



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (41)
2018-01-26

Utfallsrapport VB 2017

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	6
1. Ett Stockholm som håller samman	7
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	7
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	9
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	15
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	21
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	21
Bolagsspecifika inriktningar	21
2. Ett klimatsmart Stockholm	24
2.1 Energianvändningen är hållbar	24
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	28
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	29
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	29
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	30
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	31
Bolagsspecifika inriktningar	32
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	32
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	32
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	32
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	32
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	33
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	33
Bolagsspecifika inriktningar	35
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	35
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	35
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	36
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	38
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	38
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	39

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	40
Bolagsspecifika inriktningar	41

Sammanfattande kommentar

Ett Stockholm som håller samman

Nyproduktion

Svenska Bostäder har ett tydligt uppdrag från ägaren att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till ökad nyproduktionstakt de närmaste åren. Bolaget har under 2017 påbörjat 842 lägenheter i nyproduktion, bl a i Albano med 711 studentlägenheter, Ståthållaren i Bagarmossen med 76 lägenheter samt Sabbatsberg med 42 lägenheter. Ett intensivt arbete pågår med Stockholmshus-projekten. Kvarteret Ledinge blir bolagets första projekt som kommer att gå i produktion under 2018. En överklagandeprocess under 2017 har inneburit en försening med cirka ett år. Förseningen är en bidragande faktor till att bolaget inte når årsmålet 900 påbörjade lägenheter. Bland andra projekt i Stockholmshus-paketet kan nämnas: Garagevägen i Hammarbyhöjden med 80 lägenheter, Östberga Norra med cirka 208 lägenheter, Örskär vid Kärrtorps IP med cirka 400 lägenheter och Björnmossevägen i Kälvesta med 220 lägenheter, där planarbete pågår. Inom Snabba Hus har planen vunnit laga kraft för bolagets projekt vid Bergslagsvägen samt Räcksta med 127 respektive 250 lägenheter. Produktion startas på våren 2018.

Bolaget arbetar i övrigt aktivt med projektportföljen och har intensifierat mötena med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret för att hitta nya markanvisningar. Vi har även i samarbete med systerbolagen arbetat med en gemensam ackvisitionsstrategi under 2017, som kommer att slutföras under 2018.

Bland de större färdigställda projekten i nyproduktion kan nämnas Vallgossen med 232 studentlägenheter 2017 och resterande 14 lägenheter våren 2018. Vidare har vi haft inflyttning i samtliga 158 lägenheter i projektet Björnlandet under 2017.

Ombyggnad

Bolaget räknade med 2 påbörjade projekt i helombyggnad; kvarteren Skänninge 2 (78 lägenheter) och Trondheim 1 (115 lägenheter). Skänninge 2 är senarelagt till 2018. Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställdts under året är: Kvarteret Nystad 10 med 99 lägenheter och kvarteret Skänninge 1 med 54 lägenheter. Avvikelsen mot årsmålet förklaras av att färre antal lägenheter blev klara för inflyttning under 2017 i kvarteren Trondheim 2 och Skänninge 1, på grund av evakueringsproblem. Arbetet med utvecklingsplaner i ytterstadsområden fortskrider utifrån gällande plan. En omfattande renovering av Husby Centrum pågår där vi arbetar ut ett Feministisk perspektiv i samarbete med Stadsbyggnadskontoret. All upprustning sker i nära dialog med de boende.

Förvaltning

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att utgå från hyresgästernas behov och att försöka möta deras förväntningar kring produkt och servicenivå. Vi mäter kvaliteten genom att varje år genomföra en kundundersökning. Undersökningen ger indikationer på hur hyresgästerna upplever vår verksamhet ur många olika perspektiv. Utöver kundundersökningen följer vi veckovis upp vår verksamhet genom kundvisaren, där vi bland annat tittar på genomförda ronderingar, avvikelser, samt inkommande och åtgärdade ärenden via Kundcenter.

Utfallet i 2017 års Nöjd kundundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en mycket hög nivå. Dock når bolaget inte målen varken när det gäller serviceindex bostäder, produktindex bostäder, serviceindex lokaler eller upplevd värmekomfort vintertid. Resultaten har analyserats i förvaltningen på övergripande nivå, på respektive distrikt och för varje bovårdsområde. Slutsatser har dragits och förslag till åtgärder har tagits fram som underlag för 2018 års verksamhetsplaner. Resultaten och vilka åtgärder som planeras har återkopplats till hyresgästerna. Inför 2018 är ambitionen fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att

behålla nivåerna och att vara ”bäst på hyresrätt” i allt hårdare konkurrens. Kvalitetshöjning och ökad kundnöjdhet måste också vägas mot kostnaden för att åstadkomma förbättringen.

Under 2017 har arbetet med att kartlägga våra processer och gemensamma arbetssätt (projektet Verksam) inom Svenska Bostäder intensifierats. Ett ledningssystem med tydliga gemensamma arbetssätt som är enkla att följa, förstå och förbättra kommer på sikt leda till ökad kundnöjdhet, högre kvalitet, minskad sårbarhet, tydligare introduktion för nyanställda och ökad arbetsglädje.

Trygghet

Upplevelsen av trygghet har ökat i våra fastigheter och bostadsområden och förvaltningen överträffade årsmålet. Det är resultatet av ett medvetet arbete under många år där vår dagliga närvaro i områdena, vårt bemötande i dialogen med hyresgästerna, trygghetsvandringar kombinerat med fysiska trygghetskapande åtgärder t.ex. i källare och skalskydd, bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vi kan också se tendenser till minskat antal inbrott i vissa områden. Vi ser också att samverkan med stadsdelarna, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer som viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet. Vi har därför prioriterat vår medverkan i bland annat Brottsförebyggande råd och lokala fastighetsägarföreningar.

Lokala utvecklingsprogram

Svenska Bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Stadens budget för 2017 anger att åtgärder ska vidtas för att säkerställa att alla stockholmare känner sig trygga i sin stadsdel. Det brottsförebyggande arbetet ska förstärkas och samverkan med föreningar, polisen, fastighetsägare och andra lokala aktörer ska vidareutvecklas. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser dels genom löpande rondering. I några stadsdelar deltar Svenska Bostäder aktivt i arbetsgrupper kopplade till de lokala utvecklingsprogrammen.

Hållbarhet

Svenska Bostäder bidrar till ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle genom att utgå från ett hållbarhetsperspektiv. Bolaget arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling, till exempel genom upprustningar, arbete med boinflytande och trygghet, samt kravställande vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår kring hållbarhet, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB, Hållbarhetsredovisning är ett lagkrav fr o m 2017.

Ett klimatsmart Stockholm

Värmeanvändning

Rullande 12-månadersförbrukning 152,0 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area), innebär att bolaget har uppnått årsmålet för 2017. Årlig energiproduktion baserad på solenergi sjunker på grund av att anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 4 och Bergengatan 27 pågår.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Operativt resultat uppgick för 2017 till 217 mkr, jämfört med en budget på 210 mkr. Bättre resultat än budget förklaras främst av på tillkommande försäkringsintäkter och lägre värmekostnader än budgeterat. Detta motverkas av ökade kostnader för fastighetsavskrivningar och finansiella poster.

Årets investeringar uppgick till 2 495 mkr, jämfört med en budget på 2 528 mkr. Av årets investeringar utgör 890 mkr nyproduktion jämfört med en budget på 1026 mkr. Tidsmässiga förskjutningar bedöms vara huvudförklaringen till den lägre volymen. Investeringar i

ombyggnader och maskiner/inventarier uppgick till 1605 mkr jämfört med en budget på 1502 mkr.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Ett av de övergripande målen för Svenska Bostäder är att vara en av de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi utvärderar vår arbetsplats regelbundet, bland annat genom Stockholms stads medarbetarundersökning. 2017 års resultat för AMI blev 84, en marginell nedgång jämfört med 2015. Nivån är fortfarande hög, och resultatet från Great Place to Work- undersökningen visar också att Svenska Bostäder är en av Sveriges bästa arbetsgivare. Vi arbetar aktivt med att marknadsföra bolaget som attraktiv arbetsgivare genom synlighet i media, tryckta såväl som digitala och aktiviteter som deltagande i arbetsmarknadsdagar. Bolaget erbjuder praktikplatser för studerande och anställer traineer. 3 traineer har fått tillsvidareanställning och 2 ytterligare anställdes under hösten. Bolaget har under de senaste åren haft ett stort fokus på hälsa och mångfald genom olika satsningar som dilemmadiskussioner och seminarium.

Skarpa siffror och analys avseende sjukfrånvaro levereras i ILS den 25 januari, dvs samma datum som personalredovisningsblanketten till Stadshus AB.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Operativt resultat för helåret 2017 uppgick till 217 mkr, jämfört med en budget och senaste prognos på 210 mkr. Operativt resultat för motsvarande period föregående år var 156 mkr.

Hysesintäkter netto blev ca 10 mnkr lägre i jämförelse mot budget. Högre intäkter både för bostäder och lokaler med ca 10 mnkr kompenserade inte fullt ut högre nivåer för intäktsreduktioner om ca 18 mnkr kopplat till ombyggnadsprojekt. Övriga intäkter var betydligt högre än budget, ca 72 mnkr vilket i allt väsentligt förklaras av försäkringsersättningar.

Kostnader för fastighetsskötsel blev 3 mkr högre än budget. Bl.a. har kostnader för bevakning och skadedyrsanering ökat. Kostnader för reparationer blev högre än budget, ca 12 mnkr. Den negativa avvikelser mot budget avser akuta reparationer ca 39 mnkr, främst kostnader för vattenskador och liknande. Den negativa avvikelser är särskilt markant på Järva, men gäller samtliga distrikt. Kostnader för planerade projektrelaterade åtgärder har varit lägre än budget, ca 27 mnkr. Även denna avvikelse gäller samtliga distrikt, men är särskilt markant inom Stadsholmen.

Kostnad för utrangering av anläggningstillgångar avser bl.a. utrangering av fastighetskomponenter i fastigheten Oslo 6 i Husby, som brunnit.

Kostnader för taxebundna utgifter blev 25 mkr lägre än budget. Merparten av avvikelser avser värmekostnader och huvudorsaken är det milda klimatet jämfört med normalår.

Kostnader för administration blev 10 mkr lägre än budget. Beror i allt väsentligt på vakanser, men också lägre kostnader för marknadsföring/kommunikation och konsulter och utvecklingsprojekt.

Kostnader för fastighetsavskrivningar blev betydligt högre än budget, främst beroende på felbedömningar i budgetarbetet, men påverkas också av förändringar i tidplaner för projekten.

Kostnader för finansiella poster har ökat med 33 mkr jämfört med budget. Det beror i första hand på ett högre ränteläge än budgeterat. Vi har en betydande kapitalskuld och även mindre ändringar i snitträntan påverkar de finansiella kostnaderna.

Årets investeringar uppgick till 2 495 mnkr, jämfört med en budget på 2 530 mnkr och senaste prognos på 2 530 mnkr. Av årets investeringar utgör 1 157 mnkr nyproduktion jämfört med en budget på 1 215 mkr.

Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter har gjorts under perioden.

1. Ett Stockholm som håller samman






1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor









Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Några exempel är; metodutvecklingsarbete tillsammans med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Bolaget arbetar för att skapa miljöer, både i bostadsområdena och vid de centrumanläggningar som bolaget äger, där alla känner sig trygga och välkomna.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Erbjuder sommarlovsaktiviteter och stödja läxhjälpverksamhet.
				Analys Sommarlovsaktiviteter har bl a bedrivits i Husy och Kärrtorp. Läxhjälpstödet bedrivs företrädesvis i Järvaområdet.

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Svenska Bostäder bidrar aktivt i det förebyggande arbetet genom löpande dialog med staden och genom att förvalta de försöks- och träningslägenheter som bolaget har och genom att tillhandahålla nya. För målgruppen nyanlända arbetar bolaget för att hitta boende både av kortsiktig och mer långsiktig karaktär.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer hos medarbetarna				 Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.
				Analys Arbetet med att kompetensutveckla medarbetarna om våld i nära relationer pågår.
 Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter	 Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	119	182	 Fr o m 2016-06-01 är "Bostad först" en del av stadens arbete mot hemlöshet. Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de cirka 40

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
samt Bostad Först-lägenheter per år				lägenheter som bolaget bidrar med, samt arbeta med förankring och information till övriga bolag.
	Analys <i>Bolaget har på grund av oförutsedda händelser inte fullt ut haft möjlighet att bidra till målet för försöks- och träningslägenheter.</i>			
 Delta i kultursatsningar i områden där bolagen har stark närvaro				✓ Medverka i Husbyfestival, stödja gårdsföreningen Grimstagruppern, upplåta lokal för allaktivitetshuset i Rågsved.
 Erbjud hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				✓ Tillämpa modellen där hyresgästen vid ombyggnad har möjlighet att välja upprustningsnivå, kopplat till hyresnivå.
				Analys <i>Bolaget arbetar med ombyggnadsamråd, där hyresgästerna får vara med och bestämma upprustningsnivå. Därutöver får hyresgästerna välja ytskikt och tillval.</i>
				✓ Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning, kalla samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar	23	30	 Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.
				Analys <i>Samarbete och informationsutbyte sker med stadsdelarnas socialtjänster löpande kring olika individärenden.</i>
 Upprätta en hållbarhetsredovisning som underlag för uppföljning av mål och avkastning				✓ Arbeta fram en hållbarhetsredovisning
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark				✓ Beakta det feministiska perspektivet vid stadsplanering. Inarbeta det feministiska perspektivet i bolagets om- och nybyggnadsprocesser.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
närvaro				Analys <i>Bolaget samarbetar med Stadsbyggnadskontoret som även de har "Jämställd stadsplanering" i sina direktiv. Tillsammans planerar vi in trygghet och tillgänglighet för alla. Seminarium om feministisk stadsplanering, hur det började, vad vi gör och hur vi ser på framtiden genomförd i november.</i>
 Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med olaga andrahandsuthyrning.
				Analys <i>Frågan har uppmärksammats av staden och bolaget har arbetat mer aktivt i vissa områden och kommer att utöka arbetet under 2018. Under 2017 inleddes 360 utredningar om olaga andrahand och 56 lägenheter friställdes</i>









1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar




Svenska Bostäder fortsätter sitt systematiska arbetssätt med hög lokal närvaro, ronderingar, veckovis uppföljning och snabba åtgärder för att bidra till ökad upplevelse av trygghet. Bolaget deltar aktivt i fastighetsägarföreningar och lokala brottsförebyggande råd. Detta är extra viktigt i områden med högre upplevd otrygghet och kring de centrumanläggningar som bolaget ansvarar för. Svenska Bostäders arbete med att vidta åtgärder mot störningar och oriktiga hyresförhållanden fortsätter att utvecklas..









Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen







Svenska Bostäder deltar aktivt på stadsdelarnas inbjudan i utvecklingsarbete och arbetsgrupper kring de lokala utvecklingsprogrammen. Bolagets interna samordning av insatserna i utvecklingsprogrammen ska öka. I Fokus Skärholmen tar bolaget ansvar på flera sätt; som ankarbyggare, i egna projekt, som resurs med kompetens om våra hyresgästers behov och med erfarenheter från utveckling av andra områden. Svenska Bostäder kommer också att bidra med att nå ut med projektets budskap.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Erbjudna möjlighet till så kallade				 Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Kommer att vara en del av bolagets


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kompiskontrakt för både äldre och ungdomar.				erbjudande 2016.
				 Utöka kontraktformen till att även omfatta sökande över 65 år. Pröva boendeform under två år, därefter genomföra utvärdering.
				Analys <i>Intresset har inte varit stort hos målgruppen. Bostadsbolagen kommer att utvärdera insatsen.</i>
 Fortsätta det övergripande arbetet med att utveckla Vällingby City				 Utveckla tidigare restaurangtorget med ny aktör.
				Analys <i>Bolaget har tecknat avtal om 2546 kvm med Local Market Group som har öppnat restaurang med nöjesutbud i Vällingehus hösten 2017.</i>
 Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön.				 Hänsyn tas vid klassificerade byggnader och stöd tas av antikvariskt sakkunniga i förekommande projekt.
				Analys <i>Detta är inarbetat i bolagets arbetsverktyg.</i>
 Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.				 En omfattande renovering av Husby Centrum pågår efter att planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling. Dialog med Stadsbyggnadskontoret och med boende.
				Analys <i>Arbetet pågår. I Husby Centrum togs start-PM för ny detaljplan 2017-05-04. Utvecklingen av Kärrtorp och Björkhagens Centrum fortgår. Nyproduktion bostäder planeras i direkt anslutning.</i>
				 Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgytor och skötsel av Centrumenheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys Svenska Bostäder för en dialog med Trafikkontoret. Gällande drift söderort fungerar samarbetet bra, gällande ombyggnaden av Husby Centrum är arbetet ännu inte synkroniserat.</p>
				<p>✓ Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen 2017</p>
<p> Stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder</p>				<p>✓ Delta i metodutveckling i Rädda Barnens initiativ "på lika villkor" i Husby.</p>
				<p>Analys Arbete pågår enligt plan.</p>
				<p>✓ Förtätningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.</p>
<p> Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer</p>				<p>🎯 Bidra till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus".</p>
				<p>Analys Svenska Bostäder samarbetar med "Alla kvinnors hus" kring kompetensutveckling och information om våld i nära relationer.</p>
				<p>✓ Erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.</p>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis</p>				<p>🎯 Arbeta med hyressystematisering på flera plan. Löpande vid ombyggnad, nyproduktion och vid de årliga hyresjusteringarna med hjälp av Stockholmsmodellen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Bidra med kompetens och erfarenhet för att komma överens om implementering av en gemensam hyressättningsmodell.
				Analys <i>Principiell överenskommelse kring Stockholmshyra träffad mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen i Storstockholm. En mer detaljerad planering pågår.</i>
 Trygghetsskapande åtgärder	  Trygghetsindex, bostäder	80,9	80	 Arbeta aktivt enligt nya rutiner med att följa upp och minska störningsanmälningar
	Analys <i>Upplevelsen av trygghet ökar i våra fastigheter och bostadsområden framförallt i söderort och på Järva. Det är resultatet av ett medvetet arbete under många år där bolagets dagliga närvaro i områdena och bemötande i dialogen med hyresgästerna bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vi ser också värdet av att samverka med stadsdelar, andra fastighetsägare och föreningslivet som viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet.</i>			Analys <i>Nya rutiner är framtagna för snabbare åtgärder kring mottagna störningar. Ett arbete pågår med utveckling av den samlade störningsprocessen.</i>
				 Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.
				Analys <i>Brandfiltar överlämnade till samtliga lägenheter i beståndet 30/4. Därutöver får alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.</i>
				 Fortsatt arbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.
				Analys <i>Avtal förlängt till 181231.</i>
				 Vid samliga källarupprustningar installeras Aptus, troaxburar och närvarostyrd belysning.
				Analys <i>I samband med att bolaget tar helhetsgrepp i källarutrymmen.</i>
			 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				problemen med olaga andrahandsuthyrning.
				Analys <i>Frågan har uppmärksammats av staden och bolaget har arbetat mer aktivt i vissa områden och kommer att utöka arbetet under 2018. Under 2017 inleddes 360 utredningar om olaga andrahand och 56 lägenheter friställdes</i>
				🟢 Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.
				Analys <i>Ingår som en del i den operativa styrningen via veckovia Kundvisare.</i>
				✔ Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	  Investeringar i Stadsholmen	153	149 mkr	✔ Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter.
				Analys <i>Åtgärder utförda enligt plan.</i>
				✔ Ta fram en modell för stambyte/relining, anpassad till beståndet och påbörja pilotprojekt enligt modellen.
				Analys <i>Kartläggning klar. Rapport framtagen. Pilotprojekt utsett och förstudie inledd.</i>
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				✔ Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisionsplan.
				Analys <i>Arbete fortskrider enligt plan. Ackvisionsgruppsmöten med systerbolagen hålls kontinuerligt.</i>
	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	83 %	100 %	✔ Genomföra krisövning för företagsledningen
	Analys <i>Av en lista med 10 identifierade risker har åtgärdsplan för 6 risker upprättats. Avseende hot och våld är inte planerat införande av larmapp ännu genomförd.</i>			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	79,2	80,5	
	Analys <i>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller hyresgästernas nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö. En fördjupad analys har genomförts som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</i>			
	 Produktindex	79,2	80,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
	Analys <i>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller produktindex bostäder. En fördjupad analys har utgjort underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</i>			Analys <i>Ingår som en del i den operativa styrningen via veckovia Kundvisare.</i>  Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bl a vid överlämning till förvaltning. Analys <i>Pågår enligt plan och i samband med genomgång av genomförda enkäter. Duggregnet, Korthållaren Södra, Stämpelfärgen, Hedvig påbyggad samt Sätra Stall genomförda.</i>  Jämta NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter
	Analys <i>Genomförda och planerade nybyggnadsprojekt: Korthållarens Södra, Sätra Stall, Duggregnet, Hedvig, Stämpelfärgen, Snabba Hus Västberga, Björnlandet och Storholmen påbyggad. Genomförda och redovisade enkäter avseende projekten: Storkvarnen 5, Drakenberg, Hedvig, Pyramiden 12, Neglinge, Västberga låghus, Trondheim 5, Storholmen.</i>			
	 Rent och snyggt	79,5	82	 Genomföra systematiska ronderingar.
	Analys <i>Förvaltningen nådde inte sina mål när det gäller hyresgästernas upplevelse av rent och snyggt. En bidragande orsak var problem med snöröjning, som är</i>			Analys <i>Ingår som en del i den operativa styrningen via veckovia Kundvisare.</i>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	åtgärdat.			
	 Serviceindex	84	85	<p>✓ Via Nollvisionen nå förbättrad kundnöjdhet.</p>
	<p>Analys</p> <p>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock när förvaltningen inte sina mål när det gäller serviceindex bostäder. En fördjupad analys har skett som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</p>			<p>Analys</p> <p>Revidering av projekthandböckerna genomförd. Rutiner för nollvisionsmöten inarbetade. Bolaget fortsätter genomföra dessa i projekten.</p>
				<p>▶ Via veckovisa Kundvisare följa operativa nyckeltal som rondering och kundcenterärenden. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.</p>
				<p>Analys</p> <p>Arbetet pågår sedan flera år inom bolaget.</p>

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo





Svenska Bostäder har ett tydligt uppdrag från ägaren att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till ökad nyproduktionstakt de närmaste åren. Bolaget har påbörjat 842 lägenheter i nyproduktion, där vi har Albano med 711 studentlägenheter, Ståthållaren i Bagarmossen med 76 lägenheter samt Sabbatsberg med 42 lägenheter. Ett intensivt arbete pågår med Stockholmshus-projekten. Kvarteret Ledinge blir bolagets första projekt som kommer att gå i produktion under 2018, efter en överklagandeprocess under 2017 som innebar en försening med cirka ett år. Förseningen är en bidragande faktor till att bolaget inte når årsmålet 900 påbörjade lägenheter. Bolaget arbetar i övrigt aktivt med projektportföljen och har intensifierat våra möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret för att hitta nya markanvisningar. Vi har även i samarbete med systerbolagen arbetat med vår gemensamma ackvisitionsstrategi under 2017 som kommer att slutföras under 2018.


Bland de större färdigställda projekten i nyproduktion kan nämnas Vallgossen med 232 studentlägenheter 2017 och resterande 14 lägenheter våren 2018. Vidare har vi haft inflyttning i samtliga 158 lägenheter i projektet Björnlandet under 2017.











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra	 Antal färdigställda studentbostäder	232 st	246 st	
	<p>Analys</p> <p>Utfallet 2017 för Inflyttade lägenheter i kv Vallgossen sänks till 232 lägenheter, 14 lägenheter flyttas in januari 2018.</p>			
				<p>✓ I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorboende-</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				🔹 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med 246 studentbostäder fortgår. Inflyttning planeras till höstterminen.
				Analys Inflyttningar pågick under hösten. Smärre senareläggning av vissa delar i projektet resulterar i att inflyttning i 14 lgh samt ett antal lokaler skjuts till maj 2018.
				✅ Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 245 lägenheter.
				Analys Snabbahusen-projekten är upphandlade och kommer att påbörjas under 2018.
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	  Antal färdigställda lägenheter	429	444	
				Analys Inflyttade lägenheter i nyproduktion är bl.a. Björnlandet med 158 lägenheter och Vallgossen med 232 lägenheter, där ytterligare 14 lägenheter flyttas in januari 2018. Ett antal ombyggda lokaler till lägenheter har tillkommit.
				✅ Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark.
				Analys Konceptet Snabba Hus i Räcksta och Bergslagsvägen. Byggstart under 2018.
				✅ Inflyttning i Snabba hus med 282 lägenheter i Västberga.
 Använda sociala upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				✅ Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys Kraven ställs i upphandlingar. Utvecklingen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>fortsätter med att förtydliga vilken typ av socialt krav som ska ställas beroende på avtalskategori. Fokus under 2017 har varit att säkerställa systemstöd och processtöd från Arbetsmarknadsenheten. Kravställningstyper och begrepp har också renodlats och harmoniserats.</p>
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				<p>✓ Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark.</p> <p>Analys Konceptet Snabba Hus i Råcksta och Bergslagsvägen. Byggstart under 2018.</p>
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				<p>✓ Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera distrikten och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.</p> <p>Analys Avstämning sker enligt plan.</p>
 Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter				<p>✓ Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.</p> <p>Analys Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby har vunnit laga kraft. Förslag på Snabba Hus i detaljplaner, t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen. Hantering och planering för evakueringslägenheter sker inför samtliga ombyggnader.</p>
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete				<p>✓ Genomföra samrådsprocess enligt fastställd rutin.</p>
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser	  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.	95	90	<p>✓ Utveckla en modell för socioekonomiska konsekvensanalyser vid större</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
vid större upprustningsinvesteringar				<p>upprustningsinvesteringar.</p> <p>Analys Bolaget har tagit fram en modell som vi tänker presentera för systerbolagen.</p>
 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning				<p>✓ Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- eller servicebostäder.</p>
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				<p>✓ Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2017. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.</p>
				<p>Analys Förvärv av mark vid kv Albano, och förvärv av tomträtt till fastigheten Ståthållaren 5. I övrigt inga fastighetsaffärer under perioden.</p>
 Leda och utveckla projektet Stockholmshus				<p>✓ Delta tillsammans med systerbolagen i projektet.</p>
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända,				<p>✓ Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper</p>
				<p>Analys Gruppboende planeras och byggs åt staden, t.ex. i projekten Vallgossen och Drakenberg. Vidare vad gäller boende för nyanlända har bolaget under året föreslagit ett flertal adresser. Just nu utreds 2 mer noggrant. Bolaget har hyrt ut</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ensamkommande flyktingbarn med flera.				19 lägenheter på Järva och 25 på Södermalm via Socialförvaltningen till nyanlända (Inga lägenheter via SHIS)
				🔔 Stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Det finns ännu ingen bildad gårdsförening med denna inriktning.
🏠 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				✅ Aktivt arbeta med konceptet "Snabba hus"
				Analys Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby har vunnit laga kraft. Förslag på Snabba Hus i detaljplaner, t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.
🏠 Tillsammans med Stockholms bostadsförmedling AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				✅ Bolaget har en beredskap för att delta i strategiarbetet.
🏠 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	🏠  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	842	900	✅ Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
	Analys Svenska Bostäder har påbörjat 842 lägenheter i nyproduktion där vi har bl.a. Albano med 711 studentlägenheter, Ståthållaren i Bagarmossen med 76 lägenheter samt Sabbatsberg med 42 lgh. En utdragen överklagandeprocess för Stockholmshus-projektet Ledinge är en bidragande orsak till att årsmålet inte uppnås.			Analys Arbetet är påbörjat och kommer att slutföras under 2018.
				✅ Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Analys Möten sker kontinuerligt med Exploateringskontoret.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	  Omflyttning, %	8,5 %	10 %	
	Analys Svenska bostäder eftersträvar en viss omsättning i beståndet. Utfallet på 8,5% ligger så pass nära målvärdet på 10% att Svenska Bostäder bedömer att omflyttning i beståndet ligger på normal nivå.			
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".
				Analys Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby har vunnit laga kraft. Projekten är upphandlade och bolaget påbörjar produktion under 2018. Förslag på Snabba Hus i detaljplaner, t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen. Inom Stockholmshus har detaljplanen för projektet Ledinge vunnit laga kraft. Produktionsstart våren 2018.
	  Antal påbörjade bostäder	842 st	900 st	 Större projekt omfattar söderort med ca 145 lägenheter, 127 lägenheter i "Snabba hus" och första Stockholmshus-projektet Ledinge i Tensta med 172 lägenheter. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter.
	Analys Svenska Bostäder har påbörjat 842 lägenheter i nyproduktion där vi har bl.a. Albano med 711 studentlägenheter, Ståthållaren i Bagarmossen med 76 lägenheter samt Sabbatsberg med 42 lgh. En utdragen överklagandeprocess för Stockholmshus-projektet Ledinge är en bidragande orsak till att årsmålet inte uppnås.			Analys Albano 711 studentlägenheter, Ståthållaren i Bagarmossen 76 lägenheter, Sabbatsberg 42 lägenheter.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	842	900	
	Analys Svenska Bostäder har påbörjat 842 lägenheter i nyproduktion där vi har bl.a. Albano med 711 studentlägenheter, Ståthållaren i Bagarmossen med 76			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>lägenheter samt Sabbatsberg med 42 lgh. En utdragen överklagandeprocess för Stockholmshus-projektet Ledinge är en bidragande orsak till att årsmålet inte uppnås.</i>

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Stödja sommarlovsaktiviteter, anordna festivaler, stödja läxhjälpverksamhet.
				Analys <i>Sommarlovsaktiviteter har bl a bedrivits i Husy och Kärrtorp.</i>







1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				⏸ Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
				Analys <i>Svenska Bostäder inväntar Bostadsförmedlingens arbete med att hantera den bolagsgemensamma tillgänglighetsmärkningen.</i>
				⏸ Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.
				Analys <i>Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.</i>

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Storstockholms nöjdaste kunder	  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm	1	1	
	  Produktindex lokaler	77,1	77	 Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
				Analys <i>Månatlig strukturerad uppföljning av bolagets närcentrum genomförs.</i>
	  Produktindex, bostäder	79,2	80,5	 Systematisk satsning på lägenhetsunderhåll enligt programmet för inre lägenhetsunderhåll.
	Analys <i>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock när förvaltningen inte sina mål när det gäller hyresgästernas nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö. En fördjupad analys har genomförts som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</i>			Analys <i>Bolaget arbetar med systematisk uppgradering av tomställda lägenheter.</i>
	  Serviceindex lokaler	79,6	84	 Erbjudna årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.
	Analys <i>Serviceindex lokaler varierar mer mellan åren än övriga kundindex till följd av relativt litet urval och låg svarsfrekvens. I vissa områden har ett medvetet arbete skett med att marknadsanpassa lokalhyrorna, vilket kan vara en förklaring till att omdömet generellt går ned.</i>			Analys <i>Servicebesök genomförda hos de lokalhyresgäster som bedriver verksamhet under perioden februari-maj.</i>
	  Serviceindex, bostäder	84	85	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
	<p>Analys</p> <p>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller serviceindex bostäder. Resultaten har nyligen kommit och en fördjupad analys har skett som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</p>			<p>Analys</p> <p>Genom Kundcenter följer bolaget systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Vi kan även via åtgärdsloggar direkt sätta in åtgärder vid avvikelser.</p>
	<p>  Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.</p>	55,7	57	<p> Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen.</p>
				<p>Analys</p> <p>NKI-resultatet presenterades under augusti. En analys är genomförd och handlingsplaner framtagana som underlag för verksamhetsplaner och målvärden 2018.</p>
				<p> Installerade referensgivare ger energibesparing och jämnare inomhustemperatur.</p>
				<p>Analys</p> <p>Referensgivarna för styrning av lägenhetstemperaturen ger förväntad minskning av energianvändningen och även fjärrvärmeeffekt vilket är positivt vad gäller kommande värmesaxa. Utöver detta har installationen medfört ett avsevärt jämnare inomhusklimat.</p>
				<p> Referensgivare i lägenheterna för styrning utifrån verklig rumstemperatur.</p>
				<p> Tillse att bolaget har en fungerande process för värme komfort i bostadslägenheterna.</p>
				<p>Analys</p> <p>Styrning av lägenhetstemperaturen genom rumstemperaturgivare. Givarna ger dessutom bovärdar och driftledare möjlighet att se aktuell rumstemperatur via Energiportalen. Informationsblad angående gällande rumstemperatur</p>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>utskickat till hyresgästerna. Rutiner vid felanmälan på rumstemperaturen finns i bovärdsportalen.</i>
				✓ Via Nollvisionen nå förbättrad kundnöjdhet.
				Analys <i>Revidering av projekthandböckerna genomförd. Rutiner för nollvisionsmöten inarbetade. Bolaget fortsätter genomföra dessa i projekten.</i>








2. Ett klimatsmart Stockholm




2.1 Energianvändningen är hållbar










Genom att arbeta aktivt med energifrågor i ny- och ombyggnation samt driften av våra fastigheter har bolaget bidragit till stadens mål.





Rullande 12-månadersförbrukning 152,0 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area), innebär att bolaget har uppnått årsmålet för 2017. Årlig energiproduktion baserad på solenergi sjunker på grund av att anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 4 och Bergsgatan 27 pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder	  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m ² A temp och år)	75	55	✓ Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
	Analys <i>Byggnaderna som nu följs upp hade inflytt 2015, de hade ej krav på 55. Nivån hamnar på 75.</i>			Analys Arbeta pågår i projekten för att implementera krav motsvarande miljöbyggnad silver.
	  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	152	152	✓ Arbeta efter framtagen energiplan för 2017-2021. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
	Analys <i>I kv Vallgossen, är förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m² på den uthyrbara arean på ca 10 000 m². Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras. Mot bakgrund av sänkta betyg för värmekomforten i NKI-undersökningen har</i>			Analys <i>Arbete pågår enligt plan. Utkast för 2018-2022 klart för granskning.</i>
				✓ Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>komforthöjande åtgärder satts in, som i sig höjer värmeanvändningen. Trots detta når bolaget årets energimål.</i>			<i>Bolaget har genomfört bovärdskurser med allmän kännedom om energi, miljö och inommiljö för 50 telet bovärdar. Vi har besökt Husbyskolan och träffat klasser i årskurs 5 för att prata om energi- och miljöfrågor. Temperaturblad angående Svenska Bostäders policy för inomhustemperaturer har skickats till hyresgäster under hösten.</i>
				✓ Utreda möjligheten att utnyttja solenergi och GEO-FTX.
				Analys <i>En anläggning med Geo FTX nyligen installerad, denna utvärderas under uppvärmningssäsongen 2017/2018.</i>
				✓ Vertikala trädgårdar projekteras i samband med Snabba hus Västberga.
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	  1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	115	193	 Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2017: Kvarteret Trondheim 1 med 115 bostadslägenheter, och Kvarteret Skänninge 2 med 78 bostadslägenheter.
	Analys <i>Kvarteret Skänninge 2 är senarelagt till början av 2018.</i>			Analys <i>Trondheim 1 styrelsebeslut 27 april. Skänninge 2 skjuts till 2018.</i>
				 Påbörja 193 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
	  2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	356	428	 Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2017: Kvarteret Nystad 10 med 99 bostadslägenheter och kvarteret Skänninge 1 med 81 lägenheter.
Analys <i>Avvikelsen mot målet förklaras av att i kvarteren Trondheim 2 samt Skänninge1 blev färre antal</i>			Analys <i>I Kvarteret Hjälminge sker inflyttning med 50 lägenheter</i>	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	lägenheter klara för inflyttning 2017 på grund av evakueringsproblem.			efter årsskiftet, därav avvikelse mot årsmål.
				✓ Färdigställa 180 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
				Analys Bolaget har färdigställt 235 lägenheter under 2017.
				✓ Genomföra 300-450 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.
				Analys Genomfört i 322 lägenheter.
				✓ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".
Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	 Investeringar i Järva, mkr	632	608 mkr	✓ Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna. Analys Stadsdelsutvecklingsarbetet övergår i detaljplanearbete och reella projekt. På Järva pågår för närvarande 7 detaljplaner som Svenska Bostäder deltar i. Kvarnseglet 3 och 4 innehållande 106 lägenheter i Rinkeby är upphandlat och kommer att påbörjas 2018.
 Ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				✓ Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
				Analys Detta sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.
				✓ Beakta cykelparkeringar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt. Analys <i>Detta sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs i mesta möjligaste mån.</i>
 Ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040				 Tillsammans med systerbolagen ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.
				Analys <i>Familjebostäder representerar bostadsbolagen i stadens arbete med att ta fram en strategi, Svenska Bostäder stöttar med underlag.</i>
				 Utreda möjligheten att utnyttja solenergi och GEO-FTX.
				Analys <i>En anläggning med Geo FTX nyligen installerad, denna utvärderas under uppvärmningssäsongen 2017/2018.</i>
 Ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell.
				Analys <i>Gäller målet att ta fram modell för livscykelanalys vid Nyproduktion. Pågår enligt plan.</i>
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler
	  Andel större ombyggnader där den köpta	66,67 %	100 %	Analys <i>Dialog mellan systerbolagen har precis inletts. Vi bevakar arbetet som pågår genom Serviceförvaltningen och Miljöbilar i Stockholm. Vi deltar aktivt i upphandling och förfrågningsunderlag är i stort sett klart.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	energin minskar med minst 30 procent			
	Analys <i>6 byggnader som genomgått större ombyggnad med evakuering har varit i drift två år. 4 byggnader klarade kravet på 30%. Oförändrad varmvattenförbrukning (som vi inte har rådighet över) är orsaken till att bolaget inte nådde målet. Vi halverade dock värmeanvändningen i samtliga byggnader och för två byggnader där vi inte nådde 30% uppnådde vi nivån 26%.</i>			
	 Köpt energi (GWh)	356 GWh	347 GWh	
	Analys <i>Årsmålet nedrevideras i samband med tertial 2-bokslutet enligt beslut från staden. Bolaget når det ursprungliga målet.</i>			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	152 kWh/m2	151,82 kWh/m2	
	Analys <i>I kv Vallgossen, är förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m2 på den uthyrbara arean på ca 10 000 m2. Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras. Mot bakgrund av sänkta betyg för värmekomforten i NKI-undersökningen har komforthöjande åtgärder satts in, som i sig höjer värmeanvändningen. Trots detta når bolaget årets energimål.</i>			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	517 MWh	700 MWh	 Utreda förutsättningar gällande installation av solceller utifrån befintliga anläggningar, med hänsyn tagen till elproduktion, skattekonsekvenser och elcertifikat.
	Analys <i>Ej uppnått mål pga anläggningen Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 4 och Bergengatan 27 pågår.</i>			Analys <i>Samarbete med serviceförvaltningen är upprättat för att förenkla administration och sänkta kostnader. Det är fortfarande svårt att få lönsamhet i installationerna, även om skatteregelverket har förbättrats.</i>






2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Svenska Bostäders resepolicy innebär bla att kommunala färdmedel prioriteras, tex finns SL-biljetter lättillgängliga. Vår bilflotta består av miljöbilar och av dessa är 30% el eller gasbilar.

Under året har vi tillsammans med systerbolagen arbetat fram en upphandling av bilpool till hyresgäster i främst nyproduktion. Vi har implementerat fler och säkrare cykelparkeringar samt beaktat elladdstolpar i ny- och ombyggnationer.

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning







Genom att arbeta utifrån stadens miljökrav vid exploatering samt hålla hög kvalitet i arbetet med våra gårdar i befintligt bestånd har vi bidragit till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I nyproduktion vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns enöverkapacitet på parkeringar				✓ Genomföra vid behov.
 Ska uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				✓ Beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt. Analys <i>Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.</i>
 Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.				✓ Vidareutveckla arbetssätt. Analys <i>Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö. Bolagets landskapsarkitekter arbetar kontinuerligt med detta i projekten.</i>
	  Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %	100 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva






Genom att arbeta för att möjliggöra för våra hyresgäster att sortera sitt avfall, ställa krav på materialhanteringen i våra entreprenader samt sortera i vår egen verksamhet har Svenska Bostäder bidragit till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020	  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	34 %	35 %	 Fortsätta se över möjligheten till separat matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Samt implementering i befintligt bestånd.
	Analys Svenska Bostäder och Stadsholmen är i många fastigheter beroende av Stadens kommande optiska sorteringsanläggning, vilket gör att vi i dagsläget inte kan implementera matavfallssortering i högre takt än den som sker.			Analys Arbete pågår enligt plan.
				 Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt.
				Analys Återbruk av kontorsmöbler vid genomförande av ombyggnaden av HK är avslutat. Genomfördes via Stocket-återbruk.
				 Informera hyresgäster om vad farligt avfall är, och hur det ska hanteras.
				Analys Informationen på hemsidan är förtydligad.

2.5 Stockholms miljö är giftfri




Bolaget använder byggvarubedömningen i ny- och ombyggnadsprojekt samt ställer material- och kemikaliekraav vid upphandling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
	  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekraav	100 %	100 %	
				 Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.
				Analys Pågår enligt plan.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund


Bolaget följer regelbundet upp radon och OVK i det befintliga beståndet och arbetar för miljöprestanda motsvarande miljöbyggnad Silver i nyproduktionen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
SB Bullernivåerna inomhus ska minska.				✓ Nybyggnation utförs med god ljudklassning.
				Analys Ljudklass B eftersträvas i alla projekt.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,57 %	0,57 %	✓ Utveckla arbetssätten för att implementera miljöbyggnad Silver i nybyggnadsprojekten. Analys Under året har tekniska regler uppdaterats för att tydliggöra i vilka skeden olika moment i miljöbyggnadsprocessen ska genomföras.
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	96,5 %	84,96 %	✓ Handlingsplan för samtliga lägenheter i beståndet. Analys Pågår enligt plan. För de byggnader som har mätresultat överstigande 200 Bq/m ³ pågår åtgärder, alternativt ligger byggnaden i plan för åtgärder eller ombyggnation. I vissa byggnader är åtgärder genomförda men nya långtidsmätningar ännu inte utförda.
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	✓ För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Analys Pågår enligt plan.


Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Tillskapa studentbostäder
				Analys <i>Inflyttning för resterande 14 studentbostäder i Kvarteret Vallgossen skjuts till 2018.</i>











3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Leverera ändamålsenliga lokaler.


3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Som ett led i att erbjuda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbete, har bolaget drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb, alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. Merparten arbetar som servicevärdar med ansvar att rondera och sköta om våra miljöstugor. Svenska Bostäder erbjuder ett stort antal ungdomar feriearbete, företrädesvis hos våra entreprenörer men också inom den egna verksamheten. Utöver att unga får arbete så är det en möjlighet att introducera fastighetsbranschen och de olika yrkesrollerna. Bolaget har också samarbete med olika utbildningsaktörer och erbjuder praktikplatser till elever. För de som är långtidsarbetslösa erbjuder vi varje år ett antal personer såväl praktik som anställning med anställningsstöd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Kraven ställs i upphandling. Utvecklingen fortsätter med att förtydliga vilken typ av socialt krav som skall ställas beroende på avtalskategori. Fokus under 2017 har varit att säkerställa systemstöd</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>och processtöd från Arbetsmarknadsenheten. Kravställningstyper och begrepp har också renodlats och harmoniserats.</i>
	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	11 st	
	Analys Motsvarar indikatorn för praktiktillfällen som genomförs av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar. 2 personer arbetar inom ramen för Stockholmsjobb. Därutöver har bolaget under året haft 10 personer är visstidsanställda med "Nystartsbidrag" (istället för Stockholmsjobb). Merparten arbetar som servicevärdar med ansvar att sköta om miljöstugor.			
	  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	98	65 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3	11 st	
	Analys 2 personer arbetar inom ramen för Stockholmsjobb. Därutöver har bolaget under året haft 10 personer är visstidsanställda med "Nystartsbidrag" (istället för Stockholmsjobb). Merparten arbetar som servicevärdar med ansvar att sköta om miljöstugor.			
	   Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	98 st	65 st	

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja läxhjälpverksamhet.
				Analys <i>Läxhjälpstödet bedrivs företrädevis i Järvaområdet.</i>





















3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar















Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga

principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag.

Vi ska leverera av ägaren fastställda resultatkrav. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet.

Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	7,1 %	7,2 %	
				 Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys Det bolagsgemensamma projektet har avslutat mallbolagsfasen. Närmast förestående är implementering hos Stockholms hem (pilotbolag). Parallellt hanteras integrationen mot Agresso.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-1,38 %	2 530 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Avkastning på justerat eget kapital	0,5	0,7	
				Analys Värdeökningen på beståndet är högre än antaget i budget. Vilket ger en negativ avvikelse, trots att operativt resultat överstiger budget.
	  Avkastning på totalt kapital	1,4	1,2	
	  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	1 277 mnkr	1 205 mnkr	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	217	210	
	  Rörelseresultat i % av omsättning	12,1	11	
 Långsiktigt uppnå en				 Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi				direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet.
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				 En ägarfråga, bolaget för en dialog med ägaren om detta.
				Analys <i>Utdelning från bolaget är en ägarfråga.</i>
	  Direktavkastning	4,2	4,3 %	
	Analys <i>Det bokförda värdet har ökat mer än budgeterat antagande.</i>			
	  Driftkostnad/kvm	673	681	
	  Driftnetto/kvm	464	434	
	  Kvm/anställda	7 041	6 513	
	  Marknadsvärde/kvm	24 840	19 500	
	  Underhållskostnad/kvm	0	0	



Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika




För att kunna möta, respektera och tillvarata olikheter är det centralt att kompetensen kring områdena jämställdhet, jämlikhet och diskriminering är hög hos Svenska Bostäders medarbetare. Frågorna ska genomsyra det dagliga arbetet i syfte att stärka verksamheten. Bolaget utbildar därför alla medarbetare kring likabehandling och mångfaldsfrågor. Dialog kring frågorna förs ute på arbetsplatserna bland annat genom att lyfta olika konkreta vardagsexempel och resonera kring hur de kan hanteras.

När Svenska Bostäder arbetar med stadsdelsutveckling är ökad jämställdhet i det offentliga rummet och tillgänglighet för alla viktiga principer. I Husby Centrum pågår ett omfattande utvecklingsarbete med jämställd feministisk stadsplanering som utgångspunkt.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler				 Efter utredning av frågan i samråd med systerbolagen, implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler.
				Analys Stadsholmen har arbetat med en modell som utgår från drift+underhållskostnaden+5% avkastning och differentiering utifrån tomsrättavgälden (läget). Alla föreningsgårdar på Stadsholmen är hyressatta utifrån denna modell. Bolaget har inlett ett samarbete med systerbolagen avseende en gemensam modell.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Svenska Bostäder har motiverade och engagerade medarbetare vilket resultatet av medarbetarundersökningar visar. Bolaget har förbättrat resultatet i såväl stadens medarbetarundersökning som GPW (Great Place to Work). Ett av Svenska Bostäders övergripande mål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, ett mål som vi också nådde under 2017. Detta är ett resultat av att vi hela tiden arbetar med att utveckla vår arbetsplatskultur och vår arbetsgivarerbjudande. För att attrahera, rekrytera och behålla rätt kompetens är det av största vikt att vi är en attraktiv och hållbar arbetsgivare. Fokus ligger på kompetensutveckling, god arbetsmiljö, hälsa och mångfald .





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	84	85	 Arbetsgivarvarumärke: Fortsätta arbetet med arbetsgivarvarumärket enligt den plan som är lagd.
	Analys 2017 års resultat för AMI blev 84, vilket är en marginell nedgång jämfört med 2015 då AMI var 85. Det är fortfarande på en hög nivå, och, män och kvinnor ligger på samma höga nivå. Resultatet från Great Place to Work- undersökningen visar också att Svenska Bostäder är en av Sveriges bästa arbetsgivare,			Analys Implementering av varumärket inom organisationen är klar och projektet är avslutat. Det är nu viktigt att man inom verksamheten arbetar med att hålla detta levande. Detta är i huvudsak en uppgift för cheferna att driva.
				 Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa och mångfald. Fokus och stöd till det lokala hälsoarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Fortsatt satsning på Stockholmsjobb.</p> <p>Analys Bolaget har under de senaste åren haft ett stort fokus på hälsa och mångfald genom olika satsningar, dilemmadiskussioner, seminarium m m. Vi arbetar nu vidare med dessa frågor i det vardagliga såväl individuellt som i arbetsgrupperna. <i>Dilemmadiskussioner kommer att genomföras under 2018, detsamma gäller för utbildning om hot och våld</i></p> <p>✓ Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på ledarutveckling. Utbildning i kommunikation. Framtagande av program för bovärdutbildning.</p> <p>✓ Kompetensförsörjning: Säkerställa att den nya rutinen för självdriven introduktion samt rekryteringsprocessen är implementerad.</p> <p>✓ Kompetensförsörjning; Ersättningsplan för kritiska befattningar vilket inkluderar plan för kompetensutveckling. Rekrytering av 1-2 traineer.</p>
				<p>Analys <i>Ersättningsplanering inkl identifiering av potential inom företaget genomförd. Under året har 3 traineer fått tillsvidareanställning, och den 1 september anställdes ytterligare två traineer som under ett år deltar i SABOs traineeprogram parallellt med sitt arbete inom bolaget.</i></p>
	 Index Bra arbetsgivare	86	86	
	 Index Psykosocial arbetsmiljö	82	85	
	<p>Analys <i>Detta index har gått ner något jämfört med tidigare mätning. Det är framförallt delindex Medarbetarskap som har tappat. Obs, indexet redovisas inte uppdelat på män</i></p>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och kvinnor.			
	   Sjukfrånvaro	4,5 %	4,2 %	
	Analys <i>Sjukfrånvaron har minskat jämfört med föregående år, 4,5 % jämfört med 5,0% (2016). Denna minskning beror på lägre långtidssjukfrånvaro.</i>			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,73 %	1,7 %	
	Analys <i>Korttidssjukfrånvaron är förhållandevis låg, vilket tyder på en god arbetsmiljö.</i>			




4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Svenska Bostäder har en likabehandlingsplan som sträcker sig till och med 2018. I planen finns utpekade områden som vi har (och har haft) fokus på. Vi har bl a haft obligatorisk utbildning i mångfald/inkludering för samtliga medarbetare. Denna utbildning genomförs årligen, så även 2017, för nya medarbetare. Vi har också haft dilemmadiskussioner i samtliga arbetsgrupper med fokus på mångfald/inkludering. Vi har påbörjat arbetet med att producera en film på temat inkludering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	96	100 %	 Aktivt arbeta utifrån mångfaldsplan.
	Analys <i>Andelen som upplevde diskriminering har minskat jämfört med 2016, men en annan ambition än 100% är inte aktuell.</i>			Analys <i>Svenska Bostäder har en likabehandlingsplan som sträcker sig till och med 2018. I planen finns utpekade områden som vi har (och har haft) fokus på.</i>
				 Förankra Likabehandlingsplanen för 2016-18.





4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla






Svenska Bostäder har kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från entré. Definitionen är gemensam med övriga bostadsbolag. Inventeringen ska kunna användas av Bostadsförmedlingen vid matchning av sökande till lägenheter och av Svenska Bostäder själva som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt avhjälpna hinder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				Analys Detta sker i samband med bygglovsförfarandet.
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
				Analys Svenska Bostäders grundläggande tillgänglighetsinventering är genomförd. En intern förvaltningsorganisation ska sättas. Avstämning med Bostadsförmedlingen angående förmedling av information kring tillgänglighet kommer att fortsätta. Tillgänglighet beaktas också med hjälp av konsulter i projekten.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande





Svenska Bostäders hyresgäster har många möjligheter att utöva inflytande över sin närmiljö; samråd vid ombyggnationer, medarbetare som är närvarande i bostadsområdena, trygghetsvandringar, lokala aktiviteter där medarbetare möter hyresgästerna för att öka dialogen. Hyresgästerna kan också med bolagets stöd starta gårdsföreningar med olika inriktningar. Svenska Bostäder strävar efter att välja olika metoder för delaktighet och inflytande beroende på situationen och vilken målgrupp som berörs.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra med ett effektivt lokalutnyttjande för att underlätta för civila samhället				 Skapa mervärde i bostadsområdena genom att utveckla attraktiva närcentrum, verka för låg vakansgrad och matcha lokaler med rätt verksamhet.
				Analys Arbetet pågår kontinuerligt.
 Bidra till lokala träffpunkter där				 Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bolagen närvarar				boinflytandeprojekt ger boende och verksamma en ökad möjlighet att påverka sin närmiljö.
				Analys <i>Bolagets modell där hyresgäster kan bilda aktivitetsgrupper fortgår i samverkan med Hyresgästföreningen. Ett tilläggsavtal till Boinflytandeavtalet, som möjliggör för boende att söka pengar, löper vidare.</i>
				 Medverka till att minst 10 nya gårdsföreningar ska bildas 2017, samt att de föreningar som var aktiva under 2016 också ska vara det under 2017.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Medverka i stadsdelarnas arbete med lokala utvecklingsprogram.
				Analys <i>Svenska bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig rondering.</i>
 Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling				 Arbeta efter framtagna metod för dialog och medborgarinflytande. Boendedialogen används exempelvis vid ombyggnaden av Husby Centrum.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Svenska Bostäder har tillsammans med staden utarbetat kravställningen i kommande upphandlingsunderlag för olika typer av entreprenadupphandlingar. Uppföljningsmetoder kommer att tas fram tillsammans med Stockholms stads strategiska inköpsfunktion. Vidare ska vi utveckla arbetet gällande sociala krav i upphandlingar tillsammans med Arbetsmarknadsenheten i syfte att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden. I bolagets upphandlingar ställer vi höga kvalitets- och miljökrav. Fokus ligger på användande av Byggvarubedömningen i relevanta avtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	
	 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	99 %	80 %	 Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal. Analys <i>Arbetet fortgår. Möten med leverantörer genomförs om avvikelser har identifieras.</i>

Bolagsspecifika inriktningar

AB Svenska Bostäder

Årsbokslut 2017

Februari 2018



Building a better
working world



2 februari 2018

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Svenska Bostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision i/på moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2017. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende koncernens interna kontrollmiljö kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer

Agenda

- 01 Status och kvarstående åtgärder
- 02 Riskbedömning och fokusområde
- 03 Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet
- 04 Kortfattad balansanalys - årsbokslutet
- 05 Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet
- 06 Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter
- 07 Summering av noterade avvikelser
- 08 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer



Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan. Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

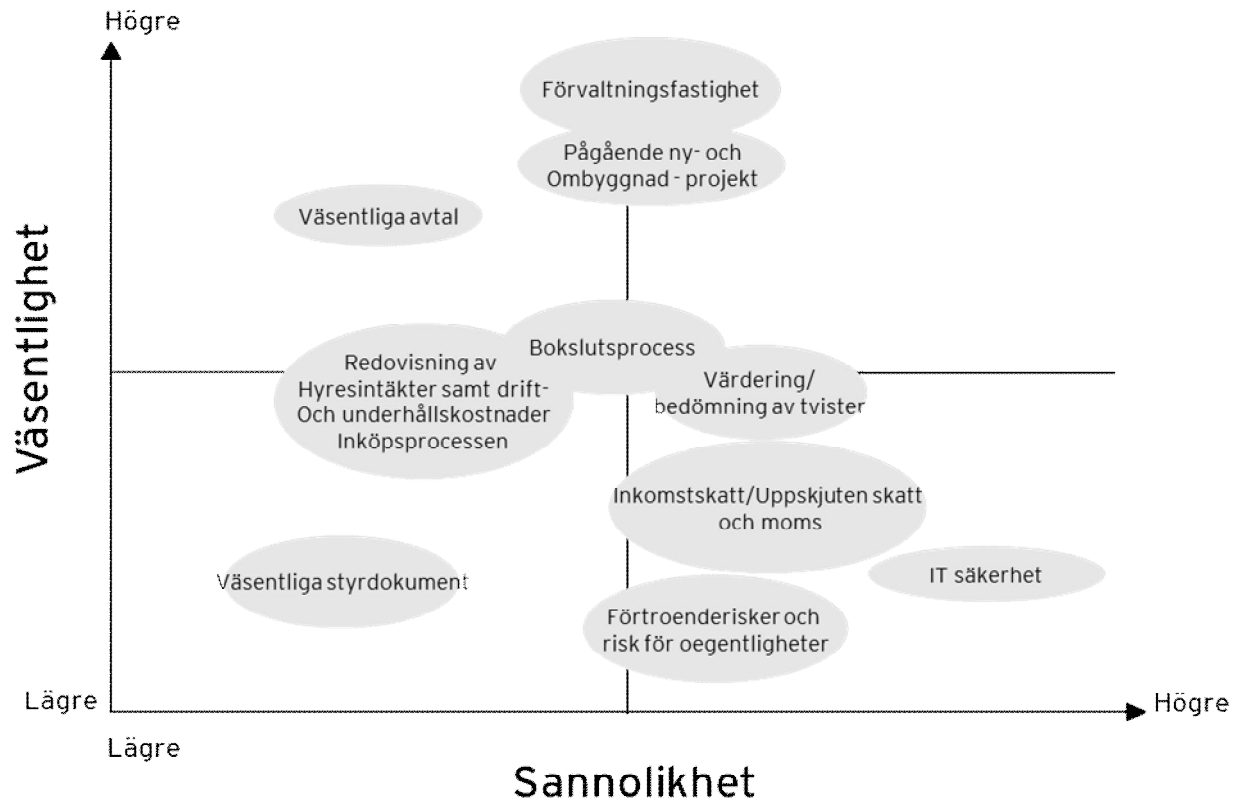
- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningen
- ▶ Läsa och granska hållbarhetsrapporten
- ▶ Läsa och granska innehållet i slutlig version av årsredovisningar för dottebolagen
- ▶ Granska och rapportera på rapportpaket
- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")
- ▶ Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

Preliminära slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättningen att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad revisionsberättelse.

Riskbedömning och fokusområde

Figuren nedan beskriver på en översiktlig nivå de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områdena markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.



Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning	2017	2016
Bokslutsprocessen och årsredovisning	~	~
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		
Hållbarhetsrapport		-
▶ Granskning pågår		

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra bokslutsprocessen
- = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen fungerar tillfredsställande

EB1

Här behöver vi bestämma hur vi ska lägga upp det. Primary-team som vill ha med slidén, vi har ju dock inte sett och granskat en komplett ÅR och hållbarhetsredovisning ännu.

Elin Burman; 2018-01-24

Resultaträkning

Område	2017-12-31	2016-12-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	2 784	2 653	5%	2 751
Fastighetskostnader	-1 639	-1 657	-1%	-1 767
DRIFTSNETTOT	1 145	996	15%	985
Avskrivningar	-717	-647	11%	-683
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-87	-73	19%	-
Nedskrivning	-	-55	-	-
Summa kostnader	-804	-775	4%	-683
RÖRELSERESULTAT	341	221	54%	302
Resultat från finansiella poster	-124	-120	3%	92
RESULTAT FÖRE SKATT	217	101	115%	210
Skatt	-62	-58	7%	-
ÅRETS RESULTAT	155	43	260%	-

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 2 784 mnr (2 653 mnr). Budget för 2017 uppgick till 2 751 mnr, varav hyresintäkter 2 664 mnr och övriga intäkter 87 mnr. Hyresintäkter netto blev ca 10 mnr lägre i jämförelse mot budget. Högre intäkter både för bostäder och lokaler med ca 10 mnr kompenserade inte fullt ut högre nivåer för intäktssänkningar om ca 18 mnr kopplat till ombyggnadsprojekt. Övriga intäkter var betydligt högre än budget, ca 72 mnr vilket i allt väsentligt förklaras av försäkringsersättningar.
Driftkostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Driftkostnaderna uppgår till -1 419 mnr (-1 434 mnr) och har således minskat med 15 mnr mot fg år och ligger även i förhållande till budget något lägre. Kostnader för fastighetsskötsel blev netto 3 mnr högre än budget. Kostnader för reparationer blev högre än budget, ca 12 mnr där akuta reparationer ökade med -39 mnr medan planerade reparationer minskade med -27 mnr. Avvikelsen vad gäller akuta reparationer avser främst kostnader för vattensador och liknande. Minskningen av planerade reparationer är särskilt markant inom Stadsholmen. Kostnader för taxebundna utgifter blev 25 mnr lägre än budget. Merparten av avvikelsen avser värmekostnader och huvudorsaken är det milda klimatet jämfört med normalår. Kostnader för administration blev 10 mnr lägre än budget. Beror i allt väsentligt på vakanser, men också lägre kostnader för marknadsföring/kommunikation och konsulter och utvecklingsprojekt.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har även i år haft svårigheter att träffa rätt vad gäller budgetering för avskrivningar och utfallet är -33 mnr högre än budget. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar och det kan vara svårt att bedöma faktiskt utfall beroende på bl.a. tidsförskjutningar av projekt. I jämförelse med fg år har avskrivningarna ökat med -70 mnr.
Finansnetto	<ul style="list-style-type: none">▶ Finansiella kostnader är högre än budgeterat främst pga att utfallet av snitträntan för 2017 blev 1,21% mot 0,9% enligt budget. I förhållande till föregående år är finansnettot -6 mnr. Effekt upplåningsbehov investeringar m m, -26 mnr, effekt av lägre räntenivå +19 mnr.
Årets resultat	<ul style="list-style-type: none">▶ Resultat före skatt uppgår till 217 mnr (101 mnr). <p>Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>

Balansräkning

Område	2017-12-31	2016-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	25 374	23 620	7%
Finansiella anläggningstillgångar	39	42	-7%
Omsättningstillgångar	260	113	130%
Summa tillgångar	25 673	23 775	8%
Eget kapital	13 017	12 871	1%
Avsättningar	639	603	6%
Långfristiga skulder	0	0	-
Kortfristiga skulder	12 016	10 301	17%
Summa skulder och eget kapital	25 673	23 775	8%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 25 374 mnkr. Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till +1 754 mnkr i jämförelse mot fg år.▶ Byggnader och mark har ökat med 2 485 mnkr. Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 3 205 mnkr, försäljning -3 mkr, avskrivningar - 717 mnkr.▶ Inventarier har ökat med 3 mnkr. Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 21 mnkr, inköp 2 mnkr, försäljningar om -7 mnkr och avskrivningar om -14 mnkr▶ Pågående projekt har minskat med -733 mnkr. Årets investeringar uppgår till 2 646 mnkr, aktiveringar enligt beskrivet ovan (3 205 mnkr + 21mnkr) samt kostnadsföringar om -164 mnkr.
Finansiella Anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 39 mnkr. Immateriell förändring 3,2 mnkr
Kortfristiga Fordringar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 260 mnkr. Ökning med 147 mnkr sedan 2016-12-31 vilket främst förklaras av en ökad skattefordran samt en ökning av övriga fordringar. 2016 reserverades en skattekostnad för 2014 och 2015 års ej avdragsgilla räntor vilket förklarar den lägre skattefordran 2016. Övriga fordringar har främst ökat med en fordran om avseende försäkringsersättning för brand Oslo 6.
Eget kapital	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 13 017 mnkr. Kontinuitet föreligger. Förändringen avser utdelning (-9 mnkr) samt årets resultat (+155 mnkr).
Avsättningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 639 mnkr. Består främst av uppskjuten skatteskuld (522 mnkr) samt Övriga avsättningar (-115 mnkr).▶ Uppskjuten skatteskuld har ökat med 36 mnkr. Förklaras av förändring av obeskattade reserver med en effekt på uppskjuten skatt om -6 mnkr, samt ökning av temporära skillnader avseende fastigheter som ger en skatteeffekt om + 43 mnkr.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ 12 016 mnkr. Totala förändringen uppgår till 1 715 mnkr. Förklaras till största del av ökad koncernintern upplåning pga av investeringar.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Värdering▶ Vällingby City Bolaget har under slutet av 2017 låtit externvärdera Vällingby City. Värdetidpunkten är den 31 december 2017. Värderingen är gjord med antaganden om direktavkastningskrav 5,1 – 5,7%. Svenska Bostäder gör bedömningen, för denna typ av fastigheter, att osäkerhetsintervallet bör ligga +/- 10%. Marknadsvärde enligt extern värdering överstiger bokfört värde. Svenska Bostäder bedömer att diskrepansen mellan bokfört värde om 1 971 mnkr (exkl pågående/kommande investeringar) och marknadsvärde om 2 072 mnkr inte föranleder någon återföring av tidigare gjort nedskrivning. Detta med anledning av osäkerhetsintervallet för denna typ av fastigheter.▶ En samordnad värdering har även gjorts av Newsec med värderingstidpunkt 2017-12-31 för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (Exkl Stadsholmen och Vällingby City). I denna värdering ingår även de pågående projekten inom Svenska Bostäder. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. Newsecs värdering uppgår till 48 618 852 Mnkr. Totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 20 000 000 Mnkr.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Det är bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheter samt pågående projekt.▶ Sedan årsskiftet har Svenska Bostäder investerat 2 646 mnkr. Under året har 3 154 mnkr överförts från pågående arbete till byggnad/inventarier och 164 mnkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering.▶ Köp och försäljningar Inga köp- eller försäljningar under året.▶ Slutsats: Vår bedömning är att den externa värdering, samt bolagets antagande avseende osäkerhetsintervallet, inte är orimliga. Det är även vår bedömning att det för övriga fastigheter inom koncernens bestånd inte föreligger risk för nedskrivningsbehov.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none">▶ Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För inkomståren 2014 (erhölls under 2016) och 2015 (erhölls 2017-12-19) finns beslut med begränsningar i avdragsrätten. Beslutet från Skatteverket avseende inkomstår 2015 vad gäller avdragsrätten är i nivå med den reservering som bolaget gjort i bokslutet 2016-12-31. För 2016 finns ännu inga beslut eller överväganden. Skatteverkets beslut för 2014 är överklagat, bolagen redovisar tillsvidare avdragsrätten för räntekostnader i enlighet med Skatteverkets beslut. Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2016-2017 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014 och 2015. Per 31 december 2017 är ledningens prognos att 38 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla för 2017, vilket Svenska Bostäder har beaktat i årsbokslutet.▶ Slutsats: Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2016-2017 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts. Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället	
Skatt/Uppskjuten skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi har granskat bolagets beräkningar vad gäller aktuell och uppskjuten skatt. Kontrollberäkning av temporära skillnader har skett. Rimligheten i gjorda direktavdrag i jämförelse med investeringar under året har bedömts.▶ Slutsats: Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Några väsentliga tvister föreligger ej.	
Hållbarhetsrapport	<ul style="list-style-type: none">▶ Granskning av hållbarhetsrapporten enligt ÅRL pågår.▶ Bolagets arbete med att ta fram årets hållbarhetsrapport har löpande följts upp under 2017.	

Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter

Som ett resultat av vår granskning vill vi särskilt kommentera rimligheten i väsentliga områden vars redovisningsmässiga hantering är beroende av företagsledningens bedömningar.

Bedömningspost	Kommentar
Värdering av fastigheter och pågående projekt	► Vi anser att bolagets värdering av fastigheter och de antaganden som ligger till grund för värderingen är rimliga.
Tvister	► Några väsentliga tvister föreligger ej. Företagsledningens bedömning att ej reservera för pågående tvister bedöms rimligt i förhållande till information erhållen från bolagets externa jurister.



Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	-
Bedömda avvikelser:	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	-
Skatteeffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	-

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets bokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	<p>► Saknas i nuläget bra systemstöd för aktivering av anläggningstillgångar. Manuellt inlägg på komponenter i anläggningsregister sker vid samtliga projektavslut. Kontroll, i form av två i förening, för korrekt inlägg saknas.</p>	<p>Saknas fortfarande en fullt ut formaliserad och spårbar rutin kring aktiveringar och uppföljning av dessa.</p>		

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

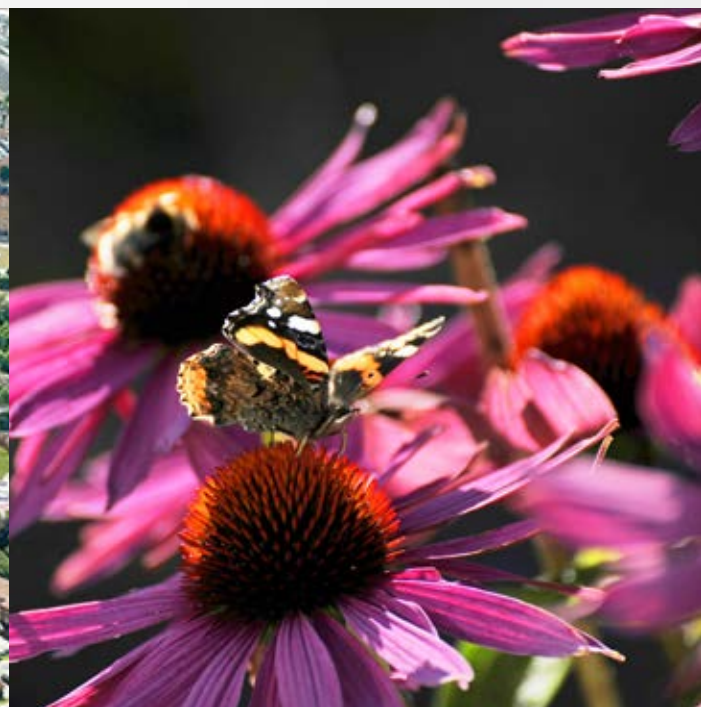
© 2014 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



EY
Building a better
working world

AB SVENSKA BOSTÄDER HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2017



UPPDATERAD 2018.02.01

(görs sist när sidorna är satta)

Innehållsförteckning

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna xx - xx

VD HAR ORDET X

NEDSLAG 2017 X

KORT OM SVENSKA BOSTÄDER X

VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL X

Stadens inriktningsmål X

Ågardirektiv X

Bolagets strategiska mål X

VÅR VERKSAMHET X

Lägenheter X

Lokaler X

Stadsholmen X

Affärsmodell X

Upphandling och leverantörsuppföljning X

STYRNING OCH KONTROLL X

Styrelsen X

Organisation och ledning X

Granskning X

RISKHANTERING X

VÅR PÅVERKAN X

Intressent- och väsentlighetsanalys X

Social hållbarhet X

Ekonomisk hållbarhet X

Ekologisk hållbarhet X

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN X

GRI INDEX X

ÅRSREDOVISNING

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna xx- xx

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE X

FINANSIELLA RAPPORTER X

FASTIGHETSFÖRTECKNING X



VD HAR ORDET

ÅR 2017 INTRÄFFADE det som många förutspått och varnat för. Den svenska bostadsbubblan började spricka. Det översta segmentet av nybyggda bostadsrätter blev mycket svårsålda och priserna började överlag sjunka. Hur mycket och hur länge är i skrivande stund omöjligt att sia om. Att den mångåriga extrema prisökningen på bostäder i främst Stockholm inte kunde fortgå i det oändliga är naturligtvis en självklarhet men när stagnationen inträffar så väcker det obehagliga minnen från såväl 2008 och än värre 1992. En möjlig positiv effekt kan vara att de skenande byggpriserna nu kan stabiliseras till fromma för oss som bygger hyresrätter. Fler och mer modesta anbud vore ytterst välkommet.

På nationell nivå pågår många utredningar och lagförslag som påverkar fastighetssektorn. Paketeringsutredningen, räntevdragsbegränsningar och skärpta amorteringskrav för att nämna några. Den sammanlagda effekten av flera av dessa förslag riskerar att ytterligare förvärra de svårigheter som nu tycks drabba bostads- och fastighetsbranschen. En helhetsbedömning av samtliga förslags sammanlagda effekt saknas. En sådan konsekvensanalys är brådskande för att inte dagens så efterlängtade höga bostadsproduktion ska äventyras.

I övrigt präglas situationen av högkonjunktur i Sverige i kombination med minusränta. Stor internationell osäkerhet. I Europa har vi *Brexit* i väst och en odemokratisk utveckling i öst, både inom och utom EU. USA:s president infriar varje förväntning som kan ställas på en oseriös populist. Till det har vi en rad pågående eller möjliga militära konflikter med efterföljande flyktingkatastrofer.

I Sverige har vi allmänna val 2018. Det märks redan i den politiska debatten såväl i riksdagen som i Stockholms stadshus. Många partier ligger nära 4 procentspärren och några riktigt tydliga regeringsalternativ saknas. Med andra ord, ett spännande val.

Aktuella frågor

Arbetet med att skapa en metod för strukturerad hyressättning inom Stockholm har fortgått även detta år. Efter att Stockholms Fastighetsägareförening hoppade av arbetet 2016 har arbetet bedrivits av de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm tillsammans med Hyresgästföreningen. En principöverenskommelse träffades i början av 2017 med målsättningen



Pelle Björklund
VD Svenska Bostäder



I Campus Albano ska Svenska Bostäder bygga runt 1000 student- och forskarlägenheter.



Husbygårdsskolan får besök av Kunskapsförlaget tillsammans med Svenska Bostäder.

att ha en detaljerad modell, *Stockholmshyra*, klar under året. Det har emellertid visat sig att genomförandet är mer komplicerat än vad som förutspåts men sannolikt kan en överenskommelse vara klar i början av 2018.

Att en strukturerad hyressättningsmodell kommer på plats även i Stockholm är en viktig förutsättning för att hyressättning och hyresförhandlingar framdeles ska bli mindre konfliktfyllda och tidsödande. Grunderna för hyresförhandlingar behöver också reformeras om nuvarande lagstiftning ska kunna bestå. Bland annat finns tankegångar utarbetade av såväl SABO som Fastighetsägarna med detta syfte. Det vore ytterst önskvärt att en överenskommelse mellan alla parter på hyresmarknaden kan träffas under året.

Svenska Bostäder har under året startat fler byggprojekt än på många år. Störst andel svarar Albano för. I ett mycket strategiskt läge mellan KTH och Stockholms Universitet bygger vi student- och forskarbostäder i en attraktiv campusmiljö. Äntligen efter mer än ett decenniums överklaganden. Under året färdigställde vi också ombyggnaden av S:t Görans gymnasium till studentbostäder. Också detta i en synnerligen attraktiv innerstadsmiljö på Kungsholmen med spännande arkitektur.

Svenska Bostäder har under året försvarat sin position som ett av landets bästa bostadsföretag enligt den genomförda kundundersökningen. Bolaget tillhör också en av Sveriges bästa arbetsplatser. Om vi ska kunna leverera den kundnytta som våra hyresgäster har rätt att förvänta sig så måste vi också vara en riktigt

bra arbetsplats. Många av våra yrkesroller är extremt konkurrensutsatta och då måste Svenska Bostäder kunna ge ett mycket bra erbjudande till vår personal vilket i sin tur är förutsättningen för en bra kundupplevelse.

Stadsutveckling

Svenska Bostäder är regelmässigt involverat i Stockholms stadsutvecklingsområden. Det gäller exempelvis Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet, Järva och Skärholmen. På Norra Djurgårdsstaden pågår byggandet för fullt och många hyresgäster har redan flyttat in i bolagets nybyggda fastigheter. Albano strax intill har nu startat. När det gäller Skärholmen så är projektet fortfarande på planeringsstadiet. Projektet är emellertid mycket intressant eftersom det avser en omfattande kompletteringsbebyggelse i bostadsområden från huvudsakligen 70-talet. Tanken är att utnyttja befintlig infrastruktur och tillföra nya bostäder för att både förstärka underlaget för lokal service men också överbrygga socioekonomiska barriärer i närområdet. Arbetet bedrivs i en särskild projektform tillsammans med flera intressenter där Svenska Bostäder är en så kallad »ankarbyggherre«.

Många projekt pågår också i innerstaden. För ett år sedan var jag övertygad om att vårt projekt i kvarteret Plankan skulle starta 2017 men så har icke skett på grund av ytterligare överklaganden. Om det nu överklagade bygglovet går till sista instans, vilket det sannolikt gör, så kommer detta ärende att ha genomgått tio olika domstolsprövningar och

åtta stycken myndighetsbeslut. Detta har tagit mer än tio års tid och kostnaden är många miljoner, allt för att bygga ett drygt hundratal bostäder.

Parallellt med dessa projekt pågår vårt omfattande upprustningsarbete av bolagets miljöprogramsområden. Arbetet med att förnya och rusta upp Husby centrum pågår i full skala. Samtidigt prövas också förutsättningarna för ny bebyggelse i området. På motsvarande sätt sker också upprustning av våra områden i Söderort.

Bostads- och lokalmarknad

Den stora inflyttningen till Stockholm fortgår. Befolkningsökningen tillhör de snabbaste i hela Europa. Ökningen beror såväl på födelseöverskott som inflyttning. De nu fallande priserna på bostadsrätter var väntade även om tidpunkten alltid blir överraskande. Hur djup denna svacka blir går inte att förutspå. Men så länge räntenivåerna förblir låga och sysselsättningen hög så borde inte prisfallet bli alltför dramatiskt men läget är ytterst oviss.

Erfarenheten visar trots allt att även i svårare tider så består efterfrågan på hyresrätter. Hittills har vi inte noterat någon nedgång i efterfrågan. Tvärtom kan hyresrätten framstå som ett mer attraktivt val i tider av stor osäkerhet än ägande- och bostadsrätter.

Det är också viktigt att nyproduktionen på ett strategiskt sätt kan utökas i ytterstaden där marknadssituationen är sådan att hyresnivåerna kan hamna på en lägre nivå än i de mest centrala delarna. Nyproduktion ger

också positiv effekt på det befintliga beståndet genom att man kan tillföra lägenhetsstorlekar och bostadstyper som saknas sedan tidigare och med ett bättre underlag för lokal service.

Vällingby Centrum fortsätter att utvecklas i positiv riktning. Under året har ett helt nytt restaurangkomplex öppnat i f d Vällingehus lokaler. Barer, restauranger och bowling i tre hela plan. Kulturskolan öppnar i nya lokaler och vi har tecknat nytt kontrakt med polisen för en stor station för hela Västerort. Svenska Bostäders huvudkontor har också byggts om i sin helhet till en modern och funktionell arbetsplats. Därigenom har också möjligheter öppnats för en större andel externa hyresgäster i denna byggnad.

Stadsholmen

Stadsholmen har ett unikt uppdrag att vårda Stockholms kulturarv. Samtliga byggnader som Stadsholmen äger och förvaltar är i princip av byggnadsminnesklass. Detta ställer höga krav på antikvarisk kompetens och förståelse för dessa särskilda förutsättningar. Detta i synnerhet eftersom byggnaderna inte är museala utan ska fortleva som attraktiva bostäder och lokaler.

Många av Stadsholmens bostadshus genomgick för cirka femtio år sedan en genomgripande ombyggnad med den tidens material och ideal. Stora delar av inredningen och tekniska system är utförda på samma sätt som under miljonprogrammet. När vi nu står inför förnyad upprustning så är det en grannliga uppgift att klara en nödvändig förnyelse av husens tekniska system i månghundraåriga byggnader.

Andra större projekt som pågår inom Stads-

holmen är grundförstärkning och renovering av kvarteret Daedalus i Gamla Stan. Ett mycket omfattande och komplicerat projekt såväl ur byggnadsteknisk som antikvarisk synvinkel.

Hållbar utveckling

Svenska Bostäder har ända sedan bolaget grundades på 1940-talet arbetat med hållbarhetsfrågor i den vidaste bemärkelsen. Syftet med att inrätta allmännyttiga bostadsföretag var att ge kommunerna det verktyg som behövdes för att kunna ta ansvar för bostadsförsörjningen. I detta hänseende har Svenska Bostäder ända sedan starten varit en av de främsta företrädarna för en långsiktig och socialt hållbar bostadsproduktion och långsiktig förvaltning.

Idag ska bolaget genom delaktighet vara en av många aktörer i att skapa ett Stockholm för alla och bidra till ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle genom att utgå från ett hållbarhetsperspektiv. Detta tar sig uttryck i de ägardirektiv och krav på avkastning som bolaget har att verka i linje med samt bolagets övergripande mål och strategier. Bolaget har ett miljöledningssystem och tillsammans med våra systerbolag har vi också en gemensam strategi för vårt arbete med CSR (corporate social responsibility). Under 2016 och 2017 har vi lagt en grund för vårt hållbarhetsarbete och arbetet kommer att fortsätta utvecklas framöver.

Prognos

Stockholm är den region i Sverige som står för en avgörande del av hela landets tillväxt. En förutsättning för att Stockholm ska kunna fortsätta spela denna roll är en fung-



Miljörum

Vi har byggt och förvaltat i Stockholm sedan 1944

SB
Svenska Bostäder

erande bostadsmarknad. Därmed krävs en ökad rörlighet, snabbare planeringsprocess för bostadsbyggande och en snabbare takt för att tillskapa byggbar mark. Det pågår många utredningar och även lagförslag som påverkar dessa förutsättningar. I synnerhet mot bakgrund av den prisnedgång som vi nu ser i Stockholm är det av yttersta vikt att de sammantagna effekterna av alla dessa förslag tas i beaktande. Det är också av yttersta vikt att parterna på hyresmarknaden kan enas om system för en hyresstruktur som i högre grad återspeglar de boendes preferenser. Det behövs också en reformering av hyresförhandlingssystemet så att hyresrättens långsiktiga konkurrenskraft kan bibehållas.

Förhoppningsvis kommer en del av den stundande valrörelsen att handla om dessa frågor. Det är också av vikt att beslut kan fattas så att Stockholm kan behålla sin roll som ledande bostads- och arbetsplatsregion i landet.



PELLE BJÖRKLUND
VD, Svenska Bostäder

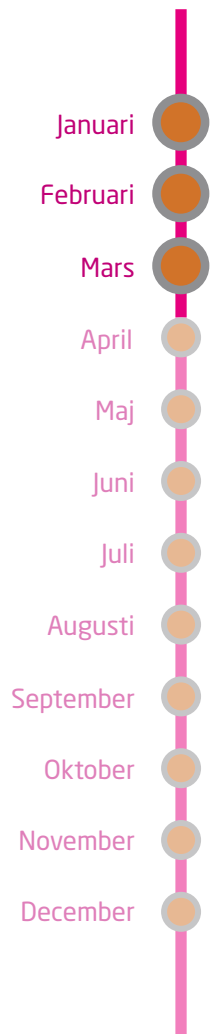


» Stockholm är den region i Sverige som står för en avgörande del av hela landets tillväxt. En förutsättning för att Stockholm ska kunna fortsätta spela denna roll är en fungerande bostadsmarknad «

SUMMERING OCH REFLEKTION KRING ÅRET SOM GÅTT

På kommande sidor visar vi väsentliga
händelser i vår verksamhet 2017.





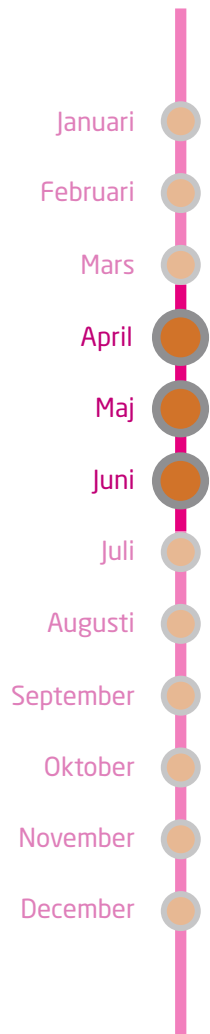
Januari:
Brand i Husby i nyårshelgen
 En stor brand bryter ut nyårshelgen 2016/2017 i en påbyggnad till en fastighet i Husby. Glädjande nog kommer inga människor till skada. Hyresgästerna tas omhand och samordningen inom staden, med olika aktörer, fungerar bra. Våra medarbetare prioriterar att ordna evakueringslägenheter till samtliga drabbade familjer. Svenska Bostäders krisarbete fungerar väl.



Februari:
Vi är bäst i Sverige
 Svenska Bostäder behåller förstaplatsen i Stockholm vilket innebär att vi uppfyller vårt mål att ha Storstockholms nöjdaste kunder. För fjärde året i rad är Svenska Bostäder nominerat till priset *Kundkristallen* i kategorin Högsta Serviceindex. Men i år blir vi för första gången bäst i Sverige bland andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.



Mars:
Premiär för vår nya webbplats
 Den 8 mars lanserar Svenska Bostäder sin nya webbplats, svenskabostader.se. Webbplatsen är anpassad för alla skärmar och sökfunktionen är förbättrad och ska hjälpa besökarna att snabbt hitta rätt.



**April:
Lansering av sbbredband.se**

Svenska Bostäders nya webbplats för fibernätet, sbbredband.se släpps. Här hittar hyresgästerna information om tjänsteutbudet i nätet, hur och var man beställer tjänster och hur installationen av fibernätet i lägenheten/ lokalen fungerar.



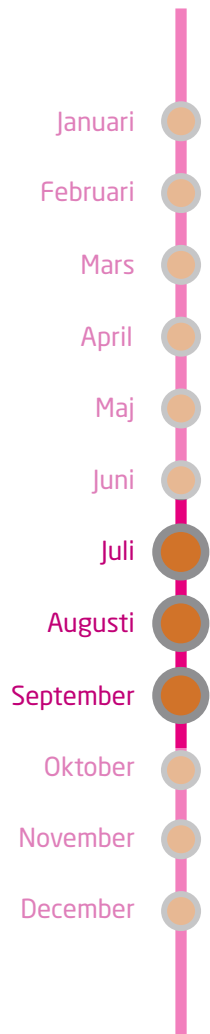
**Maj:
Utdelning av kundenkäten**

Svenska Bostäders medarbetare delar ut den årliga kundundersökningen till cirka 9 000 av våra hyresgäster. Många vittnar om spännande möten med våra boende.



**Juni:
TV4 granskar Svenska Bostäder**

TV4 har under en halvårsperiod granskat bolaget. De har begärt att få ta del av dokument och ställt frågor om medarbetarnas olika utbildningar, konferenser, kontakter, leverantörer etc. Efter inslagen har Svenska Bostäder genom bolagets revisorer genomfört en egen granskning avseende konferenskostnader och representation. Revisorerna har i sin granskning avseende uppdraget inte funnit några avvikelser.



**Juli:
Sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar**

Tillsammans med Familjebostäder erbjuder vi en mängd olika sommarlovsaktiviteter i samarbete med idrottsföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat sommarlovs-skolor med simning, fotboll, basket och friidrott till subventionerade priser. 2017 är det mer än 400 barn och ungdomar som deltar i aktiviteterna.



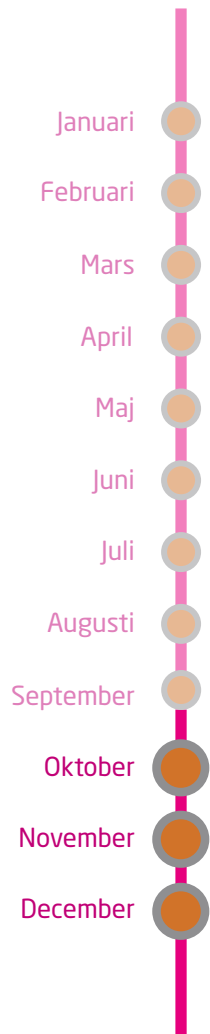
**Augusti:
Studenter flyttar in i Vallgossen**

Svenska Bostäders ombyggnad av gamla Sankt Görans gymnasium till studentbostäder invigs och de första studenterna flyttar in. Huset är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. För Stockholms studenter innebär det 236 nya och centralt belägna studentlägenheter. Här kommer också att finnas en förskola med åtta avdelningar, elevhem, garage och *Stockholm hostel* med cirka 20 rum.

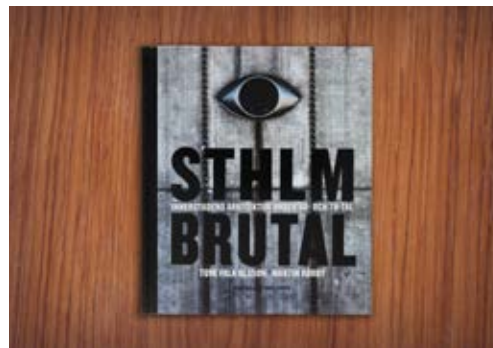


**September:
Tre nybyggnadsprojekt visas upp**

Under hösten kan blivande hyresgäster besöka visningslägenheter i tre av Svenska Bostäders nyproduktionsprojekt. De tre projekten är ett höghus med sjöutsikt, kvarteret *Triglyfen* i Hässelby Strand, kvarteren *Hundlokan* och *Skogsklockan* i Hässelby Gård och de två första av sju punkthus på Nybohovsbacken.



Oktober:
En av tre kan nu sortera sitt matavfall
 Hela 33 procent av Svenska Bostäders hyresgäster har nu möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Innan 2017 är slut kommer den siffran att vara 35 procent.



November:
Våra trogna hyresgäster
 I år är det ovanligt många hyresgäster som blir kallade för våra » trogna hyresgäster « – 148 personer. Dessa hyresgäster är extra värdefulla för oss på Svenska Bostäder på många sätt och vis. För att visa vår uppskattning delar bovärdarna, i både Stadsholmen och Svenska Bostäder, ut en fin bok om Stockholm till dem som bott 30 år i samma lägenhet.



December:
De första Stockholmshusen börjar byggas
Stockholmshusen är ett resultat av ett stadsövergripande samarbete mellan stadens förvaltningar och bostadsbolag: Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Målet är att påbörja byggandet av 3 500-5000 nya hyresrätter inom konceptet Stockholmshusen fram till år 2020. Familjebostäders projekt i Rågsved med 70 hyresrätter är först ut.

SVENSKA BOSTÄDER I KORTHET

Här beskriver vi kort verksamheten
i text och siffror





KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

SIFFROR

	2017	2016
Antal fastigheter	693	692
Antal lägenheter	26 512	26 088
Omsättning, mnkr	2 784	2 653
Resultat före skatt, mnkr	217	101
Soliditet, %	51	54
Direktavkastning, %	4,7	4,7
Avkastning eget kapital	1,3	0,6
Avkastning totalt kapital	1,4	1,0
Bokfört värde fastigheter, mnkr	22 634	20 150
Investeringsvolym, mnkr	2 495	2 548
Driftkostnader kr/kvm	623	638
Årsarbetare	267	263

AB SVENSKA BOSTÄDER, organisationsnummer 556043-6429, är ett av Sveriges större bostadsföretag. Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Hos oss bor cirka xx xxx stockholmare i någon av våra 26 512 hyreslägenheter.

Sedan 1944 har Svenska Bostäder förvaltat, utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för stockholmarna. Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till student- och forskarlägenheter, kollektivhusboenden, ungdomslägenheter och seniorboenden. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Husby, Kärrtorp, Dalen och Björkhagen. Vi äger också 4 102 lokaler med en total yta på 539 451 kvm. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar.

Svenska Bostäders årsomsättning var 2 784

mnkr under 2017. Fastigheternas bedömda marknadsvärde var 57 039 mnkr och det bokförda värdet var 22 634 mnkr. Antalet anställda var 311 vid årsskiftet 2017/2018.

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen har ett unikt uppdrag att rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Flera av fastigheterna har status som byggnadsminnen. Stadsholmen äger 279 fastigheter med 1 633 hyreslägenheter och 865 lokaler. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde. I Stadsholmens bestånd finns allt från små timrade byggnader till palats och herrgårdar med stora antikvariska värden. Stadsholmen ansvarar för en stor del av stadens byggnadshistoria.

Alla siffror i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

(SB ÅTERKOMMER MED SIFFROR)

Här finns vi

Järva

Svenska Bostäders fastigheter på Järva byggdes till stora delar i början av 1970-talet. Inom de närmaste åren kommer de flesta fastigheterna i området att genomgå större renoveringar för att öka trivselen och tryggheten för våra boende samt minska energiförbrukningen i fastigheterna. Järva är ett av Sveriges solcellstätaste område.

Söderort

I Bredäng, Bagarmossen, Kärrtorp, Rågsved och Liljeholmen ligger de flesta av Söderorts fastigheter. Flertalet är uppförda under 1940-, 1950- och 1960-talet med inslag av en hel del nyproduktion.

Västerort

De flesta av Svenska Bostäders fastigheter i Västerort är byggda under 1950-talet med inslag av en hel del nyproduktion. Fastigheterna finns främst i Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg.

Innerstaden

De flesta fastigheterna i Innerstaden finns framför allt i områdena Södermalm, Vasastan, Östermalm och Södra Hammarbyhamnen. Åldern på fastigheterna varierar stort vilket innebär en intressant blandning av byggnader med olika karaktär och varierande förutsättningar.

Stadsholmen

Stadsholmen är ett dotterbolag till Svenska Bostäder. Stadsholmens fastigheter ligger utspridda över hela Stockholm men flertalet finns i innerstaden, framför allt på Södermalm och i Gamla Stan, Djurgården, Långholmen och Östermalm. Stadsholmen äger, rustar och förvaltar hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad. De flesta av fastigheterna har en status som motsvarar byggnadsminne. Bebyggelsen utgör ett levande kulturarv som brukas och upplevs av stockholmare och besökare i staden.

LEGEND

- Järva
- Västerort
- Innerstaden
- Söderort
- Ort
- Centrum
- Huvudkontor
- Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm



Statistiktabeller för respektive distrikt

Boende och utrymme, 2017-12-31, distrikt Järva

Antal lägenheter	xxxxxx
Antal boende	xxxxxx
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, % *)	
Antal lokaler	xxxxxx

*) Exklusive kategoribostäder

Boende och utrymme, 2017-12-31, distrikt Västerort

Antal lägenheter	xxxxxx
Antal boende	xxxxxx
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, % *)	
Antal lokaler	xxxxxx

*) Exklusive kategoribostäder

Boende och utrymme, 2017-12-31, distrikt Innerstaden

Antal lägenheter	xxxxxx
Antal boende	xxxxxx
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, % *)	
Antal lokaler	xxxxxx

*) Exklusive kategoribostäder

Boende och utrymme, 2017-12-31, distrikt Söderort

Antal lägenheter	xxxxxx
Antal boende	xxxxxx
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, % *)	
Antal lokaler	xxxxxx

*) Exklusive kategoribostäder

Boende och utrymme, 2017-12-31, Stadsholmen

Antal lägenheter	xxxxxx
Antal boende	xxxxxx
Barn under 16 år, %	
Personer över 65 år, %	
Omflyttning, % *)	
Antal lokaler	xxxxxx

*) Exklusive kategoribostäder

(SAKNAS SIFFROR)

VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Vi ska genom vår verksamhet bidra till att skapa ett Stockholm för alla. Allt enligt stadens vision 2040. Här berättar vi mer om vårt uppdrag och våra övergripande mål.



Stadens inriktning



Ett Stockholm som håller samman

Stockholm ska vara en stad där alla kan växa, en sammanhållen stad med liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden ska ligga till grund för livskvalitet och trygghet för invånarna i livets alla skeden.



Ett klimatsmart Stockholm

Stockholm ska kännetecknas av naturens stillhet nära storstadens intensitet, och ha smarta lösningar som gör det enkelt att leva miljövänligt.



Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholm ska präglas av ett gynnsamt innovationsklimat. Näringslivets mångfald och det livslånga lärandet ska ge alla stockholmare frihet att förverkliga sina drömmar. Stockholm är en central nod i ett globalt nätverk av framgångsrika städer som attraherar internationella entreprenörer, studenter och besökare.



Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholmarna ska vara delaktiga i stadens utveckling och känna samhörighet med sin stad. Stockholm ska vara ett föredöme i skyddet av de mänskliga rättigheterna.

Ägardirektiv

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolaget äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolaget utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolaget har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling i framför allt de stadsdelar där det äger stora bestånd. Detta ska ske både

genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion, vid upprustning av befintligt bestånd och i löpande förvaltning. Bolaget ska aktivt arbeta mot segregation.

För att uppnå kommunfullmäktiges mål med nyproduktion krävs att bolaget har tillräckligt stora projektportföljer. Det är av yttersta vikt att bolaget fokuserar på nyproduktion medan ersättningsinvesteringar däremot ska minskas, både andelsmässigt och i absoluta tal.

Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå.



Bolagets övergripande mål

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Detta är Svenska Bostäders övergripande mål och det som vi alla inom bolaget strävar emot oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Vi är bland de bästa bolagen i landet på hyresrätt, men eftersom vi verkar i Stockholm har vi valt att fokusera på Stor-Stockholm. Målet är att även fortsatt nå högsta serviceindex bland Stor-Stockholms stora bostadsbolag. Detta mål mäter vi genom vår årliga nöjdhetsundersökning, där serviceindex är den viktigaste indikatorn.

Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner - ekonomi, sociala frågor och ekologi. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga av bolagets verksamhetsområden.

Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska bidra till att staden når en nybyggnationstakt på 2 500-3 000 bostäder per år. Bolaget ska, tillsammans med systerbolagen, leda och utveckla projektet Stockholmshus och utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder. Svenska Bostäder ska bygga yteffektiva lägenheter med varierade lägenhetsstor-

lekar. Bolaget ska också bygga hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande.

Utöver nyproduktionen finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd där genomgripande upprustning planeras. När Svenska Bostäder arbetar med stadsutveckling är ökad upplevelse av trygghet, jämställdhet i det offentliga rummet och tillgänglighet för alla viktiga principer.

Vi är lönsamma

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag som verkar på affärsmässiga villkor. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. En långsiktig sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare och våra kunder. Alla medarbetare har ansvar för att våra resurser används ansvarsfullt. Vi ska leverera av ägaren fastställda resultat. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

En förutsättning för att Svenska Bostäder ska nå fyra av bolagets övergripande mål ovan är motiverade och engagerade medarbetare, vilket möjliggörs av bolagets femte mål.

VÅR VERKSAMHET

Stockholms befolkning fortsätter att växa. Det ställer stora krav på fortsatt hög byggtakt. Vi är med och bidrar med nya hyresrätter, upprustning av befintliga bostäder och utveckling av Stockholms stadsdelar och områden. Vi håller hög kvalitet i vår vardagsförvaltning och uthyrningsverksamhet.



Lägenheter



Stockholms bostadsmarknad

Stockholms län har idag en befolkning på drygt 2,2 miljoner invånare. Runt xxx xxx personer bor i Stockholms stad. Hyresrätten utgör xx procent av bostäderna i Stockholm. Av xxx xxx hyresrätter, exklusive kategoribostäder, ägs cirka xx procent av de kommunala bostadsbolagen. Xx procent av bostäderna i Stockholm utgörs av bostadsrätter medan xx procent är småhus.

Kategoribostäder

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

Stor efterfrågan på bostäder

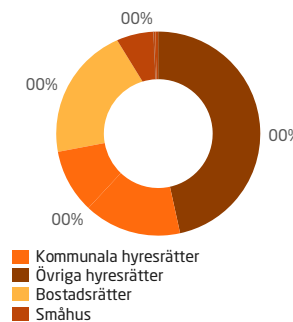
Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög i Stockholm. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökade med 7 procent och uppgick till drygt 596 000 personer vid årsskiftet.

Stockholms stads nyproduktion

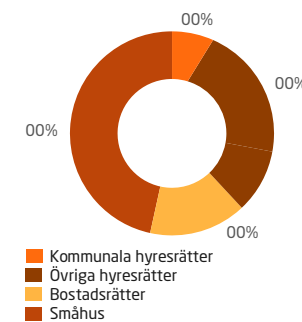
Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till x xxx under året, varav x xxx stycken är bostadsrätter och xxx är småhus. Av de x xxx nya hyresrätter som påbörjades är cirka xx procent kommunala och Svenska Bostäder står för cirka XX procent.

Utbudet av färdigställda hyresrätter i Stockholms stad ökade jämfört med 2016. Totalt färdigställdes x xxx bostäder under året, varav x xxx är hyresrätter.

BOSTADSBESTÅND I STOCKHOLM i %



NYPRODUKTION FÄRDIGSTÄLLT 2017 I STOCKHOLMS STAD i %



(SAKNAS SIFFROR)

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders marknadsandel av Stockholms stads totala antal bostäder är x,x procent vilket motsvarar xx,x procent av hyresrätterna.

Den 31 december 2017 ägde Svenska Bostäder 26 512 lägenheter. Bolaget färdigställde 429 (495) nya lägenheter under 2017 och började bygga 842 (291) lägenheter.

Hyressättning

Svenska Bostäder ingår i Stockholms partsammansatta hyreskommitté, som arbetar med att skapa en systematisk hyressättning som bättre speglar det som dagens hyresgäster värdesätter i sitt boende och som fungerar inom ramen för den nuvarande lagstiftningen. Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms stads tre kommunägda bostadsbolag ska tillsammans utveckla en modell för att enklare kunna beräkna en lägenhets hyra utifrån lägenhet, hus, område och service. Modellen, kallat

Stockholmshyra, kommer att lägga en grund för en tydlig och konsekvent hyressättning.

Svenska Bostäders hyresgäster

Vid årsskiftet bodde xx xxx personer i Svenska Bostäders bestånd. Den genomsnittliga ytan per boende var drygt xx kvm. Bland våra hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. Drygt xx procent av de boende är över 65 år och drygt xx procent är barn under 16 år. De trogna hyresgästerna är värdefulla för bolaget på många sätt. För att visa dem uppskattning delade bolaget även i år ut en symbolisk gåva till de 148 hyresgäster som under 2017 hade bott i samma lägenhet i 30 år hos Svenska Bostäder eller Stadsholmen.

Nya hyresgäster

Att få en lägenhet hos Svenska Bostäder sker antingen via eget byte eller via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Förutom den

ordinarie bostadskön administrerar Bostadsförmedlingen internköen som är gemensam för dem som har ett hyreskontrakt hos något av Stockholms stads kommunala bostadsbolag – Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms hem, Stadsholmen eller Micasa.

I Svenska Bostäder tecknades 2298 nya hyreskontrakt under 2017, varav 581 var för studentlägenheter och 119 var försöks-, tränings- och Bostad först-lägenheter. Omflyttningen var 7,4 procent exklusive kategoribostäder. Av de förmedlade lägenheterna gick 72 procent via Bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 28 procent genom internköen.

Kontraktssinnehavare kan ansöka om byte med varandra. Grundförutsättningen för att bytet ska godkännas är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes 376 byten under året, varav 116 inom företaget.





Lokaler

SVENSKA BOSTÄDER ÄGER och förvaltar cirka 4 100 lokaler om totalt cirka 539 000 kvm. Ungefär 1400 lokaler är kommersiella och resten klassas som bostadskomplement. Utöver Vällingby Centrum är de större centrumanläggningarna Kärrtorp, Husby, Dalen och Björkhagen. Dessa omsätter tillsammans drygt 300 mnkr och har närmare 30 000 besökstillfällen per dygn. Vällingby Centrum förvaltas av Newsec. Svenska Bostäder tecknar ungefär 120 nya avtal varje år och handlägger närmare 200 överlåtelseförfrågningar. Ombyggnadsprojekt, där många lokaler är inblandade, är Husby centrum, Pyramiden på Södermalm, Järvaombyggnaden och före detta Sankt Görans Gymnasium. Totala hyresintäkter för Svenska Bostäders lokaler exklusive Vällingby Centrum är cirka 300 mnkr.

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Bolagets mål är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler för närservice i bostadsområdena och därigenom skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förtortscentrum 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.

En omfattande renovering av Husby centrum pågår, efter att planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen centrum finns planer om fortsatt utveckling.



Stadsholmen

Kulturskyddad bebyggelse

Stadsholmen är Svenska Bostäders dotterbolag som äger och förvaltar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Beståndet omfattar för närvarande 278 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1 633 bostäder och 865 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. Flertalet 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 Enskede, Farsta, Skärholmen, Ängby och Åkeshov. Varje fastighet är unik och hanteras efter sina egna förutsättningar. Med något undantag har fastigheterna högsta skyddsklass.

Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Bostadsförmedlingen i Stockholm var under 2017 17,2 år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 4,7 procent. Cirka 55 procent av de nya hyresgästerna fick sin lägenhet via ett eget byte. Resterande lägenheter förmedlades via bostadskön i Stockholm.

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 renoveringsmetoder till respektive hus. För Stadsholmen är byggnadsvård ett vardagsarbete.

Lokaler

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

Svenska Bostäders affärsmodell



ÄGARE: STOCKHOLMS STAD

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

Sveriges nöjdaste kunder.

LÖFTE

Som en hyresvärd borde vara.

LEDORD

Resultatorienterade
Handlingskraftiga
Kommunikativa
Lyhörda

FASTIGHETSUTVECKLING

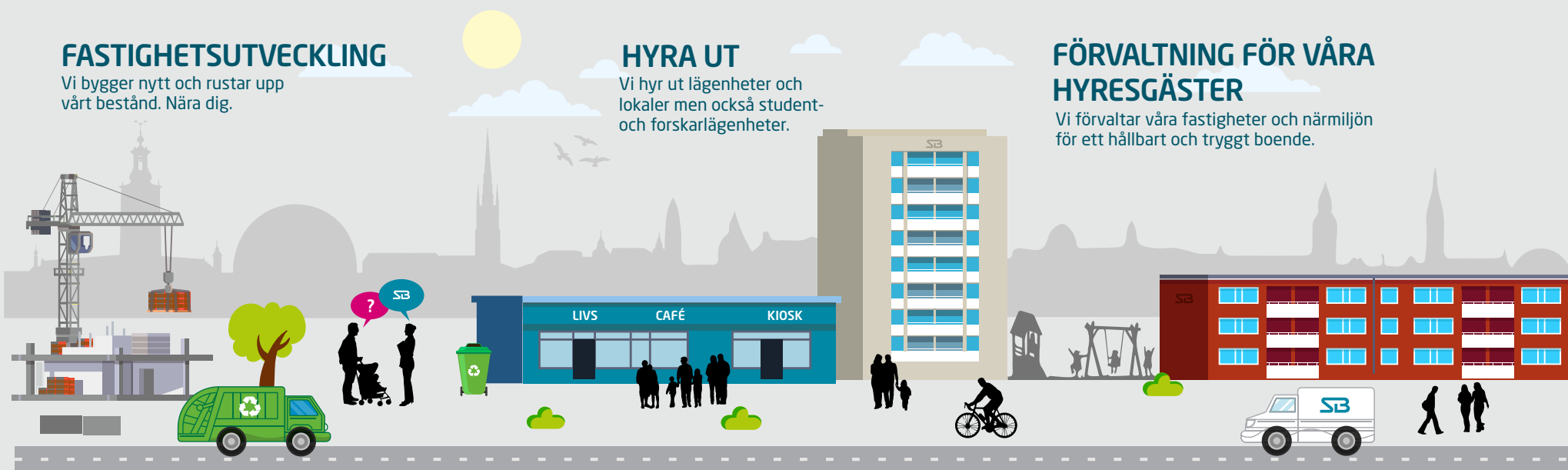
Vi bygger nytt och rustar upp vårt bestånd. Nära dig.

HYRA UT

Vi hyr ut lägenheter och lokaler men också student- och forskarlägenheter.

FÖRVALTNING FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Vi förvaltar våra fastigheter och närmiljön för ett hållbart och tryggt boende.



VÅR PÅVERKAN



LOKALSAMHÄLLET



INDIREKT EKONOMISK
PÅVERKAN



ANTIKORRUPTION



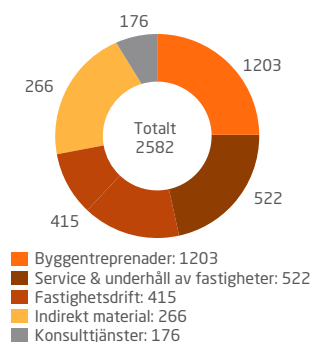
ENERGI



UTSLÄPP TILL LUFT

Upphandling och leverantörsuppföljning

INKÖPSVOLYM i mnkr



Svenska Bostäder är en upphandlande myndighet. Detta innebär att samtliga leverantörsrelationer och transaktioner ska baseras på genomförda offentliga upphandlingar med tydliga kravställningar som kopplas till verksamhetsbehov och till miljö och socialt ansvarstagande.

Svenska Bostäder köpte in varor och tjänster för drygt 2,6 mdkr under 2017. Inköpsvolymen fördelas på fem huvudkategorier.

Svenska Bostäder har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställa att rätt upphandlat avtal används. Vid varje beställning utgår beställaren från sitt behov och den aktivitet som ska utföras, inköpsystemet styr sedan mot rätt avtal.

En del av Svenska Bostäders miljöpåverkan sker indirekt genom de arbeten som bolagets leverantörer utför i byggprojekt och förvaltning. För att minska denna påverkan ställs miljökrav i samband med upphandling. Miljökraven anpassas till upphandlingens art och avser bland annat systematiskt miljöarbete, användning av byggvarubedömningen, avfallshandling samt fordons- och arbetsmaskiners bränsle och miljöprestanda.

Krav avseende socialt ansvarstagande ställs i samband med upphandlingar där detta är möjligt och lämpligt. Dessa krav har som främsta avsikt att skapa sysselsättningsfrämjande åtgärder hos våra leverantörer när de genomför sina uppdrag mot Svenska Bostäder.

Svenska Bostäder har tillsammans med

Stockholms stads strategiska inköpsfunktion utvecklat kravställningar som kommer att användas vid upphandlingar, som avser kollektivavtals liknande villkor för leverantörens medarbetare. Svenska Bostäder kommer att ställa krav på lägsta löner som våra leverantörer måste betala till sina medarbetare. Syftet är att få bort osund konkurrens och svart arbetskraft.

I avtalssystemet har en ny funktionalitet införts under året som innebär att samtliga avtal kan märkas med vilken typ av miljö- och socialt krav som avtalet omfattar. Syftet med denna funktionalitet är att säkerställa och underlätta för det löpande uppföljningsarbetet. För att följa upp hur miljökraven efterlevs utförs även miljöronder i byggprojekten samt revisioner av ett urval ramavtalsleverantörer.

STYRNING OCH KONTROLL

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.



Styrelsen

Kommunfullmäktige utser styrelse, suppleanter och lekmannarevisorer för bolaget, bland dessa väljs 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 består av sju ordinarie ledamöter och sju suppleanter. Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Till detta kommer ofta ett eller flera extra möten.

Under kalenderåret 2017 har sju styrelsemöten hållits. Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemöten, utan att ingå i styrelsen. Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Relationen mellan styrelse och vd samt styrelsearbetet regleras i "Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören". Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Årsstämman beslutar i övriga frågor. Årsstämma äger rum den 21 mars 2018 i Stockholms Stadshus.



ANN-MARGARETHE LIVH (V)
Ordförande sedan 2014.
Född 1948. Bostads- och
demokratiborgarråd.

JOAKIM LARSSON (M)
Vice ordförande sedan 2015.
Född 1972.
Oppositionsborgarråd

RAGNHILD ELFSÖ (C)
Ordinarie ledamot
sedan 2015. Född 1956.
Kommunikatör.

KARIN GUSTAFSSON (S)
Ordinarie ledamot
sedan 2015. Född 1977.
Förtroendevald.

KARIN HANQVIST (S)
Ordinarie ledamot sedan
2011. Född 1943.

MAGDA RASMUSSEN (MP)
Ordinarie ledamot sedan
2015. Född 1992. Språkrör
Grön Ungdom.



BO SUNDIN (M)
Ordinarie ledamot sedan
2015. Född 1943. Ingenjör.

ANDRE BEINÖ (S)
Suppleant sedan 2015.
Född 1987. Studerande.

KARIN BLOMSTRAND (M)
Suppleant sedan 2015.
Född 1964. Banktjänsteman
Danske Bank.

AHMET MUSIC (MP)
Suppleant sedan 2015.
Född 1983. Statsvetare.

ARVAND MIRSAFIAN (V)
Suppleant sedan 2015. Född
1993. Studerande.

MARIANNE PETERSSON (M)
Suppleant sedan 2015. Född
1964. Egen företagare.



BURHAN YILDIZ
Suppleant sedan 2011.
Född 1963. Samordnare.

RALF ÖRVI (S)
Suppleant sedan 2015.
Född 1942.

KAI CSERESNYÉS
Personalrepresentant,
suppleant sedan 2011. Född
1968. Fastighetsanställdas

SUZANNE FREJD
Personalrepresentant,
suppleant sedan 2010. Född
1956. SACO. Kommunikatör.

CURT ÖHRSTRÖM
Personalrepresentant
sedan 2003. Född 1957.
Fastighetsanställdas
förbund. Bovård.

Vakant personalrepresentant, Vision.

Organisation och ledning

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

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

Organisation

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Söderort och Innerstaden, som rapporterar till förvaltningschef tillika vice vd. Stadsholmen rapporterar direkt till vd. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är distriktschefen placerad med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlare, fastighetsingenjör, trädgårdssamordnare, driftledare, ombyggnadskoordinatorer och ekonomer. 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 Centrum drivs av Newsec och fastighetsskötseln utförs av Gunnar Karlsson (GK) Sverige AB.

Policys

Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, it, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, resor, äldres boende, likabehandling och representation m fl. Samtliga policys ([fotnot](#) och [weblänk](#)) ska fastställas årligen och revideras vid behov på styrelsemötet i juni.

Målstruktur

Målstyrning och uppföljning utgår från företagets vision, affärsidé och strategiska mål. I, för avdelningar och distrikt, verksamhetsplaner bryts mål och strategier ned till konkreta lokala aktiviteter.

Ekonomisk rapportering

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

FÖRETAGSSLEDNING



PELLE BJÖRKLUND
VD

ÅSA STEEN
Förvaltningschef
Vice VD

LARS BROGREN
Ekonomichef



ANNE KUYLENSTIERNA ARNSTRÖM
Kommunikationschef

JÖRGEN HOLMQVIST
Fastighetsutvecklingschef

SUSANNE SIGRA CALLEMO
HR-chef



CHARLOTTE OHLSSON
Chef VD-stab

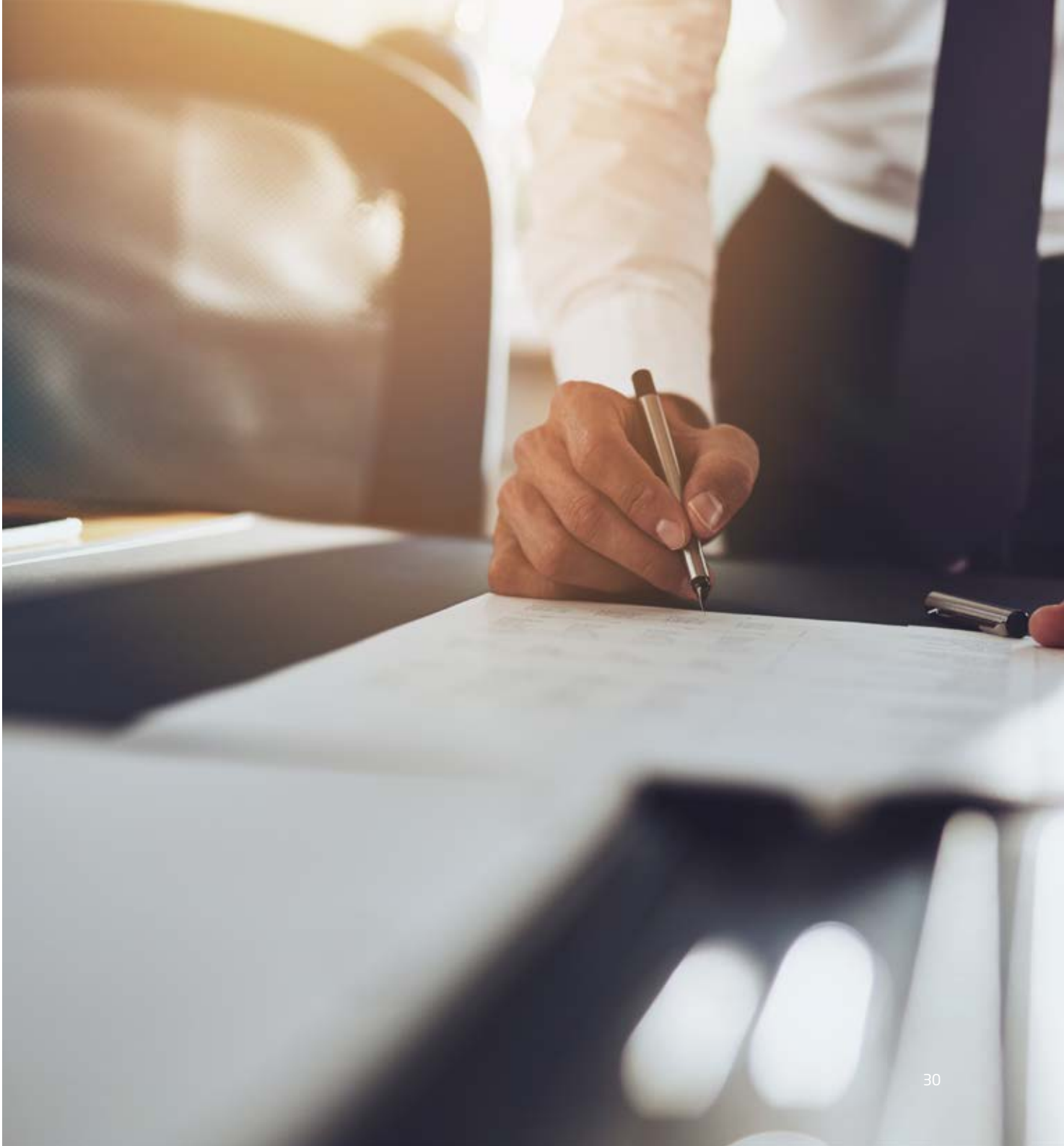
Granskning

Revisorer

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2018. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är valda fram till ordinarie årsstämma 2018.

Under året har revisioner gjorts dels av Ernst & Young men också av lekmannarevisorerna. Revision har under året gjorts enligt fastställd revisionsplan. Ersättningar till de ekonomiska revisorerna och lekmannarevisorerna uppgår till 946 tkr.

Med anledning av att TV4 genomfört en granskning av Svenska Bostäders representations- och konferenskostnader gavs bolagets revisorer i uppdrag att genomföra en extra granskning av dessa områden. Revisorerna har i sin granskning avseende uppdraget inte funnit några avvikelser.



RISKHANTERING

Vi genomför årligen en Risk-och SårbarhetsAnalys (RSA) enligt en modell som är gemensam för alla stadens förvaltningar och bolag. Utifrån bedömda risker tas åtgärdsplaner fram. För 2017 har de största riskerna bedömts finnas inom områdena; väder- och klimathot, fastighetsbrand, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem, hot och våld, brottslighet och social oro.



Bedömda risker 2017

För 2017 bedöms de största riskerna finnas inom områdena:

Väder- och klimathot

Extremväder (regn, snö, vind) och en höjning av vattennivån i Mälaren och Saltsjön är omöjliga att förutsäga i både tid och omfattning. Det medför att det även blir ekonomiskt omöjligt att rusta sig fullt ut mot detta. Svenska Bostäder kommer att inventera beståndet för att identifiera fastigheter som löper stor risk att drabbas i samband med översvämningar.

Fastighetsbrand

En omfattande storbrand i fastighet tar stora resurser i anspråk där olika delar av organisationen deltar. Svenska Bostäder har rutiner för hur organisationen ska agera om detta sker och arbetar kontinuerligt med brandskyddsarbete och information till hyresgästerna.

Arbetsplatsolyckor

För att förebygga och minimera arbetsplatsolyckor i samband med ombyggnation och nyproduktion upprättas en arbetsmiljöplan (enligt BAS-P). I entreprenadprojekt upprättas också miljöprogram där bland annat risker och åtgärder i samband med utsläpp ingår. Våra projektledare utbildas kontinuerligt för att ha aktuell kunskap. Kraven på miljöplan, arbetsmiljöplan samt ansvar för BAS-U överförs på entreprenör. För den egna personalen finns tydliga regler. Personalen har också tillgång till lämplig utrustning som ska minimera risker för arbetsplatsolyckor. Olycksfall, tillbud och observationer följs upp för att ytterligare förbättra arbetsmiljön och minimera olycksfall.

Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem

Att upprätthålla fastighetsförvaltning och drift är grundläggande för vår verksamhet. Svenska Bostäder arbetar för att snabbt hantera och åtgärda fel i fastigheterna. Det är viktigt att vårt system för felanmälan fungerar, det ställer i sin tur krav på fungerande kundmottagning, larminstallationer, sophämtning samt närhet via mail och/eller telefon. Störningar i kommunikationssystemen får stora konsekvenser för oss, våra hyresgäster och samhället i övrigt.

RSA består av tre olika steg

1. Identifiering och bedömning av åtaganden samt bedömning av generell krisberedskap.
2. Identifiering och analys av de 10 största riskerna. Vid bedömning av konsekvens beaktas 6 olika områden,
 - Liv och hälsa
 - Natur och kulturmiljö
 - Ekonomi och egendom
 - Förtroende och grundläggande värden
 - Stadens funktionalitet
 - Sveriges säkerhet
3. Kontinuitetshantering. Svenska Bostäder bedömer sin förmåga att upprätthålla verksamheten utifrån en i förväg utvald parameter. Arbetet genomförs i seminarieform. Utifrån identifierade kritiska åtaganden och bedömda risker upprättas åtgärdsplaner. Arbetet följs upp i tertialrapporter och verksamhetsberättelser.

Hot och våld

Hot och våld som riktar sig mot våra medarbetare och entreprenörer är ett nytt område i RSA sedan 2016 och vi kan se en ökning av inrapporterade händelser. Vi arbetar kontinuerligt med utbildning, riskbedömning i verksamheten samt vidareutveckling av våra säkerhetsrutiner.

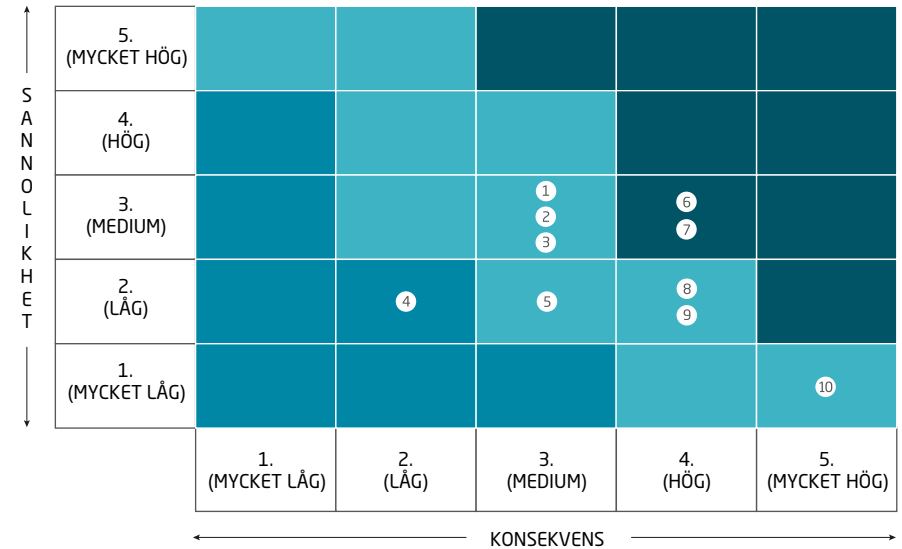
Brottslighet

Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt med brottsförebyggande arbete och samverkar med polisen vid misstanke om brottslig verksamhet. Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden kräver samverkan med flera aktörer och vi deltar i forum där målet är att skapa en organisation för arbetet. Vi arbetar också kontinuerligt för att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Det

gör vi bland annat genom att öka skalskyddet i fastigheten och att öka möjligheterna till social kontroll både inom- och utomhus. Inomhus sätter Svenska Bostäder upp trygghetskameror för att komma tillrätta med upplevd otrygghet – detta sker i samverkan med hyresgästerna i trapphuset. När det gäller utemiljön handlar det om att öka den sociala kontrollen genom att förbättra belysning och anpassa planteringar så att de inte skapar otrygga och mörka områden utan insyn.

Social oro

Svenska Bostäder samverkar med Stadsdelsförvaltningar, andra myndigheter och aktörer för att förebygga social oro. Genom vårt hållbarhetsarbete strävar vi efter att bidra till en jämlik och socialt hållbar stad.



Se förklaring nedan



FÖRKLARING

1. Brottslighet - oriktiga hyresförhållanden
2. Olyckor - Fastighetsfel
3. Hot/våld mot medarbetare/entreprenör
4. Social oro
5. Brottslighet - olaglig verksamhet i lägenhet/lokal
6. Väder och klimathot - skyfall
7. Fastighetsbrand
8. Väder och klimathot - Höjd vattennivå i Mälaren och Saltsjön
9. Brist i organisation/rutiner - Arbetsplatsolycka
10. Störningar i tele/it-system

Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt Bluemodellen. Denna säkerhetsklassning genomförs av S:t Erik Försäkring AB. Modellen bedömer hur pass väl bolaget följer Stockholms stads Trygghets- och Säkerhetsprogram. Bedömningen för Svenska Bostäder 2017 är att bolaget följer stadens program på ett tillfredsställande sätt. Ett område - Informationssäkerhet med kontinuitetsplanering är i behov av förbättringsåtgärder. Därför har Svenska Bostäder under året påbörjat arbetet med att genomföra kontinuitetsövningar. Detta arbete kommer att slutföras under 2018.

VÅR PÅVERKAN

Vår verksamhet medför påverkan inom alla de tre hållbarhetsdimensionerna, den ekonomiska, den sociala och den ekologiska. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt bedrivs arbetet utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) ramverk.

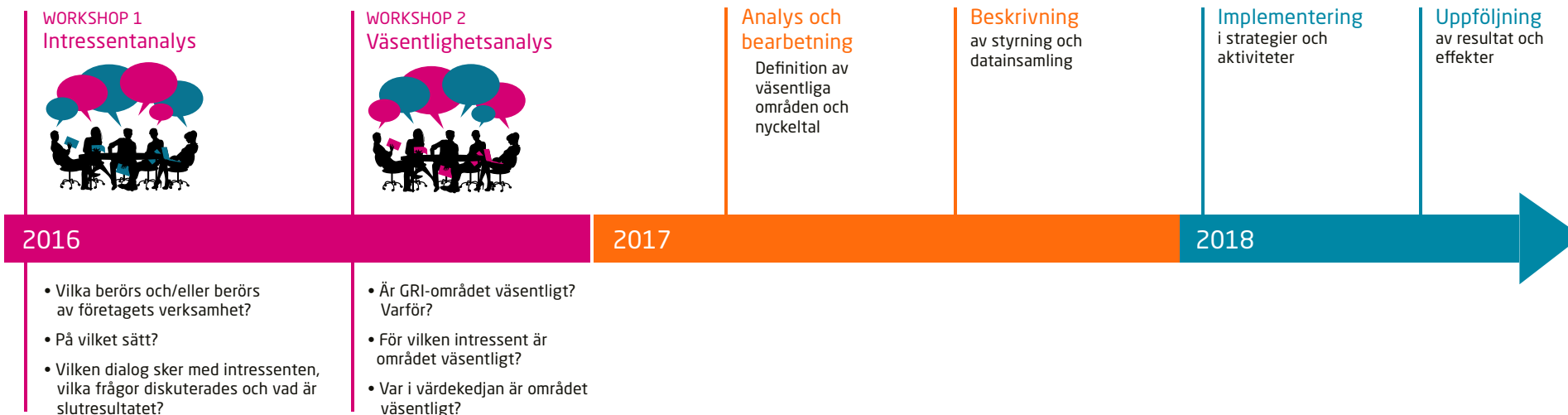


Intressent- och väsentlighetsanalys

Under våren 2016 bildades en hållbarhetsgrupp. Gruppen består av representanter från olika delar av företaget med nära kontakter med bolagets olika intressenter.

Under hösten 2016 genomförde hållbarhetsgruppen två workshops med utgångspunkt i GRI's systematik. Underlag för arbetet har varit bostadsbolagens gemensamma CSR-strategi (Corporate Social Responsibility), stadens budget och miljöprogram samt Svenska Bostäders vision och strategiska mål.

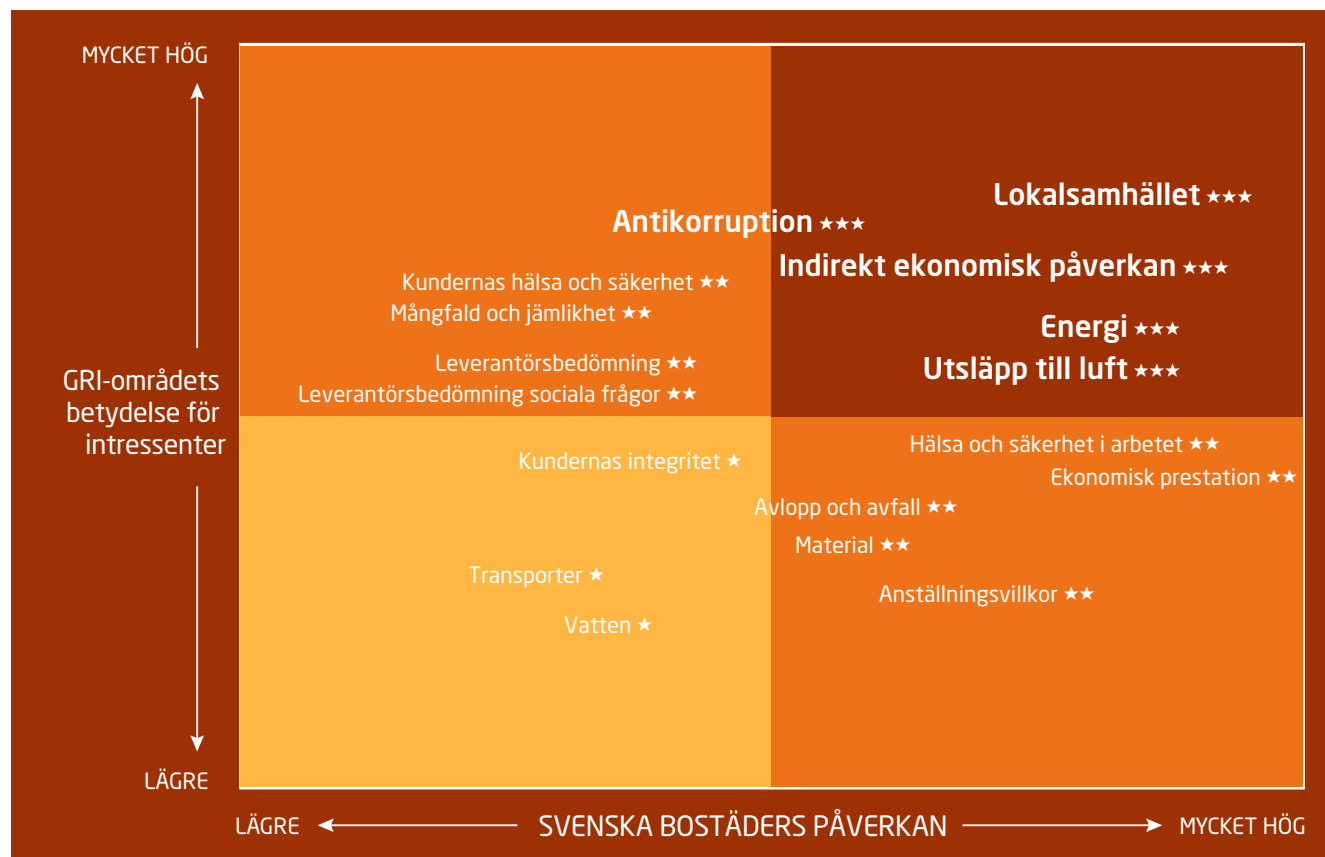
Resultatet av diskussionerna dokumenterades och bearbetades sedan i mindre grupp. Hållbarhetsgruppens förslag till väsentliga områden fastställdes av företagets ledningsgrupp i april 2017, styrelsen informerades på styrelsemötet i juni.



Intressentanalys 2017

INTRESSENT	KANAL	AKTUELLA ÄMNE	RESULTAT / AKTIVITETER
Bostadshyresgäster	Förvaltningens medarbetare, kundcenter, samråd, NKI-undersökning, sociala medier, nyhetsbrev & tidning, webb	Hyresfrågor, skötsel och underhåll, boinflytande, trygghet & säkerhet, områdesutveckling, avfallshantering, om- och nybyggnad, klagomål	Åtgärder i lägenheter, byggnader och närområde, ny webb, gårdsföreningar, rondering av fastigheter och gårdar, servicevårdar, tillval, trygghetsvandringar, områdesaktiviteter och evenemang
Lokalhyresgäster	Servicebesök, nyhetsbrev & tidning, sociala medier, samråd, företagarföreningar i centrum, telefonsamtal, webb	Avtalsfrågor, service och underhåll, marknadsföring, lediga lokaler	Brandinformation, marknadsföringsaktiviteter, lokalåtgärder, nyuthyrning
Medarbetare	Daglig dialog avstämningsmöten, utvecklingssamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar, facklig samverkan, medarbetarundersökning, intranät	Anställningsvillkor, arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, ledarskap, jämställdhet och mångfald	Friskvårdsbidrag och hälsosatsning, kompetensutveckling, individuella mål- och utvecklingsplaner, verksamhetsplaner, likabehandlingsplan
Leverantörer	Upphandlingar, möten och dialog, webb	Avtalsinnehåll, ersättning, tid och leverans, kvalitet, arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, erhållen volym	Leverantörportal, miljörevisioner
Ägare Stockholm stad & Stadshus AB	Budget och ägardirektiv, möten och dialog, uppföljningssystem ILS, webb	Ekonomi, nybyggnation och upprustning, miljö & energi, social hållbarhet, stadsdelsutveckling, mångfald, jämställdhet, likabehandling, mutor och jäv	Styrning baserad på budget och ägardirektiv, bl.a. fokus på nybyggnad och energianvändning, exempel på aktiviteter: feministisk stadsplanering i Husby, medverkan i lokala utvecklingsprogram och brottsförebyggande råd
Myndigheter	Lagar, regler och krav, beslut, remisser, möten och dialog, webb	Byggregler, arbetsmiljöfrågor, energiprestanda, motverka svartarbete, detaljplaner och bygglöva, tillsynsfrågor	Anpassning av projekthandböcker och tekniska regler, implementering av krav, rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken
Hyresgästföreningen inklusive lokalavdelningar	Förhandlingar, samråd, möten, webb	Hyrer, förändringar i fastigheten, samverkansavtal	Arbete med att ta fram en systematisk hyresmodell för Stockholm pågår, gårdsföreningar
Branschorganisationer: SABO, Fastighetsägarföreningen, Fastigo, Byggherrarna, Håll Nollan	Nätverk, möten, samverkan omvärldsbevakning, webb	Hyrer, fastighetsrelaterade frågor, hållbarhetsfrågor, arbetsgivarfrågor, arbetsmiljöfrågor	Samverkan i sakfrågor t.ex. remissvar, traineeprogram, kompetensutveckling, goda exempel
Organisationer & föreningar	Möten och dialog, webb	Områdesutveckling, trygghet, social hållbarhet, jämställdhet, barnperspektiv, energi och miljöfrågor	Deltagande i fastighetsägarföreningar, finansiellt stöd till fritidsverksamhet för barn och unga, samarbete med Natur- och miljöboken, medverkan vid lokala evenemang, deltagande i Rädde Barnens initiativ På Lika Villkor i Husby
Media och stockholmare	Webb, presskontakter och annonsering, samråd, utlämnande av handlingar, inkommande frågor	Ny- och ombyggnation, kontrakt- och köregler, antikorrupsionsarbete	Utvecklad webb med bättre sökfunktion, projektinformation på webben

Väsentlighetsanalys



VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen visar att de områden som väger tyngst är lokalsamhället, indirekt ekonomisk påverkan, antikorrupktion samt energi och utsläpp. Övriga områden är också viktiga och flertalet följs upp genom stadens uppföljningssystem alternativt intern uppföljning.



LOKALSAMHÄLLET (social dimension)

Svenska Bostäder tillhandahåller lägenheter som utgör människors hem – en plats som är en grundläggande förutsättning för trygghet i människors liv. Bolaget tillhandahåller också lokaler som är såväl arbetsplatser som platser för service. Till det kommer våra bostadsgårdar och centrumtytor där människor vistas. Vår verksamhet, och hur vi bedriver den, får en stor påverkan i lokalsamhället. I begreppet lokalsamhälle ingår personer eller grupper som bor eller jobbar i områden som påverkas av företagets verksamhet (i något av perspektiven ekonomi, miljö, socialt).

VAR SKER PÅVERKAN? Beslut om hur verksamheten ska bedrivas fattas av Svenska Bostäder, påverkan uppstår hos hyresgäster och allmänhet.



INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN (ekonomisk dimension)

Direkt ekonomisk påverkan är flödet av pengar mellan en organisation och dess intressenter. Indirekt påverkan är den ytterligare påverkan som uppstår, den kan vara både ekonomisk och icke-ekonomisk. När Svenska Bostäder investerar i att bygga nytt och renovera uppstår påverkan på flera olika sätt, exempel kan vara att fler får en bostad, ökad trygghet i närområdet, förbättrad service, ökat/minskat värde på omkringliggande fastigheter.

VAR SKER PÅVERKAN? Beslut om investeringar fattas av Svenska Bostäder och kommunfullmäktige i Stockholms stad. Påverkan uppstår hos hyresgäster, allmänhet, leverantörer, ägare.



ANTIKORRUPTION (ekonomisk dimension)

Svenska Bostäder handlade upp för mer än 2,6 mdkr 2017. Vi är ett fastighetsbolag och lägenheter är en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm. Det är ytterst viktigt att våra medarbetare agerar enligt gällande regelverk för att säkerställa likabehandling och rättvisa villkor.

VAR SKER PÅVERKAN? Beslut om inköp och förmedling av lägenhetskontrakt utförs hos Svenska Bostäder, påverkan uppstår hos leverantörer, hyresgäster, allmänhet och ägare.



ENERGI (ekologisk dimension)

Energiförbrukning står för Svenska Bostäders största miljöpåverkan, det beror framför allt på att uppvärmning av byggnader och varmvatten drar mycket energi. Även vid nyproduktion och ombyggnation går det åt energi för framställning av byggvaror och transporter. En mindre del av energiförbrukningen kommer från resor i tjänsten.

VAR SKER PÅVERKAN? Hur mycket värme som går ut styrs av Svenska Bostäder genom ett centralt system. Hyresgästerna påverkar förbrukningen genom sitt beteende, till exempel lämna fönster öppna och varmvattenanvändning. Energiförbrukning i samband med byggnation sker i leverantörsledet, Svenska Bostäder påverkar genom kravställning i samband med upphandling.



UTSLÄPP TILL LUFT (ekologisk dimension)

Utsläpp till luft hänger nära samman med energiförbrukningen ovan.

VAR SKER PÅVERKAN? Mängden utsläpp beror dels på mängden förbrukad energi, se ovan, dels på vilken energikälla som används. Energikällan kan bolaget påverka genom att välja miljömärkt el och miljöklassade fordon. Fjärrvärmens utsläpp är beroende av bränslemixen hos fjärrvärmeleverantören. Den har Svenska Bostäder inte rådighet över.





Social hållbarhet



Svenska Bostäders verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framförallt det lokalsamhälle där våra bostäder och lokaler finns. Bolagets samarbete med stadsdelarna, andra fastighetsägare, föreningsliv och myndigheter är av avgörande betydelse för våra hyresgästers förutsättningar för ett gott boende i ett tryggt bostadsområde. Hur vi agerar som arbetsgivare påverkar våra medarbetares möjlighet till försörjning och ett hållbart arbetsliv.

Samhällspåverkan

För att systematiskt styra Stockholm stads bostadsbolags sociala hållbarhetsarbete utarbetades en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility) 2015*. Utifrån bolagets uppdrag och kärnverksamhet identifierar strategin fokusområden uppdelade i tre perspektiv; Bolaget och staden, Bolaget och hyresgästen och Bolaget och medarbetaren. Dessa fokusområden bedöms särskilt viktiga i arbetet för att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål: Ett Stockholm som håller samman och Ett demokratiskt hållbart Stockholm, och med detta medverka till en socialt hållbar utveckling. CSR-strategin utgör ett underlag till verksamhetsplaneringen som genomförs årligen.

Svenska Bostäders dagliga arbete med att tillgodose hyresgästernas behov och möta deras förväntan styrs med utgångspunkt i veckovisa uppföljningar av inkomna ärenden (synpunkter, klagomål och felanmälan) och genomförda ronderingar.

FOKUSOMRÅDEN I TRE PERSPEKTIV

- 1) Bolaget och staden
- 2) Bolaget och hyresgästen
- 3) Bolaget och medarbetaren.

*<https://insynsverige.se/documenthandler.ashx?did=1832681>



En årlig kundundersökning genomförs bland hyresgästerna för att mäta upplevd service och kundnöjdhet. Resultatet redovisas och analyseras på flera nivåer; bolagsövergripande, per distrikt, förvaltarområde och bovärdsområde. Resultaten utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år.

Övergripande mål: Vi är bäst på hyresrätt i Storstockholm



Utfallet i 2017 års kundundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock när bolaget inte sina högt satta mål när det gäller serviceindex bostäder, produktindex bostäder eller serviceindex lokaler. Serviceindex bostäder ligger kvar på samma nivå som 2016 då bolaget fick utmärkelse för högsta serviceindex bland stora bolag i Sverige. Inom indexet finns en nedgång när det gäller upplevelsen av om bostadsområdet upplevs som rent och snyggt,

vilket i huvudsak förklaras av problem med snöröjningen. Betyget för att vi Tar kunden på allvar är högre än tidigare år.

Stadsholmens stadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende. Över 97 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och drygt 96 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd. Stadsholmen följer precis som Svenska Bostäder upp resultaten noggrant. Varje bovärd har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger underlag för prioritering.

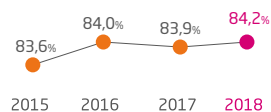
Övergripande mål: Vi har trygga och hållbara bostadsområden



Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet ökar i bolagets fastigheter och bostadsområden. Det är

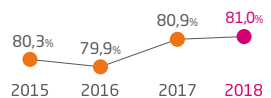
resultatet av ett medvetet arbete under många år. Daglig närvaro i områdena, bemötande i dialogen med hyresgästerna kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder i källare och skalskydd, bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vi kan också se tendenser till minskat antal inbrott i vissa områden. Under året har alla hyresgästföreningslokaler i tre av våra distrikt brandskyddsinspekterats och utrustats med brandsläckare, brandvarnare, brandfilt och spisvakt. Det fjärde distriktet får sin genomgång våren 2018. Vi gör regelbundet trygghetsvandringar där vi tillsammans med hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön. I Västerort har vi haft ett finansiellt samarbete med Grannstödsbilen där pensionärer cirkulerar i stadsdelen under dagtid för att förebygga och minska brott. För att öka kunskapen och förebygga bränder har vi fortsatt vårt samarbete med brandskydds informatörer i Järva, Västerort och Söderort i

**UTVECKLING SERVICEINDEX
BOSTÄDER i %**



TRYGGHETSINDEX Bostäder

(Hur många av våra hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område)



Siffrorna gällande kundundersökningen avser Svenska Bostäders bostadshyresgäster om inte annat anges. I år besvarades undersökningen av 58,9 procent av de tillfrågade.

samarbete med systerbolagen.

Samverkan med stadsdelar, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer är viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet. Under året har en trygghetsdag genomförts i Rågsved tillsammans med systerbolagen, Alla Kvinnors Hus, polisen och stadsdelsförvaltningen. Genom dagen får våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners ökad kunskap om hur vi kan hjälpas åt för att minska våld i nära relationer. I Rågsved har vi också genomfört en stor satsning på skalskydd i alla våra fastigheter. Vi kan se att arbetet har gett resultat. Trygghetsindex i området har gått från 75 år 2016 till 85,5 år 2017. Under året har vi deltagit i Söderandan, där stadsdelar, polis, trygghetsgrupper, fastighetsägare med flera på Södermalm, i Gamla Stan och Hammarby Sjöstad samlas i ett forum för att verka för ökad trygghet i staden.

I de centrumanläggningar som Svenska Bostäder äger arbetar vi aktivt med trygghetsfrågor. Bolaget bygger successivt bort otrygga miljöer, jobbar med belysning och gör regelbundna rundvandringar för att se till att den yttre miljön är attraktiv. Vid behov anlitar vi Trygghetsvårdar eller motsvarande. Utvecklingsarbete har under året pågått i Husby centrum, Kärrtorp och Björkhagen.



Bolaget och staden

Bidra till att få fler stockholmare i arbete

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden har vi erbjudit 98 ungdomar mellan 16 och 19 år feriearbete. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom vår verksamhet. Under 2017 har cirka 25 personer getts möjlighet till olika form av sysselsättning. Under året har vi också erbjudit 27 studenter praktik och anställt tre

traineer. Ett nytt avtal för städtjänster trädde i kraft under året. I samband med upphandlingen har krav ställts på att leverantören ska samarbeta med lokala Jobbtorg för rekrytering. En första utvärdering visar att arbetsätt behöver utvecklas, bland annat hos Jobbtorg, för att kunna möta upp leverantörernas rekryteringsbehov.

Samarbeta med lokala aktörer och kraftsamla geografiskt

Lokala utvecklingsprogram och brottsförebyggande råd.

Svenska Bostäder deltar i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram och brottsförebyggande råd i de områden vi har fastigheter. Exempel på aktiviteter där vi medverkar är;

- Medborgardialoger inom Samverkan Östberga där vi genomför ett antal föreslagna åtgärder. Ett konkret resultat är det allaktivitets hus som vi bygger i centrumbyggnaden.
- Arbetsgrupp på temat Trygg stadsmiljö i Tensta/Hjulsta. Gruppen arbetar bland annat med oriktiga hyresförhållanden i bostäder och lokaler.

Fastighetsägarföreningar

Svenska Bostäder medverkar aktivt i flera fastighetsägarföreningar. Järvas fastighetsägarför-

ening firade 10-års jubileum under året och i Hässelby-Vällingby bildades en fastighetsägarförening i februari. Bolaget medverkar också i fastighetsägarföreningarna i Rågsved, Skärholmen och Östberga. Föreningarna ger oss möjlighet att samordna viktiga frågor med övriga fastighetsägare för att gemensamt nå bättre resultat. På Järva har vi till exempel gemensamt handlat upp parkeringsövervakning, ordningsvakter och hämtning av grovsopor.

På Lika Villkor

Svenska Bostäder medverkar i Rädda Barnens initiativ *På Lika Villkor* i Husby. Årets arbete har i huvudsak handlat om området *Arbete och hållbar försörjning*. Syftet med arbetet är att tillsammans med andra aktörer skapa en





värdekedja som stöttar barnens livsresa fram till hållbar försörjning. Exempel på aktiviteter som Svenska Bostäder planerar att genomföra inom ramen för initiativet är gästföreläsningar för elever om yrken i vår bransch och utveckla ett mentorsprogram för ungdomar där våra medarbetare är mentorer.

Feministisk stadsplanering Husby

Arbetet med att utveckla Husby centrum med utgångspunkt i jämställd feministisk stadsplanering har fortsatt under året inom flera olika områden; gestaltning av den offentliga miljön för att bland annat bygga bort otrygga miljöer, aktivera det offentliga rummet genom att ordna aktiviteter som vänder sig till i första hand kvinnor och barn, dialog med näringsidkare för att möjliggöra för kvinnliga entreprenörer att etablera sig i Husby. De kameror som polisen satt upp i Husby gör att fler människor känner sig trygga i att nyttja det offentliga rummet och den service som finns i centrum. I november genomfördes ett seminarium där vi delade med oss av våra erfarenheter så här långt.

Stöd till lokala föreningar & idrottsklubbar

Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet. Tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby är vi med och

bidrar till Sambafotboll i Hässelby på lördagskvällar. Totalt har mer än 1700 tjejer och killar deltagit i aktiviteten under året. Bolaget arbetar för att skapa mötesplatser där olika föreningar kan verka. Exempel är Husby träff som drivs av Folkets Hus och Parker, allaktivitetshuset i Rågsved samt det kommande allaktivitetshuset i Östberga. Vi stödjer Kistaloppet som gör det möjligt för fler barn och ungdomar att upptäcka glädjen i löpning. Vi samarbetar med Rågsveds IF och den lokala boxningsklubben vilket bland annat resulterat i att klubben nattvandrar i området. I samarbete med företagarföreningar och föreningsliv arrangerar vi Husbyfestivalen och Kärrtorpsfestivalen. Under året har Svenska Bostäder även stöttat läxhjälpverksamhet i flera områden.

Sommarlovsaktiviteter

Tillsammans med Familjebostäder erbjuder vi en mängd olika sommarlovsaktiviteter i samarbete med idrotts- och kulturföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat simskola, fotbollsskola, basketskola och skapande verksamhet under sommarlovet till subventionerade priser. 2017 var det mer än 400 barn och ungdomar från Svenska Bostäders hyresgäster som deltog i aktiviteterna.

Bolaget och hyresgästen

🔍 Öka utbudet av hyresrätter

Svenska Bostäder har ett stort fokus på nyproduktion av hyreslägenheter, detta beskrivs i avsnitt X Nyproduktion och upprustning.

🔍 Dialog och samarbete med hyresgästerna

Hyresgästsamråd i samband med större ombyggnationer

Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med större ombyggnader och gårdsupprustningar. Under året har Svenska Bostäder och Hyresgästföreningar tecknat Ramavtal avseende samråd och hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad av Svenska Bostäders bostadslägenheter och gemensamma utrymmen. Några exempel på samråd som genomförts under året är utökade samråd med kollektivföreningarna i *Rio* (Gärdet) och *Utkiken* (Södermalm).

Boinflytande

Svenska Bostäder har ett 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 2017 har bolaget haft ett särskilt fokus på brandskydd. Under året omsattes cirka 3,4 mnkr i olika aktiviteter. Bland annat har det startats 5 nya projekt, så kallade gårdsföreningar, 3 vilande gårdsföreningar har startat upp

sin verksamhet igen och 2 nya lokala hyresgästföreningar har bildats. Sedan starten 2007 har det bildats fler än 200 gårdsföreningar inom bolaget. Idag finns 114 aktiva gårdsföreningar och cirka 70 aktiva hyresgästföreningar hos Svenska Bostäder.

🔍 Samarbete med kommunens sociala aktörer

Avhysningsförebyggande arbete

Svenska Bostäder har ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna när vi upptäcker hyresgäster som har behov av stöd. Proaktivt arbete genomförs tillsammans för att undvika hyresskulder, störningar, vanvård och i förlängningen avhysningar.

Försöks- och träningslägenheter

Svenska Bostäder har under året bidragit med 118 försöks- och träningslägenheter (även jour- och Bostad Först-lägenheter ingår i denna kvot). Dessa lägenheter förmedlas av Bostadsförmedlingen till socialtjänsten och stadsdelsförvaltningarna i Stockholms stad, som i sin tur hyr ut bostäderna till personer som har behov av särskilt stöd i sitt boende. Totalt har Svenska Bostäder 424 försöks- och träningslägenheter i sitt bestånd per 31/12 2017.

Bostad Först startade 2010 som ett pilotprojekt för en ny modell i arbetet mot hemlöshet. Svenska Bostäder har som enda allmännyttigt bolag i Stockholms stad deltagit från starten. Den 1 juni 2016 permanentades stödin-



satsen Bostad Först inom Socialförvaltningens Försöks- och tränings-lägenhetsverksamhet, och sedan årsskiftet 2016/17 är även Stockholms hem och Familjebostäder delaktiga. Hos Svenska Bostäder har under året 30 tidigare hemlösa ingått i stödinsatsen. Sedan starten har 50 personer erbjudits lägenhet hos Svenska Bostäder, flera av dem har tagit över sina avtal medan andra har flyttat vidare.

ANDEL HYRESGÄSTER SOM INTE UPPLIVT DISKRIMINERING:

96%



Bolaget och medarbetaren

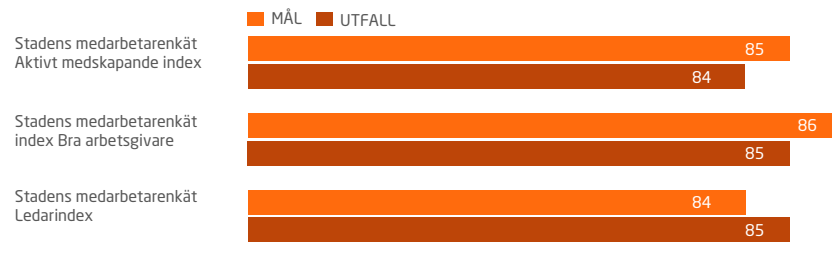
Mänskliga rättigheter

Svenska Bostäder arbetar för att bidra till kommunfullmäktiges mål att Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering. Bolagets ambition är att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster och vår övertygelse är att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats. Detta beaktas alltid i samband med rekrytering, där vi arbetar strikt med en kompetensbaserad rekrytering, samt vid tillsättning av olika arbets- och projektgrupper. Utifrån en kartläggning som gjordes genom en medarbetarenkät togs en likabehandlingsplan

fram för perioden 2016-2018. Handlingsplanen har inneburit att samtliga medarbetare har fått utbildning i mångfald och inkludering, dilemmadiskussioner har genomförts i samtliga arbetsgrupper och fokus har legat på mångfald och kränkande särbehandling.

Ingen hyresgäst hos Svenska Bostäder ska uppleva diskriminering från bolaget eller vår personal och vi arbetar för att säkerställa likabehandling av hyresgästerna. Enligt NKI-undersökningen har andelen hyresgäster som upplevde diskriminering minskat jämfört med 2016 men allt annat än 100 % måluppfyllelse är oacceptabelt.

VI ÄR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER - DETALJERADE MÅL OCH UTFALL 2017





Övergripande mål:

🎯 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

SVENSKA BOSTÄDER ARBETAR långsiktigt med att utveckla ledare och medarbetare, att inkludera alla genom ökad mångfald och jämställdhet samt att ha en bra arbetsmiljö med balans mellan arbetsliv och privatliv.

För att leva upp till vårt kundlöfte ”som en hyresvärd borde vara” och våra ledord, ”resultatorienterade, handlingskraftiga, kommunikativa och lyhörda”, krävs det att vi har engagerade, driftiga och nöjda medarbetare. Det är därför en självklarhet att vi hela tiden arbetar med att utveckla vår arbetsplatskultur. Vi omfattas av Stockholms stads personalpolicy*.

Svenska Bostäder kartlägger årligen hur våra medarbetare uppfattar sin arbetssituation genom Stockholms stads medarbetarundersökning. Vartannat år genomför vi också en kartläggning via vår samarbetspartner *Great Place to Work*. Denna kartläggning består dels av en medarbetarenkät, dels en genomlysning av hur vi arbetar med att skapa en god arbetsplatskultur. Utifrån resultatet av dessa kartläggningar tas handlingsplaner fram såväl företagsövergripande som inom respektive arbetsgrupp.

🕒 En attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsgivare för både nuvarande och potentiella medarbetare. Synlighet i media, tryckta såväl som digitala samt deltagande på arbetsmarknadsdagar är några åtgärder. Från och med i år finns vi med på en ratingsida där nuvarande och före detta medarbetare betyg-

sätter oss som arbetsgivare.

En annan viktig åtgärd för att marknadsföra oss som arbetsgivare är att erbjuda praktikplatser för studerande och traineeplatser.

Utveckling

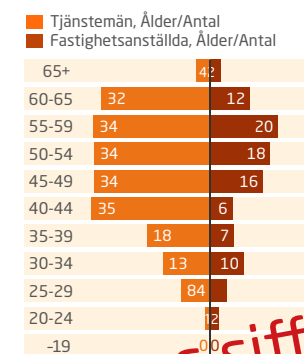
Som nyanställd inom Svenska Bostäder får man gå igenom ett omfattande introduktionsprogram med besök inom samtliga verksamhetsgrenar. En bra introduktion är avgörande för att komma snabbt in i arbetet. Samtliga medarbetare har utvecklingssamtal och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid detta samtal planeras bland annat mål för kompetensutveckling och för kommande års aktiviteter. Utbildningsinsatser utgår från verksamhetens behov och medarbetarens önskemål. Under året har fokus för utbildningsinsatser legat på kommunikation, antikorruption och hyresjuridik. Förutom utveckling genom utbildning finns även goda möjligheter till utveckling genom att byta roll inom företaget. Under 2017 har xx personer rekryterats internt.

Arbetsmiljö och hälsa

Svenska Bostäder ser proaktivt arbetsmiljö- och hälsoarbete som en viktig förutsättning för hållbara prestationer. De senaste årens fokus på hälsa har resulterat i ett aktivt lokalt hälsoarbete på de olika arbetsplatserna. Våra hälsoinspiratörer har en viktig roll i detta arbete och tillsammans med cheferna tar de fram en plan för det lokala hälsoarbetet.

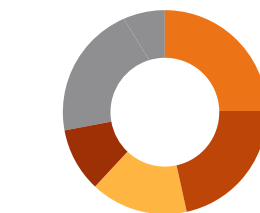
ÅLDERSFÖRDELNING

Åldersfördelning tjänstemän/fastighetsanställda 2017.12.31



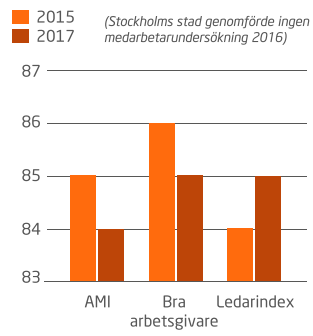
(Saknas siffror)

KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



(Saknas siffror)

AMI (Aktivt Medskapande Index),
BRA ARBETSGIVARE, LEDARINDEX



Samtliga tillbud och arbetsolycksfall rapporteras i Stockholms stads incidentrapporterings-system, IA. Majoriteten av det som rapporterats in berör hot- och våldssituationer som riktas mot våra medarbetare i förvaltningen. Alla medarbetare ska ha kunskap i hjärt- och lungräddning. Därför genomförs årligen obligatoriska utbildningar som även inkluderar hantering av defibrillator/hjärtstartare.

Avtal och samverkan

Samtliga medarbetare inom Svenska Bostäder omfattas av kollektivavtal som säkerställer goda arbetsvillkor. Därutöver har vi lokala avtal som ger ytterligare förmånliga villkor. Samverkan sker enligt vårt Samverkansavtal vilket innebär att samverkan sker företagsöver-

gripande med våra fyra fackliga organisationer och lokalt med arbetstagarrepresentanter samt vid arbetsplatsträffar med medarbetarna. Vi genomför årligen en lönekartläggning utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Årets lönekartläggning visade att det inte finns osakliga löneskillnader.

Resultatet av Stockholms stads mätning visar att Svenska Bostäder, trots marginell minskning av AMI, ligger på en hög nivå. De senaste årens utvecklingsarbete har lett till goda resultat och att vi också under 2017 blev utsedda till en av Sveriges bästa arbetsplatser av *Great Place to Work*. Att Svenska Bostäder samtidigt fick en utmärkelse för bästa serviceindex visar tydligt att ett företags framgång förutsätter engagerade och nöjda medarbetare.

NYCKELTAL MEDARBETARE

- Antal anställda (tillsvidare och visstidsanställda) vid årets slut
- Varav kvinnor/män, %
- Varav kollektivanställda, %
- Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %
- Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %
- Deltidsanställda vid årets slut antal
- Varav kvinnor/män, %
- Personalomsättning, %
- Medelålder
- Sjukfrånvaro
- Långtidssjukfrånvaro(> 14 dagar)

2017

2016

(SB återkommer med siffror)



Ekonomisk hållbarhet



DEN EKONOMISKA DIMENSIONEN av hållbarhet definieras i GRI som verksamhetens påverkan på intressenternas ekonomi och den ekonomiska påverkan som uppstår i samhället. Svenska Bostäders arbete ska genomsyras av affärsmässighet samtidigt som det i vårt uppdrag ingår att ta ett socialt ansvar. De olika satsningarna som bolaget gör ska leda till attraktiva boenden och bostadsområden. Vi tror att det gör att investeringarna förräntas på optimalt sätt och på sikt leder till ökad avkastning

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.*

Fastställda avkastningskrav är ytterst en fråga för ägaren. Svenska Bostäders målsättning är att följa lagstiftningen och på ett långsiktigt hållbart sätt generera god avkastning till ägarna som ligger i nivå med andra fastighetsägare med ett långsiktigt ägande som affärsidé. God lönsamhet är en förutsättning för att fullfölja planerad ny- och ombyggnation. En viktig del

i detta är att bygga långsiktiga relationer till våra hyresgäster.

Bolaget utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmarna till del.

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

Det ekonomiska värde som bolaget skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdeförändringar på fastigheter. Efter att leverantörer, internbank, ägare, samhälle och medarbetare fått sin del av det skapade värdet kvarstår ett överskott som behålls i verksamheten. Överskottet är nödvändigt för att bolaget ska bevara och stärka sin finansiella ställning vilket möjliggör en god förvaltning men också en fortsatt satsning på upprustning av befintligt bestånd samt nyproduktion.

Under året ökade hyresintäkterna med xxx mnkr, ökningen beror dels på den generella hyreshöjningen om 0,65 % men också som en följd av tillkommande nyproduktion och förändrade hyror vid större ombyggnadsprojekt.

Investeringsvolymen ligger på en hög nivå. Ett tydligt uppdrag från ägaren är att ombyggnadsvolymen ska anpassas till en mer normaliserad nivå. Ett större utrymme ges samtidigt åt nyproduktionsvolymen. Höga investeringsvolymerna anstränger ekonomin i det korta perspektivet och kan så även göra i det längre perspektivet om avkastningen inte är tillräckligt god. Omdisponeringen mellan ombyggnad och nyproduktion ska göras utan att våra relationer till hyresgäster och entreprenörer/ avtalsparter påverkas negativt, exempelvis genom proaktiva kommunikationsinsatser.

Förvaltningen ska vara kostnadseffektiv och andelen administrativa och indirekta kostnader ska ligga i nivå med krav från ägaren.

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



🎯 Övergripande mål: Vi är lönsamma

Vi ska leverera av ägaren fastställda resultatkrav. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en

rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

EKONOMISKA RESULTAT, ÄGARKRAV	Mål 2017	Utfall 2017
Resultat efter finansnetto, mnkr	210	217
Rörelseresultatet i % av omsättningen	11,0	12,1
Direktavkastning, %	4,3	4,2
Driftkostnad, kr/kvm	681	673
Driftnetto, kr/kvm	434	464
Avkastning på totalt kapital, %	1,2	1,4
Andel administration och indirekta produktionskostnader, %	7,2	7,1
Investeringar, mnkr	2 530	2 495

DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

	2017
Intäkter, mnkr	2 784,4
Värdetförändring, fastigheter, mnkr	7 625,0
Total:	10 409,4

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

	Utfall 2017
Leverantörer m.m., 1)	1 483,1
Internbanken, Stockholms stad	128,4
Utdelning ägare, 2)	9,6
Samhället, 3)	332,2
Medarbetare	170,9
Behålls i verksamheten	8 285,2
Total:	10 409,4

- 1) Utgörs i huvudsak av driftkostnader, reparationer och underhåll
- 2) Enligt gällande lagstiftning
- 3) Bokförd skatt, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och sociala kostnader

Övergripande mål:

Vi bygger nytt, mycket och bra

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. Svenska Bostäders befintliga fastighetsbestånd ska vara väl underhållet och energieffektivt.

Styrning

Stockholms stad formulerar varje år mål för hur många bostäder som ska byggas. Under 2017 var målet att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt på 2 500 – 3 000 hyresrätter per år.

I det befintliga fastighetsbeståndet är Svenska Bostäders uppdrag att arbeta med energieffektiv upprustning och genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljöprogramsområdena.

Nyproduktion

I vår nyproduktion strävar vi alltid efter att hitta lämpliga platser utifrån förvaltnings- och stadsutvecklingsperspektiv. En förutsättning för att klara de högt satta målen är att hitta mark att bygga på, vilket är en utmaning i Stockholm.

Svenska Bostäders investeringar i nyproduk-

tionsprojekt utgår därför från bolagets långsiktiga projektportfölj som sträcker sig från projektidéer i tidiga skeden till förstudier och markanvisningar. Nyproduktionsprojekten följer en väl strukturerad beslutsprocess med både interna och externa beslut. För de projekt som överstiger 300 mnkr fattar både Svenska Bostäders styrelse och kommunfullmäktige de nödvändiga inriktnings- och investeringsbesluten.

Innan byggnationen i ett nyproduktionsprojekt kan påbörjas behöver ofta en ny detaljplan tas fram. Vid ett flertal tillfällen under planprocessen sker samråd där myndigheter, föreningar, fastighetsägare, boende och andra intressenter har möjlighet att lämna synpunkter för att påverka projektets utformning.

Stadsbyggnadsnämnden fattar slutligen beslut om detaljplanen och därefter även beslut om bygglov. Besluten om detaljplan och bygglov kan överklagas, vilket är vanligt, och det resulterar i förseningar och fördröjningar i projekten.

Upprustning

För att styra investeringar i upprustning och renovering använder Svenska Bostäder en femårsplan som revideras två gånger per år. Innehållet i femårsplanen styrs av upprustningsbehov, bolagets energiplan, fastighetsä-

garansvar samt budgetutrymme. Även affärsmässighet i form av hyresnivåer och lönsamhet vägs in i investeringarna. Upprustningstakten har bromsats till förmån för nyproduktionen och kommer att fortsätta minska de närmaste åren till följd av behovet av nya bostäder.

I samband med upprustning strävar vi alltid efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka graden av standardhöjning. I de stora upprustningsprojekten genomförs därför alltid hyresgästsamråd. Då kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt en process som förankrats med Hyresgästföreningen. I samrådet sammanfattas vilka åtgärder som ska genomföras i projektet och hyresgästerna ges möjlighet att göra val och tillval som passar deras lägenhet. Det kan handla om till exempel tapeter, kulörer, kakel- och klinker samt dusch eller badkar. I samrådet genomförs också gårdsvandringar där hyresgästernas synpunkter och önskemål om gårdens utformning tas tillvara.

Uppföljning

Sex månader efter inflyttning mäter vi vad hyresgästerna tycker om sin lägenhet och om tryggheten i boendet via en enkät. Resultatet sammanfattas i ett produktindex och ett trygghetsindex som båda är värdefulla underlag till vårt fortsatta förbättringsarbete.



Arkitekternas vision för nyproduktion

Detaljerade mål och utfall 2017:

- Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion: 700 st, Utfall: 842 Kommentar: Antal påbörjade lägenheter hade varit ännu fler om inte detaljplanen för Kv. Ledinge med 172 lägenheter hade överklagats. Planen vann laga kraft sent på året och byggnation beräknas nu att påbörjas första kvartalet 2018.

- Antal färdigställda bostadslägenheter i nyproduktion: 444 st Utfall 430 Kommentar: Färdigställandet av de sista 14 lägenheterna i Kv. Vallgossen har försenats och kommer bli klara i mars 2018.

- Antal färdigställda studentbostäder: 246 st, utfall: 232 st Kommentar: Färdigställandet av de sista 14 lägenheterna i Kv. Vallgossen har försenats och kommer bli klara i mars 2018.

- Antal påbörjade lägenheter i helomybyggnader: 193 st, utfall: 115 Kommentar: Investeringsbeslut fattat för projekten Kv. Trondheim 1 med 115 lägenheter. Beslut för Kv. Skänninge 2 med 78 lägenheter skjuts över till 2018.

- Antal färdigställda lägenheter i helomybyggnader: 428 st, utfall:400 Kommentar: Avvikelse mot mål förklaras av att i kvarteren Trondheim 2 samt Skänninge 1 räknar bolaget med färre antal lägenheter som är klara för inflyttning på grund av evakueringsproblem.

Tabell påbörjad nyproduktion 2017

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT MNKR
Bagarmossen	Ståthållaren	76	197
Vasastaden	Sabbatsberg	42	136
Norra Djurgården	Albano	711	1 500
Div. områden	Lokaler ombyggda till lägenheter	13	20

Totalt antal lägenheter samt projektkostnad

Tabell färdigställd nyproduktion 2017

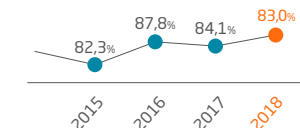
STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT MNKR
Norra Djurgården	Björnlandet	158	471
Kungsholmen	Vallgossen	232 (av 246)	536
Spånga	Delar av Hedvig	14 av(52)	119
Vårberg	Storholmsbacken Påbyggnad	6 (av 12)	59
Div. områden	Lokaler till lägenheter	19	27

Totalt antal lägenheter samt projektkostnad

(SB återkommer)

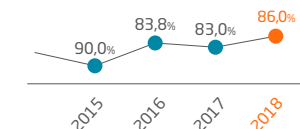
PRODUKTINDEX, NYBYGGNAD

(Hur många hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.)



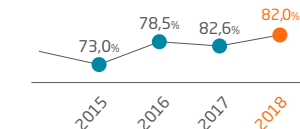
TRYGGHETSINDEX, NYBYGGNAD

(Hur många hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.)



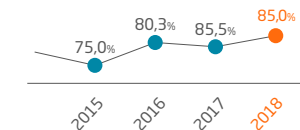
PRODUKTINDEX, OMBYGGNAD

(Hur många hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.)



TRYGGHETSINDEX, OMBYGGNAD

(Hur många hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.)





Tabell Upprustning - påbörjade helombyggnader

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LGH	PROJEKTKOSTNAD TOTALT MNKR
Husby	Trondheim 1	115	Xxx

Tabell Upprustning - färdigställda helombyggnader

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LGH	PROJEKTKOSTNAD TOTALT MNKR
Husby	Molde 4	58 (av 116)	175
Husby	Molde 3	24 (av 119)	167
Tensta	Hjälminge 1	50	75
Tensta	Skänninge 1	54 (av 80)	150
Akalla	Nystad 10	99	114
Spånga	Hedvig 22	18 (av 108)	194
Kärrtorp	Sandhammaren 1	25 (av 40)	71
Vårberg	Storholmen 3	25 (av 103)	104
Södermalm	Drakenberg 14	47 (av 238)	435

Social konsekvensanalys vid större upprustningsinvesteringar

Under året har vi arbetat med att utveckla en modell för social konsekvensanalys vid större upprustningsinvesteringar. Arbetet har resulterat i ett utkast till modell som ska vidareutvecklas och testas under 2018.

Vi satsar på Miljöbyggnad

Svenska Bostäder arbetar för att tillämpa miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnads kriterier i nybyggnadsprojekt och större upprustningsprojekt. I ett urval av projekten certifierar vi byggnaderna. För närvarande är 8 upprustade projekt certifierade, 4 med betyg Brons och 4 med betyg Silver. Ytterligare 1 ombyggda hus är preliminärt certifierade. 2 av våra nybyggda hus är preliminärt certifierade med betyget Silver. En preliminär certifiering baseras på uppgifter som huset planeras- och projekteras för. Verifieringen görs av en oberoende granskare efter att huset är färdigt och hyresgästerna inflyttade. Detta bekräftar att vi uppnådde de planerade målen även när huset är i drift.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad

STADSDEL	BETYG SILVER	BETYG BRONS	TOTALT ANTAL
UPPRUSTADE BYGGNADER	4	4	8
NYPRODUCERADE BYGGNADER	2		2

Ombyggnadsprojekt ger påtaglig energieffektivisering

Ett antal om- och nybyggnadsprojekt har certifierats enligt Miljöbyggnad nivå Silver och Brons. Energianvändningen i ombyggnadsprojekten har nära halverats.

Stockholmshusen ökar tillgången på hyresrätter

Arbetet med Stockholmshusen fortsätter. Inom ramen för konceptet samarbetar stadens förvaltningar med bostadsbolagen för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals hyresrätter.

Ledinge är Svenska Bostäders första Stockholmshus som kommer att uppföras med 7 byggnader som innehåller totalt 172 lägenheter i Tensta. Byggstart var planerad till 2017 men efter ett överklagande av detaljplanen är byggstarten planerad till 2018.





Snabba Hus

Snabba Hus med små lägenheter för studenter och unga

Konceptet innebär att genom hög prefabriceringsgrad bygga hyresrätter i en snabbare process jämfört med traditionell produktion. Stommen och modulerna är konstruerade så att de går att demontera, flytta och återmontera på en annan tomt. Vi bygger små lägenheter för studenter och unga vuxna med tillfälliga bygglov. Tanken framöver är att bygga dessa inom detaljplanelagt område.

Planering och projektering av Snabba Hus pågår i Norra Ängby och Räcksta. Byggloven överklagades men har nu vunnit laga kraft. Produktionsstart under 2018.

Svenska Bostäder renoverade ett av Stockholms arkitektoniska mästerverk till nya studentbostäder.

Vallgossen är en distinkt profil i Stockholm och ett av de viktiga byggnadsverken i Stockholms moderna arkitekturhistoria. Lola Geisendorf som ritade den berömda byggnaden är mest känd för sin roll inom den så kallade brutalismen, och huset stod klart 1961. Svenska Bostäder har tillsammans med entreprenören arbetat med detaljkänsla och varsam hand skapa nya studentbostäder i en historiskt unik miljö. Det är ett uppdrag som krävt kunskap och noggrannhet, men som betalat sig mångfalt när byggnaden nu åter kunnat invigas och visas upp i sin tidstypiska karaktär och särprägel.



Vallgossen

Antikorruptionsarbete

Svenska Bostäder verkar i bygg- och fastighetsbranschen, en av de mest utsatta branscherna när det gäller korruption. Medarbetarnas kunskap om vilka regler som gäller och tydliga interna rutiner är avgörande för att säkerställa att arbetet bedrivs på rätt sätt.

Utbildning

För att öka kompetensen om vad korruption innebär och vilka lagar och regler som gäller har Svenska Bostäder under året genomfört utbildningar med externa föreläsare från Institutet Mot Mutor och Advokatfirman Winge. Utbildningen kommer att fortsätta under kommande år för att omfatta alla medarbetare.

Inköp

Varor och tjänster ska avropas via Svenska Bostäders inköpssystem för att styra mot rätt avtal. För att säkerställa medarbetarnas kunskap om systemet och hur det går till att beställa ordnas interna utbildningar regelbundet. Under 2018 planerar vi att ta fram en uppförandekod för leverantörer.

Lägenheter och lokaler

Svenska Bostäder lämnar alla lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. För att få en lägenhet hos oss ska man stå i den reguljära bostadskön och söka en lägenhet där, bo hos något av de allmännyttiga bolagen i Stockholm och söka en lägenhet via internkön eller byta till sig en lägenhet. Vi har under året arbetat med att uppmärksamma och lära oss mer om oriktiga hyresförhållanden och



skenbyten. Boförmedlarna har kompetensutvecklats genom en heldag med juridisk utbildning.

Svenska Bostäders lokaler hyrs ut på en öppen marknad. Stor vikt läggs vid att hyresgästens verksamhet ska fungera för området och den aktuella fastigheten. Hyresgästens bakgrund som bland annat ekonomisk status och ägarförhållande kontrolleras alltid. Detta förfarande används både vid nyuthyrning och överlåtelse av hyresavtal. De internt riktlinjerna för arbetet finns beskrivna i ett ramverk som årligen uppdateras.

Visselblåsare

Under 2017 har arbete med att implementera en intern visselblåsar-tjänst påbörjats, tjänsten planeras vara klar i början av 2018. Alla typer av oegentligheter kommer att kunna rapporteras i tjänsten.

ANTAL OCH ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTBILDNING I ANTIKORRUPTION

Redovisning av nyckeltal	ANTAL	ANDEL (%)
Ledningsgruppsmedlemmar	7	100
Tjänstepersoner		
Fastighetsanställda		

Svenska Bostäders arbete för att motverka korruption utgår från

- Stockholms stads Riktlinjer om mutor och representation.
Webblänk: <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1832680>
- Stockholms stads program för inköp och upphandling.
Webblänk: <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1821655>
- Svenska Bostäders inköpspolicy.
Webblänk: (fotnot med hänvisning till webadress)
- Regler för godkännande av hyresgäst, reglerna är gemensamma för stadens bostadsbolag Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebo städer, Stadsholmen och Micasa fastigheter:
Webblänk: <https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/bostadsregler/gemensamma-regler-for-godkannande-av-hyresgast/>
- Svenska Bostäders Regler vid evakuering och omflyttning.
Webblänk: (internt dokument, länk saknas)
- Internt ramverk för uthyrning av lokaler.
Webblänk: (andrat ordning på punkterna) (internt dokument, länk saknas)

(Saknar webblänkar)

Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder arbetar för att minska miljöpåverkan under våra byggnaders livscykel och att underlätta för våra hyresgäster att leva miljöanpassat. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av byggprojekt, hållbar förvaltning och information till hyresgästerna.

Stockholm stads miljöprogram för 2016-2019* och vår miljöpolicy* utgör utgångspunkten för Svenska Bostäders miljöarbete. För att styra och följa upp det interna arbetet har vi ett miljöledningssystem. Miljöarbetet har fyra fokusområden:

- Minimera klimatpåverkan – i detta område ingår energi och utsläpp till luft
- Effektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen

Förutom den påverkan som vår egen verksamhet medför påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende.

På Svenska Bostäder har varje chef ansvar för miljöarbetet i den egna verksamheten. Centrala resurser för stöd, samordning, utveckling och uppföljning finns på Energi- och miljöenheten inom avdelningen för Fastighetsutveckling.

*<http://www.stockholm.se/miljoprogrammet>

*<https://www.svenskabostader.se/om-oss/vart-miljoarbete/miljopoly/>





Klimatpåverkan

Svenska Bostäder arbetar med att minimera klimatpåverkan genom att arbeta för minskad energiförbrukning och minskade utsläpp.

Byggnader

Vårt arbete med att minimera klimatpåverkan från byggnadernas drift kan delas in i fyra delar

- Energieffektiviseringar i befintligt bestånd i samband med stora upprustningsprojekt.
- En aktiv drift där samtliga byggnader är uppkopplade mot ett centralt system, Energiportalen, för styrning, statistik och driftövervakning. Temperaturen i lägenheterna styrs av referensgivare i ett urval lägenheter i varje hus i stället för konventionell styrning utifrån aktuell utetemperatur. I Stadsholmens bestånd används konventionell styrning, även dessa byggnader är dock uppkopplade mot Energiportalen.
- Hög energiprestanda vid nybyggnation. Stockholms stad har en hög ambitionsnivå och ställer energikrav som är betydligt hårdare än de som återfinns i såväl Miljöbyggnad Silver som nationella byggregler. Det är en utmaning att klara dessa krav.

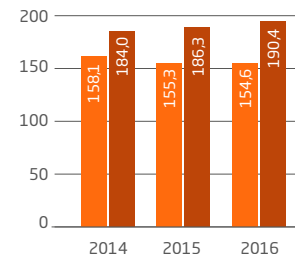
- Fastighetselen som köps in är klassad som Bra Miljöval

Det långsiktiga energieffektiviseringsarbetet dokumenteras i energiplan med 5-års perspektiv. Den bygger på femårsplanen för upprustning och planerad nybyggnation. För att uppskatta energieffektiviseringspotential i samband med upprustning används ett egenutvecklat Energiverktyg som innehåller byggnadsuppgifter och energianvändning för hela fastighetsbeståndet.

Pilotprojekt med Fortum Värme

Under året har ett samarbete med Fortum Värme inletts. Projektet handlar om effektstyrning av fjärrvärmens för att jämna ut effektbehovet i stadens fjärrvärmenät. Syftet är att få bort effektoppar som medför att Fortum behöver elda med fossila bränslen för att kunna leverera tillräckligt med värme. Om tekniken fungerar och våra hyresgäster inte drabbas genom för låga temperaturer i lägenheterna, kan detta bli en viktig pusselbit för att Fortum ska kunna leverera fossilbränslefri fjärrvärme 2022 istället för 2030.

ANVÄNDNING AV EL, kWh/kvm BOA/LOA



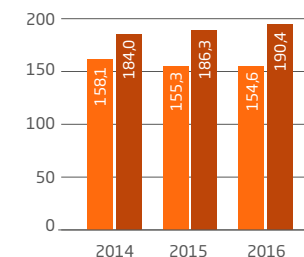
Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum
Stadsholmen

Kommentar till el-diagrammet: Fastighetselen har haft ett relativt oförändrat nyckeltal under åren. Orsaken till detta är att belysning och vitvaror byts till energieffektiv utrustning vilket minskar förbrukningen. Samtidigt har ventilationen kompletterats med värmeåtervinning vilket ökar elförbrukningen men sänker värmeanvändningen i förhållande 1:10.

Särredovisa SB och Stadsholmen. Kommentera att Vällingby Centrum inte ingår.

Vår hållbara och trygga bostadsmiljöer

ANVÄNDNING AV VÄRME OCH VATTEN, kWh/kvm BOA/LOA



Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum
Stadsholmen

Kommentar: Färdigställda stora upprustningsprojekt bidrar genom kraftiga minskningar av fjärrvärmeanvändningen. Även inflyttade nyproduktionsprojekt bidrar till sänkningen. Detta sammantaget med en aktiv drift och förhållandevis små differenser mellan min- och maxtemperatur under längre perioder under året, medför att byggnaderna får ett jämnt värmebehov och trögheten i konstruktionen kan utnyttjas utan störningar av periodvis höga energiuotag.



22 % av Svenska Bostäders fordon är elbilar (exklusive Stadsholmens fordon).

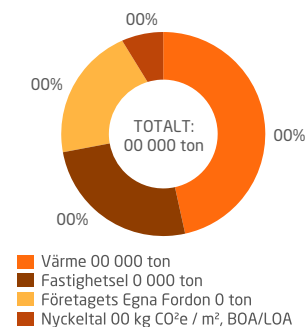
Solceller

Svenska Bostäders produktion av solceller uppgick under 2017 till 517 MWh, det vill säga drygt 1 % av den totala elanvändningen. Inga nya installationer har tillkommit. I stället har fokus legat på att bevaka regelverket och att optimera drift och service avseende teknik och kostnader. En brand i december 2016 i en anläggning i Husby och en helombyggnad i samma område har medfört produktionsbortfall från solcellerna i dessa hus.

Fordon

Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från företagets egna fordon och transporter. Samtliga fordon klassades som miljöbilar när de köptes in. I samband med utbyte och nyinköp av bilar prioriterar vi elbilar. Under året har Svenska Bostäder köpt fyra elbilar, totalt har vi 16 stycken. Stadsholmen har fyra gasbilar.

UTSLÄPP AV VÄXTHUS- PÅVERKANDE GASER



För specifika uppgifter angående energislag och emissioner, se GRI-index.

SOLELPRODUKTION

Svenska Bostäder och Stadsholmen 2017

517 MWh



Av Svenska Bostäders fordon är 22 % elbilar.

För specifika uppgifter angående energislag och emissioner, se GRI-index.



Effektiv avfallshantering

KÄLLSORTERAT MATERIAL

Svenska Bostäder och Stadsholmen 2017



00 ton glas
00 ton plast
00 ton metall
00 ton returpapper
00 ton elavfall
00 ton textil

Svenska Bostäder arbetar löpande med att underlätta insamling och sortering av avfall från våra hyresgäster. Svenska Bostäder har cirka 240 miljöstugor. Stadsholmen har ett 80-tal miljörum där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. I miljöstugorna går det att lämna upp till 10 materialfraktioner och grovavfall. Organisationen Human Bridge ställer upp insamlingskärl för textilier på Svenska Bostäders mark. För närvarande finns insamlingskärl på 40 platser.

Svenska Bostäder och Stadsholmen arbetar kontinuerligt för att möjliggöra för hyresgästerna att sortera ut sitt matavfall. Det finns olika system för insamling och vi har implementerat separat sortering i brun papperspåse, Gröna Påsen som sorteras ut optiskt och matavfallskvvarnar. Vilken lösning som tillhandahålls beror på vad som är möjligt och lämpligt på respektive plats. Stockholms stad planerar för en ny optisk sorteringsanläggning i Högdalen, det är en viktig pusselbit för att kunna möjliggöra matavfallsinsamling för alla hyresgäster.

MATAV FALL

Tillgång till matavfallsinsamling:

34%

av Svenska Bostäders lägenheter

9%

av Stadsholmens lägenheter





Sund inomhusmiljö

Inomhusmiljön är viktig för hyresgästernas trivsel och hälsa. I en sund inomhusmiljö ingår exempelvis fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt och arbete med att förebygga fuktskador. Vi arbetar därför kontinuerligt med dessa frågor och följer regelbundet upp status.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

Svenska Bostäder använder systemet Byggvarubedömningen för att styra mot bra materialval vid ny- och ombyggnation. Tidigare har systemet även använts till förvaltningskemikalier, under året har en övergång till Stockholm stads nya kemikaliesystem Chemsoft påbörjats för dessa kemikalier.

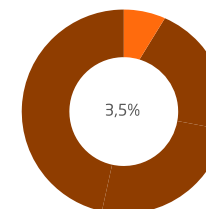
RADON

Antal byggnader där radonmätning utförts

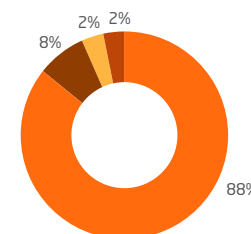


RADON

Antal byggnader med förhöjda radonvärden, i samtliga fall pågår eller planeras åtgärder



OVK



- Antal OVK-godkända lägenheter: 21 712
- Antal lägenheter med pågående OVK-besiktning: 2 052
- Antal lägenheter med pågående åtgärder föranledda av OVK-anmärkningar: 396
- Antal lägenheter med ej godkänd eller utebliven OVK-besiktning: 421

GRI-Data: Energi och utsläpp till luft

	Energi	Enhet	2017	2016
302-1	Total energianvändning inom organisationen(1)			
	Total bränsleanvändning	MWh	257	259
	Total bränsleanvändning, ej förnybar	MWh	129	117
		%	50	45
	Total bränsleanvändning, förnybar	MWh	128	142
		%	50	55
	Energianvändning i våra fastigheter			
	El(3)	MWh	45 600	43 188
	Fjärrvärme	MWh	284 610	298 083
	Solelsproduktion	MWh	517	559
	Solvärme	MWh	143	141
302-3	Energiintensitet			
	Energiintensitet inom organisationen			
	- El(4)			
	Svenska Bostäder	kWh/m ²	20,4	21,3
	Stadsholmen	kWh/m ²	24,6	23,7
	- Uppvärmning(5)			
	Svenska Bostäder	kWh/m ²	151,9	154,6
	Stadsholmen	kWh/m ²	191,2	190,4
	El(4)	MWh	43 024	41 388
	Uppvärmning(5)	MWh	312 700	313 772
	Total energianvändning(6)	MWh	355 724	355 160
	Area(7)	m ²	2 019 468	1 994 966
	Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)(2)	ton CO ₂ e	58	57
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)(8)			
	- Platsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	29 829	31 279
	- Marknadsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	27 047	28 645

(1) Data hämtas från det interna statistiksystemet vilket baseras på verklig användning inkl. Stadsholmen och exkl. Vällingby Centrum.

(2) Enligt Energimyndigheten baserat på drivmedel och biobränslen 2016: Mängder, komponenter och ursprung samt värmevärden från Energimyndighetens datalager (DW) 2017 i enlighet med drivmedelslagen och hållbarhetslagen (ER 2016:12).

(3) Fastighetsel inkl. tvättstugor samt el till värmepumpar.

(4) Fastighetsel inkl. tvättstugor exkl. el till värmepumpar.

(5) Normalårskorrigerad värme samt el till uppvärmning med klimatindex Bromma.

(6) Omfattas av el och normalårskorrigerad uppvärmning i våra fastigheter inkl. Stadsholmen och exkl. Vällingby Centrum.

(7) Uthyrbar bostad- och lokalarea (BOA,LOA).

(8) Enligt Stockholms stad miljöförvaltningen baserat på Bra miljöval mix och Fortum fjärrvärme 2016 femårsmedel samt Värmemarknadskommittén (VMK) baserat på Norrenergi 2016 års miljöpåverkan .

GRI-INDEX

	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn		
102-2	De viktigaste produkterna och eller tjänsterna		
102-3	Huvudkontorets lokalisering		
102-4	Länder där organisationen är verksam		
102-5	Ägarstruktur och bolagsform		
102-6	Marknader		
102-7	Bolagets storlek		
102-8	Medarbetarinformation		Data har sammanställts från personalsystemet AGDA
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan		
102-10	Förändringar under redovisningsperioden		Tillkommande byggnader
102-11	Försiktighetsprincipen		
102-12	Externa regelverk, standarder principer som organisationen omfattas av/stödjer		
102-13	Medlemskap i organisationer Fackliga, bransch, opinionsbildande	SABO, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, Håll Nollan sammanslutningar	
	Strategi		
102-14	VD-ord		
	Etik och integritet		
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer		
	Styrning		
102-18	Organisationens styrning		
	Intressent dialog		
102-40	Lista över intressentgrupper		
201-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		
102-42	Identifiering och urval av intressenter		
102-43	Intressentdialog		
102-44	Nyckelfrågor för intressenterna och hantering av dessa		
	Rapporteringsprinciper		
102-45	Enheter som ingår i redovisningen		
102-46	Process för definition av redovisningens innehåll		
102-47	Väsentliga hållbarhetsområden		

	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-48	Effekt av omräkning av information som getts i tidigare rapporter samt orsak		
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport		Ej aktuellt första året
102-50	Redovisningsperiod		
102-51	Datum för senaste hållbarhetsrapporten		Detta är den första
102-52	Redovisningscykel		
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	Lars Brogren, Ekonomichef Sara Wallin, Hållbarhetschef Core	
102-54	Vald redovisningsprincip i GRI		
102-55	GRI innehållsförteckning		
102-56	Granskning och bestyrkande		
	Väsentliga områden		
103-1	Väsentliga områden, motivering och avgränsning		
103-2	Styrning av väsentliga områden		
103-3	Uppföljning av väsentliga områden		
	Indirekt ekonomisk påverkan		
203-1	Investeringar i ny- och ombyggnad		
	Antikorruption		
205-2	Kommunikation och utbildning för att motverka korruption		
	Energi		
302-1	Energianvändning inom organisationen		
302-3	Energiintensitet		
	Utsläpp till luft		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)		
	Lokalsamhället		
413-1	Andel av verksamheten där dialog med lokalsamhället, påverkansanalys och utvecklingsprogram genomförts	100 %Hänvisning till avsnitten samhällspåverkan och nyproduktion/upprustning	

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Svenska Bostäders första hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen har utgått från riktlinjerna som finns i GRI standards nivå Core. Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen och de väsentliga områden som identifierats för Svenska Bostäders arbete.

Svenska Bostäder och dotterbolaget Stadsholmen omfattas av rapporteringen. Vällingby Centrum förvaltas av en extern upphandlad aktör och omfattas inte av nyckeltalen i hållbarhetsredovisningen. I de fall det finns ytterligare avgränsningar i rapporten beskrivs detta i texten. I vissa fall särredovisas Stadsholmen, detta framgår då i texten. Att vi valt att göra så beror på att Stadsholmens byggnader har mycket höga bevarandevärden vilket medför att möjlig-

heten att göra förändringar i byggnaderna för till exempel energieffektivisering är starkt begränsad.

Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument och information som länkas till på webben. Vid framtagande av redovisningen har GRI:s principer om redovisningens innehåll tillämpats det vill säga väsentlighet, kommunikation med intressenterna, hållbarhetssammanhang och fullständighet.

Rapportering sker per kalenderår och rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2017. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidan 3 - 64 och uppfyller kraven enligt ÅRL på avlämnande av hållbarhetsrapport.



(revisor uttalande)

AB SVENSKA BOSTÄDERS
ÅRSREDOVISNING 2017

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för
Aktiebolaget AB Svenska Bostäder avger härmed
redovisning för bolagets verksamhet 2017.



Ägarförhållanden

Aktiebolaget Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Svenska Bostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Svenska Bostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2017–2019:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder genom att fördubbla nyproduktionstakten till år 2020
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarkanden har råd att efterfråga
- för 2017 nå ett resultat efter finansnetto om 210 mnkr exklusive realisationsvinster

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighets-

beståndet till 693 (692) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 296 000 (2 257 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 26 512 (26 088).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 2 495 (2 548) mnkr, varav 890 (878) avsåg nybyggnad, 1 591 (1 551) ombyggnad, 14 (3) inventarier och 0 (116) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 429 (495) nya bostadslägenheter. Ombyggnad av framför allt miljonprogrammet fortsatte. Totalt färdigställdes ombyggnad och upprustning av 356 (383) lägenheter under 2017. Under året påbörjades 842 (31) bostadslägenheter.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 22 634 (20 150) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analys- verktyget Datscha. Värderingen kvalitetsäkrades av Newsec enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 57 039 (49 414) mnkr.

Försäljningar/Förvärv

Inga försäljningar eller förvärv har skett under perioden.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms

stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning såväl som antalet personer i Bostadsförmedlingens kö, som kötiderna, att öka. För 2017 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,65 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2017. Lokalbeståndet består av drygt 4 000 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 539 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat koncernen

Resultatet efter finansnetto uppgick till 217 (101) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 147 (45) mnkr. Omsättningen uppgick till 2 784 (2 653) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och 2017 års hyreshöjning för bostäder. Driftnettot uppgick till 1 145 (996) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1639 (1 657) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av marknadsvärdet för färdigställda fastigheter, uppgick till 3,2 (3,6) procent. Resultatet belastas med skattekostnad avssende tidigare räkenskapsår med drygt 3 mnkr.



Finans

Finansnettot försämrades något under året och uppgick till -125 (-120) mnkr, detta som en följd av ökat upplåningsbehov i en kombination av lägre räntenivåer. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 11 146 (9 372) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 1,21 (1,40) procent. Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 12 990 (12 852) mnkr. Soliditeten uppgick till 50,7 (54,1) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 66,3 (67,3) procent. För översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt”.

Begränsningar avdrag för koncerninter- na räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninternas räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Svenska Bostäder har yrkat att koncerninternas räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014-2016. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Skatteverket har i december 2017 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2015. Även detta beslut innebär

att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Svenska Bostäder har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014-2016 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslut 2017 har Svenska Bostäder reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket tidigare använt påverkar inkomståret 2017. Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-15 vill Svenska Bostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 312 (310), varav 172 (172) män och 140 (138) kvinnor.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Svenska Bostäder följa Stockholms stads miljöprogram.

Risker

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Kostnader där stor inverkan kan ske är främst energibesättning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplat till upplåningen. Byggekostnadsutvecklingen är en risk i bolagets arbete med att starta nyproduktion av 1 000 bostadslägenheter per år från och med 2020.

Utsikter för 2018

Hyrorna för 2018 är ej färdig förhandlade. Arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm pågår tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm.

Ett viktigt utvecklingsarbete med ägardirektiven för 2017 som grund är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv.

Under 2018 kommer utvecklings- och förbättringsarbetet fortsätta inom bolagets verksamhetsområden inom ramen för projektet »Verksamt«.

Arbetet med att implementera ett nytt gemensamt fastighetssystem för stadens fastighetsbolag kommer fortgå under 2018.

Vid årsskiftet 2017/2018 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 103 stycken. Huvuddelen av dessa beräknas färdigställda under 2018. Stadens mål för nyproduktion har ökat i direktiven för åren 2018-2020. Målet är att från och med 2019 byggstarta 1 000 lägenheter per år, vilket är en fördubbling jämfört med det tidigare målet. Som en följd av detta arbetar bolaget aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfte att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 8 000 till 10 000 lägenheter. Ägarens resultatkrav efter finansnetto uppgår till 280 mnkr för 2018, exklusive realisationsvinster och extraordinära poster.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	10 213 824 386
Årets resultat	91 475 613

Summa **10 305 299 999**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	9 603 600
I ny räkning balanseras	10 295 696 399

Summa **10 305 299 999**

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av förvärvsvärde-metoden. Moderbolagets egna kapital redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

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 12 128 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföre-

tagets aktieägare uppgår det till 12 990 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.

5 år i sammandrag

KONCERNEN	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hyesintäkter	2 652	2 573	2 504	2 465	2 429
Övriga förvaltningsintäkter	132	80	81	55	54
Nettoomsättning	2 784	2 653	2 585	2 520	2 483
Driftkostnader	-1 420	-1 434	-1 385	-1 424	-1 410
Tomträttsavgälder	-136	-137	-133	-125	-123
Fastighetsskatt	-83	-86	-73	-77	-58
Driftnetto	1 145	996	994	894	892
Av- och nedskrivning av fastigheter	-717	-702	-639	-525	-469
BRUTTORESULTAT	428	294	355	369	423
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-77	-73	-71	-78	-71
Resultat vid avyttring av fastigheter	-10	0	-6	161	520
RÖRELSERESULTAT	341	221	278	452	872
Finansiella intäkter	5	3	6	4	6
Finansiella kostnader	-129	-123	-132	-125	-73
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	217	101	152	331	805
Skatt	-62	-58	-46	-73	-179
Minoritetens andel	-8	2	-4	-4	-5
ÅRETS RESULTAT	147	45	102	254	621
OPERATIVT RESULTAT	217	156	212	170	285
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Materiella anläggningstillgångar	25 374	23 620	21 734	19 613	17 897
Finansiella anläggningstillgångar	40	42	47	58	63
Omsättningstillgångar	259	113	141	204	149
SUMMA TILLGÅNGAR	25 673	23 775	21 922	19 875	18 109
Eget kapital	12 990	12 852	12 817	12 732	12 822
Minoritetsintresse	27	20	22	18	13
Avsättningar	639	603	653	698	727
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	12 017	10 300	8 430	6 427	4 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 673	23 775	21 922	19 875	18 109
Kapital					
Justerat eget kapital	39 826	35 678	31 626	31 046	30 026
Bedömt verkligt värde fastigheter	57 039	49 414	42 948	40 914	38 293

KONCERNEN	2017	2016	2015	2014	2013
FASTIGHETSUPPGIFTER, 17-12-31					
Antal lägenheter	26 512	26 088	25 596	25 458	25 425
Antal lokaler	4 102	4 016	3 962	3 945	4 062
Antal bilplatser	10 326	10 782	10 697	10 681	10 817
Summa uthyrningsobjekt	40 940	40 886	40 255	40 084	40 304
Yta bostäder, 1000-tal m2	1 757	1 736	1 712	1 701	1 702
Yta lokaler, 1000-tal m2	539	520	517	512	516
Yta bilplatser, 1000-tal m2	148	155	154	154	156
Summa yta, 1000-tal m2	2 444	2 411	2 383	2 367	2 374
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	116	0	0	0
Nyproduktion	890	878	907	578	417
Om- och tillbyggnad	1 580	1 541	1 785	1 682	1 789
Övriga investeringar	25	13	22	51	13
Summa investeringar	2 495	2 548	2 714	2 311	2 219
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	0	0	51	132
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	38,2	35,6	36,5	34,0	34,5
Fastigheternas direktavkastning	4,7	4,7	5,0	5,0	5,4
Avkastning eget kapital	1,3	0,6	0,9	2,0	4,7
Avkastning totalt kapital	1,4	1,0	1,4	2,4	5,1
Avkastning justerat totalt kapital	0,6	0,5	0,6	1,1	2,2
Finansiering					
Soliditet	50,7	54,1	58,6	64,2	70,9
Justerad soliditet	66,3	67,3	68,7	71,7	74,8
Belåningsgrad bokfört värde	49,2	46,5	40,0	31,9	22,5
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	19,5	19,0	17,6	13,6	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,8	2,2	3,6	12,0
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	5,6	6,5	6,7	8,6	10,1
Vakansgrad, bilplatser	21,6	27,0	26,6	27,3	28,7
Omflyttning, bostäder	7,4	8,5	9,3	8,2	8,9
Hyesintäkter bostäder, kr/m2	1 227	1 206	1 181	1 158	1 137
Hyesintäkter, lokaler, kr/m2	1 155	1 151	1 153	1 143	1 135
Driftkostnad, kr/m2	623	638	625	643	633
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m2	34	32	32	35	32
Personal					
Årsanställda	267	263	265	266	268
Personalomsättning, %	6,8	8,1	8,3	8,2	5,1
Sjukfrånvaro, %	4,5	5	4,6	4,4	4,1

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

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

Operativt resultat

Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter och nedskrivning av anläggningstillgångar.

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

Extern värdering görs, exklusive AB Stadsholmen där intern värdering görs. Datschas värderingsmodell har använts där fastighetsägaren har lagt in och ansvarat för korrekthet avseende fastighets-specifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser. Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav samt i enstaka fall korrigeringar av drift- och underhållskostnader. Varje fastighet har bedömts var för sig.

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

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

Avkastning eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablonskatt 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 grundhyra inklusive index 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 helårsarbetare med tillämpning av faktiskt arbetad tid.

Måttal

Serviceindex

Serviceindex sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med företagets medarbetare och servicen i övrigt. Det vill säga om kunderna känner sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om de får den felavhjälpan service de efterfrågar.

Produktindex

Produktindex sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten i övrigt, såväl inne som ute.

Trygghetsindex

Andelen hyresgäster som är nöjda med trygghet och säkerhet kopplat till sitt boende.

Aktivt medskapandeindex, AMI

Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning.

Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter

Med påbörjad lägenhet menas då de egentliga byggnadsarbetena påbörjats, vid nybyggnad då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus påbörjats.

FINANSIELLA RAPPORTER

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget AB Svenska Bostäder avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2017.



Koncernens resultaträkning

MNKR	NOT	2017.01.01 2017.12.31	2016.01.01 2016.12.31
Hysesintäkter	3	2 652	2 573
Övriga förvaltningsintäkter	3	132	80
Nettoomsättning		2 784	2 653
Driftkostnader	4	-1 420	-1 434
Tomträttsavgälder		-136	-137
Fastighetsskatt		-83	-86
Driftnetto		1 145	996
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-717	-702
BRUTTORESULTAT		428	294
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-77	-73
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	-10	0
RÖRELSERESULTAT	8	341	221
Finansiella intäkter	9	5	3
Finansiella kostnader	10	-129	-123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217	101
Skatt på årets resultat	12	-62	-58
ÅRETS RESULTAT		155	43
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		147	45
Minoritetsintresse		8	-2

Kommentarer till resultaträkning

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna under 2017 uppgick till 2 652 (2 573) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter, inklusive påbyggnader av befintliga fastigheter, innebar ökade hyresintäkter med cirka 41 mnkr. Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under 2016-2017. I övrigt ökade hyresintäkterna med 38 mnkr eller 1,5 (1,0) procent. För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 0,65 procent från 1 januari för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. Det var samma hyreshöjning som året innan. Denna höjning innebar ökade intäkter med cirka 13 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader och stambyten har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 7 mnkr.

Lokalhyresintäkterna har brutto ökat med cirka 13 mnkr, exklusive effekter av nyproduktion. Det förklaras av indexförändringar samt höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad har ökat något jämfört med föregående år kopplat till ett omfattande ombyggnadsprogram inom främst Järvafältet.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 5,6 (6,5) procent. Vakansgraden har minskat i dotterbolaget Stadsholmen. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 21,6 (27) procent. Stockholm Parkering har tagit över garage i kvarteret

Drakenberg 14.

Övriga intäkter har ökat med 52 mnkr jämfört med föregående år. Merparten av avvikelserna avser försäkringsersättningar för större bränder.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna blev 1 420 (1 434) mnkr. De minskade driftkostnaderna avser främst värme, fastighetsskötsel och planerade reparationer. En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnads-
slag 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 förhandlings-ersättningar. Kostnaderna för fastighetsskötsel har minskat med 3 kr/kvm jämfört med föregående år.

Kostnader för reparationer blev 5 kr/kvm lägre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer. Kostnader för akuta reparationer har ökat jämfört med föregående år, vilket bland annat avser vattenskadorna. Kostnader för planerade åtgärder har däremot minskat något.

Värmekostnaderna har minskat med 5 kr/kvm jämfört med föregående år. Detta förklaras främst av något varmare klimat än föregående år. Den normalårskorrigerade förbrukningsnivån har fortsatt att minska. Kostnader för el, vatten och sophämtning uppvisar endast små

förändringar jämfört med föregående år.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive bovärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnaderna har totalt sett endast förändrats marginellt jämfört med föregående år.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH FASTIGHETSSKATT

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 136 (137) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 83 (86) mnkr. Fastighetsskatten avseende lokaler har minskat något, beroende på förändrade taxeringar. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 315 (1 268) kr/lägenhet, vilket gett en mindre ökning av kostnaderna för bostäder.

DRIFTNETTO

Driftnettot blev 1 145 (996) mnkr. Omfattande försäkringsersättningar avseende bränder har påverkat positivt med cirka 50 mkr.

Tillkommande nyproduktion, vissa hyreshöjningar och en viss minskning av driftkostnaderna är andra förklaringar till det förbättrade driftnettot.

Överskottsgraden har ökat något jämfört med år 2016, medan direktavkastningen på bokförda värden är oförändrad.

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 utrangeras den utbytta komponenten. Vissa beloppsgränser tillämpas för att aktivering ska ske. Beloppsgränser varierar utifrån fastighetens storlek. Åtgärder under beloppsgränsen kostnadsförs direkt.

Kostnaderna för av- och nedskrivning blev 717 (702) mnkr. Under 2017 har ingen nedskrivning gjorts, men under 2016 gjordes en nedskrivning av fastigheteten Deadalus med 55 mkr. Fastigheten är föremål för grundförstärkning. I övrigt har aktivering av omfattande ny- och ombyggnadsinvesteringar lett till ökade avskrivningar med 70 mnkr.

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 77 (73) mnkr. Ökningen förklaras bland annat av något ökade konsultkostnader.

RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till -10 (0) mnkr och avser utrangering av fastighetskomponenter som ersatts av nya.

FINANSIELLA POSTER

Koncernens finansnetto blev -125 (-120) mnkr.

Effekter av en lägre räntenivå, där snitträntan minskat med cirka 0,2%-enheter, motverkas av ökade räntekostnader till följd av ett ökat upplåningsbehov kopplat till den omfattande investeringsverksamheten.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultatet efter finansiella poster blev 217 (101) mnkr. Fjolårets resultat belastades av nedskrivning av fastigheter med -55 mnkr.

Vakansgrad % - årtotal	2017		2016	
Bostäder	0,1		0,1	
Lokaler	5,6		6,5	
Bilplatser	21,6		27,0	
	Mnkr	kr/m2	Mnkr	kr/m2
	2017	2017	2016	2016
Intäkter				
Bostäder inkl tillval	2 144	1 227	2 085	1 206
Lokaler	616	1 155	599	1 151
Bilplatser	51	339	54	347
Outhyrt	-38	-16	-45	-19
Hyresbortfall o rabatter	-121	-50	-119	-49
Totalt hyresintäkter	2 652	1 091	2 573	1 071
Övriga intäkter	132	54	80	33
Totalt intäkter	2 784	1 145	2 653	1 104
	Mnkr	kr/m2	Mnkr	kr/m2
	2017	2017	2016	2016
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel	314	138	318	141
Reparationer	378	166	385	171
Vattenkostnader	56	25	53	24
El och kyla	69	30	68	30
Värmekostnader	243	106	250	111
Extern sophämtning	42	18	42	19
Lokal administration	304	133	304	135
Avskrivningar maskiner och inventarier	14	6	14	6
Totalt	1 420	623	1 434	638
	Mnkr	kr/m2	Mnkr	kr/m2
	2017	2017	2016	2016
Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/m2				
Personalkostnader	33,6	14,7	34,7	15,4
Marknadsföring och information	26,8	11,8	27,4	12,2
Övriga konsultkostnader	7,9	3,5	3,6	1,6
Övriga centrala adm kostnader	8,9	3,9	6,9	3,1
Totalt	77	34	73	32

Balansräkning koncern

MNKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	22 634	20 150
Inventarier	14	248	246
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 492	3 224
Summa materiella anläggningstillgångar		25 374	23 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	11	11
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	29	31
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	42
Summa anläggningstillgångar		25 414	23 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	30	23
Aktuell skattefordran		90	5
Övriga fordringar	19	71	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	68	73
Summa kortfristiga fordringar		259	113
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		259	113
SUMMA TILLGÅNGAR		25 673	23 775

MNKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier	21	1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 471	11 333
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 990	12 852
Minoritetsintresse		27	20
		13 017	12 872
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	2	2
Uppskjuten skatteskuld	12	522	486
Nedskrivning	23	115	115
Summa avsättningar		639	603
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		337	444
Aktuell skatteskuld		0	14
Övriga kortfristiga skulder	24	11 160	9 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	520	454
Summa kortfristiga skulder		12 017	10 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 673	23 775

Förändring av eget kapital koncernen, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2017-01-01	1 519	0	11 333	20	12 872
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	147	8	155
Utgående balans 2017-12-31	1 519	0	11 471	27	13 017

Koncernens kassaflödesanalys

MNKR	2017.01.01 2017.12.31	2016.01.01 2016.12.31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	217	101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 1	741	717
Betald skatt	-125	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833	659
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-61	38
Förändring av rörelseskulder	-45	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727	724
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar 2	-2 496	-2 548
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Avytring av finansiella tillgångar	3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 493	-2 548
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Utdelning	-8	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8	-10
Periodens kassaflöde	-1 774	-1 834
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-9 372	-7 538
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-11 146	-9 372

MNKR	2017.01.01 2017.12.31	2016.01.01 2016.12.31
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	731	661
Resultat från avyttrade fastigheter	3	1
Resultat från avyttrade inventarier	7	0
Förändring i avsättning	0	0
Nedskrivning	-	55
Summa	741	717
2. Investeringar		
Förvärvat mark	-	115
Investering i fastigheter	2 470	2 420
Övriga investeringar	26	13
Summa	2 496	2 548

Moderföretagets resultaträkning

MNKR	NOT	2017.01.01 2017.12.31	2016.01.01 2016.12.31
Hysesintäkter	3	2 344	2 274
Övriga förvaltningsintäkter	3	116	63
Nettoomsättning		2 460	2 337
Driftkostnader	4	-1 228	-1 229
Tomträttsavgälder		-108	-110
Fastighetsskatt		-67	-70
Driftnetto		1 057	928
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-691	-623
BRUTTORESULTAT		366	305
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-77	-72
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	-3	0
RÖLSERESULTAT	8	286	233
Finansiella intäkter	9	14	13
Finansiella kostnader	10	-129	-122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171	124
Bokslutsdispositioner	11	-35	681
RESULTAT FÖRE SKATT		136	805
Skatt på årets resultat	12	-45	-213
ÅRETS RESULTAT		91	592

Balansräkning moderföretaget

MNKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	21 552	19 092
Inventarier	14	16	6
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 300	3 136
Summa materiella anläggningstillgångar		23 868	22 234
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	20	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	29	31
Summa finansiella anläggningstillgångar		49	51
Summa anläggningstillgångar		23 917	22 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	27	18
Aktuell skattefordran		85	0
Fordringar hos koncernföretag		815	805
Övriga fordringar	19	61	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	53	63
Summa kortfristiga fordringar		1 041	897
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		1 041	897
SUMMA TILLGÅNGAR		24 958	23 182

MNKR	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
Summa bundet kapital		1 823	1 823
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		10 214	9 631
Årets resultat		91	592
Summa fritt eget kapital		10 305	10 222
Summa eget kapital		12 128	12 045
Obeskattade reserver	22	576	603
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	2	2
Uppskjuten skatteskuld	12	285	266
Nedskrivning	23	60	60
Summa avsättningar		347	328
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		293	399
Skulder till koncernföretag		2	3
Övriga kortfristiga skulder	24	11 155	9 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	457	407
Summa kortfristiga skulder		11 907	10 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 958	23 182

Förändring av eget kapital moderföretaget, mnkr

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	1 519	0	304	9 631	592	12 045
Överföring resultat föregående år	0	0	0	592	-592	0
Transaktioner med ägare:						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	0	0	91	91
Utgående balans 2017-12-31	1 519	0	304	10 214	91	12 128

Moderförtagets kassaflödesanalys

MNKR	2017.01.01 2017.12.31	2016.01.01 2016.12.31
<u>Löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	171	124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 1	694	627
Betald skatt	-124	-150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741	601
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-59	2
Förändring av rörelseskulder	-120	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562	626
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar 2	-2 331	-2 450
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-
Avytring av finansiella tillgångar	3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 328	-2 450
<u>Finansieringsverksamhet</u>		
Utdelning	-8	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8	-10
Periodens kassaflöde	-1 774	-1 834
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-9 372	-7 538
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-11 146	-9 372

MNKR	2017.01.01 2017.12.31	2016.01.01 2016.12.31
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	692	626
Resultat från avyttrade fastigheter	3	1
Resultat från avyttrade inventarier	0	0
Förändring i avsättning	-1	0
Nedskrivning	0	0
Övrigt	0	0
Summa	694	627
2. Investeringar		
Förvärvad mark	-	115
Investering i fastigheter	2 318	2 333
Övriga investeringar	13	2
Summa	2 331	2 450

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 BFAR 2012:1 (K3).

Förstagångstillämpning av BFAR 2012:1 (K3) 2014

2014 var första gången företaget tillämpade BFAR 2012:1 (K3). I och med övergången har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar 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
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år

*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 dotter-

bolag 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

Hysesintäkter 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.

Ränteintäkter 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.





NOTER

Fordringar

Fordringar värderas till det belopp som bedöms inflyta.

Aktiverings- och avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker över tillgångarnas nyttjandeperiod, se not 13 och 14.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av de kommersiella fastigheterna i Vällingby Centrum, samt för övriga fastigheter i Svenska Bostäder. En intern värdering görs av fastigheterna i Stadsholmen. 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 0,50 – 7,50 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. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Lånekostnader

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

Kassaflödesanalys

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

NOT 3 Omställning, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<u>Specifikation av nettoomsättning</u>				
Hyresgäster				
Bostäder	2 144	2 084	2 001	1 943
Lokaler	616	599	439	427
Bilplatser	51	53	49	51
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-2	-2	-2
Lokaler	-25	-28	-22	-20
Bilplatser	-11	-14	-11	-14
Avgår rabatter mm	-121	-119	-110	-111
Summa hyresintäkter	2 652	2 573	2 344	2 274
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	75	74	59	57
Försäkringsersättning	57	6	57	6
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	-	0	-
Summa övriga förvaltningsintäkter	132	80	116	63

Under 2017 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 117 (109) mnkr och sålt varor och tjänster för 37 (21) mnkr. Per 31 december 2017 hade koncernen nettoskulder på 4 (15) mnkr till moderkoncernen, varav 0 (1) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholm Stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 111 (107) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 271 (266) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 129 (122) mnkr, tomträtsavgälder och arrenden 136 (137) mnkr. Per 2017-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms Stads internbank på 11 146 (9 372) mnkr.

NOT 4 Driftkostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel	314	318	283	285
Reparationer	378	385	284	280
Vattenavgifter	56	53	51	48
El och gas	69	68	61	60
Värmekostnader	243	250	220	228
Extern sophämtning	42	42	38	38
Fastighetsadministration	304	304	289	287
Avskrivning inventarier	14	14	2	3
Summa driftkostnader	1 420	1 434	1 228	1 229

NOT 5 Av och nedskrivningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastigheter, enligt plan	717	647	691	623
Nedskrivningar	-	55	-	-
Summa av- och nedskrivningar	717	702	691	623
Inventarier	17	14	2	3

Ett bedömt nedskrivningsbehov på 55 mnkr 2016 för fastigheten Daedalus 5 i AB Stadsholmen efter att styrelsen fattat beslut om ombyggnad samt grundförstärkning av denna fastighet.

NOT 6 Administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader omfattar VD, VD-stab och ledningsfunktionerna för ekonomi, HR, fastighetsutveckling, förvaltning, kommunikation samt marknadsförings- och företagsövergripande kostnader. Årets kostnader för revision uppgår till 0,5 (0,5) mnkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,4 (0,9) mnkr.

NOT 7 Resultat vid avyttring av fastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter och bredband	-10	0	-3	0
	-10	0	-3	0

Inga fastigheter har sålts under året.

NOT 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Antal anställda	311	310	290	290
Varav kvinnor	139	138	129	128
Varav män	172	172	161	162
Antal årsarbetare	267	263	250	246
Redovisning av könsfördelning i företagsledningen				
Styrelsen				
Antal kvinnor	10	10	5	5
Antal män	5	5	2	2
Företagsledningen				
Antal kvinnor	4	3	4	3
Antal män	3	3	3	3
Sjukfrånvaro %	4,5	5,0	4,6	5,2
Kvinnor	6,5	7,5	6,8	7,6
Män	3,0	3,4	2,9	3,5
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,1	3,1	3,1	3,1
30-49 år	3,9	4,0	4,0	4,2
50 år och äldre	5,3	6,3	5,3	6,5
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	160	153	150	143
Sociala kostnader	72	69	69	65
(varav pensionskostnader)	23	20	22	19

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 2,3 (1,8) mnkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 2,3 (1,8) mnkr.

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

	2017	2016	2017	2016
Styrelse, VD och vVD	2	3	2	3
Övriga anställda	158	150	148	140

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

Arvode utgick till styrelsens ordförande i moderbolaget med 0 (0) tkr.

Övriga styrelseledamöter

Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,3 (0,4) mnkr och fördelades mellan

ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,3 (0,4) mnkr.

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,8 (1,8) 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 löneväxling 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	
	2017	2016	2017	2016
Resultat från externa aktier och andelar	4	1	3	1
Ränteutgifter, koncernföretag	-	-	10	11
Ränteutgifter, övriga	1	2	1	1
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	5	3	14	13

NOT 10 Finansiella kostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader, moderbolag	129	122	129	122
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	0
Övriga ränteutgifter	0	1	0	0
Summa räntekostnader	129	123	129	122
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	129	123	129	122

Finanspolicy

Koncernens policy för hantering av finansiella risker har beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finanssenhet. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter till följd av marknadsfluktuationer.

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

NOT 11

Bokslutsdispositioner, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-27	-37
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	-640
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	62	-4
Summa bokslutsdispositioner	-	-	35	-681

NOT 12

Skatter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skattekostnader				
Aktuell skatt	22	137	22	137
Skatt tidigare taxeringar	3	27	3	27
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	36	-106	19	49
Summa skattekostnader	61	58	45	213
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	217	101	136	805
Skatt 22,0 %	48	22	30	177
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	149	134	145	129
Ej avdragsgill nedskrivning	-	12	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	11	10	11	10
Yrkade direktavdrag	-72	-81	-50	-76
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-120	-109	-114	-104
Förändring obeskattade reserver	6	148	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	0	1	0	1
Summa aktuell skatt	22	137	22	137
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	11	11	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	11	11	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	351	310	285	266
Avskrivningar utöver plan	44	49	-	-
Periodiseringsfonder	127	127	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	522	486	285	266

NOT 13

Förvaltningsfastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Byggnader				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	25 461	23 726	23 585	21 952
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	2 996	1 735	2 949	1 633
Avyttringar och utrangeringar	-4	0	-4	0
Vid årets slut	28 453	25 461	26 530	23 585
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-6 605	-6 046	-5 753	-5 219
Avyttringar och utrangeringar	-	0	-	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-626	-559	-600	-534
Vid årets slut	-7 231	-6 605	-6 353	-5 753
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-457	-457	-457	-457
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	-457	-457	-457	-457
Planenligt restvärde vid årets slut	20 766	18 399	19 720	17 375
Mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	891	775	865	750
Årets anskaffningar	-	115	-	115
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	891	891	865	865
Markanläggningar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 057	944	1 048	938
Årets anskaffningar	206	113	202	110
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	1 263	1 057	1 250	1 048
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-237	-186	-235	-185
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-59	-50	-59	-50
Vid årets slut	-297	-237	-294	-235
Planenligt restvärde vid årets slut	966	820	956	813

NOTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Byggnadsinventarier				
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>				
Vid årets början	521	521	520	520
Årets anskaffningar	3	0	3	0
Avyttringar och utrangeringar	-2	-	-2	-
Vid årets slut	522	521	521	520
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>				
Vid årets början	-482	-443	-481	-442
Avyttringar och utrangeringar	2	-	2	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-31	-39	-31	-39
Vid årets slut	-511	-482	-510	-481
Planenligt restvärde vid årets slut	11	39	11	39
Bokförda värden				
Byggnader	20 766	18 399	19 720	17 375
Mark	891	891	865	865
Markanläggningar	966	820	956	813
Byggnadsinventarier	11	39	11	39
Bokfört värde vid årets slut	22 634	20 150	21 552	19 092
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	57 039	49 414	51 058	43 922
Taxeringsvärden				
Byggnader	19 381	19 182	17 404	17 206
Mark	3 381	3 376	3 346	3 341
Tomträtter och arrenden	11 088	11 034	8 693	8 633
Summa taxeringsvärden	33 850	33 592	29 443	29 180

NOT 14
Inventarier, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>				
Vid årets början	361	337	45	43
Årets anskaffningar	23	24	13	2
Avyttringar och utrangeringar	-10	0	0	0
Vid årets slut	374	361	58	45
<u>Akkumulerade avskrivningar enl plan</u>				
Vid årets början	-115	-101	-39	-36
Avyttringar och utrangeringar	4	0	0	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-14	-14	-2	-3
Vid årets slut	-125	-115	-41	-39
Planenligt restvärde vid årets slut	248	246	16	6

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

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

NOT 15
Pågående ny- och ombyggnad, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Vid årets början	3 224	2 663	3 136	2 546
Årets investeringar	2 646	2 616	2 439	2 460
Kostnadsförda investeringar	-165	-186	-121	-128
Överfört till byggnader	-2 996	-1 734	-2 949	-1 632
Överfört till markanläggningar	-206	-113	-202	-110
Överfört till byggnadsinventarier	-3	0	-3	0
Överfört till inventarier	-8	-22	0	0
Bokfört värde vid årets slut	2 492	3 224	2 300	3 136

NOT 16
Andelar i koncernföretag, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	-	-	20	20
Bokfört värde vid årets slut	-	-	20	20

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

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

Andel i procent avser andel av kapital / röster

NOT 17

Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Andra långfristiga fordringar	4	6	4	6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	25	25	25
Bokfört värde vid årets slut	29	31	29	31
Andra långfristiga fordringar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6	11	6	11
Tillkommande fordringar	-	-	-	-
Avgår, kortfristig del	-2	-5	-2	-5
Bokfört värde vid årets slut	4	6	4	6

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

Aktier/Org nr/Säte	Antal/ andel	Nom (tkr)				
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441 / Stockholm	130	130	0	0	0	0
<u>Andelar/Org nr/Säte</u>						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	16	-	6	6	6	6
Svenskt Fastighetsindex SFI ek för 769602-7460 / Stockholm	-	50	0	0	0	0
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut	25	25	25	25	25	25

NOT 18

Hyres- och kundfordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresfordringar	14	13	12	12
Kundfordringar	16	10	15	6
Bokfört värde vid årets slut	30	23	27	18

NOT 19

Övriga fordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Momsfordran	8	3	5	3
Skattekonto	26	2	19	2
Övriga fordringar	37	7	37	6
Bokfört värde vid årets slut	71	12	61	11

NOT 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna intäkter	4	4	4	4
Tomrättsavgälder	34	34	27	27
Övriga förutbetalda kostnader	30	35	22	32
Bokfört värde vid årets slut	68	73	53	63

NOT 21

Eget kapital

Antal aktier	15 190 100
Kvotvärde, kronor	100
Förslag till vinstdisposition, kr	
<u>Till årsstämman förfogande står:</u>	
Balanserad vinst	10 213 824 386
Årets resultat	91 475 613
Summa	10 305 299 999

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	9 603 600
I ny räkning balanseras	10 295 696 399
Summa	10 305 299 999

NOT 22

Obeskattade reserver, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	37	74
Förändringar under året	-	-	-27	-37
Vid årets slut	-	-	10	37
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2015	-	-	144	144
Avsatt vid tax 2016	-	-	215	215
Avsatt vid tax 2017	-	-	207	207
Vid årets slut	-	-	566	566
Bokfört värde vid årets slut	-	-	576	603

NOT 23

Avsättningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	2	2	2	2
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	0	0	0	0
Bokfört värde vid årets slut	2	2	2	2

I pensionsskuden 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Nedskrivning				
Vid årets början	115	60	60	60
Periodens förändring	-	55	-	-
Bokfört värde vid årets slut	115	115	60	60

2015 gjordes en avsättning för identifierat nedskrivningsbehov om 60 mnkr för fastigheten Pyramiden 13 efter att styrelsen fattat beslut om en ännu ej produktionsstartad ombyggnad samt grundförstärkning. 2016 har motsvarande nedskrivning gjorts för Daedalus 5 i dotterbolaget AB Stadsholmen om 55 mnkr.

NOT 24

Övriga kortfristiga skulder, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	13 500	10 100	13 500	10 100
Outnyttjad del	2 354	728	2 354	728
Utnyttjad kreditbelopp	11 146	9 372	11 146	9 372
Källskatt	4	4	3	3
Övriga skulder	10	12	6	22
Bokfört värde vid årets slut	11 160	9 388	11 155	9 397

NOT 25

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna semesterlöner	16	17	15	15
Upplupna sociala avgifter	4	4	4	4
Övriga upplupna kostnader	233	177	212	170
Förutbetalda hyresintäkter	265	254	226	218
Övriga förutbetalda intäkter	2	2	0	0
Bokfört värde vid årets slut	520	454	457	407

NOT 26

Operationell leasing, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2 339	2 188	2 148	2 030
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	309	367	203	236
Förfaller till betalning senare än fem år	65	57	59	49
Summa	2 713	2 612	2 410	2 315
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	110	107	110	107

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	1	2	1	2
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1	1	1	1
Förfaller till betalning senare än fem år	1	1	1	1
Summa	3	4	3	4
Under perioden erlagda leasingavgifter	2	2	2	2

NOTER

NOT 27 Ställda säkerheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Uttagna pantbrev	3 439	3 439	3 128	3 128
Varav i eget förvar	3 439	3 439	3 128	3 128
Ställda panter	-	-	-	-

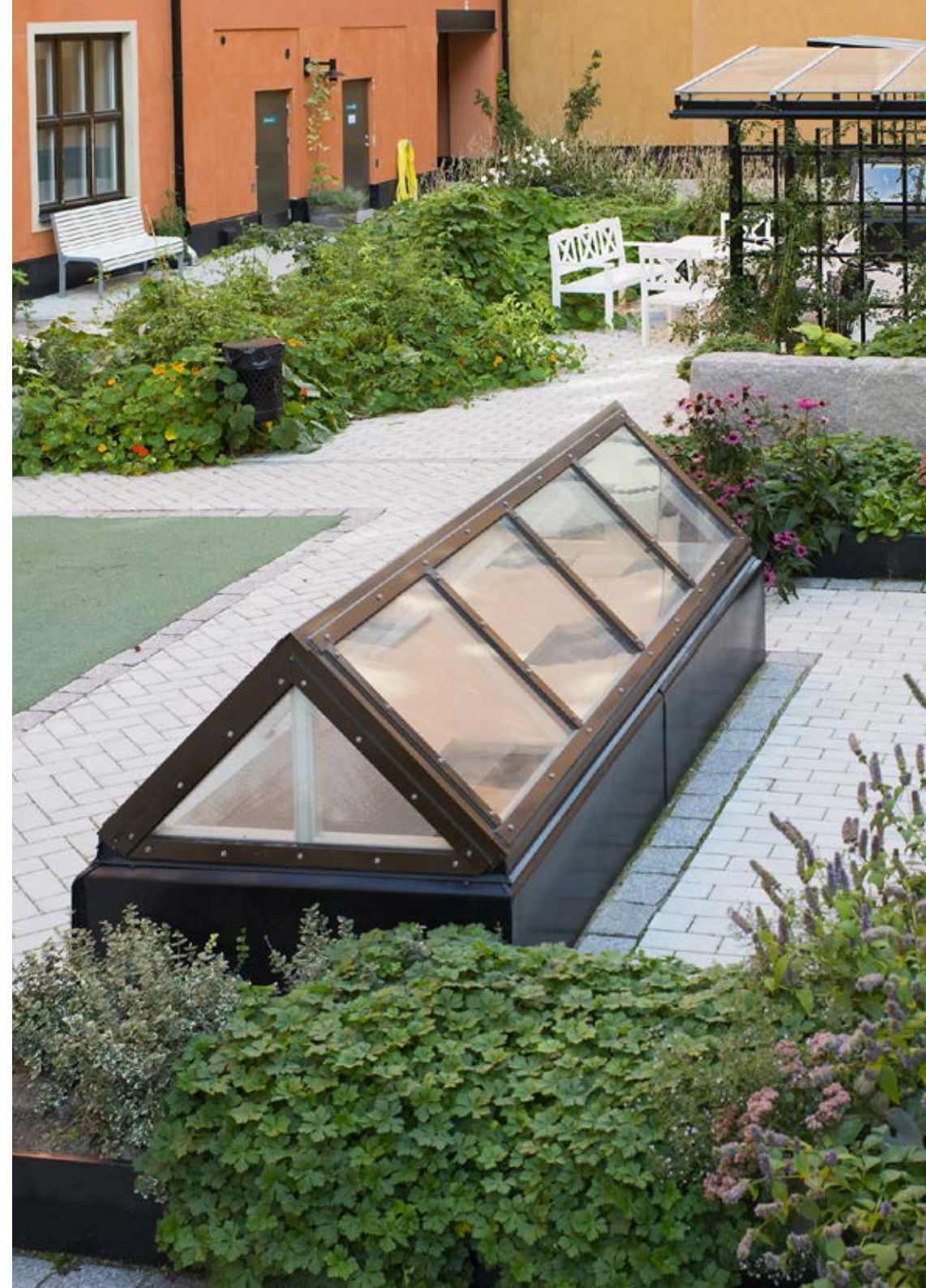
Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987-1992, samt för vissa korta krediter. Numera sker all upplåning via koncernkontot. Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelser. Dessa uppgick till 2 (2) mnkr.

NOT 28 Eventualförpliktelser, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	3	3	3	3

NOT 29 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.



Stockholm den x 2018

ANN-MARGARETHE LIVH (V)
Ordförande.

JOAKIM LARSSON (M)

KARIN GUSTAFSSON (S)

KARIN HANQVIST (S)

MAGDA RASMUSSEN (MP)

BO SUNDIN (M)

RAGNHILD ELFSÖ (C)

PELLE BJÖRKLUND
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

(saknas namnteckningar)

(Revisionberättelse)

(Granskingsrapport)

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Järva

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
AKALLA												
BRAHESTAD 1	Helsingforsgatan 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsgatan 8	D	1976	-	0	10 989	0	3	0	9,9	0	0,0
HELSINGFORS 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4	0,7	0	2,1
KOTKA 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 988	0	2	233	1,2	0	5,7
NYSTAD 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	290	99	8	0	5,6	908	47,8
NYSTAD 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	544	99	16	64	2,8	908	48,9
NYSTAD 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	62	4,5	903	47,1
NYSTAD 6	Borgåtgatan 46	D	1974	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
NYSTAD 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	2012	5 687	338	99	14	60	7,3	1 107	59,8
NYSTAD 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	497	99	15	58	7,1	1 111	56,8
NYSTAD 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	337	99	15	64	7,2	1 105	54,4
NÅDENDAL 1	Villmanstrandsgatan 1	D	1974	1974	0	0	0	0	24	0,0	0	3,3
SAIMA 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211	1,1	0	4,8
SVEABORG 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	200	96	4	66	5,5	895	45,5
SVEABORG 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	562	96	9	62	6,0	893	48,2
Akalla Summa					45 114	20 139	786	93	908	58,8	979	424,4
HUSBY												
BERGEN 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0	0,0	0	4,4
LILLEHAMMER 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimsgatan 17-19	D	1974	1974	0	2 716	0	18	0	3,4	0	8,6
MOLDE 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 159	149	81	30	0	6,8	1 076	67,7
MOLDE 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1982	7 956	579	103	20	0	9,3	1 080	111,4
MOLDE 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	53	119	3	190	6,8	961	96,4
MOLDE 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	116	116	29	223	7,4	971	100,0
MOLDE 5	Bergengatan 43-51	D	1976	2012	9 374	251	128	20	0	10,2	1 069	127,2
OSLO 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	55	104	2	154	7,0	899	90,1
OSLO 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	112	124	9	0	6,5	885	112,3
OSLO 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0	6,0	995	81,3
OSLO 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0	8,6	898	130,2
OSLO 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	4,9	897	75,0
OSLO 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 209	56	112	11	257	7,8	921	104,2
OSLO 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	82	130	15	0	7,7	891	117,6
OSLO 8	Edvard Griegsgången 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 127	0	4	0	2,6	0	0,0
OSLO 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0	1,3	0	6,9
RINGERIKE 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	0,9	0	4,8
TRONDHEIM 1	Trondheimsgatan 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 075	115	23	0	7,2	926	97,3
TRONDHEIM 2	Trondheimsgatan 4-8	D	1974	1974	6 166	335	84	6	0	3,5	899	75,9
TRONDHEIM 4	Trondheimsgatan 24-28, 28A, 30-32	D	1974	2012	9 322	77	123	39	261	11,9	1 193	138,3
TRONDHEIM 5	Trondheimsgatan 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	68	96	19	260	5,3	1 108	78,1
TRONDHEIM 6	Trondheimsgatan 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	68	98	11	0	7,8	1 062	91,2

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
TRONDHEIM 7	Trondheimsgatan 44-48	D	1974	1974	6 169	51	82	1	0	6,7	1 075	79,0
ÅLESUND 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslogatan 2-4, Trondheimsgatan 1A-C, 18, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1998	18 015	3 894	397	30	137	24,8	1 151	251,8
ÅLESUND 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimsgatan 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0	1,1	0	8,4
Husby Summa					161 600	15 578	2 350	324	1 842	165,3	1 006	2 057,9
KISTA												
GEDSER 1	Randersgatan 6, Årvingevägen 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	2	0	5,7	1 453	58,9
RANDERS 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	162	10,0	1 288	99,5
RIBE 170	Ribegatan 99	C	1979	-	0	336	0	1	0	0,5	0	0,0
RIBE 37	Ribegatan 130	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,7
RIBE 38	Ribegatan 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,7
SILKEBORG 136	Själlandsgatan 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0	0,1	1 237	1,8
ÅRHUS 174	Århusgatan 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,6
ÅRHUS 175	Århusgatan 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,6
Kista Summa					11 450	339	204	3	162	16,6	1 352	167,0
RINKEBY												
KVARNBÄCKEN 1	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	47	0	1	0	0,0	0	0,0
KVARNDAMMEN 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	841	126	24	0	8,4	861	73,0
KVARNDAMMEN 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	904	130	29	0	7,6	860	71,2
KVARNDAMMEN 4	"Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58"	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0	7,8	861	70,1
KVARNFALLET 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126	0,5	0	2,3
KVARNSEGLET 1	Gärdebyplan 1	D	1970	1970	0	0	0	0	47	0,0	0	3,0
KVARNSEGLET 2	"Gärdebyplan 4-25, 25A, 26-28, Vimmerbyplan 7"	D	1971	1983	14 843	779	214	19	0	13,2	947	119,6
KVARNSEGLET 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	0	0	0	0	1,0	0	4,5
KVARNSEGLET 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	35	0,1	0	0,0
KVARNSEGLET 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	923	172	17	0	11,0	925	100,6
KVARNÖGAT 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124	0,4	0	2,0
LILLKVARNEN 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	2	46	2,3	840	27,6
LILLKVARNEN 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	0	70	0	0	1,8	844	30,2
LILLKVARNEN 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	723	0	1	86	0,4	0	2,2
RINKEBY 2:8	Gärdebyplan 3	D	1970	-	0	50	0	1	0	0,0	0	0,0
STORKVARNEN 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1990	7 185	154	84	6	0	7,5	1 038	57,9
STORKVARNEN 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	7 185	167	86	7	0	7,7	1 083	51,5
STORKVARNEN 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Rinkeby Summa					77 169	5 594	1 063	131	465	69,7	921	615,7

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
TENSTA												
BRÄNNINGE 5	"Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8"	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0	2,2	0	11,3
BRÄNNINGE 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12	5,4	1 403	46,4
FÄLLINGE 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185	0,6	0	3,2
GEMLINGE 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80	0,2	0	0,0
GULLINGE 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	11	0	4,0	886	34,5
HJÄLMINGE 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	141	50	3	33	2,6	888	29,8
HUSINGE 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0	5,1	885	47,2
HUSINGE 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	308	77	9	0	4,5	886	40,7
KÄMPINGE 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	135	60	4	0	5,7	1 067	39,3
NEGLINGE 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	2015	8 604	97	99	4	113	9,2	1 085	76,1
SKÄNNINGE 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 888	969	81	16	103	5,1	888	49,5
SKÄNNINGE 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69	5,4	883	52,2
SKÄNNINGE 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72	6,7	883	52,4
SKÄNNINGE 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69	3,6	884	30,2
SKÄRINGE 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1981	6 823	624	82	6	8	7,0	1 018	53,6
TISSLINGE 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0	4,1	873	40,1
TOFTINGE 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	2003	7 189	295	94	6	16	6,5	1 025	67,9
VÄMLINGE 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1997	10 392	1 223	140	7	81	11,0	1 055	89,7
Tensta Summa					94 176	10 425	1 168	114	841	88,8	975	764,3
Järva Summa					389 509	52 075	5 571	665	4 218	399,2	989	4 029,2

Västerort

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
BLACKENBERG												
FINNEN 1	Ibsengatan 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	2	0	1,5	1 048	15,4
FRANSMANNEN 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33	2,9	1 042	30,9
GREKEN 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	15	2,7	1 053	30,5
HOLLÄNDAREN 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43	8,9	1 059	92,2
INDIANEN 1	Arvid Mörnes Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37	8,8	1 033	96,6
ITALIENAREN 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	2 280	271	36	6	20	2,9	1 051	30,2
ITALIENAREN 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23	4,8	1 500	52,6
KARELAREN 2	Arvid Mörnes Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32	4,6	1 022	48,6
NORRMANNEN 1	Björnsonsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0	1,8	1 045	19,8
PORTUGISEN 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	841	96	12	28	7,8	1 027	85,0
TURKEN 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	306	16	3	2	1,5	1 032	15,6
UNGRAREN 1	Björnsonsgatan 62-66	C	2012	2013	5 543	755	70	1	0	8,6	1 565	97,7
Blackeberg Summa					44 067	5 005	664	69	233	56,8	1 133	614,9
BROMSTEN												
IDUN 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbovägen 94B 96A-D	C	1984	1984	12 623	2 109	172	35	16	17,4	1 258	190,0
JORUND 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0	3,1	1 110	34,4
MARGARETA 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	97	28	4	28	2,5	1 097	27,6
YRSA 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	467	52	4	44	5,4	1 096	56,5
Bromsten Summa					21 664	2 694	288	48	88	28,4	1 194	308,4
GRIMSTA												
BLYET 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0	0,3	0	2,0
GULDET 4	Grimstagatan 129-217, Gulddragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 410	406	24	133	31,4	1 026	350,7
KVICKSILVRET 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 848	369	42	108	30,8	1 035	330,0
NEONET 1	Gulddragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	11,5	1 432	117,0
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	16	9,2	1 062	99,5
SILVRET 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	148	11,9	1 049	130,2
TENNET 1	Grimstagatan 103-117, Kanngjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0	10,6	1 064	116,4
TENNET 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	0	85	0	0	5,2	1 068	56,8
TUNGSTENEN 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	77	61	2	54	4,9	1 250	53,1
TUNGSTENEN 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	31	7,2	1 463	78,0
URANET 1	Grimstagatan 219-235, Gulddragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162	14,9	1 042	161,4
Grimsta Summa					110 902	6 160	1 702	92	713	137,9	1 090	1 495,2

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
HÄSSELBY GÅRD												
BONDESALEN 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	295	136	11	35	8,6	1 026	92,6
FONDBERSÅN 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	10 007	705	153	5	74	13,6	1 204	139,8
HERREKÖKET 1	Liljeörngatan 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33	3,8	1 045	41,6
HUNDLOKAN 2	Hundlokegränd 12-16	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
KUNGSSALEN 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	853	79	17	40	5,7	994	59,3
KÅLGÅRDEN 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,9	1 377	20,8
LAKEJKAMMAREN 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 765	417	138	12	0	10,2	1 045	111,6
MJÖLKKAMMAREN 3	Liljeörngatan 29-67	C	1956	1956	8 082	735	141	17	67	9,8	1 016	106,1
ROSENGÅRDEN 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	48	3,9	1 015	43,1
SPEGELDAMMEN 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	131	110	3	52	8,3	1 022	90,6
SPRINGBRUNNEN 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37	5,6	1 026	58,9
SÅNGKAMMAREN 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41	12,0	1 016	129,5
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	9,2	1 377	105,9
TAPETRABATTEN 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 148	169	18	53	13,6	1 035	153,9
TAPETRABATTEN 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	54	8,2	1 013	91,3
ÖRTAGÅRDEN 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4	1,4	1 124	14,1
Hässelby Gård Summa					94 916	7 897	1 499	133	538	115,8	1 072	1 259,2
HÄSSELBY STRAND												
KORNISCHEN 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0	1,9	1 068	21,4
SCHACKBRÅDET 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	44	7,7	1 081	80,4
TRIGLYFEN 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	9	164	14,4	1 067	152,7
TRIGLYFEN 2	Strandliden 22	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	27,9
Hässelby Strand Summa					19 487	626	322	12	208	24,0	1 072	282,4
HÄSSELBY VILLASTAD												
SKOGSKLOCKAN 2	Hundlokegränd 8-10	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Hässelby Villastad Summa					0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
MARIEHÄLL												
KULLAGULLA 1	Alfons Åbergs Gata 2-4, Annedalsvägen 71-75, Dartanjangs Gata 50-56, Pippi Långstrumps Gata 31-35	B	2011	2011	7 797	2 977	95	7	0	13,2	1 615	213,6
KUSIN VITAMIN 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Holgerssons Gata 2, Pellepennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	7 671	2 199	113	4	0	13,2	1 622	210,4
LASSE LITEN 1	Annedalsvägen 65-69, Pippi Långstrumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	1	0	4,5	1 612	72,4

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
TANT GRÖN 1	Agaton Sax gata 3-9, Kamomillagatan 10-14, Pippi Långstrumps gata 4, Suddagummans gata 5-7	B	2014	2014	6 228	1 467	82	4	0	10,7	1 670	172,6
Mariehäll Summa					24 452	6 734	322	16	0	41,7	1 631	669,0
RÅCKSTA												
BOLAGET 2	Ångermannagatan 78-128	C	1953	1953	11 476	1 069	179	19	30	13,2	1 011	146,6
DISPONENTEN 1	Vällingbyvägen 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	14	0	4,9	980	53,2
KORTRYTTAREN 1	Vällingbyvägen 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	6	20	6,3	1 042	67,9
PLATSCHEFEN 1	Vällingbyvägen 161-163	C	1953	1953	4 675	66	85	3	0	5,7	1 055	62,0
VAGNHALLEN 14	Jämtlandsgatan 159-161	C	1970	-	0	2 686	0	5	18	1,5	0	0,0
Räcksta Summa					25 673	5 336	404	47	68	31,6	1 021	329,7
SOLHEM												
GOTTE 1	Sörgårdsvägen 141-155	C	1989	1989	542	417	7	1	7	1,1	1 159	10,1
HEDVIG 22	Spånga Stationsplan 13, Spånga Stationsväg 55-81	C	1963	1963	9 730	269	155	5	64	10,5	1 164	121,5
ULF 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Vårsta Allé 12	C	1932	2012	691	568	7	5	0	1,8	1 317	17,2
Solhem Summa					10 963	1 254	169	11	71	13,4	1 173	148,8
VINSTA												
JORDFRÅSEN 1	Rabattvägen 31-45	C	2012	2013	4 351	288	57	6	0	7,0	1 516	77,2
KANTSKÄRAREN 1	Redskapsvägen 10-24	C	2012	2012	6 238	107	83	2	0	9,6	1 494	109,1
Vinsta Summa					10 589	395	140	8	0	16,5	1 503	186,3
VÄLLINGBY												
ARKIVBLÄCKET 2	Bräckegatan 2-20, Kirunagatan 10-12	C	1991	1992	7 837	2 334	80	25	0	11,8	1 246	121,6
BOKPAPPERET 1	Lyckselevägen 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	6	29	5,4	1 147	57,6
BREVKOPIAN 1	Skattegårdsvägen 37-43	C	1955	1977	4 928	16	88	2	0	5,9	1 050	65,9
CHEFEN 1	Vällingbyvägen 146-176	C	1953	1953	7 029	743	124	11	14	8,4	1 033	91,2
GLANSPAPPERET 1	Lyckselevägen 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	8	17	7,4	1 145	77,1
HEKTOGRAFEN 2	Duvedsvägen 9	C	1955	1955	0	406	0	1	0	0,3	0	1,6
HÅLKORTET 1	Vittangiplan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 995	1 664	35	30	0	6,1	1 263	55,6
HÅLTÄNGEN 1	Lyckselevägen 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	1	67	1,8	1 000	18,4
HÅFTSTIFTET 2	Duvedsvägen 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	8	4	2,9	1 065	30,5
INKÖPSCHEFEN 6	Solursgränd 3-11, Solursgången 16	C	2011	2012	12 562	308	171	59	62	20,4	1 530	256,6
KANSLISILKET 7	Bräckegatan 1-7, Kirunagatan 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	45	7,2	1 524	78,1
KARTOTEKET 1	Duvedsvägen 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	1	0	1,7	1 059	17,1
KORTHÅLLAREN 5	Indalsbacken 4-31, Lyckselevägen 9	C	1954	2012	17 275	1 628	249	18	66	23,8	1 299	222,0
NÅLFATET 2	Duvedsvägen 21-23	C	1955	-	0	438	0	2	0	0,3	0	0,0
PENNSTÄLLET 1	Lyckselevägen 34-54	C	1954	1968	3 510	560	61	5	16	4,8	1 151	50,4

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
RITBORDET 3	Jämtlandsgatan 120-148	C	1953	1953	6 424	384	108	10	44	7,9	1 042	86,9
SKAFTSTÄMPELN 1	Härjedalsgatan 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	6	53	4,9	1 046	51,2
STENCILEN 1	Härjedalsgatan 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	4	63	6,1	1 044	66,1
STÄMPELFÄRGEN 3	Härjedalsgatan 17-23	C	2016		4 325	1 167	61	1	0	7,5	1 691	85,8
STÄMPELFÄRGEN 4	Härjedalsgatan 27-33, Mörsilsgatan 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	304	104	11	28	7,7	1 066	82,2
Vällingby Summa					100 497	13 155	1 497	224	508	142,4	1 229	1 516,0
Västerort Summa					463 210	49 256	7 007	660	2 427	608,5	1 159	6 809,8

Söderort

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
BAGARMOSSEN												
ARKIVARIEN 1	Åtravägen 9-15	C	1953	1953	3 273	210	48	4	0	3,6	1 051	40,6
ASSESSORN 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 682	86	18	31	8,0	1 066	76,0
ASSESSORN 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	362	43	4	13	3,0	1 079	30,0
BERGSRÅDET 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	9	47	3	13	3,0	1 030	31,2
DOMHAVANDEN 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1978	1 911	94	27	9	25	2,3	1 145	24,9
HOVRÄTTSRÅDET 2	Fogdevägen 116	C	1954	1971	1 706	610	44	8	2	2,6	1 123	25,1
KAMMARSKRIVAREN 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	448	137	15	12	10,0	1 068	102,0
KOMMERSERÅDET 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6	1,3	1 045	13,0
KRIGSDOMAREN 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	483	68	10	11	4,8	1 058	49,8
KRIGSRÅDET 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	44	0,4	0	0,0
MILJÖMINISTERN 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Åtravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6	5,3	1 469	57,4
NÄRINGSMINISTERN 1	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	6,2	1 469	67,4
RIKSKANSLERN 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	231	83	16	23	6,2	1 046	65,1
SKATTEBONDEN 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	11	5	5,4	1 057	55,9
STÅTHÅLLAREN 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 879	274	40	56	20,7	1 062	215,9
STÅTHÅLLAREN 5	Fogdevägen 110-114, 110A-D, 112A-D	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Bagarmossen Summa					63 085	9 627	1 040	148	286	82,9	1 109	854,3
BJÖRKHAGEN												
BJÖRKHAGEN 1:2	Hässleholmsvägen 12	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
BLIXTEN 1	Hässleholmsvägen 14-28	B	1947	1947	3 379	200	47	5	45	4,1	1 050	57,1
DUGGREGNET 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgsvägen 2-6, Malmövägen 53	B	1956	1970	6 101	7 616	107	10	0	14,0	1 243	123,2
DUGGREGNET 6	Björkhagsplan 2-6, Malmövägen 55	B	1980	1980	0	5 484	0	2	0	6,3	0	29,2
DUGGREGNET 7	Halmstadsvägen 37-43	B	1959	-	0	4 585	0	21	0	5,0	0	0,0
DUGGREGNET 9	Björkhagsplan 1, Helsingborgsvägen 8-16, Malmövägen 53	B	2015	2015	4 623	2 515	64	4	0	11,0	1 750	134,6
MOLNET 3	Halmstadsvägen 32-36, Höganäsvägen 2-16, Malmövägen 57-59	B	1949	1949	6 933	1 005	102	12	19	9,3	1 092	119,1
TERMOMETERN 1	Halmstadsvägen 52, Svalövsvägen 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	1	4	2,2	1 074	33,6
TRIPLEXEN 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,9	1 585	27,4
YRVÄDRET 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,8	1 585	40,8
ÅSKVÄDRET 2	Halmstadsvägen 51-61, Hässleholmsvägen 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	13	9	3,1	1 056	44,9
ÅSKVÄDRET 3	Hässleholmsvägen 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	3	20	4,4	1 206	66,2
Björkhagen Summa					31 276	22 715	464	71	135	64,1	1 265	676,0

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
BREDÅNG												
FRIMURAREORDEN 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	546	56	11	41	5,0	978	40,7
GRÖNA STUGAN 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	389	143	18	93	11,3	986	92,0
GRÖNA STUGAN 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 100	140	18	0	10,9	985	97,6
GULA KNAPPARNA 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	469	138	15	105	11,1	980	94,3
GULA KNAPPARNA 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	461	138	16	110	11,3	977	94,2
KONSTNÄRSGILLET 1	Stora Sällskapets Väg 46-54, Ålgrytevägen 157-165	C	1965	1965	10 610	337	141	15	123	11,3	976	93,7
LILLA SÄLLSKAPET 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	192	70	9	46	5,6	979	45,8
STORA SÄLLSKAPET 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 634	140	16	0	10,9	979	91,6
VITA LILJAN 2	Bredängsvägen 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	1 856	0	5	4	1,0	0	0,0
Bredäng Summa					73 087	12 984	966	123	522	78,4	980	650,0
FARSTA												
BLÅ JUNGRUN 1	Vaniljvägen 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68	12,0	1 481	133,0
Farsta Summa					8 173	0	97	0	68	12,0	1 481	133,0
GAMLA ENSKEDE												
DALEN 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	260	134	6	0	13,5	1 196	177,4
DALEN 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdevägen 18, Åstorpsringen 38	B	1979	1988	0	5 187	0	12	10	4,5	0	36,0
DALEN 21	Bersågränd 1, Åstorpsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	1	0	0,0	0	2,7
DALEN 3	Grusågränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	2	0	9,0	1 183	116,4
DALEN 6	Åsgärdevägen 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	4	0	11,2	1 168	145,9
DALEN 7	Åsgärdevägen 9-51	B	1979	1990	10 766	215	123	3	0	12,6	1 174	166,9
KOLONISTEN 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 427	64	3	0	7,6	1 548	96,7
KOLONISTUGAN 1	Åsgärdevägen 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	2	0	12,4	1 538	161,4
Gamla Enskede Summa					51 555	23 833	611	33	10	70,8	1 272	903,4
GRÖNDAL												
BARLASTEN 1	Gröndalsvägen 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8	1,4	1 258	20,4
VIMPELN 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	16	2,2	1 239	33,2
Gröndal Summa					2 661	0	47	0	24	3,6	1 246	53,6

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
HAMMARBYHÖJDEN												
ADEPTEN 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	385	36	9	9	3,0	1 093	42,8
PATERNOSTER 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10	1,5	1 071	18,5
RAMSKÅR 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 293	73	21	10	6,8	1 095	91,4
REKTORN 5	Lidköpingsvägen 52	B	1952	-	0	0	0	0	11	0,0	0	0,0
SEMINARIET 1	Ulricehamnsvägen 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	2	21	4,4	1 584	57,3
SLÖJDLÄRAREN 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	347	42	9	24	3,2	1 104	44,3
VEN 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0	1,5	1 112	21,3
Hammarbyhöjden Summa					13 352	3 102	215	52	85	20,4	1 171	275,6
JOHANNESHOV												
KOPIAN 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0	1,6	1 229	21,4
TAKMÅLNINGEN 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0	1,5	1 239	21,4
Johanneshov Summa					2 139	207	36	9	0	3,1	1 234	42,8
KÄRRTORP												
AGÖ 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23	5,8	1 500	70,3
ARKÖ 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39	8,7	1 060	102,9
BREDSAND 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	442	67	9	29	5,0	1 076	59,6
EGGEGRUND 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	695	48	17	21	3,9	1 070	49,3
GRUNDKALLEN 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	506	68	14	22	5,2	1 078	60,6
GRÖNSKÅR 2	Lågskärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	2	15	0,4	0	4,6
GRÖNSKÅR 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågskärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	4 002	0	6	3	3,7	0	12,1
GRÖNSKÅR 4	Karlsövägen 10, Lågskärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	67	32	1	15	3,6	1 500	40,0
GÅSHÄLLAN 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	414	30	7	16	2,1	1 088	24,6
GÅSHÄLLAN 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38	6,4	1 501	81,3
HUVUDSKÅR 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	503	65	11	4	5,1	1 074	63,1
LIMÖ 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12	2,8	1 072	34,3
LÅGSKÅR 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	12	0	3,4	1 063	29,0
SANDHAMMAREN 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 869	230	46	3	4	2,6	1 161	39,1
SKÄGGENÅS 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	8	5	2,3	1 062	28,3
STENSHUVUD 3	Fyrskepsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	237	24	2	0	1,9	1 061	23,7
SÖDERARM 1	Lågskärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3	9,0	1 113	91,6
TJÄRVEN 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4	3,3	1 094	40,3
UTGRUNDEN 1	Fyrskepsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	296	24	7	5	1,9	1 067	21,7
ÖRSKÅR 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37	4,0	1 075	46,3
Kärrtorp Summa					57 057	13 739	886	160	295	81,1	1 153	922,7

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
LILJEHOLMEN												
CISTERNEN 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	218	2,0	0	5,2
KÄRLET 1	Nybohovsbacken 48A-C	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	29,4
RESERVOAREN 1	Nybohovsgränd 1	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	30,6
RESERVOAREN 11		B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
RESERVOAREN 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	8	23	11,2	1 329	152,7
RESERVOAREN 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2009	4 916	0	78	0	52	8,7	1 616	126,3
Liljeholmen Summa					11 978	312	267	8	293	21,9	1 441	344,3
LÅNGBRO												
GALOSCHEN 13	Svartlösavägen 81-83	C	1946	1971	558	0	10	0	5	0,8	1 201	8,4
KRÄSNÅLEN 18	Svartlösavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,8	1 201	8,2
LACKSKON 8	Svartlösavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	4	3	1,2	1 200	10,1
Långholmen Summa					1 629	418	28	6	10	2,8	1 201	26,7
MIDSOMMARKRANSEN												
MASKROSEN 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13	2,4	1 152	32,7
Midsommarkransen Summa					1 806	135	29	2	13	2,4	1 152	32,7
MÄLLARHÖJDEN												
URMAKAREN 38	Ålgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17	3,9	1 337	44,6
Mälarhöjden Summa					2 797	50	44	1	17	3,9	1 337	44,6
RÅGSVED												
BÄVERFÄLLAN 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30	1,6	943	16,8
BÄVERFÄLLAN 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13	3,3	966	37,4
BÄVERFÄLLAN 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0	2,4	976	27,1
BÄVERFÄLLAN 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37	1,6	943	16,9
BÄVERGÄLLET 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10	2,4	946	27,3
BÄVERGÄLLET 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1	0	0,0
BÄVERHUSET 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32	2,2	947	24,0
BÄVERHUSET 3	Bjursätragatan 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	8	9	2,5	990	25,2
BÄVERPÄLSEN 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8	2,8	990	29,9
BÄVERPÄLSEN 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	60	35	5	6	2,6	982	29,4
BÄVERPÄLSEN 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9	2,7	983	29,8
BÄVERPÄLSEN 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0	2,8	985	29,6
BÄVERPÄLSEN 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	13	2,6	984	28,9
BÄVERUNGEN 2	Bjursätragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0	1,9	988	19,2
BÄVERUNGEN 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	6	1,7	947	17,8
BÄVERUNGEN 4	Bjursätragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0	0,1	0	0,0

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
LÅSFJÄDERN 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	2012	5 151	380	75	15	21	7,0	1 245	79,9
Rågsved Summa					35 673	2 488	502	74	226	40,3	1 011	439,2
SKÄRHOLMEN												
BRÄNNHOLMEN 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1993	3 906	140	51	9	55	4,2	1 003	35,5
EKHOLMEN 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1989	4 176	189	54	17	59	4,4	1 010	40,1
ELDHOLMEN 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1990	4 158	152	54	13	74	4,3	1 006	39,9
HAGHOLMEN 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64	7,7	1 004	62,9
HÖGHOLMEN 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	24	110	8,0	1 003	68,6
IDHOLMEN 1	Idholmsvägen 124, 124A-B 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	101	45	5	47	3,6	1 005	30,1
KLUBBHOLMEN 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83	7,7	1 003	62,9
LERHOLMEN 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56	3,7	1 004	29,6
OXHOLMEN 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	147	51	10	68	4,2	1 004	34,1
Skärholmen Summa					45 126	2 003	591	123	616	48,0	1 004	403,7
SOLBERGA												
PLÖSEN 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48	0,2	0	0,9
SKOHORNET 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	8,3	1 469	92,0
SYLKLACKEN 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,6	1 470	29,8
Solberga Summa					7 132	0	97	0	122	11,2	1 470	122,7
SÄTRA												
SÄTRA STALL 1	Sättagårdsvägen 10	C	2016	-	4 607	113	67	1	45	8,2	1 662	61,7
Sätra Summa					4 607	113	67	1	45	8,2	1 662	61,7
VÅRBERG												
STORHOLMEN 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	1967	7 796	2 788	100	7	0	7,9	1 023	86,9
STORHOLMEN 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	8 904	0	115	0	62	7,3	1 048	65,8
STORHOLMEN 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1967	8 291	1 700	106	8	0	7,8	1 005	78,8
STORHOLMEN 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	417	50	5	89	4,2	1 007	38,0
Vårberg Summa					28 889	4 905	371	20	151	27,2	1 022	269,5

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
Västberga												
KARUSELLEN 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	2015	1 760	789	35	10	0	2,9	1 236	41,1
KASPERTEATERN 1	Karusellvägen 14	B	1946	1988	1 164	33	28	2	19	1,5	1 054	23,6
KASPERTEATERN 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14	4,3	1 027	62,2
KUPLETTSÅNGAREN 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	2 052	120	43	2	0	3,0	1 260	35,7
LYCKOHJULET 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombolavägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34	2,2	1 301	27,7
LYCKOHJULET 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	485	40	6	27	3,7	1 306	46,9
RADIOBILEN 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 532	66	54	5	0	3,9	1 307	53,7
VÄSTBERGA 1:1	Elektravägen 34, Västberg Allé 20-22	B	2016	-	9 317	177	280	1	0	16,8	1 354	0,0
Västberga Summa					24 392	1 956	570	36	94	38,3	1 270	290,9
ÖSTBERGA												
FAMILJEN 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	237	96	13	85	8,9	1 081	95,6
SLÄKTEN 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 212	40	11	11	5,8	1 421	50,9
ÄTTEN 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
ÄTTEN 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,4	1 489	47,4
Östberga Summa					12 950	2 449	177	24	132	19,1	1 236	193,9
Söderort Summa					479 364	101 036	7 105	891	3 144	639,8	1 144	6 741,3

Innerstaden

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
HJORTHAGEN												
BJÖRNLANDET 1	Bobergsgatan 24-26, Hårdvällsgatan 24-44	A	-	-	11 098	2 794	145	1	0	0,0	0	243,4
SÖDERÅSEN 1	Bobergsgatan 18, Slättervällsgatan 8-12	A	2014	2014	4 936	65	142	1	0	13,5	2 259	210,4
Hjorthagen Summa					16 034	2 859	287	2	0	13,5	2 259	453,8
KUNGSHOLMEN												
ANKARET 20	Arbetargatan 32	A	1939	2012	1 443	99	36	1	0	2,6	1 459	50,7
HÄROLDEN 33	Kungsgatan 88	A	< 1929	1959	600	784	8	1	0	2,5	1 149	33,0
VALLGOSSEN 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960	-	6 288	4 334	237	8	0	1,1	0	217,0
Kungsholmen Summa					8 331	5 217	281	10	0	6,3	1 377	300,7
LADUGÅRDSGÄRDET												
HÖGVAKTEN 6	Hedinsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0	3,4	1 429	76,1
LISSABON 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76	1,6	0	19,6
RIO 10	Sandhamnsgatan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0	11,8	1 282	250,1
RIO 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	5	8,7	1 677	167,0
SMEDSBACKEN 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0	5,3	1 788	93,1
Ladugårdsgärdet Summa					17 466	4 179	333	14	81	30,7	1 488	605,8
MARIEBERG												
CENTAUREN 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,3	1 894	30,5
CENTAUREN 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,2	1 892	29,3
Marieberg Summa					2 036	0	60	0	0	4,5	1 893	59,7
NORRA DJURGÅRDEN												
KATTRUMPSTULLEN 12	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	138,4
KATTRUMPSTULLEN 13	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	43,0
KATTRUMPSTULLEN 14	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	42,0
KATTRUMPSTULLEN 15	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	39,0
KATTRUMPSTULLEN 16	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	60,3
KATTRUMPSTULLEN 17	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	42,7
KATTRUMPSTULLEN 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8	2,8	1 693	49,1
KATTRUMPSTULLEN 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	10	172	10	18	10,6	1 691	171,3
KATTRUMPSTULLEN 9	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	44,0
TEKNIKHÖJDEN 1	0	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Norra Djurgården Summa					6 162	52	208	24	26	13,4	1 691	629,9

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
NORRMALM												
RÖRSTRAND 24	Upplandsgatan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0	0,7	1 090	15,6
VINGRÅEN 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0	0,7	1 041	12,6
Norrmalm Summa					1 085	186	19	3	0	1,5	1 068	28,1
STADSHAGEN												
VATTENBORGEN 11	John Bergs Plan 1	A	1935	2012	1 134	14	24	2	0	2,0	1 456	35,3
VATTENBORGEN 9	John Bergs Plan 5	A	1937	2012	912	0	24	0	0	1,6	1 456	28,6
Stadshagen Summa					2 046	14	48	2	0	3,6	1 456	63,9
SÖDERMALM												
DRAKENBERG 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	18 639	238	56	23	31,6	1 263	503,8
FIKONET 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1977	8 167	378	114	15	0	10,8	1 200	205,0
FIKONET 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	789	42	3	0	6,2	1 813	111,7
FIKONET 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1977	8 156	277	112	7	1	10,4	1 200	215,1
FIKONET 8	Barnängsgatan 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	2008	12 863	6 739	169	15	0	20,9	1 414	431,8
HAREN 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 134	106	16	0	10,5	1 199	188,8
KOFOTEN 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	2001	9 598	5 471	177	68	20	22,3	1 336	385,0
ORMEN STÖRRE 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	507	12	6	0	1,5	1 230	22,6
ORMEN STÖRRE 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0	6,1	1 241	99,4
PARIS 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0	7,3	1 372	131,0
PENNAN 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0	3,0	1 400	51,6
PISKAN 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0	1,0	1 206	19,2
PISKAN 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0	0,9	1 216	17,3
PISKAN 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0	1,1	1 213	19,9
PISKAN 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	2	0	1,6	1 184	33,1
PISKAN 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0	1,7	1 200	31,1
PISKAN 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	97	18	3	0	1,5	1 198	30,3
PISKAN 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0	0,9	1 206	19,0
PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0	0,8	1 188	18,2
PISKAN 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0	1,0	1 177	18,9
PISKAN 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0	4,5	1 206	77,2
PLANKAN 24	Hornsgatan 134-140, Kristinehovsgatan 8-18, Lundagatan 59-69, Varvsgatan 19-33	A	1966	1983	24 561	6 071	341	59	300	41,3	1 205	490,4

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
PYRAMIDEN 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötagatan 46	A	< 1929	2012	2 261	908	34	6	0	4,6	1 469	81,9
PYRAMIDEN 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	2012	1 077	237	16	4	0	2,1	1 482	35,0
PYRAMIDEN 12	Katarina Bangata 28, Östgötagatan 42	A	< 1929	1970	1 255	263	18	5	0	2,3	1 790	44,5
PYRAMIDEN 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0	1,2	1 107	33,1
PYRAMIDEN 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	3	0	1,1	1 121	36,2
PYRAMIDEN 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	4	0	1,8	1 101	32,2
PYRAMIDEN 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0	1,5	1 111	28,6
PYRAMIDEN 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0	3,4	1 120	72,2
PYRAMIDEN 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 128	43	18	0	7,6	1 492	126,6
PYRAMIDEN 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	2013	1 633	496	19	2	0	2,7	1 455	50,3
RACKARBERGEN 3	Marmoragatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14	15,1	1 805	264,2
SCHULTZ 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0	2,3	1 107	43,2
SCHULTZ 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0	2,3	1 253	40,9
SLÄGGAN 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	298	27	4	0	3,0	1 270	52,7
SPETTET 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 920	64	12	0	9,0	1 181	150,2
TOBAKSSPINNERIET 11	Långholmsgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0	5,3	1 276	88,2
TUMSTOCKEN 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 005	182	23	0	20,6	1 308	393,6
TÅNGEN 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0	4,0	1 471	64,1
UTKIKEN 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0	0,2	386	6,1
UTKIKEN 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4	420	16,3
UTKIKEN 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3	410	13,0
Södermalm Summa					171 017	65 370	2 490	421	358	278,6	1 298	4 812,2
SÖDRA HAMMARBYHAMNEN												
BÅTKLUBBEN 6	"Pollargatan 14-16, Henrikdalsallén 28"	A	2011	2012	3 974	840	49	2	0	7,3	1 804	125,6
FORSÉN 2	Skeppsmäklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0	13,9	1 743	207,4
REDAREN 2	Förskeppsgatan 2 Hammarby Allé 32-36 Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0	17,0	1 669	308,9
REDAREN 3	Förskeppsgatan 4	A	2008	-	0	859	0	1	0	1,8	0	0,0
SNICKERIET 1	Aktergatan 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsgatan 1-11	A	2006	2006	11 184	3 697	209	6	0	23,4	1 761	361,8
Södra Hammarbyhamnen Summa					30 894	8 395	505	19	0	63,4	1 736	1 003,8
VASASTADEN												
FORMEN 5	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0	4,9	1 093	104,2
HUMLEBOET 13	Gävlegatan 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	2012	1 756	111	32	2	0	3,0	1 505	60,3
KILLINGEN 35	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0	3,2	1 361	62,3
MEDEVI BRUNN 1	Eastmansvägen 21-25, Medevigatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 604	139	53	0	20,4	1 819	361,6
MEDEVI BRUNN 2	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0	3,9	1 818	0,0
MIMER 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0	1,3	0	0,0
RIDDARSPORREN 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0	0,5	1 168	8,8
RIDDARSPORREN 18	Norrullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 069	43	13	0	13,4	1 236	162,0

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
RIDDARSPORREN 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0	6,3	1 220	138,4
RIDDARSPORREN 20	Norrtullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0	1,8	0	0,0
RIDDARSPORREN 22	Frejgatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	3	5,7	0	0,0
SABBATSBERG 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	223	231	15	0	10,6	1 214	194,4
SKÅLEN 1	Norrbackagatan 27-29	A	1986	-	0	295	0	2	0	0,3	0	0,0
SKÅLEN 21	Norrbackagatan 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	1	0	6,5	1 281	137,5
SMÅLTAN 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0	1,7	1 174	38,2
SMÅLTAN 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0	2,0	1 153	46,4
SMÅLTAN 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0	2,2	1 190	49,8
SMÅLTAN 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0	1,2	1 155	30,3
TUBEN 1	Upplandsgatan 27, 27A	A	< 1929	2014	1 432	431	21	3	0	3,0	1 582	56,6
UGNEN 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0	2,3	1 160	48,0
URNAN 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0	3,6	1 164	73,2
Vasastaden Summa					45 608	19 947	811	141	3	97,8	1 365	1 572,0
Östermalm												
BRANDMÅSTAREN 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0	1,2	1 018	24,5
FURIREN 15	Lützensgatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	881	52	4	0	5,8	1 505	112,7
HARPAN 25	Karlaplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0	3,6	1 319	73,0
JUNGFRUN 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0	3,0	1 034	56,6
JÄRNLODET 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	295	9	4	0	1,5	1 322	31,0
KARL XV:S PORT 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1980	1 193	834	21	3	0	3,4	1 108	56,6
KASERNEN 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0	1,8	1 236	67,5
NORRTÄLJE 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0	3,2	1 218	52,6
TOFSLÄRKAN 7	Odengatan 3	A	< 1929	2004	0	731	0	1	0	1,8	0	23,8
Östermalm Summa					12 405	6 319	141	46	0	25,4	1 275	498,2
Innerstaden Summa					313 084	112 538	5 183	682	468	538,7	1 400	10 028,0

Stadsholmen

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
BREDÅNG												
LEOPOLDS LYRA 1	Ålgrytevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0	0,4	0	2,3
NORDENS VÄNNER 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0	0,6	694	3,3
Bredäng Summa					97	1 008	1	2	0	1,0	694	5,6
DJURGÅRDEN												
BERGSKLIPPAN 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	1960	235	45	3	1	0	0,3	1 201	7,5
BERGSKLIPPAN 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0	0,1	1 270	8,1
BERGSKLIPPAN 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0	0,2	0	1,6
DJURGÅRDEN 1:25	Djurgårdsslätten 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0	0,6	1 306	8,8
DJURGÅRDEN 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1929	833	89	11	1	0	1,0	1 212	24,9
DJURGÅRDEN 1:37	Långa Gatan 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,5	1 154	12,2
HALSEN 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	313	192	8	5	0	1,1	1 711	14,7
HALSEN 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,3	1 134	6,3
HALSEN 12	Andréegatan 6	A	< 1929	1929	114	0	1	0	0	0,2	1 621	0,0
HALSEN 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0	0,2	1 203	4,9
KONSTHALLEN 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0	2,8	1 247	45,5
KRIGSMANSKASSAN 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0	0,2	1 165	3,8
KRIGSMANSKASSAN 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,6	1 179	13,5
KRIGSMANSKASSAN 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0	0,4	1 160	7,8
KRIGSMANSKASSAN 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0	0,7	1 190	15,8
KRIGSMANSKASSAN 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,2	1 083	3,6
KRIGSMANSKASSAN 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0	0,6	1 185	10,7
KRIGSMANSKASSAN 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0	0,2	1 289	2,9
KRIGSMANSKASSAN 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0	0,4	1 196	8,2
KRIGSMANSKASSAN 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,2	1 263	7,0
Djurgården Summa					6 019	1 606	99	27	0	10,7	23 768	207,7
ENSKEDE GÅRD												
ENSKEDE BY 1	Enskede Gårdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0	0,4	0	2,8
LEKSTUGAN 1	Enskede Gårdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	8	0	0,7	1 094	5,0
Enskede Gård Summa					86	1 235	1	9	0	1,1	1 094	7,8
FARSTA STRAND												
FARSTA GÅRD 1	Farstaängsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0	0,9	0	4,9
Farsta Strand Summa					0	1 176	0	1	0	0,9	0	4,9

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
Gamla Stan												
AJAX 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0	0,2	1 417	4,3
APOLLO 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0	1,0	1 316	19,5
APOLLO 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0	0,6	1 203	11,7
CADMUS 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	5	0	1,5	1 211	30,3
CADMUS 2	Järntorgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0	3,0	1 251	37,4
CALLISTO 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0	1,2	1 250	18,0
CASSIOPEA 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0	0,4	1 072	8,7
CASSIOPEA 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0	1,1	1 171	23,2
CASSIOPEA 6	Själågårdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	290	9	5	0	1,5	1 590	22,9
CERES 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0	0,6	1 282	10,6
CERES 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	4	0	0,7	893	13,9
CERES 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0	1,0	1 249	19,3
CUPIDO 3	Själågårdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0	1,9	1 450	24,0
CUPIDO 4	Baggensgatan 24, Själågårdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0	1,3	1 218	23,5
CYGNUS 4	Själågårdsgatan 10, Svartmangatan 25, Tyska Brunnspan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0	2,4	1 312	34,2
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	4,2	1 260	110,0
ECHO 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	348	10	7	0	2,5	1 588	34,3
ECHO 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0	0,5	1 378	8,7
ERISICHTON 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Stora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0	1,8	1 352	22,3
ERISICHTON 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2	1 087	4,9
ERISICHTON 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0	0,2	951	4,8
EURYDICE 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0	0,3	973	6,1
EURYDICE 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0	0,3	1 038	7,0
EURYDICE 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0	0,2	1 070	3,1
GAMLA STAN 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0	0,1	0	0,0
HIPPOMENES 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0	0,9	1 389	12,3
HIPPOMENES 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	24	4	2	0	0,1	945	5,5
IPHIGENIA 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0	1,5	1 041	18,0
IRIS 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0	1,8	1 240	13,4
LATONA 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	69	5	2	0	0,8	1 191	15,2
LATONA 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	632	5	7	0	2,4	941	39,3
MARSYAS 10	Kräkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	209	7	4	0	1,1	1 204	22,1
MEDUSA 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5	1 235	11,7
MEDUSA 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	639	6	6	0	2,8	1 260	34,8
MEDUSA 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	334	5	4	0	1,5	1 146	22,3
MEMNON 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 739	0	17	0	4,1	0	48,4
MILON 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0	1,6	1 268	23,8
MILON 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0	1,1	1 435	18,8
NARCISSUS 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0	1,7	1 104	26,9
PANDORA 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0	1,3	1 382	13,2
PEGASUS 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0	0,8	1 323	13,3
PEGASUS 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0	0,5	1 335	10,4
PEGASUS 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0	0,2	1 086	5,5
PERSEUS 10	Köpmanbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0	1,0	1 302	14,8

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
PHAETON 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0	0,4	1 116	7,4
PHAETON 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0	0,5	1 116	9,8
POLLUX 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	124	42	1	1	0	0,2	1 679	8,8
PYGMALION 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvärgård 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	8	0	1,7	1 355	23,2
PYGMALION 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0	0,7	1 326	12,0
PYGMALION 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3A	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0	0,8	1 244	12,8
PYGMALION 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0	0,5	1 325	11,9
TRIVIA 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0	1,4	0	0,0
TYPHON 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0	0,7	1 212	12,1
TYPHON 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0	1,2	1 234	17,7
Gamla Stan Summa					21 775	13 418	333	193	0	62,4	63 014	988,0
GRIMSTA												
GRIMSTA 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	1929	121	208	1	2	0	0,1	500	3,0
Grimsta Summa					121	208	1	2	0	0,1	500	3,0
GRÖNDAL												
STORA FÅGELSÅNGEN 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4	1 225	6,8
Gröndal Summa					347	0	5	0	0	0,4	1 225	6,8
Herrängen												
HERRÅNGSGÅRDEN 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	433	0	1	0	0,4	0	2,6
Herrängen Summa					0	433	0	1	0	0,4	0	2,6
Johanneshov												
BOSTÅLLET 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	110	0	1	0	0,1	0	0,5
SKANSBACKEN 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0	0,1	0	0,9
Johanneshov Summa					0	354	0	2	0	0,2	0	1,4
Kristineberg												
KRISTINEBERGS SLOTT 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,6	1 122	12,8
Kristineberg Summa					611	0	5	0	0	0,6	1 122	12,8
Liljeholmen												
LILLA KATRINEBERG 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	914	6	5	0	2,5	1 056	0,0
Liljeholmen Summa					968	914	6	5	0	2,5	1 056	0,0

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
Långbro												
LÅNGBRO GÅRD 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8	0,8	1 062	9,4
Långbro Summa					783	20	8	1	8	0,8	1 062	9,4
Långholmen												
ALSTAVIK 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	224	29	7	0	3,1	1 547	26,4
CENTRALVAKTEN 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0	2,1	1 510	0,0
DIREKTÖRSVILLAN 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0	0,2	949	11,1
GRINDHÅLET 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0	0,2	1 117	7,9
KARLSHÄLL 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0	1,1	0	19,0
KNAPERSTA 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	783	9	12	1	6	1,3	1 690	17,3
KNAPERSTA 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	1929	134	505	2	2	3	0,5	1 091	21,9
MURHÖRNET 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	1	0	0,2	1 065	1,4
SJÖTULLEN 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0	0,8	1 521	14,2
STORA HENRIKSVIK 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	1929	0	190	0	2	0	0,2	0	3,7
UNDEROFFICERSHUSET 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	10	6	1	0	0,7	1 499	12,2
Långholmen Summa					4 390	2 702	61	18	9	10,4	11 990	135,2
Marieberg												
MARIEBERG 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0	0,3	873	3,2
Marieberg Summa					432	0	1	0	0	0,3	873	3,2
Mällarhöjden												
SLÄTTENS GÅRD 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0	0,1	852	4,0
SLÄTTENS GÅRD 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	884	5,0
Mällarhöjden Summa					187	0	2	0	0	0,2	1 736	9,0
Norra ångby												
STORA ÅNGBY 22	Stora Ångby Allé 30-36	C	< 1929	1929	0	713	0	2	0	0,0	0	3,0
Norra Ångby Summa					0	713	0	2	0	0,0	0	3,0
Norrmalm												
ISLANDET 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	643	6	11	0	2,9	1 285	31,8
VÄDERKVARVEN 21	Brunngatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 368	0	9	0	3,6	0	0,0
Norrmalm Summa					492	2 011	6	20	0	6,4	1 285	31,8

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
Skärholmen												
Skärholmen	SKÄRHOLMENS GÅRD 15 kärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	-	0	608	0	3	0	0,5	0	0,
Skärholmen Summa					0	608	0	3	0	0,5	0	0,0
Stadshagen												
LILLA HORNSBERG 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	279	1	1	1	0,7	1 443	10,9
MARIEDAL 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0	0,1	0	0,0
Stadshagen Summa					94	854	1	3	1	0,7	1 443	10,9
Sätra												
LÅNGSÄTRA 2	Sätragårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0	0,1	0	0,0
SÄTRA GÅRD 2	Sätragårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0	0,3	1 421	2,9
Sätra Summa					188	110	2	1	0	0,3	1 421	2,9
Södermalm												
BARNÄNGENS GÅRD 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1929	140	2 067	3	30	11	4,9	2 228	46,1
BARNÄNGENS GÅRD 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,2	1 332	23,0
BARNÄNGENS GÅRD 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0	1,3	1 244	27,0
BARNÄNGSBACKEN STÖRRE 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 321	34,3
BLECKTORNET 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0	0,8	0	0,0
BONDEN STÖRRE 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0	0,3	1 151	4,0
BONDEN STÖRRE 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0	0,9	1 204	17,9
BONDESONEN STÖRRE 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 104	0	23	0	1,9	0	0,0
BONDESONEN STÖRRE 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0	1,5	1 246	27,4
BONDESONEN STÖRRE 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0	0,5	1 168	6,9
DROTTNINGEN 12	Katarina Kyrkbacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3	916	6,7
DROTTNINGEN 13	Katarina Kyrkbacke 3	A	< 1929	1930	613	22	15	3	0	0,8	1 006	15,2
DROTTNINGEN 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0	0,7	910	13,5
DROTTNINGEN 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0	0,8	1 015	16,7
DROTTNINGEN 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,4	1 307	7,4
DROTTNINGEN 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkbacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0	1,5	1 179	24,8
DYKÄRRET MINDRE 10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	787	11	7	0	3,2	1 448	43,2
EKERMANSKA GÅRDEN 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	1	0	0,2	0	0,0
ENGELSKA Huset 3	Götgatan 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	4	0	4,0	1 112	33,2

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
FAGGENS KROG 1	Gaveliusgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5	1 408	16,9
FISKAREN MINDRE 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	7	1	1	0	0,1	676	3,0
FLINTAN 1	Bergsprängargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	565	340	7	8	0	1,5	1 377	27,9
FOTANGELN 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	341	19	9	0	2,1	1 220	32,9
FOTANGELN 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0	1,9	0	0,0
FOTANGELN 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0	0,4	1 243	9,3
FÄRGARGÅRDEN 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0	0,4	1 158	16,9
GLASBRUKSKLIPPAN 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0	0,9	1 185	17,8
GRANITEN 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	1929	0	911	0	2	0	1,0	0	5,2
GRINDVAKTEN 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0	0,1	774	6,6
GRÖNA GÅRDEN 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,9	1 172	17,8
HAREN 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0	0,9	1 199	20,2
HAREN 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	1,0	1 161	21,4
HELENEBORG 1	Söder Mälarstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0	0,8	1 605	14,6
JUSTITIA 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0	0,1	0	0,0
KANINEN MINSTA 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	48	15	1	0	1,1	1 203	21,7
KANINEN MINSTA 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0	0,4	1 221	8,5
KANINEN MINSTA 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0	0,7	1 256	14,7
KATARINABACKEN 1	Katarina Kyrkbacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	872	151	14	7	0	1,8	1 865	25,9
KATARINABACKEN 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0	0,6	1 115	8,5
KATARINABACKEN 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	236	20	9	2	0	0,1	1 750	5,3
KATARINABACKEN 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0	0,4	1 157	6,1
KATTFOTEN MINDRE 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0	0,5	1 016	13,7
KATTFOTEN MINDRE 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	67	18	4	0	1,2	1 123	25,7
KATTFOTEN STÖRRE 30	Bastugatan 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0	0,6	1 469	19,3
KATTFOTEN STÖRRE 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0	0,6	1 041	17,1
KATTUNGEN 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1929	804	56	11	4	4	1,2	1 266	22,4
KATTÖGAT 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0	0,3	1 005	5,1
KATTÖRAT 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0	1,3	1 346	25,4
KLINTEN 2	Mäster Mikael's Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0	0,4	1 222	8,5
KLINTEN 3	Mäster Mikael's Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0	0,1	1 203	5,6
KRONAN 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4	1 232	7,9
KRONAN 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0	0,6	1 206	11,9
KRONAN 5	Fjällgatan 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsgatan 33	A	< 1929	1929	678	332	9	5	0	1,3	1 203	22,3
KUNGEN 6	Katarina Kyrkbacke 8, Roddargatan 3A-B, 5, 5A-B, Svartensgatan 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	2	0	1,2	1 194	23,3
LAPPSKON STÖRRE 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 046	0	29	0	8,7	0	98,0
LAPPSKON STÖRRE 8	Bastugatan 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1929	2 193	1 697	33	24	0	6,5	1 267	93,4

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
LILLA BLECKTORNET 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0	0,7	0	0,0
LILLA PRYSSAN 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0	0,7	1 166	14,0
LORENSBERG 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0	0,3	1 157	5,6
LOTSEN 17	Åsögatan 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0	0,2	1 138	7,1
LOTSEN 18	Åsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	1 149	6,5
LOTSEN 19	Åsögatan 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0	0,1	1 136	6,6
LOTSEN 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 079	5,9
LOTSEN 21	Åsögatan 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0	0,1	1 143	5,9
LOTSEN 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0	0,1	1 107	6,0
LUDVIGSBERG 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15	0,6	1 172	8,6
LUDVIGSBERG 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0	2,9	0	25,2
MAGISTERN 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0	0,9	0	11,5
MINERALET 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	208	1	2	0	0,5	1 169	10,3
MOSEBACKE 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0	0,7	0	10,0
MOSEBACKE 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0	0,2	0	3,3
NEDERLAND 20	Götgatan 46, Noe Arksgränden 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0	2,9	1 459	35,7
ORMEN MINDRE 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	132	14	7	0	1,4	1 271	25,4
ORMEN MINDRE 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,7	1 040	16,2
ORMEN MINDRE 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	274	13	12	0	1,6	1 275	27,3
ORMEN MINDRE 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0	0,9	1 161	18,3
ORMEN MINDRE 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	206	9	14	0	1,3	1 229	20,4
ORMEN MINDRE 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0	0,9	1 276	15,8
ORMEN MINDRE 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0	1,0	1 244	15,9
ORMEN MINDRE 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	227	10	10	0	1,1	1 260	17,2
ORMEN MINDRE 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	949	25	18	0	4,2	1 245	56,8
ORMEN STÖRRE 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	317	0	2	0	0,6	0	0,0
ORMSALTAREN 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 404	6,8
PARIS 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0	2,1	0	25,2
PELARBACKEN STÖRRE 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0	1,0	1 437	15,6
RUDAN MINDRE 4	Tjårhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0	0,5	1 127	6,7
SANDBACKEN MINDRE 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0	0,2	0	1,5
SANDBACKEN STÖRRE 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	10	8	2	0	0,7	1 178	12,8
SANDBACKEN STÖRRE 14	Nytorgsgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	135	8	4	0	1,1	1 271	18,7
SANDBACKEN STÖRRE 15	Nytorgsgatan 16	A	< 1929	1971	420	69	7	1	0	0,6	1 214	10,9
SANDBACKEN STÖRRE 16	Katarina Östra Kyrkogårdsgränd 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,9	1 245	17,8
SANKTA KATARINA STÖRRE 5	Mäster Mikael's Gata 2, 2A-H, Nytorgsgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0	1,8	1 193	27,1
SCHÖNBORG 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 561	0	6	0	6,3	0	68,7
SKINNARVIKEN 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,8	1 227	16,2
SPÄNNRAMEN 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0	0,9	1 261	16,5
STADSVARVET 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0	1,0	0	0,0
STAMMEN 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	1	0	0,7	1 213	13,9
STAMMEN 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0	0,3	1 162	4,8
STAMMEN 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4	1 196	8,6
STAMMEN 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0	0,5	1 219	9,4
STENBOCKEN 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0	1,5	0	15,6
STENBOCKEN 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0	3,8	1 427	59,8

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
STENBOCKEN 8 1 359	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-DA 99,6				< 1929	1981	3 157	747	39	11	0	6,0
STENBODARNE 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0	2,7	0	11,3
STENBODARNE 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0	1,9	1 387	19,6
STENKOLET 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0	0,5	1 535	9,7
STORA PRYSSAN 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0	0,2	953	3,2
STUREN MINSTA 2 72,4	Södermannagatan 2, Tjörhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	691	3 651	13	7	0	6,1	1 172
STUREN STÖRRE 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0	0,7	1 240	11,9
SVALGÅNGEN 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0	2,4	1 326	44,1
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	5,4	1 297	82,8
SÖDERMALM 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	1929	0	48	0	2	0	0,1	0	0,0
SÖDERMALM 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0	0,2	0	0,0
TAPETEN 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0	1,1	1 354	14,0
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	3,8	1 434	64,2
TERRASSEN 16	Nytorngatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	21	5	2	0	0,4	1 206	14,7
TJÄRBODEN 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0	0,3	0	2,5
TJÄRHOVET MINDRE 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0	0,2	1 290	0,0
TJÄRHOVET STÖRRE 37	Lotsgatan 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	1	0	0,1	1 167	6,3
TJÄRHOVET STÖRRE 38	Skeppargränd 4, Sågargatan 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0	0,1	1 120	6,3
TJÄRHOVET STÖRRE 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	1929	87	29	1	1	0	0,0	1 172	6,4
TJÄRHOVET STÖRRE 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0	0,2	1 440	6,9
TJÄRKOKAREN 1	Åsögatan 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0	0,1	1 215	0,0
TJÄRKOKAREN 2	Åsögatan 208	A	< 1929	1929	0	20	0	1	0	0,1	0	0,5
TJÄRVRÅKAREN 1	Åsögatan 211	A	< 1929	1929	134	0	1	0	0	0,1	1 143	0,0
TJÄRVRÅKAREN 2	Åsögatan 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0	0,1	1 086	0,0
TOFFLAN 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgränd 1	A	< 1929	1976	913	103	14	6	0	1,5	1 269	26,5
TOFFLAN 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	5	0	1,6	1 242	27,2
TOFFLAN 4	Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0	1,5	1 255	26,3
TRAPPAN 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	417	14	9	0	2,1	1 341	35,8
TÖMMEN 1	Wollmar Yxkullsgatan 23	A	< 1929	1929	0	953	0	1	0	1,6	0	15,6
UGGLAN MINDRE 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0	0,8	1 048	15,4
UGGLAN MINDRE 8	Brännkyrkagatan 26, Ugglegränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0	0,8	1 195	12,7
UGGLAN STÖRRE 6	Brännkyrkagatan 22B, Ugglegränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2	1 196	4,3
UGGLAN STÖRRE 7	Brännkyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0	0,2	1 219	2,4
UGGLAN STÖRRE 8	Brännkyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	41	5	2	0	0,5	1 213	8,9
UGGLAN STÖRRE 9	Bellmansgatan 14A-D, Brännkyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0	1,2	1 209	19,8
URVÄDERSKLIPPAN MINDRE 5	Urvädersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0	0,9	1 235	15,0
UTKIKEN 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 079	5,8
UTKIKEN 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0	0,1	1 100	6,3
UTKIKEN 19	Sågargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0	0,3	1 180	5,8
UTKIKEN 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0	0,1	0	0,7
UTKIKEN 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	1	0	0,1	1 008	5,9
UVEN STÖRRE 4	Brännkyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0	3,4	0	30,0

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
VINTERTULLEN 20	Malmgårdsvägen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	4	21	1	3	2,3	1 311	46,6
VINTERTULLEN 21	Malmgårdsvägen 55A-H	A	< 1929	1950	1 238	118	16	3	17	2,2	1 381	36,1
VINTERTULLEN MINDRE 4	Malmgårdsvägen 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0	0,5	1 295	10,1
VÄSTERGÖTLAND 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0	1,0	1 164	14,0
VÄSTERGÖTLAND 24	Götgatan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1991	1 923	343	21	9	0	4,3	1 384	61,4
ÖSTERGÖTLAND 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C 22,6	A	< 1929		1 983	664	220	7	6	0	1,5	1 425
ÖSTERGÖTLAND 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	220	21	5	0	2,0	1 383	27,9
ÖVERKIKAREN 1	Guldgränd 1, Södermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	677	9	6	0	2,8	1 495	45,6
ÖVERKIKAREN 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0	1,7	0	16,6
ÖVERKIKAREN 32	Hornsgatan 8	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0	0,9	1 668	10,6
ÖVERKIKAREN 33	Hornsgatan 6	A	< 1929	1929	355	209	4	1	0	1,0	1 654	13,7
Södermalm Summa					71 595	51 643	1 053	543	50	187,9	159 942	2 832,0
Vasastaden												
CEDERSDALS MALMGÅRD 1	Vanadislunden 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0	1,5	898	35,5
CEDERSDALS MALMGÅRD 2	Sveavägen 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0	0,1	845	9,2
GRÖTLUNKEN 3	Eastmansvägen 30-34	A	< 1929	1929	0	302	0	2	0	0,5	0	0,0
GRÖTLUNKEN 4	Eastmansvägen 36-38, Sabbatsbergsvägen 3	A	< 1929	-	0	231	0	1	0	0,1	0	0,0
GRÖTLUNKEN 5	Sabbatsbergsvägen 1	A	< 1929	1929	0	1 054	0	1	0	2,0	0	0,0
HÄLSOBRUNNEN 3	Eastmansvägen 35-37	A	< 1929	1929	0	698	0	3	0	1,4	0	0,0
SILVERSKOPAN 2	Sabbatsbergsvägen 6-8	A	< 1929	1929	0	1 620	0	6	0	3,5	0	23,8
VASASTADEN 1:100	Norra Stationsgatan 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	2	0	0,2	0	0,0
VASASTADEN 2:97	Holländargatan 5	A	< 1929	-	0	30	0	1	0	0,0	0	0,0
Vasastaden Summa					1 398	4 189	37	18	0	9,3	1 742	68,4
Åkeshov												
NATT OCH DAG 1	Åkeshovs Gårdsväg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0	1,8	0	9,9
Åkeshov Summa					0	1 417	0	2	0	1,8	0	9,9
Årsta												
SUNDSTA GÅRD 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0	1,4	1 492	18,7
Årsta Summa					851	53	11	1	0	1,4	1 492	18,7
Örby Slott												
ÖRBY GÅRD 2	Örby Slottsväg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0	1,1	0	7,3
Örby Slott Summa					0	933	0	1	0	1,1	0	7,3

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
ÖSTERMÅLM												
ÖSTERMÅLM 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	8	1	7,6	0	29,8
Östermalm Summa					0	2 754	0	8	1	7,6	0	29,8
Stadsholmen Summa					110 434	88 359	1 633	863	69	309,0	1 264	4 412,1

Vällingby Centrum

Stadsdel/ Distrikt	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde värde, mkr
Vällingby												
KARTRITAREN 3	"Vittangigatan 8A, Vittangiplan 2-6, 10-14, 18-20, 24-26, Vällingby Torg 1, 5-9, 15, 19, Vällingbyplan 1-3, 7-13, 17, 21"	C	1955	2007	0	4 937	0	21	0	10,3	0	86,6
KONTORSSKYLTEN 2	"Bjurforsgatan 2, 5, Bräckefaret 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	15 238	0	81	0	29,4	0	206,1
KONTORSSKYLTEN 5	"Bjurforsgatan 1, Bräckefaret 5, Frostviksfaret 5, Matforsgatan 7, Pajalagatan 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygången 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsgången 2-24, Årevägen 57-59"	C	1954	2008	0	24 067	0	82	0	39,9	0	352,0
KONTORSSKYLTEN 6	"Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173"	C	1964	2007	0	13 448	0	72	0	31,8	0	261,1
KONTORSSKYLTEN 8	"Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Pajalagatan 2-18, 22, 26-32, 36, Solursgången 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151-157, 161-171"	C	1964	2007	0	34 669	0	50	0	27,5	0	369,2
KORTET 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0	1,0	0	0,0
RITSKÅPET 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	1 039	0	1	0	5,0	0	0,0
SIDFOTEN 1	"Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevägen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54"	C	2007	2007	0	34 074	0	6	0	13,7	0	228,9
TRE BRUNNAR 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997	0	4 866	0	37	0	9,4	0	60,1
TUSCHET 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0	0,4	0	7,2
Vällingby Summa					0	133 815	0	352	0	168,4	0	1 571,2
Vällingby Centrum Summa					0	133 815	0	352	0	168,4	0	1 571,2
Totalsumma					1 755 601	537 079	26 499	4 113	10 326	2 663,6	1 166	33 591,7



Huvudkontor
Svenska Bostäder
Box 95
162 12 Vällingby

Webbadress:
svenskabostader.se

Besöksadress:
Vällingbyplan 2



Gransknings- promemoria 2017 AB Svenska Bostäder

Granskningspromemoria
från Stadsrevisionen

Nr 4, 2018

Dnr: 3.1-2-4/2018

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och granskningspromemorior för bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, www.stockholm.se/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Innehåll

1. Planering och genomförande	1
2. Redogörelse för granskningsresultatet.....	1
2.1 Intern kontroll	1
2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat	4
3. Uppföljning av tidigare års granskningar	10

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	11
--	----

1. Planering och genomförande

Årets granskningsinsats har planerats tillsammans med samtliga lekmannarevisorer vid ett planeringsmöte i april 2017. Under året har följande möten genomförts:

- Vid planeringsmöte i maj informerade lekmannarevisorn om det granskningsuppdrag han givit revisionskontoret. Den auktoriserade revisorn presenterade sitt Planerings-PM.
- Resultatet av granskningen av intern kontroll och delårsbokslutet per 2017-08-31 rapporterades vid ett gemensamt avstämningmöte, där bolagets ledning deltog.
- Under granskningsåret har revisionskontoret sammanträffat med bolagets ledning i samband med information och avstämning av genomförda granskningar.

Årets granskning har enligt fastställd granskningsplanering omfattat att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Denna granskningspromemoria har faktakontrollerats av bolaget.

Ansvarig för granskningen av bolagets verksamhet har varit Charlotta Kristiansson vid revisionskontoret.

2. Redogörelse för granskningsresultatet

2.1 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas om bolagets arbete med den interna kontrollen är aktiv och ändamålsenlig, d.v.s. förebygger, upptäcker och åtgärdar. Vidare om arbetet är strukturerat och integrerat i organisationen, i system och det löpande arbetet samt om bolaget utvärderar och följer upp det interna kontrollsystemet/-arbetet.

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att vissa brister har noterats vad gäller direktupphandling. Bolaget behöver bland annat

fastställa riktlinjer för direktupphandling samt säkerställa att inköp sker i enlighet med ingångna avtal. Detta framgår av redovisningen av denna granskning nedan.

2.1.1 Bolagets arbete med intern kontroll

lakttagelser

Med stöd av internt granskningsprogram har granskning av bolagets interna kontroll genomförts. Av denna granskning har bl.a. framkommit att bolaget arbetar utifrån en fastställd vision; ”Sveriges nöjdaste kunder”, att styrdokument, protokoll och information till medarbetare sker via bolagets intranät samt att bolaget under året har inrättat en whistleblower- funktion hos vilken medarbetare har möjlighet att kommunicera avsteg från etiska förhållningssätt. Bolaget har en organisation för arbetet med att ta fram förslag till internkontrollplan som består av två administrativa funktioner inom bolaget. Beslut om förslag till internkontrollplan fattas av bolagets ledningsgrupp och därefter av bolagets styrelse. Det saknas dock en dokumenterad väsentlighets- och riskanalys som ligger till grund för förslaget till internkontrollplan. Detta gör att det blir svårt att härleda hur de processer som ingår i internkontrollplanen har framkommit och bedömts.

För 2017 består internkontrollplanen av fyra processer med kontrollmoment; upphandlingsverksamhet/avtalsutformning, uthyrningsverksamheten, leverantörsreskontraprocessen samt förtroendeskadligt handlande. Rapportering av internkontrollplanen sker till bolagets styrelse i mars 2018. Revisionskontoret har inte tagit del av något resultat för de fyra kontrollmomenten och har därför inte möjlighet att bedöma huruvida kontrollmomenten genomförts under året.

Under hösten 2017 genomförde EY på uppdrag av bolaget en granskning av efterlevnad av Stockholms stads riktlinjer för mutor och representation. I granskningen har ingen hänsyn tagits till storleken på eventuella transaktioner. Transaktioner med benämningen konferenskostnader och representation för perioden 2015-06-2017-03 granskades. För 110 av 116 granskade transaktioner noterades inga avvikelser. För övriga sex transaktioner noterades att dessa skett på fel konto i huvudboken. I granskningen gör EY bedömningen att det inte finns några avvikelser utifrån vad transaktionerna avser. Bolaget har utöver detta tagit fram kompletterande anvisningar till stadens riktlinjer för mutor och representation. Dessa förtydligar delar av stadens riktlinjer men avviker också i några fall, vilket skapar en otydlighet.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontorets granskning av bolagets process för intern kontroll visar att den ger förutsättningar för en kontroll som är aktiv och ändamålsenlig. Arbetet med den interna kontrollen är strukturerat och integrerat i organisation, system och det löpande arbetet.

Revisionskontoret bedömer dock att bolagets process kring väsentlighets- och riskanalys och framtagande av internkontrollplan kan utvecklas till att omfatta fler funktioner och verksamheter inom bolaget samt att risk- och väsentlighetsanalys dokumenteras och tydliggörs, vilket underlättar förståelsen för vilka risker som identifierats inom bolagets verksamheter, hur de värderats samt hur de tas om hand. Bolaget bör även förtydliga de kompletterande anvisningarna till stadens riktlinjer för mutor och representation som tagits fram, så att anvisningarna överensstämmer med stadens riktlinjer.

2.1.2 Efterlevnad av regelverk för direktupphandling

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om AB Svenska Bostäder har en tillräcklig intern kontroll som säkerställer att lagen om offentlig upphandling (LOU) och stadens riktlinjer för direktupphandling följs.

Enligt LOU får direktupphandling ske om värdet av kontraktet uppgår till högst 534 890 kr. Sedan den 1 juli 2014 finns det krav på att en upphandlande myndighet eller enhet ska besluta om riktlinjer för användning av direktupphandling. Vidare ska upphandlingar vars värde överstiger 100 000 kr dokumenteras.

Stockholms stad har utfärdat riktlinjer för direktupphandling som gäller för stadens nämnder. Stockholms stadshus AB beslutade 2014 att ge dotterbolagen, vilket inkluderar AB Svenska Bostäder, i uppdrag att anta Stockholms stads riktlinjer för direktupphandling.

lakttagelser

Styrelsen för AB Svenska Bostäder har inte fattat beslut om att tillämpa stadens riktlinjer för direktupphandling. Styrelsen har inte heller beslutat om några egna riktlinjer för direktupphandling. Information om vad som gäller vid en direktupphandling finns på bolagets intranät och utgår från lagstiftningens krav och beloppsnivåer.

Kontroll och uppföljning av avtalstrohet sker månatligen och sammanställs på bolagets hemsida. För direktupphandlingar ställs krav på att offerter och beställningar ska dokumenteras. Dokumentation sker direkt i bolagets inköpssystem.

Revisionskontorets verifierande granskning av tio leverantörer/direktupphandlingar visar att dokumentationen av genomförda direktupphandlingar inte är helt tillräcklig. Det saknas bland annat beställningar och offerter samt motivering till varför undantag i LOU använts. Granskningsenheten visar vidare att otillåtna direktupphandlingar genomförts i ett par fall.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att AB Svenska Bostäder inte har en helt tillräcklig intern kontroll för att säkerställa att LOU efterlevs. Revisionskontoret rekommenderar att AB Svenska Bostäder fastställer riktlinjer för direktupphandling. Bolaget rekommenderas även att säkerställa att inköp sker i enlighet med ingångna avtal samt att dokumentation av direktupphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning. Vidare bör informations- och kunskapspridningen utvecklas. Bolaget rekommenderas att utöver offerter och beställningar även överväga att dokumentera och upprätta avtal vid direktupphandlingar, för att säkerställa kontroll och uppföljning av ingångna avtal och överenskommelser efterlevs.

2.2 Bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bedömningen avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Sammantaget bedöms att bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget och att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv.

2.2.1 Bolagets ekonomiska resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall. Av nedanstående framgår kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens krav på resultat enligt budget 2017 och bolagets prognoser över resultat och investeringar. Årets fastställda avkastningskrav uppgår till 210 mnkr.

Resultat efter finansnetto (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
210	210	210	217

Bolaget redovisar ett operativt resultat om 217 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än budget. Resultatet förklaras främst av försäkringsintäkter och lägre värmekostnader än budgeterat.

Investeringar (mnkr)

Bolagets budget	Prognos T1	Prognos T2	Bokslut
2 530	2 530	2 530	2 495

Av de investeringar som genomförts under året utgör 890 mnkr nyproduktion, att jämföra med budget om 1 026 mnkr. Avvikelsen gentemot budget förklaras av tidsmässiga förskjutningar i nyproduktionsprojekt, exempelvis i Stockholmshus-projektet Kvarteret Ledinge 1 i Tensta. Investeringar i ombyggnader och maskiner/inventarier uppgår för året till 1 605 mnkr jämfört med budget om 1 502 mnkr.

Revisionskontorets bedömning

Ovanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i bolagets tertialrapporter har varit god under året. Bolagets avkastningskrav har uppnåtts.

2.2.2 Bolagets verksamhetsmässiga resultat

Revisionskontoret har granskat om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt ägardirektiv.

Bolagets uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål

Inom ramen för ILS, Stockholms stads system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi, har kommunfullmäktige fastställt fyra inriktningsmål och 26 verksamhetsmål. Kopplat till verksamhetsmålen har även ett antal indikatorer fastställts. Genom indikatorerna mäts i vilken utsträckning stadens nämnder och bolag uppfyller kommunfullmäktiges mål. De indikatorer som bolagen omfattas av framgår av kommunfullmäktiges budget samt av den budget koncernstyrelsen har antagits för bolagssektorn. Respektive bolag ska ange årsmål för sina indikatorer och aktiviteter kopplade till fullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv.

Revisionskontoret har granskat om bolagets styrelse har formulerat årsmål för respektive indikator, att målen följs upp på ett systematiskt sätt samt om måluppfyllelsen redovisas för styrelsen. Vidare har revisionskontoret bedömt om större avvikelser mot budget har analyserats och förklarats på ett tillfredsställande sätt.

lakttagelser

Bolaget omfattas av 25 indikatorer. För dessa indikatorer har bolaget fastställt årsmål. Redovisning av årsmålen redovisas i bolagets budget för 2017 samt i ILS. Utöver dessa indikatorer noterar revisionskontoret att bolaget även tagit fram egna indikatorer med årsmål.

I enlighet med moderbolagets anvisningar har bolaget redovisat måluppfyllelsegraden för ett antal indikatorer i tertialrapport 2. Hälften av årsmålen för de 25 indikatorerna bedömdes att uppnås. Bland de indikatorer som bedömdes att inte uppnås finns bland annat antal påbörjade bostäder och påbörjade hyresrätter samt antal färdigställda studentlägenheter.

För verksamhetsåret 2017 har bolaget inte nått uppsatta årsmål för 16 indikatorer. Bland dessa finns årsmålen för antal påbörjade bostäder och hyresrätter samt antal färdigställda studentbostäder. Under året har dock 842 bostäder och hyresrätter påbörjats, att jämföra med årsmålet om 900 stycken. När det gäller studentbostäder har 232 färdigställts, jämfört med målet om 246 stycken. Revisionskontoret noterar även att uppsatt mål avseende indikatorn aktivt medskapandeindex, där utfallet blev 84 att jämföra med målet om 85, inte fullt nås. Detsamma gäller för indikatorn psykosocial arbetsmiljö, där målet var 85 att jämföra med ett utfall om 82.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att bolaget inte uppnått målvärdet för fler än hälften av kommunfullmäktiges fastställda indikatorer. Det noteras dock att resultatet för flera av dessa indikatorer ligger nära beslutade målvärden. Detta gäller exempelvis indikatorerna antal påbörjade bostäder och hyresrätter, antal färdigställda studentbostäder samt aktivt medskapandeindex. Revisionskontoret bedömer därför sammantaget att bolaget bidrar till att kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås.

Uppföljning av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljningen av ägardirektiven ingår i ILS-rapporteringen. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv samt dessutom särskilt granskat följande ägardirektiv:

Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro

lakttagelser

Bolaget har i samband med renoveringen av Husby centrum arbetat med ett feministiskt perspektiv. AB Svenska Bostäder är det största bostadsbolaget i området med omkring 2300 lägenheter. Genom dialoger och workshops med boende i Husby fick bolaget in synpunkter och önskemål kring centrumområdet. Det visade sig bland annat att kvinnor i Husby upplever centrumet som otryggt och en plats där de inte vill vistas.

I samband med att renoveringen av Husby centrum startade upp under 2016 togs de synpunkter som inkommit i beaktande. För att skapa ett centrum där alla har möjlighet att vistas kommer man bland annat att genomföra upprustning av befintliga butiker och lokaler, inglasning av delar av tunnelbaneuppgången samt etablerande av café i anslutning till tunnelbanan, belysning kommer att stärkas och en offentlig toalett kommer att placeras i centrum för att underlätta för barnfamiljer. Bolaget arbetar även för att fler kvinnliga företagare ska etablera sig i Husby centrum. Det finns bland annat önskemål om att en körskola med kvinnliga körskollärare etableras i centrumet.

Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre

lakttagelser

All nyproduktion är tillgänglighetsanpassad, men bolaget har även bostadsbestånd från 1950-talet där många lägenheter har minst en halvtrappa upp och saknar hiss. I samverkan med stadsdelsnämnderna genomför AB Svenska Bostäder godkända bostadsanpassningar. I samband med ombyggnationer och renoveringar åtgärdas enkelt avhjälpta hinder när detta är ekonomiskt och fysiskt genomförbart, exempelvis vid upprustning av gårdar då tillgänglighetsanpassning av entréer sker. Då placeras sådant som avfallshantering på plan mark och i höjd som passar så många som möjligt. När lokalhyresgäster behöver tillgänglighetsanpassa hjälper bolaget till, eftersom det även gynnar de boende i området.

Bolaget deltar även i en grupp tillsammans med de övriga bostadsbolagen som ser över möjligheten att kategorisera bostadsbeståndet utifrån olika tillgänglighetsaspekter, samt att göra dem sökbara via bostadsförmedlingen. Ett första steg i detta är att få lägenheter som är nåbara nivåfritt från entrén som ett sökbart alternativ.

Arbeta för att öka medarbetarnas kunskap och kännedom om våld i nära relationer

lakttagelser

Tillsammans med de övriga bostadsbolagen i staden har AB Svenska Bostäder genomfört ett gemensamt projekt i Rågsved med fokus på att öka kunskaperna om våld i hemmet. Inom ramen för projektet har hyresgäster och medarbetare utbildats i hur man ska agera vid misstanke om våld i nära relationer. I utbildningen har deltagarna fått möta representanter från bland annat den ideella föreningen Huskurage, organisationen Alla kvinnors hus, polisen, stadsdelsnämnder och störningsjouren. Projektet har också resulterat i ett gemensamt material, ”Trygg där du bor” som kommer att delas ut till alla hyresgäster och anslås i tvättstugor och trappuppgångar.

2.2.3 Systematiskt brandskyddsarbete

En granskning har genomförts för att bedöma om AB Svenska Bostäder bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete. Granskningen har avgränsats till att omfatta bolagets systematiska brandskyddsarbete avseende flerbostadshus.

Lagen (2003) om skydd mot olyckor anger att förvaltningar, verksamheter och fastighetsägare själva äger ansvar för att hantera de risker som finns. Vidare har staden tagit fram en riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete. Syftet med riktlinjen är att stödja stadens förvaltningar och bolag i deras systematiska brandskyddsarbete och att säkerställa att staden lever upp till lagstiftningens krav på ett skäligt brandskydd. Ett bristande brandskyddsarbete kan orsaka omfattande skada och lidande för människor som lever i, arbetar i och besöker Stockholms stad och dess verksamheter.

lakttagelser

Det finns en dokumenterad organisation för AB Svenska Bostäders brandskyddsarbete, likväl som en dokumenterad ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäster i flerbostadshus. Information om brandskydd till hyresgäster ges bland annat i en bo-pärm, via

bolagets hemsida och i trapphus. En inventering av brandrisker har genomförts 2014, vilken bland annat beskriver statistik över bränder hos bolaget och information om var de flesta bränder inträffat. Inventeringen innehåller även förslag på ytterligare åtgärder för att minska brandrisker.

Ronderingar genomförs veckovis i flerbostadshusen, i vilken kontroller av brandskydd ingår. Dessa dokumenteras i en applikation, där eventuella avvikelser noteras. Uppföljning av ronderingarna sker veckovis. En sammanställning av incidenter och kostnader kopplat till bränder genomförs vid bolaget, och en muntlig rapportering av det systematiska brandskyddsarbetet sker årligen till företagsledningen.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret bedömer att AB Svenska Bostäder bedriver ett i huvudsak systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinje för Stockholms stads brandskyddsarbete. AB Svenska Bostäder bör dock överväga att genomföra och dokumentera analys av brandrisker, då detta senast genomfördes 2014.

2.2.4 Trygghet och delaktighet

En projektgranskning har genomförts för att bedöma om staden genomför aktiviteter för trygghetsskapande åtgärder i närmiljön och för medborgarnas delaktighet i den lokala samhällsutvecklingen. Förutom kommunstyrelsen har trafiknämnden, socialnämnden, stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Kungsholmen och Spånga-Tensta samt AB Svenska Bostäder ingått i granskningen.

lakttagelser

Granskningen visar att de granskade nämnderna och bolaget genomför aktiviteter för trygghetsskapande åtgärder i närmiljön, enligt fullmäktiges uppdrag. Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholms arbete har integrerats i stadens ordinarie styrprocess och ligger till grund för det lokala utvecklingsarbetet. Stadsdelsnämnderna har tagit fram lokala utvecklingsprogram. AB Svenska Bostäder har samverkan med stadsdelsnämnderna inom ramen för de lokala utvecklingsprogrammen. Bolaget behöver dock se över samordningen av bolagets delaktighet i stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsarbete.

3. Uppföljning av tidigare års granskningar

Revisionskontoret gör årligen en uppföljning och bedömning av hur bolaget har beaktat rekommendationer från tidigare års granskning av bolagets verksamhet. Från 2016 finns inga rekommendationer att följa upp.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Gransk- ningsår	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
2017	Direktupphandling Bolaget rekommenderas fastställa riktlinjer för direktupphandling, att säkerställa att inköp sker i enlighet med ingångna avtal samt att dokumentation av direktupphandlingar sker i enlighet med gällande lagstiftning. Informations- och kunskaps-spridningen bör utvecklas.					2018
2017	Intern kontroll Bolaget rekommenderas att se över processen kring framtagande av internkontrollplan och väsentlighets- och riskanalys(VoR) så att fler funktioner och verksamheter ingår samt att VoR dokumenteras.					2018
2017	Kompletterande anvisningar till stadens riktlinjer för mutor och representation Bolaget rekommenderas att förtydliga de kompletterande anvisningarna till stadens riktlinjer för mutor och representation som tagits fram, så att anvisningarna överensstämmer med stadens riktlinjer.					2018