340-344, 346-350, 352-356, 358-362, 364-368, 370-374, 376-380, 382-386, 388-392, 394-398, 400-404, 406-410, 412-416, 418-422, 424-428, 430-434, 436-440, 442-446, 448-452, 454-458, 460-464, 466-470, 472-476, 478-482, 484-488, 490-494, 496-500, 502-506, 508-512, 514-518, 520-524, 526-530, 532-536, 538-542, 544-548, 550-554, 556-560, 562-566, 568-572, 574-578, 580-584, 586-590, 592-596, 598-602, 604-608, 610-614, 616-620, 622-626, 628-632, 634-638, 640-644, 646-650, 652-656, 658-662, 664-668, 670-674, 676-680, 682-686, 688-692, 694-698, 700-704, 706-710, 712-716, 718-722, 724-728, 730-734, 736-740, 742-746, 748-752, 754-758, 760-764, 766-770, 772-776, 778-782, 784-788, 790-794, 796-800, 802-806, 808-812, 814-818, 820-824, 826-830, 832-836, 838-842, 844-848, 850-854, 856-860, 862-866, 868-872, 874-878, 880-884, 886-890, 892-896, 898-902, 904-908, 910-914, 916-920, 922-926, 928-932, 934-938, 940-944, 946-950, 952-956, 958-962, 964-968, 970-974, 976-980, 982-986, 988-992, 994-998, 1000-1004, 1006-1010, 1012-1016, 1018-1022, 1024-1028, 1030-1034, 1036-1040, 1042-1046, 1048-1052, 1054-1058, 1060-1064, 1066-1070, 1072-1076, 1078-1082, 1084-1088, 1090-1094, 1096-1100, 1102-1106, 1108-1112, 1114-1118, 1120-1124, 1126-1130, 1132-1136, 1138-1142, 1144-1148, 1150-1154, 1156-1160, 1162-1166, 1168-1172, 1174-1178, 1180-1184, 1186-1190, 1192-1196, 1198-1202, 1204-1208, 1210-1214, 1216-1220, 1222-1226, 1228-1232, 1234-1238, 1240-1244, 1246-1250, 1252-1256, 1258-1262, 1264-1268, 1270-1274, 1276-1280, 1282-1286, 1288-1292, 1294-1298, 1300-1304, 1306-1310, 1312-1316, 1318-1322, 1324-1328, 1330-1334, 1336-1340, 1342-1346, 1348-1352, 1354-1358, 1360-1364, 1366-1370, 1372-1376, 1378-1382, 1384-1388, 1390-1394, 1396-1400, 1402-1406, 1408-1412, 1414-1418, 1420-1424, 1426-1430, 1432-1436, 1438-1442, 1444-1448, 1450-1454, 1456-1460, 1462-1466, 1468-1472, 1474-1478, 1480-1484, 1486-1490, 1492-1496, 1498-1502, 1504-1508, 1510-1514, 1516-1520, 1522-1526, 1528-1532, 1534-1538, 1540-1544, 1546-1550, 1552-1556, 1558-1562, 1564-1568, 1570-1574, 1576-1580, 1582-1586, 1588-1592, 1594-1598, 1600-1604, 1606-1610, 1612-1616, 1618-1622, 1624-1628, 1630-1634, 1636-1640, 1642-1646, 1648-1652, 1654-1658, 1660-1664, 1666-1670, 1672-1676, 1678-1682, 1684-1688, 1690-1694, 1696-1700, 1702-1706, 1708-1712, 1714-1718, 1720-1724, 1726-1730, 1732-1736, 1738-1742, 1744-1748, 1750-1754, 1756-1760, 1762-1766, 1768-1772, 1774-1778, 1780-1784, 1786-1790, 1792-1796, 1798-1802, 1804-1808, 1810-1814, 1816-1820, 1822-1826, 1828-1832, 1834-1838, 1840-1844, 1846-1850, 1852-1856, 1858-1862, 1864-1868, 1870-1874, 1876-1880, 1882-1886, 1888-1892, 1894-1898, 1900-1904, 1906-1910, 1912-1916, 1918-1922, 1924-1928, 1930-1934, 1936-1940, 1942-1946, 1948-1952, 1954-1958, 1960-1964, 1966-1970, 1972-1976, 1978-1982, 1984-1988, 1990-1994, 1996-2000	0.1.884 0 Td65									

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Gröndal												
Barlasten 1	Gröndalsvägen 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8	1,4		18,4
Vimpeln 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	17	2,2		29,8
Gröndal Summa					2 661	0	47	0	25	3,5		48,2
Hammarbyhöjden												
Adepten 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	381	36	8	9	2,9		37,7
Paternoster 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10	1,5		16,7
Ramskär 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 293	73	21	10	6,4		81,6
Rektorn 5	Lidköpingsvägen 52	B	1952	-	0	0	0	0	11	0,0		0,0
Seminariet 1	Ulricehamnsvägen 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	2	21	4,3		52,7
Slöjdlärares 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	342	42	8	24	3,1		38,8
Triplexen 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,8		24,6
Ven 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0	1,4		18,8
Yrväddet 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,7		38,4
Hammarbyhöjden Summa					16 192	3 093	251	50	123	24,1		309,2
Johanneshov												
Kopian 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0	1,5		19,2
Takmålningen 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0	1,4		18,9
Johanneshov Summa					2 139	207	36	9	0	3,0		38,1
Kärrtorp												
Agö 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23	5,6		64,8
Arkö 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39	8,4		95,0
Bredsand 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	434	67	8	29	5,0		54,6
Eggegrund 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	721	48	19	21	4,0		44,9
Grundkallen 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	506	68	14	22	5,0		55,9
Grönskär 2	Lågskärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	3	15	0,5		3,6
Grönskär 3	Kärtrorpsplan 14-16, Lågskärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	3 999	0	7	1	3,0		13,7
Grönskär 4	Karlsövägen 10, Lågskärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	67	32	1	15	3,5		37,5
Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	422	30	6	16	2,1		22,1
Gåshällan 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38	6,2		74,8
Huvudskär 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	570	65	12	4	5,0		57,7
Limö 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12	2,8		31,2
Lågskär 1	Kärtrorpsplan 1-9, Kärtrorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	13	0	3,2		27,5
Sandhammaren 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 655	469	40	4	4	3,2		36,3
Skäggens 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	8	5	2,3		25,4
Stenshuvud 3	Fyrskjeppsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	237	24	2	0	1,9		21,9
Söderarm 1	Lågskärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3	8,8		87,4
Tjärven 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4	3,3		37,0
Utgrunden 1	Fyrskjeppsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	296	24	7	5	1,8		19,8
Örskär 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37	3,9		42,2
Kärtrorp Summa					56 843	14 068	880	165	293	79,5		853,3
Liljeholmen												
Cisternen 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	220	0,9		7,9
Reservoaren 1	Nybohovsgränd 1	B	1962	-	0	0	0	0	0	0,2		0,0
Reservoaren 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	7	23	10,9		136,6
Reservoaren 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2008	4 916	0	78	0	52	8,5		118,5
Liljeholmen Summa					11 978	312	267	7	295	20,5		263,1
Långbro												
Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	C	1946	1971	558	44	10	1	4	0,8		7,9
Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,8		7,9
Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	5	3	1,0		9,3
Långbro Summa					1 629	462	28	8	9	2,6		25,1
Midsommarkransen												
Maskrosen 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13	2,3		31,4
Midsommarkransen Summa					1 806	135	29	2	13	2,3		31,4
Mälarhöjden												
Urmakaren 38	Älgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17	3,7		41,8
Mälarhöjden Summa					2 797	50	44	1	17	3,7		41,8
Rågsved												
Bäverfällan 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30	1,6		15,7
Bäverfällan 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13	3,3		34,6
Bäverfällan 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0	2,4		24,9
Bäverfällan 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37	1,6		15,8
Bävergället 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10	2,3		25,0
Bävergället 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1		0,0
Bäverhuset 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32	2,2		21,8

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Bäverhuset 3	Bjursåtragatan 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	8	9	2,3		23,1
Bäverpälсен 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8	2,7		27,6
Bäverpälсен 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	60	35	5	6	2,6		27,0
Bäverpälсен 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9	2,7		27,4
Bäverpälсен 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0	2,7		26,5
Bäverpälсен 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	12	2,6		26,5
Bäverungen 2	Bjursåtragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0	1,8		17,7
Bäverungen 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	3	1,7		16,3
Bäverungen 4	Bjursåtragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0	0,1		0,0
Låsfjädern 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	1958	5 151	404	75	17	21	6,9		73,6
Rågsved Summa					35 673	2 512	502	76	222	39,3		403,5
Skärholmen												
Brännholmen 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1967	3 906	140	51	9	55	4,0		33,1
Ekholmen 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1966	4 176	201	54	21	58	4,3		36,5
Eldholmen 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1966	4 158	152	54	13	74	4,3		36,8
Hagholmen 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64	7,6		57,9
Högholmen 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	24	110	7,9		61,8
Idholmen 1	Idholmsvägen 124, 124A-B 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	219	45	6	48	3,6		27,2
Klubbholmen 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83	7,6		57,0
Lerholmen 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56	3,6		26,9
Oxholmen 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	129	51	8	70	4,1		30,8
Skärholmen Summa					45 126	2 115	591	126	618	47,2		368,0
Solberga												
Plösen 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48	0,2		1,2
Skohornet 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	8,1		92,0
Sylklacken 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,5		28,2
Solberga Summa					7 132	0	97	0	122	10,8		121,4
Sätra												
Sätra Stall 1	Sätragårdsvägen 10	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0		0,0
Sätra Summa					0	0	0	0	0	0,0		0,0
Vårberg												
Storholmen 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	2009	7 796	2 788	100	7	0	8,1		79,5
Storholmen 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	7 940	63	103	1	62	7,7		59,1
Storholmen 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1977	8 365	1 700	107	8	0	8,4		71,4
Storholmen 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	413	50	4	89	4,7		32,2
Vårberg Summa					27 999	4 964	360	20	151	29,0		242,3
Västberga												
Karusellen 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	1946	1 760	804	35	8	0	2,6		31,6
Kasparteatern 1	Karusellvägen 14	B	1946	1946	1 164	33	28	2	23	1,5		19,9
Kasparteatern 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14	4,2		55,6
Kuplettsångaren 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	1 986	254	42	4	0	2,2		31,0
Lyckohjulet 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombolevägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34	2,2		25,1
Lyckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	319	40	5	27	3,7		34,8
Radiobilen 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 532	66	54	5	0	3,4		39,0
Västberga Summa					15 009	1 762	289	34	98	19,7		237,0
Östberga												
Familjen 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	237	96	13	85	8,6		88,3
Släkten 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 239	40	11	11	5,3		51,9
Åtten 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0		0,0
Åtten 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,3		45,2
Östberga Summa					12 950	2 476	177	24	132	18,2		185,4
DISTRIKT SÖDERORT Summa					458 618	97 259	6 657	877	3 108	588,0		5 976,7

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Hjorthagen												
Björnlandet 1	Bobergsgatan 24-26, Härdvallsgratan 24-44	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0		0,0
Söderåsen 1	Bobergsgatan 18, Slättervallsgratan 8-12	A	2014		4 936	65	142	1	0	1,8		51,3
Hjorthagen Summa					4 936	65	142	1	0	1,8		51,3
Kungsholmen												
Ankaret 20	Arbetargatan 32	A	1939	1930	1 443	99	36	1	0	2,5		41,5
Härolden 33	Kungsgatan 88	A	< 1929	1959	600	784	8	1	0	2,7		29,8
Vallgossen 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960	-	0	1 548	0	3	0	1,8		181,4
Kungsholmen Summa					2 043	2 431	44	5	0	7,0		252,8
Ladugårdsgården												
Högvakten 6	Hedingsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0	3,3		65,1
Lissabon 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76	1,2		16,5
Rio 10	Sandhamnsgatan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0	12,1		209,0
Smedsbacken 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0	5,3		83,9
Ladugårdsgården Summa					13 314	4 179	192	14	76	22,0		374,5
Marieberg												
Centauren 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,2		30,1
Centauren 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,2		29,3
Marieberg Summa					2 036	0	60	0	0	4,4		59,4
Norra Djurgården												
Kattrumpstullen 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8	2,8		45,7
Kattrumpstullen 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	11	172	11	15	10,3		169,2
Norra Djurgården Summa					6 162	53	208	25	23	13,1		214,9
Norrmalm												
Rörstrand 24	Upplandsgatan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0	0,7		14,0
Vingråen 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0	0,7		11,3
Norrmalm Summa					1 085	186	19	3	0	1,4		25,3
Stadshagen												
VATTENBORGEN 11	John Bergs Plan 1	A	1935	1935	1 134	14	24	2	0	1,9		30,6
VATTENBORGEN 9	John Bergs Plan 5	A	1937	1937	912	0	24	0	0	1,6		24,4
Stadshagen Summa					2 046	14	48	2	0	3,5		55,0
Södermalm												
Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	4 866	238	61	325	31,5		545,6
Fikonet 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1965	8 167	375	114	14	0	10,5		171,9
Fikonet 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	789	42	3	0	6,2		98,1
Fikonet 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1968	8 156	277	112	7	1	10,2		180,4
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	21,8		336,2
Haren 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 138	106	16	0	11,5		153,4
Kofoten 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	1997	9 598	5 411	177	68	20	20,6		314,6
Ormen Större 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	507	12	6	0	1,4		19,0
Ormen Större 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0	6,0		84,4
Paris 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0	7,4		113,5
Pennan 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0	2,9		44,6
Piskan 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0	1,0		15,8
Piskan 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0	0,9		14,5
Piskan 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0	1,1		17,0
Piskan 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	2	0	1,6		28,2
Piskan 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0	1,6		26,6
Piskan 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	98	18	4	0	1,5		25,6
Piskan 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0	0,9		17,0
Piskan 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	1	0	0,9		16,0
Piskan 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0	0,9		14,8
Piskan 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0	1,0		16,2
Piskan 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0	4,4		61,8

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Plankan 24	Hornsgatan 134-140, Kristinehovs- gatan 8-18, Lundagatan 59-69, Varvsgatan 19-33	A	1966	1966	24 561	6 043	341	58	300	39,0		585,0
Pyramiden 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötagatan 46	A	< 1929	1970	2 261	908	34	6	0	4,6		68,5
Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	1970	1 077	262	16	6	0	1,9		18,5
Pyramiden 12	Katarina Bangata 28, Östgötagatan 42	A	< 1929	1970	1 250	291	18	4	0	1,7		30,1
Pyramiden 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0	1,5		26,9
Pyramiden 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	3	0	1,7		31,7
Pyramiden 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	4	0	1,8		27,5
Pyramiden 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0	1,5		24,6
Pyramiden 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0	3,3		59,9
Pyramiden 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 343	43	16	0	4,9		85,2
Pyramiden 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	1970	1 633	496	19	2	0	2,6		33,4
Rackarbergen 3	Marmorgatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14	14,7		240,8
Schultz 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0	2,3		36,0
Schultz 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0	2,3		33,8
Släggan 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	320	27	4	0	2,8		45,8
Spettet 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 936	64	11	0	8,6		126,2
Tobaksspinneriet 11	Långholmsgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0	5,2		74,6
Tumstocken 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 005	182	23	0	20,9		329,0
Tången 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0	3,8		56,5
Utkiken 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0	0,2		4,9
Utkiken 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4		13,1
Utkiken 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3		10,4
Södermalm Summa					171 012	51 817	2 490	423	660	271,3		4 277,7
Södra Hammarbyhamnen												
Båtklubben 6	Pollargatan 14-16, Henrikdalsallén 28	A	2011	2011	3 974	840	49	2	0	7,3		112,7
Forsen 2	Skeppsmåklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0	13,5		198,7
Redaren 2	Förskeppsgatan 2, Hammarby Allé 32-36, Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0	16,9		256,0
Redaren 3	Förskeppsgatan 4	A	2008	-	0	859	0	1	0	1,8		0,0
Snickeriet 1	Aktergatan 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsgatan 1-11	A	2006	2006	11 184	3 622	209	5	0	23,7		339,9
Södra Hammarbyhamnen Summa					30 894	8 320	505	18	0	63,1		907,2
Vasastaden												
Formen 5	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0	5,2		85,0
Humleboet 13	Gävlegatan 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	1945	1 756	124	32	3	0	3,0		46,8
Killingen 35	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0	3,3		51,7
Medevi Brunn 1	Eastmansvägen 21-25, Medevi- gatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 559	139	52	0	19,9		356,4
Medevi Brunn 2	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0	3,7		0,0
Mimer 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0	1,5		0,0
Riddarsporren 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0	0,5		7,5
Riddarsporren 18	Norrullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 057	43	13	0	12,8		142,8
Riddarsporren 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0	6,3		114,4
Riddarsporren 20	Norrtullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0	1,6		0,0
Riddarsporren 22	Frejgatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	0	5,6		0,0
Sabbatsberg 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	193	231	10	0	10,4		177,0
Skålen 1	Norrbackagatan 27-29	A	1986	-	0	295	0	2	0	0,3		0,0
Skålen 21	Norrbackagatan 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	1	0	6,3		114,4
Smältan 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0	1,6		32,1
Smältan 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0	2,1		38,5
Smältan 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0	2,1		41,8
Smältan 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0	1,3		25,1
Tube 1	Upplandsgatan 27, 27A	A	< 1929	1930	1 432	431	21	3	0	2,9		44,0
Ugnen 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0	2,1		40,6
Urnan 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0	3,5		61,4
Vasastaden Summa					45 608	19 873	811	136	0	96,0		1 379,5
Östermalm												
Brandmästaren 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0	1,2		23,8
Furiren 15	Lützengatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	881	52	4	0	5,8		103,6
Harpan 25	Karlaplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0	3,4		70,6
Jungfrun 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0	3,0		55,0
Järnlotet 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	295	9	4	0	1,4		29,4
Karl Xvs Port 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1959	1 193	834	21	3	0	3,2		50,6
Kasernen 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0	4,3		71,2
Norrtälje 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0	3,1		50,8
Rio 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	0	8,6		148,0
Töfslårkan 7	Odengatan 3	A	< 1929	1986	0	731	0	1	0	2,2		22,4
Östermalm Summa					16 557	6 319	282	46	0	36,2		625,4
DISTRIKT INNERSTADEN Summa					295 693	93 257	4 801	673	759	519,8		8 223,0

Stadsholmen



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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Bredäng												
Leopolds Lyra 1	Älgrytevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0	0,4		2,2
Nordens Vänner 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0	0,4		3,1
Bredäng Summa					97	1 008	1	2	0	0,8		5,3
Djurgården												
Bergsklippan 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	-	235	45	3	1	0	0,3		6,4
Bergsklippan 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0	0,1		2,5
Bergsklippan 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0	0,2		1,5
Djurgården 1:25	Djurgårdsslätten 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0	0,6		7,6
Djurgården 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1940	833	89	11	1	0	1,1		20,0
Djurgården 1:37	Långa Gatan 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,6		9,9
Halsen 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	320	180	8	2	0	0,6		10,1
Halsen 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,3		5,1
Halsen 12	Andréegatan 6	A	< 1929	1929	111	0	1	0	0	0,1		2,6
Halsen 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0	0,2		7,0
Konsthallen 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0	2,7		37,8
Krigsmanskassan 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0	0,2		3,1
Krigsmanskassan 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,6		11,1
Krigsmanskassan 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0	0,4		6,4
Krigsmanskassan 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0	0,6		12,6
Krigsmanskassan 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,2		2,9
Krigsmanskassan 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0	0,5		8,9
Krigsmanskassan 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0	0,2		2,4
Krigsmanskassan 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0	0,4		6,7
Krigsmanskassan 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,3		5,7
Djurgården Summa					6 023	1 594	99	24	0	10,0		170,3
Enskede Gård												
Enskede By 1	Enskede Gårdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0	0,4		2,5
Lekstugan 1	Enskede Gårdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	8	0	0,6		4,9
Enskede Gård Summa					86	1 235	1	9	0	1,0		7,3
Farsta Strand												
Farsta Gård 1	Farstaängsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0	0,7		4,7
Farsta Strand Summa					0	1 176	0	1	0	0,7		4,7
Gamla Stan												
Ajax 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0	0,2		4,0
Apollo 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0	1,0		17,3
Apollo 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0	0,6		10,7
Cadmus 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	5	0	1,5		26,9
Cadmus 2	Järntorrgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0	2,9		36,6
Callisto 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0	1,2		16,6
Cassiopea 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0	0,4		7,9
Cassiopea 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0	1,0		20,1
Cassiopea 6	Själagårdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	290	9	5	0	1,5		18,2
Ceres 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0	0,6		9,9
Ceres 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	4	0	0,7		12,5
Ceres 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0	1,0		17,4
Cupido 3	Själagårdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0	1,8		22,4
Cupido 4	Baggensgatan 24, Själagårdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0	1,2		21,3
Cygnus 4	Själagårdsgatan 10, Svartmangatan 25, Tyska Brunnplan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0	2,2		31,0
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	6,7		97,8
Echo 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	333	10	6	0	2,2		31,8
Echo 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0	0,5		8,0
Erisichton 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Stora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0	1,8		21,2
Erisichton 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2		4,4
Erisichton 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0	0,2		4,3
Eurydice 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0	0,3		5,5

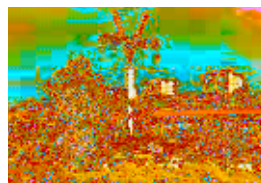
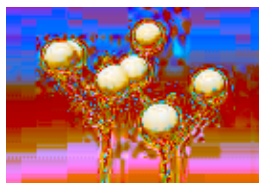
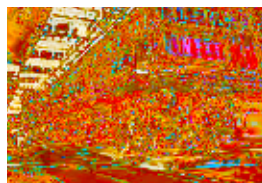
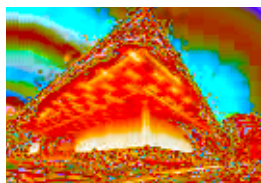
Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Eurydice 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignattiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0	0,3		5,8
Eurydice 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0	0,2		2,9
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0	0,1		0,0
Hippomenes 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0	0,8		11,1
Hippomenes 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	24	4	2	0	0,2		4,9
Iphigenia 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0	1,5		16,9
Iris 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0	1,1		13,9
Latona 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	50	5	1	0	0,8		13,7
Latona 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	632	5	7	0	2,8		33,6
Marsyas 10	Kråkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	209	7	4	0	1,1		21,1
Medusa 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5		10,5
Medusa 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	640	6	7	0	2,7		33,2
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	334	5	4	0	1,4		21,0
Memnon 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 774	0	14	0	4,2		53,8
Milon 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0	1,5		21,8
Milon 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0	1,1		17,2
Narcissus 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0	1,7		24,2
Pandora 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0	1,2		13,0
Pegasus 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0	0,7		12,1
Pegasus 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0	0,5		9,4
Pegasus 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0	0,3		4,8
Perseus 10	Köpmansbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0	1,0		14,1
Phaeton 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0	0,4		6,8
Phaeton 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0	0,5		8,8
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	124	42	1	1	0	0,2		8,4
Pygmalion 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvärgränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	8	0	1,7		21,7
Pygmalion 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0	0,6		11,0
Pygmalion 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0	0,7		12,2
Pygmalion 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0	0,6		11,0
Trivia 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0	1,4		0,0
Typhon 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0	0,7		11,1
Typhon 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0	1,1		16,2
Gamla Stan Summa					21 775	13 420	333	189	0	63,3		912,2
Grimsta												
Grimsta 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	1929	121	208	1	2	0	0,1		3,0
Grimsta Summa					121	208	1	2	0	0,1		3,0
Gröndal												
Stora Fågelsången 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4		5,9
Göndal Summa					347	0	5	0	0	0,4		5,9
Herrängen												
Herrängsgården 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	433	0	1	0	0,4		1,8
Herrängen Summa					0	433	0	1	0	0,4		1,8
Johanneshov												
Bostället 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	110	0	1	0	0,1		0,5
Skansbacken 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0	0,1		0,8
Johanneshov Summa					0	354	0	2	0	0,2		1,3
Kristineberg												
Kristinebergs Slott 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,6		11,0
Kristineberg Summa					611	0	5	0	0	0,6		11,0
Liljeholmen												
Lilla Katrineberg 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	914	6	5	0	2,4		0,0
Liljeholmen Summa					968	914	6	5	0	2,4		0,0
Långbro												
Långbro Gård 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8	0,8		8,7
Långbro Summa					783	20	8	1	8	0,8		8,7
Långholmen												
Alstavik 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	209	29	6	0	3,2		46,6
Centralvakten 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0	1,1		0,0
Direktörsvillan 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0	0,2		9,2
Grindhålet 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0	0,1		6,8
Karlshäll 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0	1,0		16,6
Knaperstå 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	783	9	12	1	6	0,9		12,8
Knaperstå 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	-	134	505	2	2	3	0,6		17,2
Murhornet 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	1	0	0,2		1,4
Sjötullen 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0	0,8		12,4
Stora Henriksvik 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	-	0	190	0	2	0	0,2		3,0
Underofficershuset 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	10	6	1	0	0,6		10,6
Långholmen Summa					4 390	2 687	61	17	9	9,1		136,6
Marieberg												
Marieberg 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0	0,3		3,2
Marieberg Summa					432	0	1	0	0	0,3		3,2

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Mälärhöjden												
Slättens Gård 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0	0,1		3,6
Slättens Gård 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1		4,5
Mälärhöjden Summa					187	0	2	0	0	0,1		8,0
Norra Ängby												
Stora Ängby 22	Stora Ängby Allé 30-36	C	< 1929	-	0	713	0	2	0	0,4		0,0
Norra Ängby Summa					0	713	0	2	0	0,4		0,0
Norrmalm												
Islandet 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	622	6	10	0	2,7		29,4
Väderkvarnen 21	Brunnsgatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 368	0	9	0	3,3		0,0
Norrmalm Summa					492	1 990	6	19	0	6,1		29,4
Skärholmen												
Skärholmens Gård 1	Skärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	-	0	608	0	3	0	0,4		0,0
Skärholmen Summa					0	608	0	3	0	0,4		0,0
Stadshagen												
Lilla Hornsberg 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	279	1	1	1	0,6		6,5
Mariedal 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0	0,1		0,0
Stadshagen Summa					94	854	1	3	1	0,7		6,5
Sätra												
Längsättra 2	Sättragårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0	0,1		0,0
Sättra Gård 2	Sättragårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0	0,2		4,1
Sätra Summa					188	110	2	1	0	0,3		4,1
Södermalm												
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1996	290	1 892	1	13	11	3,9		33,3
Barnängens Gård 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,1		20,0
Barnängens Gård 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0	1,2		22,7
Barnängsbacken Större 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2		33,2
Blecktornet 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0	0,8		0,0
Bonden Större 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0	0,3		3,4
Bonden Större 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0	1,0		15,4
Bondesonen Större 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 142	0	23	0	2,5		0,0
Bondesonen Större 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0	1,4		23,7
Bondesonen Större 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0	0,4		5,7
Drottningen 12	Katarina Kyrkbacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3		6,0
Drottningen 13	Katarina Kyrkbacke 3	A	< 1929	1930	613	10	15	2	0	0,7		12,8
Drottningen 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0	0,6		11,3
Drottningen 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0	0,8		14,2
Drottningen 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,4		6,3
Drottningen 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkbacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0	1,5		21,0
Dykåret Mindre 10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	698	11	6	0	3,1		35,0
Ekermanska Gården 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	1	0	0,2		0,0
Engelska Huset 3	Götgatan 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	4	0	3,6		29,8
Faggens Krog 1	Gaveliusgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5		14,5
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	7	1	1	0	0,1		3,0
Flintan 1	Bergsprångargränd 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	1,4		20,4
Fotangeln 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	341	19	9	0	2,0		27,8
Fotangeln 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0	1,9		0,0
Fotangeln 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0	0,5		8,0
Färgargården 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0	0,4		14,5
Glasbruksklippan 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0	0,9		15,1
Graniten 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	-	0	911	0	2	0	1,0		7,8
Grimman 4	Wollmar Yxkullsgatan 23	A	< 1929	-	0	953	0	1	0	1,4		0,0
Grindvaktin 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0	0,1		5,7
Gröna Gården 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,9		15,2
Haren 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0	1,0		17,1
Haren 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	0,9		17,8
Heleneborg 1	Söder Mälärstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0	0,7		12,0
Justitia 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0	0,1		0,0
Kaninen Minsta 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	48	15	1	0	1,1		18,0
Kaninen Minsta 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0	0,4		7,2
Kaninen Minsta 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0	0,7		12,6
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkbacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	849	112	14	3	0	1,2		19,8
Katarinabacken 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0	0,6		7,2
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	224	0	9	0	0	0,2		4,5
Katarinabacken 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0	0,4		5,1
Kattfoten Mindre 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0	0,5		8,8
Kattfoten Mindre 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	66	18	3	0	1,2		21,9

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Kattfoten Större 30	Bastugatan 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0	0,5		11,0
Kattfoten Större 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0	0,6		14,6
Kattung 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1974	804	53	11	3	4	1,1		18,7
Kattögat 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0	0,3		4,3
Kattörat 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0	1,2		21,6
Klinten 2	Mäster Mikael Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0	0,3		6,7
Klinten 3	Mäster Mikael Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0	0,1		4,9
Kronan 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4		6,8
Kronan 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0	0,6		10,2
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	1,2		18,9
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	1,1		19,5
Lappskon Större 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 043	0	25	0	9,3		77,0
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	6,1		78,9
Lilla Blecktornt 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0	0,5		0,0
Lilla Pryssan 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0	0,6		11,7
Lorensberg 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0	0,3		4,7
Lotsen 17	Åsögatan 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0	0,2		6,0
Lotsen 18	Åsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1		5,6
Lotsen 19	Åsögatan 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0	0,1		5,7
Lotsen 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1		5,1
Lotsen 21	Åsögatan 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0	0,1		5,1
Lotsen 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0	0,1		5,2
Ludvigsberg 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15	0,5		7,3
Ludvigsberg 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0	2,6		22,6
Magistern 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0	0,7		9,2
Mineralet 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	220	1	2	0	0,5		8,8
Mosebacke 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0	0,7		8,0
Mosebacke 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0	0,2		2,5
Nederland 20	Götgatan 46, Noe Arksgården 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0	2,8		30,8
Ormen Mindre 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	132	14	7	0	1,4		19,8
Ormen Mindre 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,7		13,6
Ormen Mindre 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	272	13	10	0	1,6		22,4
Ormen Mindre 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0	0,9		15,6
Ormen Mindre 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	205	9	13	0	1,3		17,2
Ormen Mindre 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0	0,9		13,5
Ormen Mindre 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0	1,0		13,7
Ormen Mindre 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	215	10	3	0	1,1		14,6
Ormen Mindre 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	949	25	18	0	4,0		48,0
Ormen Större 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	317	0	2	0	0,6		0,0
Ormsaltaren 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2		5,8
Paris 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0	1,7		22,6
Pelbacken Större 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0	1,0		13,2
Rudan Mindre 4	Tjärhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0	0,4		5,7
Sandbacken Mindre 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0	0,2		1,1
Sandbacken Större 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	10	8	2	0	0,6		11,0
Sandbacken Större 14	Nytorrgsgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	133	8	4	0	1,0		15,8
Sandbacken Större 15	Nytorrgsgatan 16	A	< 1929	1971	420	60	7	1	0	0,6		9,5
Sandbacken Större 16	Katarina Östra Kyrkogårdsg 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,8		15,0
Sankta Katarina Större 5	Mäster Mikael Gata 2, 2A-H, Nytorrgsgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0	1,7		23,2
Schönborg 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 561	0	6	0	5,5		56,4
Skinnarviken 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,8		13,4
Spännramen 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0	0,9		14,2
Stadsvarvet 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0	0,8		0,0
Stammen 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	1	0	0,7		11,8
Stammen 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0	0,3		4,1
Stammen 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4		7,4
Stammen 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0	0,5		7,9
Stenbocken 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0	1,5		12,8
Stenbocken 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0	3,7		50,9
Stenbocken 8	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	745	39	11	0	6,0		86,4
Stenbodarne 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0	2,3		8,5
Stenbodarne 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0	1,1		16,7
Stenkolet 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0	0,5		7,1
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0	0,2		2,7
Sturen Minsta 1	Tjärhovsgatan 9	A	< 1929	-	0	486	0	1	0	0,5		0,0
Sturen Minsta 2	Södermannagatan 2, Tjärhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	3 165	13	6	0	6,0		60,6
Sturen Större 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0	0,6		10,1
Svalgången 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0	2,3		36,9

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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
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	5,1		71,2
Södermalm 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	1929	0	48	0	2	0	0,0		0,0
Södermalm 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0	0,2		0,0
Tapeten 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0	1,2		12,2
Tegen 2	Bjurholmsgatan 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 835	18	23	0	3,7		54,6
Terrassen 16	Nytorgsgatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	21	5	2	0	0,5		12,4
Tjårboden 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0	0,3		2,2
Tjårhovet Mindre 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0	0,2		0,0
Tjårhovet Större 37	Lotsgatan 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	1	0	0,1		5,5
Tjårhovet Större 38	Skeppargränd 4, Sågargatan 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0	0,1		5,4
Tjårhovet Större 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	1929	116	0	1	0	0	0,1		5,5
Tjårhovet Större 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0	0,2		5,9
Tjårkokaren 1	Åsögatan 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0	0,1		0,0
Tjårkokaren 2	Åsögatan 208	A	< 1929	1929	0	20	0	1	0	0,1		0,4
Tjårvråkaren 1	Åsögatan 211	A	< 1929	1929	134	0	1	0	0	0,1		0,0
Tjårvråkaren 2	Åsögatan 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0	0,1		0,0
Tofflan 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgränd 1	A	< 1929	1976	913	126	14	6	0	1,4		22,7
Tofflan 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	5	0	1,5		23,3
Tofflan 4	Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0	1,4		21,5
Trappan 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	417	14	9	0	2,0		30,1
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0	0,8		12,8
Ugglan Mindre 8	Brännkyrkagatan 26, Ugglegränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0	0,7		10,9
Ugglan Större 6	Brännkyrkagatan 22B, Ugglegränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2		3,6
Ugglan Större 7	Brännkyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0	0,1		2,0
Ugglan Större 8	Brännkyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	51	5	3	0	0,5		7,5
Ugglan Större 9	Bellmansgatan 14A-D, Brännkyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0	1,1		16,8
Urvådersklippan Mindre 5	Urvådersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0	0,8		14,4
Utkiken 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1		5,0
Utkiken 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0	0,1		5,4
Utkiken 13	Lotsgatan 5	A	< 1929	1929	71	0	1	0	0	0,1		4,9
Utkiken 19	Sågargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0	0,3		4,9
Utkiken 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0	0,1		0,6
Utkiken 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	1	0	0,1		5,1
Uven Större 4	Brännkyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0	3,3		27,2
Vintertullen 20	Malmgårdsvägen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	0	21	0	3	2,2		39,3
Vintertullen 21	Malmgårdsvägen 55A-H	A	< 1929	1929	1 238	118	16	3	17	2,1		31,1
Vintertullen Mindre 4	Malmgårdsvägen 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0	0,5		8,5
Västergötland 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0	0,9		12,0
Västergötland 24	Götgatan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1991	1 923	343	21	9	0	4,0		55,1
Östergötland 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	212	7	5	0	1,4		19,5
Östergötland 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	200	21	4	0	1,9		24,1
Överkikaren 1	Guldgränd 1, Södermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	700	9	5	0	3,2		43,8
Överkikaren 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0	1,6		15,0
Överkikaren 32	Hornsgatan 8	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0	0,9		9,6
Överkikaren 33	Hornsgatan 6	A	< 1929	1929	355	209	4	1	0	0,9		12,7
Södermalm Summa					71 739	51 319	1 051	498	50	179,1		2 383,0
Vasastaden												
Cedersdals Malmgård 1	Vanadislundan 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0	1,5		29,5
Cedersdals Malmgård 2	Sveavägen 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0	0,1		9,0
Grötlunken 3	Eastmansvägen 30-34	A	< 1929	1929	0	302	0	2	0	0,5		0,0
Grötlunken 4	Eastmansvägen 36-38, Sabbatsbergsvägen 3	A	< 1929	-	0	231	0	1	0	0,1		0,0
Grötlunken 5	Sabbatsbergsvägen 1	A	< 1929	1929	0	1 054	0	1	0	1,7		0,0
Hälsobrunnen 3	Eastmansvägen 35-37	A	< 1929	1929	0	698	0	3	0	1,4		0,0
Silverskopen 2	Sabbatsbergsvägen 6-8	A	< 1929	-	0	1 620	0	7	0	3,1		20,8
Vasastaden 1:100	Norra Stationsgatan 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	2	0	0,2		0,0
Vasastaden 2:97	Holländargatan 5	A	< 1929	-	0	30	0	1	0	0,0		0,0
Vasastaden Summa					1 398	4 189	37	19	0	8,6		59,2
Åkeshov												
Natt och Dag 1	Åkeshovs Gärdsväg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0	1,6		9,8
Åkeshov Summa					0	1 417	0	2	0	1,6		9,8
Årsta												
Sundsta Gärd 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0	1,3		16,5
Årsta Summa					851	53	11	1	0	1,3		16,5
Örby Slott												
Örby Gärd 2	Örby Slottsväg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0	1,1		8,2
Örby Slott Summa					0	933	0	1	0	1,1		8,2
Östermalm												
Östermalm 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	9	1	6,6		28,6
Östermalm Summa					0	2 754	0	9	1	6,6		28,6
STADSHOLMEN Summa					110 582	87 989	1 631	811	69	296,3		3 824,9

Vällingby City



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, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
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	5 015	0	19	0	10,6		78,6
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	15 180	0	75	0	36,6		282,0
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, Vännäsången 2-24, Årevågen 57-59	C	1954	2008	0	22 774	0	109	0	42,6		364,0
Kontorsskylten 6	Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173	C	1964	2007	0	13 596	0	69	0	37,0		249,0
Kontorsskylten 8	Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Pajalagatan 2-18, 22, 26-32, 36, Solurången 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151-157, 161-171	C	1964	2008	0	34 614	0	51	0	33,8		314,4
Kortet 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0	0,9		0,0
Ritskåpet 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	842	0	1	0	0,4		0,0
Sidfoten 1	Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevågen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	34 074	0	5	0	12,3		225,0
Tre Brunnar 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997/-	0	6 806	0	37	0	10,9		53,3
Tuschet 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0	1,0		7,0
Vällingby Summa					0	134 378	0	368	0	186,1		1 573,3
VÄLLINGBY CITY Summa					0	134 378	0	368	0	186,1		1 573,3
TOTALT					1 701 435	512 159	25 458	3 945	10 681	2 582,5		28 866,2

Arrende

Vällingby

Arkivbläcket 3	Bräckeåret 22	0	0	0	0	0	0	52	0,2	0,0
ARENDE Totalt		0	0	0	0	0	0	52	0,2	0,0