

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Hållbarhets- och årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

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

Stockholm den 27 januari 2020

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Förslag till Hållbarhets- och årsredovisning för räkenskapsåret 2019 föreligger enligt bilaga. Resultatet före skatt uppgår till 310 mnkr för koncernen. Föreslagen utdelning till ägaren Stockholms Stadshus AB uppgår till 9 604 tkr. Utdelningen har sin grund i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag SFS 2010:879 enligt § 3.

Bilagor

1. Hållbarhets- och årsredovisning 2019
2. E Y Revisionsrapport 2019
3. Stadsrevisionens granskningpromemoria 2019

An aerial photograph of a residential complex in winter. The scene is dominated by a large, calm lake in the background, with snow-covered islands and a forested shoreline. In the foreground, several multi-story apartment buildings are visible. The central building is a tall, modern structure with a white facade and a prominent orange-brown section. It is surrounded by lower, more traditional apartment blocks with grey facades and snow-covered roofs. The ground is covered in snow, and the sky is a clear, pale blue. The overall atmosphere is serene and well-maintained.

AB SVENSKA BOSTÄDER HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 3-41








VD HAR ORDET	3
KORT OM SVENSKA BOSTÄDER	5
VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL	7
- Stadens inriktningsmål 2019	7
- Ägardirektiv	8
- Bolagets övergripande mål	9
- Svenska Bostäders affärsmodell	10
- Agenda 2030	11
STYRNING OCH KONTROLL	12
- Organisation och ledning	13
RISKHANTERING	14
- Bedömda risker	14
- Säkerhetsklassning	15
UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING	16
VÅR PÅVERKAN	17
- Intressent- och väsentlighetsanalys	17
- Social hållbarhet	21
- Ekonomisk hållbarhet	29
- Ekologisk hållbarhet	35
OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN	37
GRI-DATA	38
GRI-INDEX	39

ÅRSREDOVISNING

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 42-71

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	42
FINANSIELLA RAPPORTER	48
NOTER	57
REVISIONSBERÄTTELSE	68
GRANSKNINGSRAPPORT	71

SYMBOLFÖRKLARING

 Övergripande mål	 Energi	 Indirekt ekonomisk påverkan	 Antikorruption
 Fokusområde	 Lokalsamhället	 Utsläpp till luft	



VD HAR ORDET

2019 har varit ett innehållsrikt år då Svenska Bostäder bland annat fyllde 75 år och alla hyresgäster bjöds in till firande på Skansen. När bolaget bildades år 1944 var syftet att bygga ”goda bostäder åt alla”. Tanken då var att bygga moderna, rymliga bostäder till rimlig hyra, något som är lika – om inte än mer – aktuellt idag.

Tusentals stockholmare öppnar varje dag sin dörr till en lägenhet som ägs av Svenska Bostäder. För många är det deras första egna lägenhet, för andra en byteslägenhet eller kanske ett seniorboende. De befinner sig i olika skeden av livet och har olika behov. En del vill ha mindre och andra större lägenhet. Några vill inte att utsikten skymms av nybyggen, andra vill ha närmare till grönområden och mindre spring i trapphuset. De allra flesta vill få sitt grundläggande behov av en trygg bostad tillgodosett.

Vårt uppdrag handlar om att bygga nya hyresrätter till stockholmarna och att de som redan bor hos oss, våra hyresgäster, ska vara nöjda, säkra och trygga med och i sitt boende. Under 2019 var 83 procent av våra hyresgäster nöjda med Svenska Bostäders service, enligt vår kundundersökning (NKI). Det är en siffra vi är oerhört stolta över. En indikator stod ut i undersökningen – det index som mäter tryggheten i våra hus och bostadsområden. 2019 var 80,3 procent nöjda med tryggheten.

Vårt arbetssätt bygger på långsiktighet, systematik, samarbete och närhet. Tryggheten och tillgängligheten ökar genom att våra drygt 100 bo-

vårdar är närvarande dagligen i våra fastigheter. Vi arbetar systematiskt med ronderingar i våra hus för att se att allt fungerar och att det är rent och snyggt. I vår nyproduktion och när vi bygger om ser vi till att bygga in säkerhet redan från början. Ytterligare en viktig faktor är att vi samarbetar med polis, stadsdelar, fastighetsägareföreningar och det lokala föreningslivet i våra områden. Vårt samarbete med fastighetsägareföreningarna i Järva, Skärholmen, Rågsved och Hässelby-Vällingby är till stor hjälp. Tillsammans kan vi göra betydligt mer än som ensamma aktörer var för sig.

VÅR VERKSAMHET BIDRAR TILL ETT MER HÅLLBART STOCKHOLM

När vi bygger nytt och bygger om ställer vi höga krav på hållbarhet. Det kan handla om allt ifrån att undvika icke-miljöbedömda byggmaterial till att bygga rättvist. Kvarteret Triglyfen 2 i Hässelby Strand (se omslagsbild) är byggt enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Silver. Under året vann Triglyfen det prestigefyllda priset *Kundkristallen* för bästa nyproduktion, vilket vi är väldigt stolta över. Det är ett kvitto på att vi är på rätt väg.

I november inleddes uthyrningen av 172 lägenheter i Svenska Bostäders första *Stockholmshus* i Ledinge, Tensta. Stockholmshuset kännetecknas av god arkitektur och höga krav på hållbarhet. Tensta är den andra stadsdelen som får Stockholmshus och

ÅSA STEEN
TF VD, Svenska Bostäder



de första hyresgästerna kan flytta in i juni 2020. Ambitionen med Stockholmshusen är att halvera tiden för byggprocessen från åtta till fyra år och det har vi nästan lyckats med. Genom att återupprepa samma process kommer vi att nå full effekt.

Med satsningen *Rättvist byggande* arbetar vi för sund konkurrens på lika villkor. Våra byggarbetsplatser ska vara fria från oegentligheter. Rapporten visar tyvärr att den organiserade brottsligheten har fått fotfäste i branschen. Tillsammans med *Familjebostäder*, *Stockholmshem* och *Skolfastigheter i Stockholm (Sisab)* jobbar vi proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och ohederliga förfaranden på byggarbetsplatser. Visionen med *Rättvist byggande* är att branschen ska veta att det inte lönar sig att fuska på våra byggarbetsplatser. Våra entreprenörer ska betala skatt och sociala avgifter samt ge sina anställda goda arbetsvillkor med skälig lön, arbetstid och semester.

Under året har vi gått med i Allmännyttans gemensamma upprop Klimatinitiativet och därmed förbundit oss att vara fossilfria och att minska energianvändningen med 30 procent senast år 2030. Energieffektivisering står alltid högt på agendan. Vi arbetar med att byta ut vår bilpark till elbilar, har låtit utföra en skyfallskartering för anpassningar till extremväder och arbetar dagligen med att underlätta för våra hyresgäster att källsortera sitt avfall, inklusive matavfall.

VÅGA VARA INNOVATIV

Allt handlar inte bara om att bygga och förvalta på samma sätt som vi alltid har gjort och gör. Dagens samhällsutmaningar är alltmer komplexa och det gör att vi inte alltid har färdiga lösningar på

problemen. Digitaliseringen för med sig oanade möjligheter att jobba mer innovativt och smartare. Inom området digitalisering har vi tre fokusområden: *Den hållbara förvaltningen*, *Det hållbara boendet* och *Tillgängligt och relevant stöd*. En intressant möjlighet är smarta hus – går det till exempel att minska byggkostnader och svinn genom att först bygga hus digitalt och sedan på riktigt?

Digital kommunikation kan ersätta en hel del av våra hyresgästers enkla ärenden till oss och därmed ge våra bovärdar mer tid att vara ute i våra områden. Via bland annat delningstjänster och smart kommunikation kan digitalisering även leda till ökad hållbarhet, förutsatt att man gör på rätt sätt.

Arbetet med att systematisera hyrorna inom *Stockholms stad* fortsätter i nära samarbete med *Hyresgästföreningen region Stockholm* och våra systerbolag *Familjebostäder* och *Stockholmshem*. Hyrorna ska sättas på ett konsekvent, begripligt och tydligt sätt. Besittningsskyddet, bruksvärdessystemet och kollektiva förhandlingar kommer fortsatt att ligga fast. Ett centralt mål i arbetet är att bevara hyresrätten som en attraktiv och hållbar boendeform.

Under året har vi haft i uppdrag att ge boende i ytterstaden möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Det gäller områden där allmännyttan är dominerande, som i Bagarmossen, Grimsta, Husby, Hässelby Gård, Hökarängen, Rinkeby, Rågsved, Skärholmen, Sättra och Västertorp. För de hyresgäster som har anmält intresse för ombildning kommer processen att fortsätta under 2020.

Vårt dotterbolag *Stadsholmen* förvaltar historiska hus i Stockholm med en levande historia, allt från

enkla träkåkar och gårdar till palats från 1700- och 1800-talet. Under 2019 genomfördes cirka sextio fönster-, tak- och fasadrenoveringar på ett varsamt sätt enligt uppdraget att vårda Stockholms kulturarv.

Ett av våra utmanande projekt var *Echo 1* på Stortorget i Gamla stan. Fastigheterna i det projektet är vanligt förekommande på vykort från vår vackra huvudstad. I samband med fasadrenovering byttes en del av dekorstenarna på praktgaveln mot Stortorget. Två av de gamla stenarna som inte kunde återplaceras togs till vara som utsmyckning på en annan gård i Gamla stan. Under hela genomförandet av projektet täcktes fasaden av en vepa i skala 1:1 med foto av husen för att inte göra Stockholmsturister och andra besökare besvikna.

Svenska Bostäder ligger återigen på *Great Place to Works* lista över Sveriges bästa arbetsplatser bland stora bolag. År 2019 klättrade Svenska Bostäder en placering från plats nio till plats åtta.

Det har varit ännu ett framgångsrikt år för Svenska Bostäder och Stadsholmen. Långsiktighet, tro på våra processer och rutiner, öppenhet för nya arbetssätt och samarbete – det är så vi på Svenska Bostäder arbetar hållbart.

ÅSA STEEN
TF VD, Svenska Bostäder





KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429, är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen *Stockholms Stadshus AB*. Bolaget hyr endast ut hyreslägenheter och lokaler i Stockholm, Sverige. Sedan 1944 äger och förvaltar Svenska Bostäder ett stort bestånd av fastigheter och deltar aktivt i utvecklingen av stadsdelar, bostadsområden och hem för stockholmarna.

Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till student- och forskarlägenheter, kollektivhusboenden, ungdomslägenheter och seniorboenden. Bolaget äger 27 178 hyreslägenheter, centrumanläggningarna i Björkhagen, Dalen, Husby, Kärrtorp och Vällingby samt 4 162 lokaler.

Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Ungefär 1 400 lokaler hyrs ut som kommersiella lokaler, resten är bostadskomplement.

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 lägenheter och 864 lokaler för uthyrning. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde.

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

NYCKELTAL	2019	2018
Antal fastigheter	697	694
Antal lägenheter	27 178	26 729
Omsättning, mnkr	3 033	2 850
Resultat före skatt, mnkr	310	211
Soliditet, %	47	48
Direktavkastning, %	5	4,7
Avkastning eget kapital	1,8	1,2
Avkastning totalt kapital	1,5	1,3
Bokfört värde fastigheter, mnkr	24 911	23 796
Investeringsvolym, mnkr	2 092	2 560
Driftkostnader kr/kvm	633	637
Årsanställda	343	277

Uppdelning av fastighetsbestånd

Organisatoriskt är Svenska Bostäders fastigheter uppdelade på fyra distrikt och ett dotterbolag:

Järva

Svenska Bostäders fastigheter i distrikt Järva byggdes till stora delar i början av 1970-talet. De flesta fastigheterna i distriktet genomgår större renoveringar för att öka trivselen och tryggheten för våra boende samt minska energianvändningen. Järva är ett av Sveriges solcellstätaste områden.

Västerort

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

Innerstaden

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

Söderort

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

Stadsholmen

Stadsholmen är ett dotterbolag till Svenska Bostäder. Stadsholmens fastigheter har stora antikvariska värden och ligger utspridda över hela Stockholm. Flertalet finns dock i innerstaden, framför allt på Södermalm och i Gamla stan.



Teckenförklaring

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

VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Stadens inriktningsmål 2019

EN MODERN STORSTAD MED MÖJLIGHETER OCH VALFRIHET FÖR ALLA

I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskknusker är kort. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.

EN HÅLLBART VÄXANDE OCH DYNAMISK STORSTAD MED HÖG TILLVÄXT

Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.

EN EKONOMISKT HÅLLBAR OCH INNOVATIV STORSTAD FÖR FRAMTIDEN

Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna. Stockholm ska vara en ekonomiskt hållbar storstad för framtiden.

SVENSKA BOSTÄDER HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2019

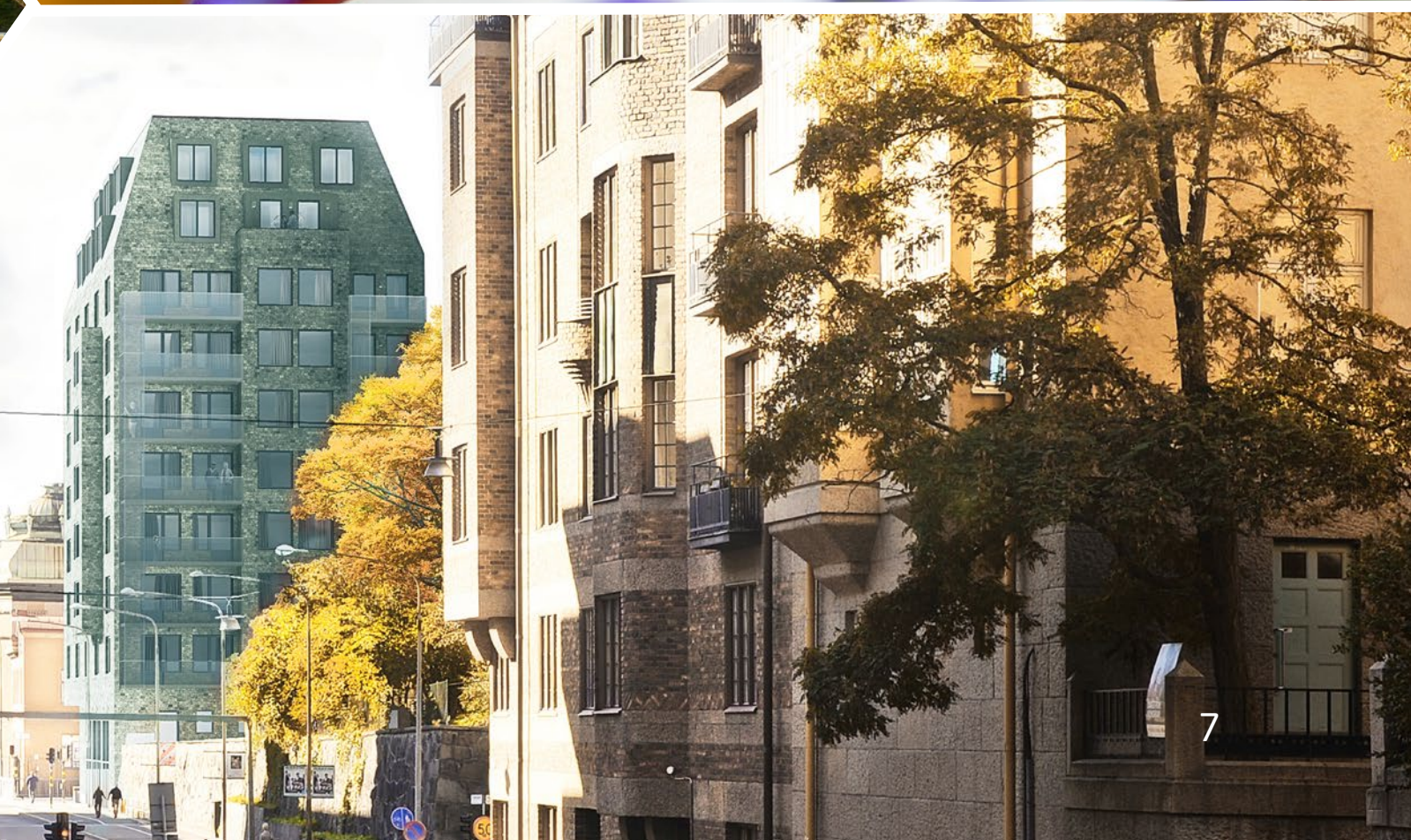


Foto: Henrik Trygg

Ägardirektiv

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Bolaget utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolaget ska vara ekonomiskt starkt och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Bolaget ska uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbara med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörers.

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. För att uppnå kommunfullmäktiges mål med en effektiv nyproduktion krävs att bolaget har tillräckligt stor projektportfölj.

Bolaget ska verka för social hållbarhet genom att aktivt främja fler överkomliga bostäder för de mest behövande och aktivt verka för att minska våld i hemmet. Bolaget ska medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktivitet i sina bostadsområden. Bolaget ska medverka i arbetet med att utveckla samverkan för att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning på bostadsmarknaden och på vilket sätt sådan kan undvikas, samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de människor som berörs.

Bolaget ska intensifiera sina energieffektiviseringsåtgärder och bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling.

Bolaget ska bereda möjlighet för boende i ytterstaden, där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Bolaget ska utreda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med en långsiktig affärsmässighet.

Foto: Magnus Fond



VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Bolagets övergripande mål

I syfte att uppnå stadens inriktningsmål har Svenska Bostäder fastställt visionen att vi ska ha Sveriges nöjdaste kunder, kundlöftet att vara som en hyresvärd borde vara samt följande fem långsiktiga mål:

🎯 VI ÄR BÄST PÅ HYRESRÄTT I STORSTOCKHOLM

Det här är Svenska Bostäders övergripande mål. Alla inom bolaget strävar mot detta, oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Målet säkerställer att vi arbetar för att ha de nöjdaste hyresgästerna bland Storstockholms stora bostadsbolag. Vi följer upp det genom vår årliga kundundersökning (NKI), 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 våra verksamhetsområden.

🎯 VI BYGGER NYTT, MYCKET OCH BRA

Svenska Bostäder ska bidra till att staden når en nybyggnationstakt på 1500–2000 bostäder per år. Vi 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 hållbart med god kvalitet för en långsiktig förvaltning. Utöver nyproduktionen finns också ett antal fastigheter i vårt befintliga bestånd där genomgripande upprustning genom-

förs. När Svenska Bostäder arbetar med stadsutveckling är ökad upplevelse av trygghet, jämställdhet i det offentliga rummet och tillgänglighet för alla viktiga principer.

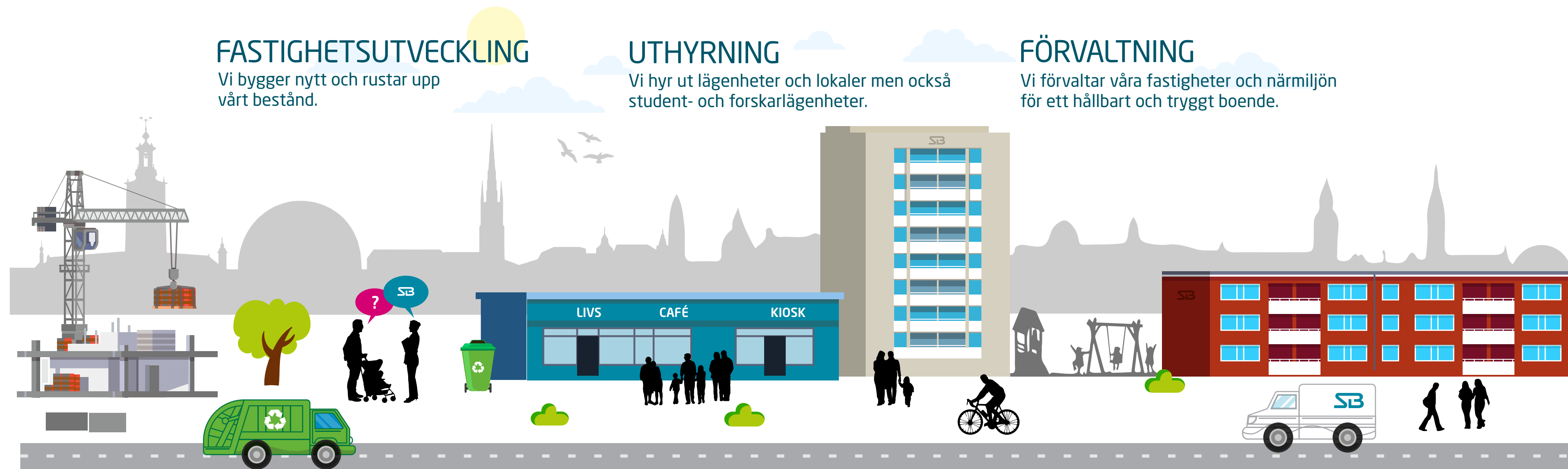
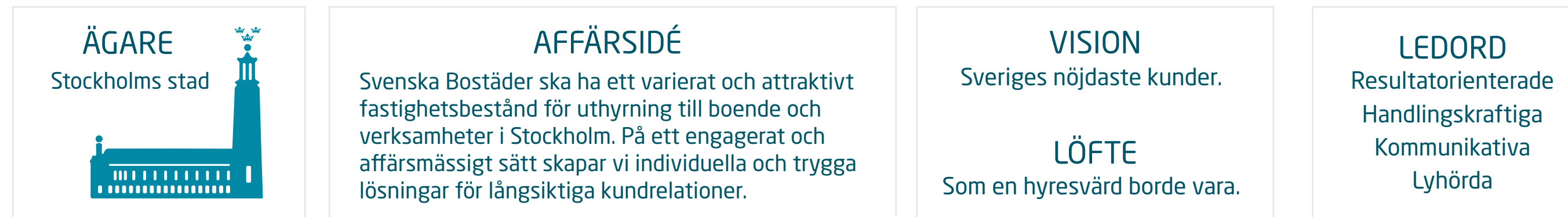
🎯 VI ÄR LÖNSAMMA

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag som verkar på affärsmässiga villkor. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. En långsiktigt sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare och våra kunder. Vi ska leverera av ägaren fastställda resultat och det här målet når vi genom att alla medarbetare känner ansvar för att våra resurser används klokt. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning samt 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 sitt övergripande mål ovan är motiverade och engagerade medarbetare. Vi samarbetar med Great Place to Work och arbetar målmedvetet med utveckling av de områden som behöver förbättras.

Svenska Bostäders affärsmodell



BOLAGETS FEM VÄSENTLIGA PÅVERKANSOMRÅDEN



Läs om våra väsentliga påverkansområden på sidorna 19-20.

Agenda 2030

Den av FN antagna *Agenda 2030* med 17 globala mål för hållbar utveckling är den mest ambitiösa förändringsagendan för hållbar utveckling som världens länder antagit. Målen är universella, vilket innebär att alla länder har ett gemensamt ansvar för genomförandet. De är också integrerade och odelbara, det vill säga att inget mål kan nås på bekostnad av ett annat och för att målen som helhet ska uppnås krävs framgång inom samtliga områden. Målen i Agenda 2030 samlar de tre hållbarhetsdimensionerna ekonomi, samhälle och miljö i ett gemensamt ramverk.

Målen syftar till:

- Att avskaffa extrem fattigdom
- Att minska ojämlikheter och orättvisor
- Att främja fred och rättvisa
- Att lösa klimatkrisen



För att de globala hållbarhetsmålen ska bli verklighet måste de tolkas på både nationell och lokal nivå. Vi på Svenska Bostäder är med och bidrar till flera av målen. Vi ser framför allt att vårt arbete påverkar följande mål:



HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Läs mer i avsnittet Vår påverkan, under rubrikerna Social hållbarhet, Bolaget och staden samt Ekologisk hållbarhet.



HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Läs mer i avsnittet Vår påverkan, under rubrikerna Ekologisk hållbarhet och Klimatpåverkan.



HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Läs mer i avsnittet Vår påverkan, under rubrikerna Social hållbarhet, Bolaget och staden, Bolaget och hyresgästen samt Ekologisk hållbarhet.



FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Läs mer i avsnitten Upphandling och leverantörsuppföljning samt Vår påverkan, under rubrikerna Social hållbarhet, Bolaget och hyresgästen, Ekonomisk hållbarhet och Antikorruptionsarbete.



JÄMSTÄLLDHET

Läs mer i avsnittet Vår påverkan, under rubrikerna Social hållbarhet, Bolaget och staden samt Bolaget och medarbetaren.



ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Läs mer i avsnitten Upphandling och leverantörsuppföljning samt Vår påverkan, under rubriken Ekonomisk hållbarhet och Antikorruptionsarbete.



HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Läs mer i avsnitten Upphandling och leverantörsuppföljning samt Vår påverkan, under rubrikerna Ekonomisk hållbarhet och Ekologisk hållbarhet.

STYRNING OCH KONTROLL

AB Svenska Bostäder ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Kommunfullmäktige utser styrelse, suppleanter och lekmannarevisorer för bolaget och bland dessa väljs ordförande och vice ordförande. Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. 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. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemötena, utan att ingå i styrelsen. Vad gäller beslutsfattande regleras relationen mellan styrelse och VD samt styrelsearbetet i ”Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören”.

Hållbarhetsfrågor hanteras av styrelsen i samband med att verksamhetsplan och budget beslutas. 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.

STYRELSEN



DENNIS WEDIN (M)
Ordförande sedan januari 2020.
Född 1988. Bostads- och fastighetsborgarråd.



CLARA LINDBLOM (V)
Vice ordförande sedan april 2019.
Född 1985. Oppositionsborgarråd.



KARIN BLOMSTRAND (M)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Suppleant 2015 till mars 2019.
Född 1964. Finanschef.



GÖRAN DAHLSTRAND (S)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Född 1950. Marknadsförare.



RAGNAR VON MALMBORG (MP)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Född 1946. Pensionär, eget företag.



ALEXANDER OJANNE (S)
Ordinarie ledamot sedan juni 2019.
Född 1986. Ombudsman Seko.



PATRIK SILVERUDD (L)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Född 1967. Public affairschef.



EMIL ADÉN (S)
Suppleant sedan april 2019.
Född 1982. HR-strateg
arbetsgivarprofilering.



**INGEGERD AKSELSSON
LE DOUARON (MP)**
Suppleant sedan april 2019.
Född 1950. Folkbildare.



RAGNHILD ELFSÖ (C)
Suppleant sedan april 2019. Ordinarie
ledamot 2015 till mars 2019.
Född 1956. Kommunikatör.



CAROLIN EVANDER (V)
Suppleant sedan april 2019.
Född 1983. Ombudsman Seko.



KARIN HANQVIST (S)
Suppleant sedan april 2019.
Ordinarie ledamot 2011 till
mars 2019. Född 1943.



JOHAN KRAFVE (M)
Suppleant sedan april 2019.
Född 1969. Kansliråd.



BURHAN YILDIZ (L)
Suppleant sedan 2011. Född 1963.
Samordnare.



KAI CSERESNYÉS
Personalrepresentant sedan 2011.
Född 1968. Fastighetsanställdas
förbund. Bovärd.



PIA LUNDIN
Personalrepresentant sedan
2018. Född 1957. Vision.
Ombyggnadskoordinator.



JOSEPH DÜLGER
Personalrepresentant sedan 2019.
Född 1986. SACO. Uthyrningsstrateg.



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

Organisation och ledning

MÅLSTRUKTUR OCH LEDNINGSSYSTEM

Arbetet med verksamhetsplaner och budgetar utgår från stadens tre inriktningsmål. För att nå dessa inriktningsmål har Svenska Bostäder fastställt en vision och ett kundlöfte, fem övergripande mål samt strategier. Verksamhetsplaner med mål och strategier bryts ned på avdelningar och i distrikt till konkreta lokala aktiviteter. Bolaget har ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetsätt som hjälper oss att nå bolagets mål och strategiska inriktning. Ledningssystemet ska vara lätt att förstå, följa och förbättra.

ORGANISATION

VD har det övergripande ansvaret för att uppsatta mål nås. 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. I augusti 2019 gick bolagets VD, Pelle Björklund i pension och tillförordnad VD är Åsa Steen. I mars 2020 kommer Stefan Sandberg tillträda som ny VD. Stefan är fram till dess VD för det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem.

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Innerstaden och Söderort. De rapporterar till förvaltningschef tillika vice VD. Stadsholmen rapporterar direkt till VD. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är distriktscheferna placerade med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlarchef, boförmedlare, fastighetsingenjörer, 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, hållbarhet, nyproduktion, inköp, IT, kommunikation, lokaluthyrning, juridik, kundcenter och HR. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Förvaltningen av Vällingby Centrum drivs av *Newsec* och fastighetsskötseln utförs av *Lassila* och *Tikkanoja FM AB*.

POLICIES

Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom ett flertal områden. Samtliga policies* fastställs årligen och revideras vid behov på styrelsemötet i juni.

EKONOMISK RAPPORTERING

Bolaget tar årligen fram flerårsplaner och rapporterar dessa till Stockholms Stadshus AB. I slutet av varje verksamhetsår tas budget fram för nästkommande år. Uppföljning och prognoser rapporteras i samband med tertialbokslut per den 30 april och 31 augusti. Utfall för helåret rapporteras i samband med årsbokslutet. Förutom detta har bolaget en intern månadsvis ekonomistyrning med fokus på budgetavvikelse och handlingsplaner.

FÖRETAGSLEDNING



ÅSA STEEN
TF VD



LISELOTTE TJERNLUND
Ekonomichef



ANNE KUYLENSTIERNA
ARNSTRÖM
IT- och kommunikationschef



JÖRGEN HOLMQVIST
Fastighetsutvecklingschef



FREDRIKA ANDERSSON
HR-chef



CHARLOTTE OHLSSON
VD-stabschef



OLA WICKMAN
TF Förvaltningschef

*<https://www.svenskabostader.se/om-oss/foretagsfakta/organisationspolicy/>



Foto: Cherstin Andersson

RISKHANTERING

Svenska Bostäder genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA) enligt Stockholms stads modell. Utifrån bedömda risker tas åtgärdsplaner fram. För 2019 bedöms de största riskerna finnas inom områdena: brottslighet och korruption, fastighetsbrand, svart arbetskraft, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel, störningar i kommunikationssystem, väder- och klimathot samt hot och våld.

Bedömda risker

BROTTLIGHET OCH KORRUPTION

Hyreslägenheter är högt eftertraktade i Stockholm och det finns risk att de hyrs ut olagligt i andra hand eller att hyreskontrakt tilldelas på felaktiga grunder. Svenska Bostäder minimerar risken för detta genom att all tilldelning av våra lägenhetskontrakt sker via *Bostadsförmedlingen* och genom att aktivt arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning.

FASTIGHETSBRAND

En omfattande storbrand i en fastighet tar stora resurser i anspråk och är något som involverar flera olika delar av organisationen. Svenska Bostäder har rutiner för hur vi ska agera om detta sker och arbetar kontinuerligt med brandskyddsarbete och information till hyresgästerna.

SVART ARBETSKRAFT

Tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm arbetar Svenska Bostäder aktivt mot svart arbetskraft inom ramen för konceptet Rättvist byggande.

RSA BESTÅR AV TRE OLIKA STEG

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



Foto: Cherstin Andersson

ARBETSPLATSOLYCKOR

Vi arbetar på flera olika sätt för att förebygga och minimera antalet arbetsplatsolyckor. I samband med upphandling ställer vi krav på att projektörer och entreprenörer ska bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Våra projektledare utbildas kontinuerligt för att ha aktuell kunskap. Vår egen personal har tydliga regler och tillgång till lämplig utrustning. Olycksfall, tillbud och observationer följs upp för att ytterligare förbättra arbetsmiljön och minimera olycksfall.

FASTIGHETS FEL OCH STÖRNINGAR I KOMMUNIKATIONSSYSTEM

Fastighetsförvaltning och drift är grundläggande för vår verksamhet. Att snabbt åtgärda fel är viktigt

för oss. Därför måste vårt system för felanmälan fungera, vilket i sin tur ställer krav på fungerande kundmottagning, larminstallationer och närhet via e-post och/eller telefon. Svenska Bostäders personal övas årligen i kontinuitetshandling.

VÄDER- OCH KLIMATHOT

Hur vi kommer att drabbas av extremväder med översvämningar och andra relaterade skador är svårt att förutsäga. Därför är det också svårt att rusta sig för detta. Svenska Bostäder har under året genomfört en kartläggning på övergripande nivå i syfte att identifiera fastigheter som löper stor risk att drabbas i samband med kraftiga skyfall och värmeböljor. Resultatet ska analyseras vidare och en åtgärdsplan upprättas.

HOT OCH VÅLD

Vi arbetar aktivt för att motverka hot och våld som riktar sig mot våra medarbetare och entreprenörer. Detta inkluderar kontinuerlig utbildning, riskbedömning i verksamheten samt vidareutveckling av våra säkerhetsrutiner. Som en följd av detta arbete kan vi se en ökning av inrapporterade händelser.

KRISLEDNING

Svenska Bostäder tränar årligen på krishandling och krisledning. Detta sker genom övningar i företagsledningen och på distrikten.

Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt "Blumodellen". Denna säkerhetsklassning genomförs av *S:t Erik Försäkrings AB*. För år 2019 är bedömningen att Svenska Bostäder följer Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram väl.

I övrigt har inte Svenska Bostäder identifierat några väsentliga risker rörande miljö, sociala förhållanden, personal och mänskliga rättigheter.

UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

Svenska Bostäder är en upphandlande myndighet. Det innebär att samtliga leverantörstransaktioner ska baseras på genomförda offentliga upphandlingar med tydliga kravställningar som kopplas till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande samt ekonomi.

Under 2019 köpte Svenska Bostäder in varor och tjänster för cirka 2,9 mdkr. Bolaget har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställer att rätt upphandlat avtal används. Samtliga leverantörsåtaganden har tillkommit via upphandlingar med tydliga krav vad gäller olika hållbarhetsaspekter. Det finns både krav som är internt framtagna och sådana som är beslutade inom Stockholms stad.

MILJÖPÅVERKAN

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. Dessa rör bland annat systematiskt miljöarbete, användning av byggvarubedömningen, avfallshantering samt fordons- och arbetsmaskiners bränsle- och miljöprestanda.

I byggprojekten följs miljökrav upp genom miljöronder. Årligen väljs också ett antal ramavtalsleverantörer ut för miljörevision för att kontrollera att överenskomna krav uppfylls. Under 2019 har nio sådana miljörevisioner genomförts.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

I samband med upphandlingar ställer Svenska Bostäder krav avseende socialt ansvarstagande där detta är möjligt och lämpligt. Dessa krav har som främsta syfte att skapa sysselsättningsfrämjande åtgärder hos våra leverantörer när de genomför sina uppdrag åt oss.

Svenska Bostäder ställer krav på kollektivavtalsliknande villkor för leverantörens medarbetare. Detta gäller även lägsta löner som våra leverantörer måste betala till sina medarbetare. Vi arbetar med Rättvist byggande tillsammans med våra systerbolag. Syftet är att säkerställa sund konkurrens på våra byggarbetsplatser genom att följa upp att lagar, regler och avtal följs. Arbetet drivs i samarbete med tillsynsmyndigheter, intresseorganisationer och andra bolag i staden. Uppföljning sker genom fysiska arbetsplatskontroller samt ekonomiska skrivbordskontroller.

LEVERANTÖRSKATEGORIER

På Svenska Bostäder har vi följande stora leverantörskategorier:

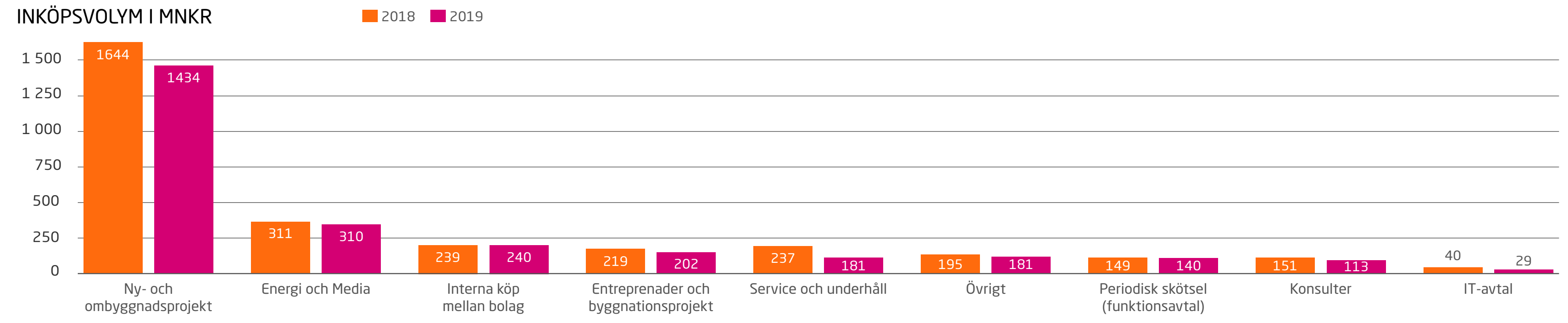
- Byggentreprenörer som vi använder oss av i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Här är vår fastighetsutvecklingsavdelning huvudsaklig beställare
- Service-, funktions- och underhållsentreprenörer som används av vår förvaltningsavdelning
- Fastighetsdrift som avser leverantörer som används av vår förvaltningsavdelning inom:
 - El och fjärrvärme
 - Vatten och avlopp
 - Avfallshantering
 - Serviceentreprenörer för löpande drift och tillståndsåtgärder i beståndet
- Konsulter avseende teknik, arkitektur, verksamhet, ledning, IT och kommunikation. Konsulter nyttjas av samtliga avdelningar inom Svenska Bostäder

Uppförandekod för leverantörer

Under 2019 har företagsledningen för Svenska Bostäder beslutat om en uppförandekod för leverantörer. I den anges de förhållningssätt som AB Svenska Bostäder minst förväntar sig av sina leverantörer. Under året har uppförandekoden börjat bifogas vid upphandlingar samt börjat kommuniceras vid bygguppstartsmöten.

Majoriteten av samtliga leverantörer som har använts under 2019 är baserade i Sverige. Våra stora byggentreprenörer anskaffar dock sitt insatsmaterial på en global marknad. I och med den svenska valutakursens negativa utveckling har mycket av insatsmaterialet under 2019 börjat anskaffas mer lokalt. Det totala anskaffnings- och upphandlingsvärdet under 2019 var cirka 2,9 mdkr. 80 procent av den totala volymen köptes av 39 leverantörer.

INKÖPSVOLYM I MNKR



VÅR PÅVERKAN

Intressent- och väsentlighetsanalys

Svenska Bostäders verksamhet berör och berörs av många intressenter i samhället. För att säkerställa att värdet av vår verksamhet och den uppföljning vi gör svarar på intressenternas behov, har en intressentanalys utförts. Vi har identifierat intressenter genom en översyn av verksamheten och klargjort de kanaler som används för att kommunicera med dem.

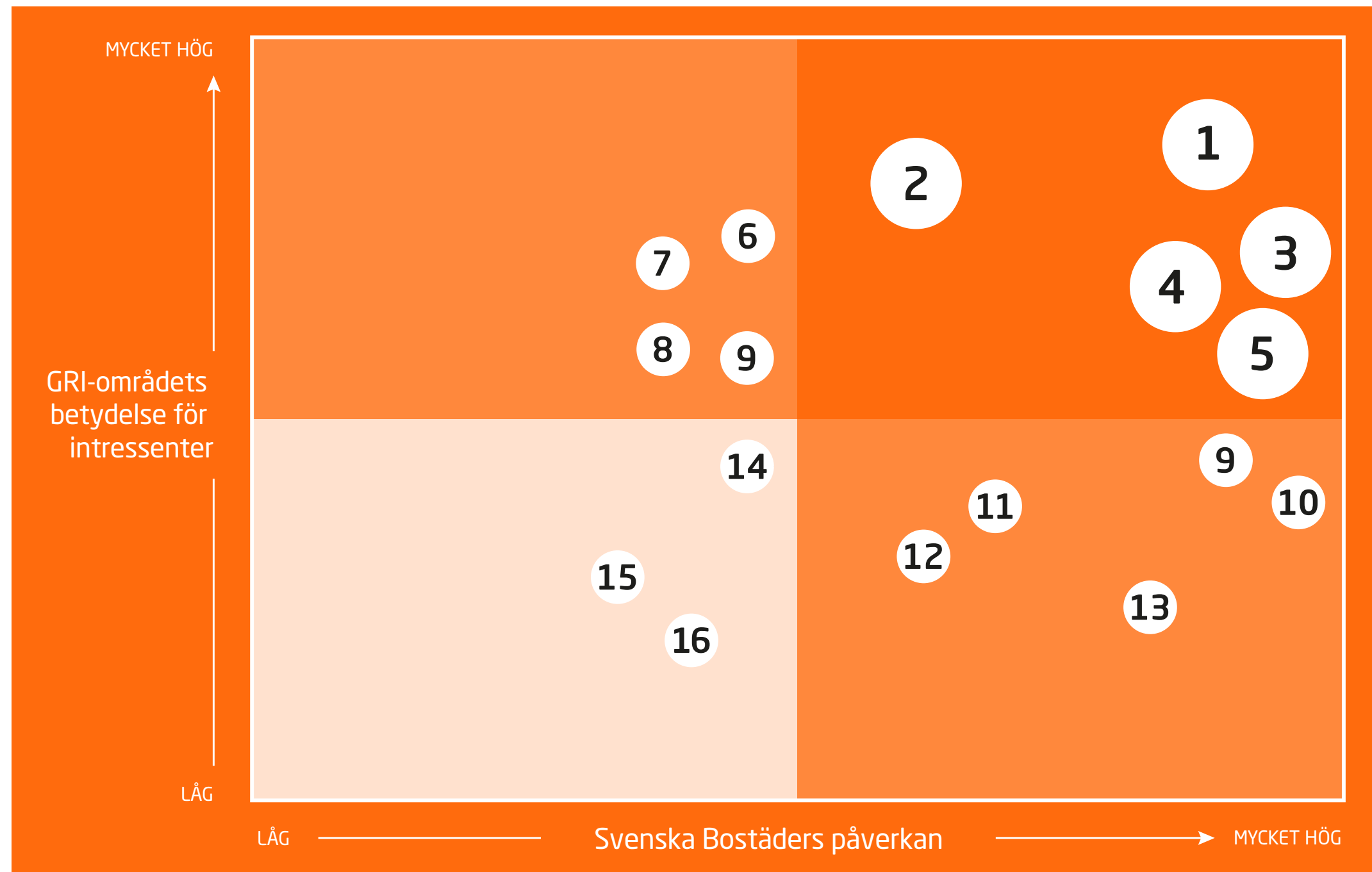
Utifrån vad som framkommit i kommunikationen har det som är viktigt för våra intressenter sammanfattats i olika relevanta områden. I tabellen på nästa sida framgår intressenterna, kanaler för kommunikation, vilka områden de anser viktiga och hur Svenska Bostäder arbetar med dessa. De frågor som intressenterna lyfter har sedan vägts mot varandra och fem väsentliga områden har identifierats.



Intressentanalys

INTRESSENT	KANAL	AKTUELLA ÄMNEN	RESULTAT / AKTIVITETER
Bostadshyresgäster	Förvaltningens medarbetare, kundcenter, samråd, kundundersökning (NKI), sociala medier, nyhetsbrev och tidning, webb	Hysesfrågor, skötsel och underhåll, boinflytande, trygghet och säkerhet, områdesutveckling, avfallshantering, om- och nybyggnad, klagomål	Åtgärder i lägenheter, byggnader och närområde, fastighetsägarföreningar, gårdsföreningar, rondering av fastigheter och gårdar, servicevärdar, 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, aktiva åtgärder och nytt intranät
Leverantörer	Upphandlingar, möten och dialog, webb	Avtalsinnehåll, ersättning, tid och leverans, kvalitet, arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, erhållen volym	Leverantörsportal, miljörevisioner
Ägare Stockholms stad och Stockholm Stadshus AB	Budget och ägardirektiv, möten och dialog, uppföljningssystem ILS, webb	Ekonomi, nybyggnation och upprustning, miljö och energi, social hållbarhet, stadsutveckling, 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 och brottsförebyggande råd
Myndigheter	Lagar, regler och krav, beslut, remisser, möten och dialog, webb	Byggregler, arbetsmiljöfrågor, energiprestanda, motverka svartarbete, detaljplaner och bygglov, tillsynsfrågor	Anpassning av projekthandböcker och tekniska regler, implementering av krav, rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken, medverkan i initiativet Rättvist byggande
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: Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, 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 och 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 Kunskapsförlaget som ger ut Natur- och miljöboken, medverkan vid lokala evenemang, deltagande i Rädda 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	Uppdaterad hållbarhetssida, ny sida för press och media, projektinformation på webben

Väsentlighetsanalys



FÖRKLARING

- | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| 1. Lokalsamhället | 6. Kundernas hälsa och säkerhet | 11. Avlopp och avfall |
| 2. Antikorruption | 7. Mångfald och jämlikhet | 12. Material |
| 3. Indirekt ekonomisk påverkan | 8. Leverantörsbedömning sociala frågor | 13. Anställningsvillkor |
| 4. Energi | 9. Hälsa och säkerhet i arbetet | 14. Kundernas integritet |
| 5. Utsläpp till luft | 10. Ekonomisk prestation | 15. Transporter |
| | | 16. Vatten |

VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen visar att de områden som väger tyngst är lokalsamhället, anti-korruption, indirekt ekonomisk påverkan samt energi och utsläpp till luft. 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 centrumtor där människor vistas. Vår verksamhet, och hur vi bedriver den, har en stor påverkan på lokalsamhället. I begreppet lokalsamhälle ingår personer eller grupper som bor eller jobbar i områden som påverkas av företagets verksamhet. Det handlar då om ekonomiska, miljömässiga och sociala perspektiv.

Var kan vi se att påverkan sker?

Besluten 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 på det kan vara att fler får en bostad, att tryggheten i närområdet ökar, att servicen förbättras eller att värdet på omkringliggande fastigheter ökar eller minskar.

Var kan vi se att påverkan sker?

Besluten om investeringar fattas av Svenska Bostäder och kommunfullmäktige i Stockholms stad. Påverkan uppstår hos hyresgäster, allmänhet, leverantörer och ägare.

 **ANTIKORRUPTION**
(EKONOMISK DIMENSION)

Svenska Bostäder upphandlade varor och tjänster för cirka 2,9 mdkr 2019. 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 kan vi se att påverkan sker?


Besluten om inköp och tecknande av lägenhetskontrakt utförs av Svenska Bostäder. Påverkan uppstår hos leverantörer, hyresgäster, allmänhet och ägare.

 **ENERGI**
(EKOLOGISK DIMENSION)

Energianvändningen 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 används energi för framställning av byggvaror och transporter. En mindre del av energianvändningen kommer från resor i tjänsten.

Var kan vi se att påverkan sker?

Hur mycket värme som går ut styrs av Svenska Bostäders genom ett centralt system. Även hyresgästernas beteende påverkar användningen, till exempel genom hur mycket de använder varmvatten eller vädrar. Energianvändningen i samband med byggnation sker i leverantörsledet. Där påverkar Svenska Bostäder genom kravställning i samband med upphandling.

 **UTSLÄPP TILL LUFT**
(EKOLOGISK DIMENSION)

Utsläpp till luft hänger nära samman med energiförbrukningen.

Var kan vi se att påverkan sker?

Mängden utsläpp beror dels på mängden energi, se ovan, dels på vilken energikälla som används. Energikällan kan Svenska Bostäder påverka genom att välja miljömärkt el och miljöklassade fordon. Fjärrvärmens utsläpp är beroende av bränslemixen hos fjärrvärmelieferantören. Den har Svenska Bostäder inte beslutanderätt över.





Foto: Mikael Lundström

Social hållbarhet

Svenska Bostäders verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framför allt det lokalsamhälle där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vårt samarbete med stadsdelarna, andra fastighetsägare, föreningsliv och myndigheter är av avgörande betydelse för att våra hyresgäster ska kunna ha ett bra 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 Stockholms stads bostadsbolags sociala hållbarhetsarbete utarbetades 2015 en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility)* med fokus på tre perspektiv:

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

CSR-strategin utgör ett underlag till verksamhetsplaneringen som genomförs årligen. Svenska Bostäders dagliga arbete med att tillgodose hyresgästernas behov styrs med utgångspunkt i veckovisa uppföljningar av inkomna ärenden (synpunkter, klagomål, felanmälan och rondering).

En årlig kundundersökning genomförs för att mäta upplevd service och kundnöjdhet. Resultatet redovisas och analyseras på flera nivåer; bolags-

*<https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1820396>



övergripande, per distrikt, förvaltarområde och bovårdsområde. Resultaten utgör ett viktigt underlag när vår verksamhet planeras för kommande år.

Lokal samverkan

Svenska Bostäder har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgästinflytande. I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. Det finns även ett specifikt avtal för Järva om detta. Samtliga distrikt arbetar med intressentdialoger och under 2019 har stort fokus legat på trygghet. I Järva, Söderort och Västerort bedrivs olika projekt i samarbete med stadsdelar och/eller fastighetsägarföreningar för att bidra till ökad social hållbarhet.

🎯 VI ÄR BÄST PÅ HYRESRÄTT I STORSTOCKHOLM

Utfallet i 2019 års kundundersökning (NKI) visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Det överordnade serviceindexet för bostäder förbättrades. Förbättringen har främst skett vad gäller upplevd trygghet, vilket visar att vår prioritering av trygghetsskapande arbete ger resultat. Denna prioritering fortsätter inför 2020 då målet är att i första hand bevara årets höga nivå.

Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende. 96,8 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och 91,6 procent av de boende



kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd. Stadsholmen följer precis som moderbolaget 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 därmed underlag för våra prioriteringar.

🎯 VI HAR HÅLLBARA OCH TRYGGA BOSTADSMILJÖER

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet är högre jämfört med föregående år. Svenska Bostäders trygghetsindex ökade med 1 procent och det höjdes i 75 procent av de olika mätområdena. Tryggheten i våra fastigheter är hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar i beståndet. Vi ser också att det i vissa områden finns en ökning av upplevelsen av otrygghet i förhållande till grannarna samt att hyresgästerna upplever otrygghet i fastighetens allmänna utrymmen.

Svenska Bostäder bedriver ett medvetet arbete för

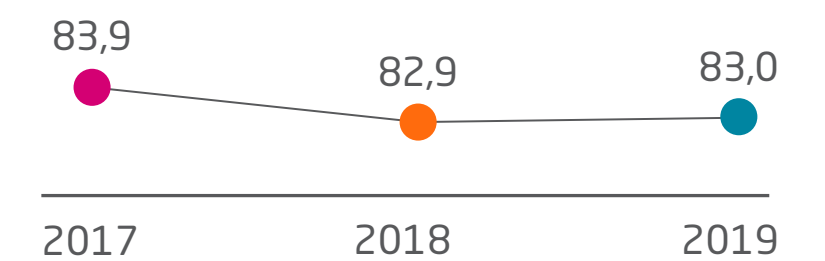
att öka tryggheten. Vi bidrar till en starkare känsla av trygghet genom daglig närvaro i områdena och gott bemötande i dialogen med hyresgästerna, kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder i källare och skalskydd. Sett över längre tid uppvisar statistiken en kraftig minskning av antalet inbrott i vissa områden. I hela Svenska Bostäders bestånd på Järva, cirka 5 500 lägenheter, drabbades bara sex av bostadsinbrott under perioden 1 januari till 31 december 2019.

Under de senaste två åren har lokaler för hyresgästföreningar i alla våra distrikt brandskyddsinspekterats och utrustats med brandsläckare, brandvarnare, brandfilt och spisvakt. Vi deltar regelbundet i de trygghetsvandringar som arrangeras av stadsdelarna där vi tillsammans med hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön och åtgärdar upptäckta fel. För att öka kunskapen och förebygga bränder har vi i samarbete med systerbolagen fortsatt vårt samarbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort. Samverkan med

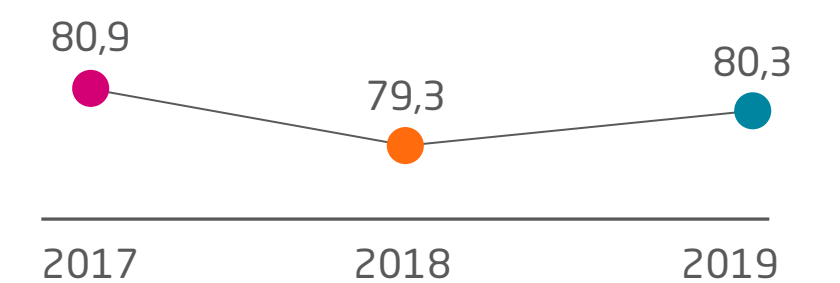
stadsdelar, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer är viktiga delar i vårt arbete för att stärka upplevelsen av trygghet.

Under året har flera trygghetsdagar genomförts tillsammans med olika aktörer. I år har det varit fokus på brandskydd, bedrägeribrott mot äldre samt grannsamverkan mot brott. Genom trygghetsdagen får våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners ökad kunskap om hur vi kan hjälpas åt för att öka tryggheten i och omkring det egna boendet. I de centrumanläggningar som Svenska Bostäder äger arbetar vi aktivt med trygghetsfrågor. Vi 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 trygghetsvårdare eller motsvarande. I samband med ombyggnationen av Husby Centrum är Svenska Bostäders avsikt att installera ett trygghetspaket i alla kommersiella lokaler. I trygghetspaketet ingår kameraövervakning, inbrottslarm och överfallslarm.

UTVECKLING SERVICEINDEX BOSTÄDER I PROCENT



TRYGGHETSINDEX BOSTÄDER I PROCENT



Siffrorna gällande kundundersökningen avser Svenska Bostäders bostadshyresgäster om inte annat anges. I år besvarades undersökningen av 58,7 procent av de tillfrågade.

CSR-PERSPEKTIV 1: BOLAGET OCH STADEN

BIDRA TILL ATT FÅ FLER STOCKHOLMARE I ARBETE

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuder vi feriearbeten. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom våra verksamheter. Under 2019 har 102 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit tjugo studenter praktik och visstidsanställt en trainee.

SAMARBETA MED LOKALA AKTÖRER OCH KRAFTSAMLA GEOGRAFISKT

Lokala samarbeten

För att stärka stadsdelarna deltar Svenska Bostäder i lokala brottsförebyggande råd i de områden där vi har fastigheter. Vi medverkar även i flera fastighetsägarföreningar, där också stadsdelarna och polisen finns representerade. Föreningarna ger oss möjlighet att samordna viktiga frågor med övriga fastighetsägare för att gemensamt nå bättre resultat, till exempel vad gäller tryggheten i respektive stadsdel.

Under 2019 har Fastighetsägarföreningen på Järva fortsatt att genomföra trygghetsvandringar med barn, unga, vuxna och äldre för att beakta och fånga upp olika perspektiv på trygghet. I Rågsved har Svenska Bostäder, tillsammans med olika aktörer i området, för fjärde året i följd deltagit i den årliga trygghetsdagen som arrangeras av

Fastighetsägare i Rågsved. I Vällingby har Svenska Bostäder genomfört en egen trygghetsdag med olika inbjudna lokala aktörer.

På Lika Villkor

Svenska Bostäder medverkar i *Rädda Barnens* initiativ "På Lika Villkor" i Husby. Syftet med arbetet är att etablera ett långsiktigt barnrättsarbete med mål att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Tillsammans med andra aktörer är vi med och skapar en värdekedja som stöttar barnens livsresa fram till hållbar försörjning. Under året har vi, inom ramen för samarbetet, bjudit in elever från åk 8 på Järvaskolan för att inspirera till framtida utbildnings- och yrkesval. Detta för att ge dem insyn i några av de olika yrkeskategorier som finns inom Svenska Bostäder. Vi har också tagit emot praoelever från åk 8.

Stadsplanering för tryggare boende

Svenska Bostäders mål är göra Husby Centrum till en trygg plats där Husbyborna kan utträta sina dagliga ärenden. Under 2019 har arbetet med att utveckla Husby centrum med utgångspunkt i jämställd, feministisk stadsplanering fortsatt inom flera olika områden. Den offentliga miljön gestaltas för att bland annat bygga bort otrygga miljöer. Det offentliga rummet aktiveras genom att aktiviteter som i första





hand vänder sig till kvinnor och barn anordnas. En dialog med näringsidkare förs i syfte att möjliggöra för kvinnliga entreprenörer att etablera sig i Husby.

De kameror som polisen har satt upp i Husby och de servicevärdar som Svenska Bostäder anlitat gör att fler människor känner sig trygga i att nyttja det offentliga rummet och den service som finns i centrum. Under 2019 har flera verksamheter öppnat i de ombyggda lokalerna, till exempel ett vaktbolag, en skönhetssalong och en frisör. Som ett resultat av tidigare dialoger med boende i området har även en bemannad offentlig toalett färdigställt under året för att tas i drift under början av 2020.

Stöd till lokala föreningar och idrottsklubbar

Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet. Tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby är Svenska Bostäder med och bidrar till sambafotboll i Hässelby på lördagskvällar. Totalt har fler än 1 700 tjejer och killar deltagit i aktiviteten under året.

Vi arbetar för att skapa och bevara mötesplatser där olika föreningar kan verka. Några exempel är

Husby träff som drivs av *Folkets Hus och Parker*, *Allaktivitetshuset* i Rågsved, *Blå huset* i Tensta samt det nya *Kulturhuset* i Östberga. Svenska Bostäder stödjer också *Kistaloppet* som gör det möjligt för fler barn och ungdomar att upptäcka glädjen i löpning och träna på att sätta mål. 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*.

Sommarlovsaktiviteter

Tillsammans med Stadsholmen, Familjebostäder och Stockholmshem 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. År 2019 var det fler än 700 barn och ungdomar bland Svenska Bostäders hyresgäster som deltog i sommarlovsaktiviteterna.

CSR-PERSPEKTIV 2: BOLAGET OCH HYRESGÄSTEN

ÖKA UTBUDET AV HYRESRÄTTER

Svenska Bostäder har ett stort fokus på nyproduktion av hyreslägenheter. Mer om detta går att läsa i avsnittet Ekonomisk hållbarhet.

DIALOG OCH SAMARBETE MED HYRESGÄSTERNA

Hyresgästsamråd i samband med upprustningar Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Några exempel på samråd som har genomförts under året är Oslogatan och kv Nystad i Järva, kv Harpan 25 och det så kallade Mariabergslyftet i Stockholms innerstad.

BOENDEINFLYTANDE

Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boendeinflytande. Inom ramen för detta avtal har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet.

SAMARBETE MED KOMMUNENS SOCIALA AKTÖRER

Vräkningsförebyggande arbete

Svenska Bostäder har ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna när vi upptäcker hyresgäster som har behov av stöd. Proaktivt arbete

genomförs gemensamt för att undvika hyreskulder, störningar, vanvård och i förlängningen avhysningar.

Försöks- och träningslägenheter

Svenska Bostäder har under året bidragit med 141 försöks- och träningslägenheter (även jour- och *Bostad först*-lägenheter ingår i denna kvot). Dessa lägenheter förmedlas av Bostadsförmedlingen till socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i Stockholms stad, vilka i sin tur hyr ut bostäderna till personer som har behov av särskilt stöd i sitt boende. Totalt har Svenska Bostäder cirka 400 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 50 Bostad först-lägenheter, i sitt bestånd per den 31 december 2019.

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 stödinsatsen Bostad först inom Socialförvaltningens Försöks- och träningslägenhetsverksamhet. Sedan årsskiftet 2016/17 är även Stockholms hem och Familjebostäder delaktiga. Hos Svenska Bostäder har under året 17 tidigare hemlösa ingått i stödinsatsen och fått en lägenhet. Av de totalt 141 försöks- och träningslägenheterna har alltså 17 stycken gått till Bostad först.





CSR-PERSPEKTIV 3: BOLAGET OCH MEDARBETAREN

🎯 VI HAR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

För att vi på Svenska Bostäder ska leva upp till våra ledord: ”resultatorienterade, handlingskraftiga, kommunikativa och lyhörda”, krävs att vi konsekvent arbetar med vår arbetsmiljö och vår arbetsplatskultur.

Vi omfattas av Stockholms stads personalpolicy och genomför därför årligen stadens medarbetarundersökning. Dessutom gör vi vartannat år en kartläggning via vår samarbetspartner Great Place to Work, där vi 2019 klättrade på listan för Sveriges bästa arbetsplatser. Resultatet från samtliga enkäter ligger till grund för både företagsövergripande och lokala handlingsplaner.

Vårt mål är att vi konsekvent ska erbjuda en bra arbetsmiljö för såväl chef som medarbetare. I det långsiktiga arbetet som genomförs inom Svenska Bostäder ingår också att lyfta diskussionen om mångfald och likabehandling. Vi lägger även resurser på medarbetarnas hälsa och lägger tonvikt vid att det finns en sund balans mellan arbete och privatliv. Viktiga delar i det arbetet är att utveckla ledarskapet, regelbundna uppföljningsamtal, generösa friskvårdsbidrag, livsstilsenkäter och en lång rad hälsoaktiviteter.

🔍 EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

För att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl nuvarande som potentiella medarbetare synliggör vi oss i olika medier, både tryckta och digitala, men fokus ligger på det digitala. Vi deltar aktivt på arbetsmarknadsdagar och erbjuder praktik- och traineeplatser inom flera olika yrkesroller. Vi erbjuder också feriearbete.

Vi samarbetar med *Arbetsförmedlingen* för att starta upp utbildningar för personer som står utanför arbetsmarknaden. Med hjälp av en sådan utbildning kan de söka sig till oss och vår bransch.

För att nyanställda snabbt ska komma in i arbetet och lära känna våra värdegrunder har vi utvecklat ett självdrivet introduktionsprogram. I programmet bokar medarbetaren själv in sig på introduktion och studiebesök inom våra olika verksamhetsgrenar samt även ute på våra distrikt. Svenska Bostäder har också en företagsövergripande introduktion för nyanställda där företagsledningen deltar.

Samtliga medarbetare har utvecklings- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid utvecklingssamtalet sätts mål för kompetensutveckling och kommande års aktiviteter. Denna kompetensutveckling innebär

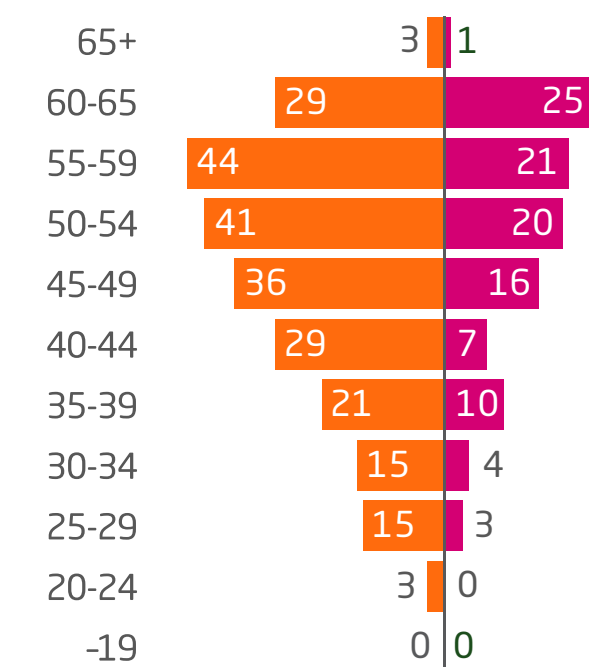
Fastighetsutbildning skapar jobb i branschen

Under 2018 och 2019 har vi i samarbete med Arbetsförmedlingen och ett utbildningsföretag genomfört en fastighetsutbildning. Utbildningen har syftet att förse branschen med kompetens och vänder sig till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Möjliga yrkesroller efter utbildningen är bland andra bovärd och fastighetsskötare. Tillsammans med våra systerbolag Familjebostäder och Stockholmshem har vi påverkat kursinnehåll, marknadsfört utbildningen hos Arbetsförmedlingen, genomfört intervjuer av sökanden och tagit emot praktikanter. I varje omgång har 15 personer antagits till utbildningen som varar i knappt ett år och inkluderar tio veckors praktik. Av de 15 deltagarna i den första utbildningen har 14 fått jobb.

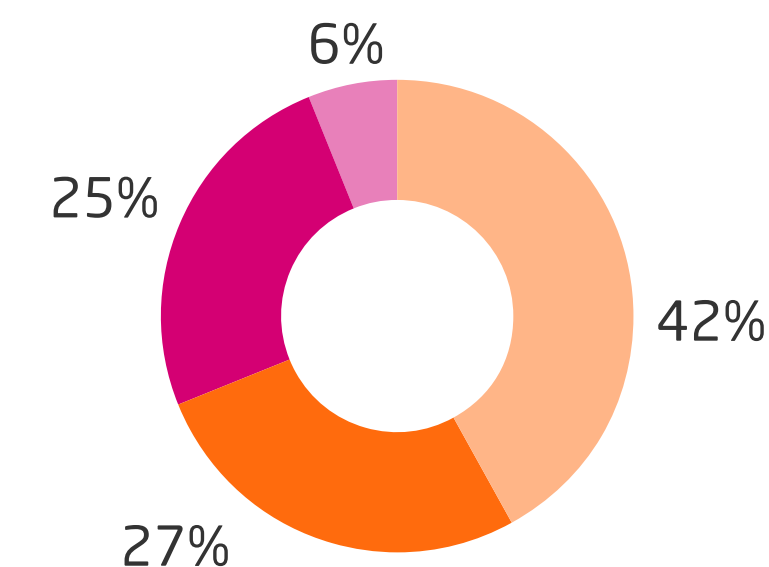
ÅLDERSFÖRDELNING

Åldersfördelning tjänstemän/
fastighetsanställda 2019-12-31

■ Tjänstemän, ålder/antal
■ Fastighetsanställda, ålder/antal



KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



■ Fastighetsanställda, män
■ Fastighetsanställda, kvinnor
■ Tjänstemän, män
■ Tjänstemän, kvinnor



Great
Place
To
Work®

Sveriges Bästa
Arbetsplatser

SWEDEN

2019

i en del fall möjlighet att byta roll inom företaget. Under 2019 har tio medarbetare rekryterats internt.

Arbetsmiljö och hälsa

Svenska Bostäder arbetar proaktivt med arbetsmiljö och hälsa. Det är en långsiktig satsning för ett hållbart arbetsliv. De tidigare årens hälsosatsningar följs upp genom att samtliga anställda kallas till hälsoseminarier. I linje med detta erbjuder vi också en belysande livsstilsenkät. Svenska Bostäders hälsoinspiratörer spelar en viktig roll i de lokala hälsofrämjande insatser som görs varje år.

Utöver den personliga hälsan arbetar vi ständigt med likabehandling. Årligen bjuds alla nyanställda in till ett mångfalds- och likabehandlingsseminarium där fokus ligger på allas lika värde. För att ytterligare stärka mångfaldsarbetet spelar vi ett pedagogiskt likabehandlingsspel som lyfter ämnen som annars kanske inte kommer upp i den normala arbetssituationen.

När det gäller arbetsskador som rör hot- och våldssituationer har vi utvecklade program för att hantera dessa med det fokus och den snabbhet som krävs. Vi följer kontinuerligt upp tillbud och arbetsskador som rapporterats in till stadens incidentrapporteringssystem IA. De flesta rapporterna handlar om hot- och våldssituationer som riktas mot medarbetarna inom förvaltningen. För att underlätta för medarbetarna att komma vidare efter en sådan incident erbjuds alltid professionellt samtalsstöd. Vi har under 2019 stärkt upp med ytterligare en medarbetare som arbetar med säkerhetsfrågor.

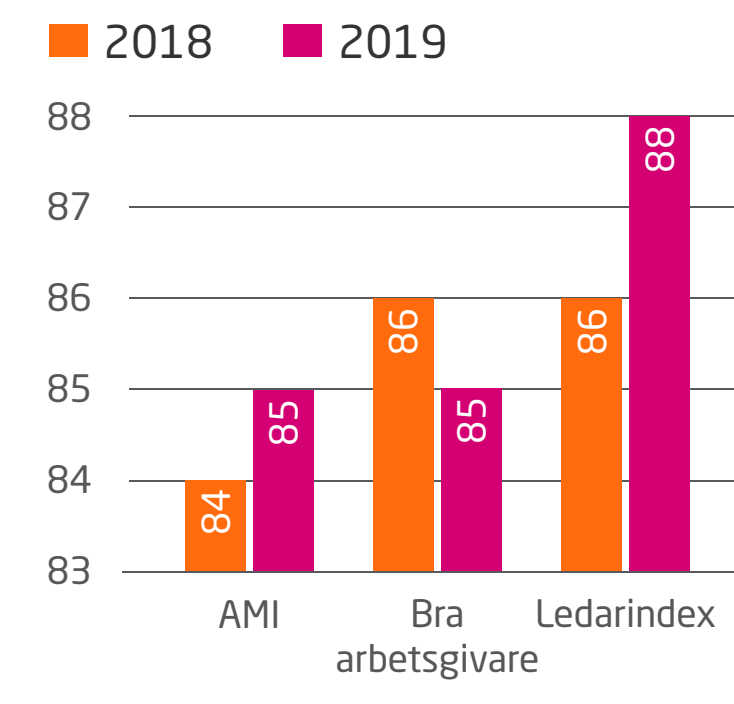
Arbetsmiljöutbildningar hålls årligen för våra chefer för att säkerställa att alla har aktuell kunskap om arbetsmiljöregler och våra interna arbetsätt.

Avtal och samverkan

Svenska Bostäder samverkar företagsövergripande med företrädare för våra fyra fackliga organisa-

NYCKELTAL MEDARBETARE	2019	2018
Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut	343	334
Varav kvinnor/män, %	48/52	46/54
Varav kollektivanställda, %	31	31
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	52/48	48/52
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	71/29	72/28
Deltidsanställda vid årets slut, antal	13	12
Varav kvinnor/män, %	69/31	67/33
Personalomsättning, %	8,6	10,2
Medelålder	48,9	48,3
Sjukfrånvaro	4,8	5,0
Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar)	3,1	3,1

AMI (Aktivt Medskapande Index),
BRA ARBETSGIVARE LEDARINDEX



tioner och lokalt med arbetstagarrepresentanter. Vid arbetsplatsträffar sker även utbyte direkt med medarbetarna. Samtliga medarbetare inom Svenska Bostäder omfattas av kollektivavtal som säkerställer goda arbetsvillkor. Därutöver har vi lokala avtal som ger ytterligare förmånliga villkor. Samverkan sker konsekvent enligt vårt samverkansavtal.

Svenska Bostäder genomför årligen en lönekartläggning utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Årets lönekartläggning visade att det inte förekommer några osakliga löneskillnader.

Mänskliga rättigheter

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har som mål att man i verksamheterna lever upp till mänskliga rättigheter och undviker alla former av diskriminering. Svenska Bostäder arbetar i enlighet med detta för att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vårt uttalade mål

är också att ingen bland medarbetarna eller våra hyresgäster ska uppleva diskriminering i någon form.

Det är vår övertygelse att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster. Detta är något vi alltid beaktar vid rekryteringar, där vi arbetar enligt en modell för kompetensbaserad rekrytering. Denna modell gäller även vid tillsättning av olika arbets- och projektgrupper. Efter en kartläggning som gjordes genom en medarbetarenkät tog vi fram en likabehandlingsplan för perioden 2016–2018.

Handlingsplanen har inneburit att samtliga medarbetare utbildats i mångfald och inkludering. Även dilemmadiskussioner med fokus på mångfald och kränkande särbehandling har genomförts i arbetsgrupper. Under 2019 har vi också sett över våra rutiner kring anmälningar av kränkande särbehandling.

Från och med 2019 arbetar vi med så kallade Aktiva åtgärder som ersätter likabehandlingsplanen. Det innebär att vi kontinuerligt arbetar i fyra steg för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter:

1. Vi undersöker risker och hinder
2. Vi analyserar orsaker
3. Vi åtgärdar, förebygger och främjar
4. Vi följer upp och utvärderar

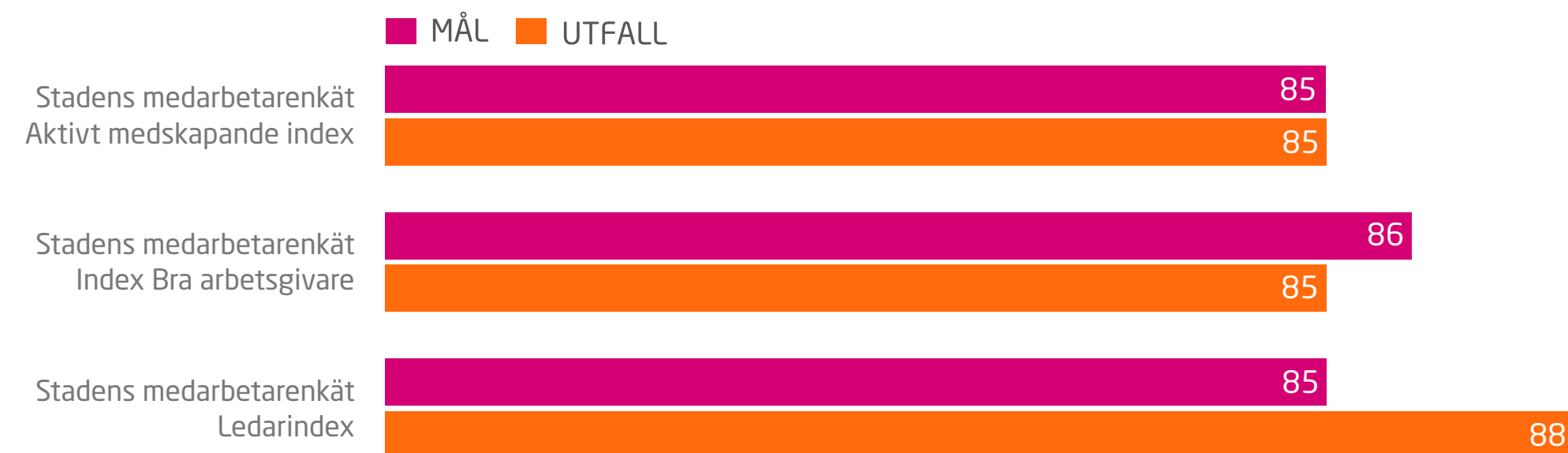
Fokus för de aktiva åtgärderna ligger på fem områden: *arbetsförhållanden, arbete och föräldraskap, löner och anställningsvillkor, rekrytering och befordran samt utbildning och kompetensutveckling.*

Vad vi gör dokumenteras i en årlig rapport som samtliga medarbetare kan ta del av.

ANDEL HYRESGÄSTER SOM INTE UPPLEVT DISKRIMINERING:

97%

VI HAR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER – DETALJERADE MÅL OCH UTFALL 2019





Ekonomisk hållbarhet



Svenska Bostäders arbete baseras på affärsmässighet, samtidigt ingår det i vårt uppdrag att ta ett socialt och ekologiskt ansvar. De olika satsningar som bolaget gör ska leda till attraktiva bostäder och trygga bostadsområden.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte och dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. 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. En stark balansräkning med en för branschen hög soliditet ger bolaget en stabil finansiell ställning. Låg skuldsättningsgrad och betydande övervärden ger ett bra utgångsläge för att rusta upp fastighetsbeståndet under kommande år, med bibehållen god finansiell ställning.

Det ekonomiska värde som Svenska Bostäder genererar utgörs främst av hyresintäkter men även

av värdeförändringar på fastigheter. Efter att leverantörer, internbank, ägare, samhälle och medarbetare fått sin del av värdet kvarstår ett överskott som behålls i verksamheten. Överskottet är nödvändigt för att vi ska bevara och stärka vår finansiella ställning. Det möjliggör en god förvaltning, men också en fortsatt satsning på upprustning av vårt befintliga bestånd samt nyproduktion.

Investeringsvolymen ligger på en fortsatt hög nivå och investeringarna i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Bolagets positiva kassaflöde från den löpande verksamheten bidrar till investeringskraften och extern finansiering sker via Stockholms stads internbank. Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s och Svenska Bostäders antagna finanspolicy*.

*<https://www.svenskabostader.se/om-oss/foretagsfakta/organisationspolicy/>

🎯 VI ÄR LÖNSAMMA

Svenska Bostäder ska leverera på de av ägaren fastställda resultatkraven. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna

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

EKONOMISKA RESULTAT, ÄGARKRAV	Mål 2019	Utfall 2019
Operativt resultat, mnkr	273	307
Rörelseresultat i % av omsättning	13,5	13,6
Direktavkastning %	4,6	4,6
Driftkostnader kr/kvm	661	673
Driftnetto kr/kvm	530	535
Avkastning totalt kapital %	1,5	1,5
Andel administration och indirekta produktionskostnader %	7,4	7,9
Investeringar mnkr	2 205	2 092

DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE, mnkr **2019**

Intäkter	3 033
Värdet förändring fastigheter	4 663
Summa	7 696

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE **2019**

Leverantörer mm, mnkr 1)	1 251
Internbank, mnkr	113
Utdelning ägare, mnkr 2)	10
Samhälle, mnkr 3)	412
Medarbetare	191
Behålls i verksamheten, mnkr	5 719
Summa, mnkr	7 696

1) Utgörs i huvudsak av driftkostnader, reparationer och underhåll

2) Enligt gällande lagstiftning

3) Bokförd skatt, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och sociala kostnader



🌀 VI BYGGER NYTT, MYCKET OCH BRA

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 2019 var målet att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt på 1 500–2 000 hyresrätter per år. I det befintliga fastighetsbeståndet är Svenska Bostäders uppdrag att arbeta med energieffektiv upprustning och genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområdena.

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 nyproduktionsprojekt

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, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige de nödvändiga inriktnings- och genomförandebesluten. Innan byggnationen i ett nyproduktionsprojekt kan påbörjas är det ofta nödvändigt att ta fram en ny detaljplan. 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 då olika åsikter och intressen står mot varandra. Det resulterar i förseningar och utökade kostnader i projekten.

Upprustning

För att planera och 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, fastighetsägaransvar samt budgetutrymme. Även affärsmässighet, i form av hyresnivåer, och lönsamhet vägs in i investeringarna.

I samband med upprustning strävar vi alltid efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka graden av standardhöjning. I våra stora upprustningsprojekt genomförs alltid hyresgästsamråd. Då kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt en process som har förankrats med Hyresgästföreningen. I samrådet sammanfattas vilka åtgärder som ska genomföras i projektet och hyresgästerna ges möjlighet att göra val och tillval efter vad 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 via en enkät vad hyresgästerna tycker om sin lägenhet och om tryggheten i boendet. Resultatet sammanfattas i ett produktindex och ett trygghetsindex som båda är värdefulla underlag för vårt fortsatta förbättringsarbete.



DETALJERADE MÅL OCH UTFALL 2019

Antal påbörjade lägenheter i nyproduktion: mål 773 st, utfall 261 st.

Orsaken till att målet för antal startade lägenheter i nyproduktion inte uppfyllts är i huvudsak att de flyttats fram i tiden beroende på orsaker som exempelvis försenade detaljplanarbeten, utdragna upphandlingsprocesser samt överklaganden till Mark- och miljööverdomstolen.

En anledning till att produkt- och trygghetsindex för nybyggnad sjunkit från ifjol kan härledas till projektet Vallgossen, ett studentbostadsprojekt med 248 lägenheter, förskola med åtta avdelningar, hostel, gruppboheter och kontor. Där försenades entreprenaden över ett år och inflyttning genomfördes när mycket arbeten återstod. Det innebar att hyresgästerna drabbades av buller och damm samt att brandlarm lösts ut på olika tider under dygnet. Det har också varit problem med värmen och klimatet i lägenheterna.

Antal färdigställda lägenheter i nyproduktion: mål 512 st, utfall 454 st.

Antal påbörjade studentlägenheter: mål 180 st lägenheter, utfall 50 st (Plankan).

Antal färdigställda lägenheter i ombyggnad: mål 426 st, utfall 385 st.

PÅBÖRJAD NYPRODUKTION 2019

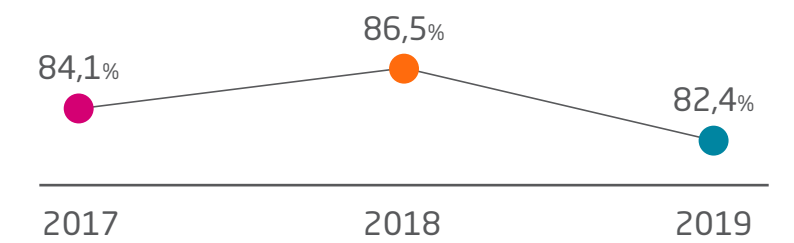
STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Södermalm	Plankan 24	158	597
Blackeberg	Greken 2 / Engelsmannen 7	95	272
Div områden	Lokaler ombyggda till lägenheter	8	16
TOTALT		261	885

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2019

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Solhem	Hedvig 22	24 (52 totalt)	113
Bagarmossen	Ståthållaren 5	76	185
Rinkeby	Kvarnseglet 4	32 (106 totalt)	294
Norra Ängby	Snabba Hus	247	277
Liljeholmen	Kärlet 1	9 (91 totalt)	399
Vasastaden	Sabbatsberg 18	42	125
Div områden	Lokaler ombyggda till lägenheter	24	40
TOTALT		454	1 433

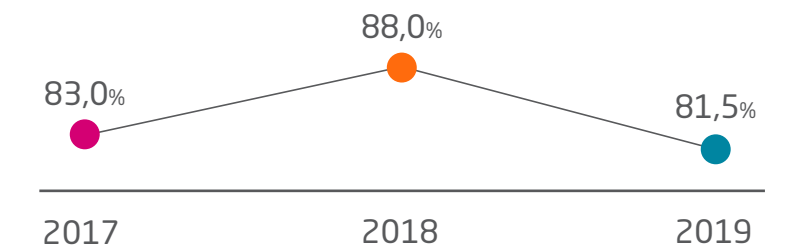
Produktindex samt trygghetsindex för våra ny- och ombyggnadsprojekt i 6-månadersenkäten redovisade under 2019 framgår nedan:

PRODUKTINDEX, NYBYGGNAD



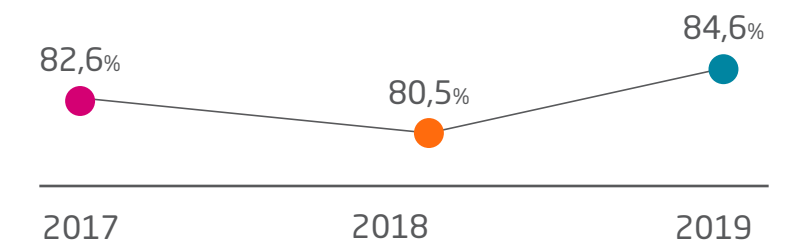
Andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmen och utemiljön.

TRYGGHETSINDEX, NYBYGGNAD



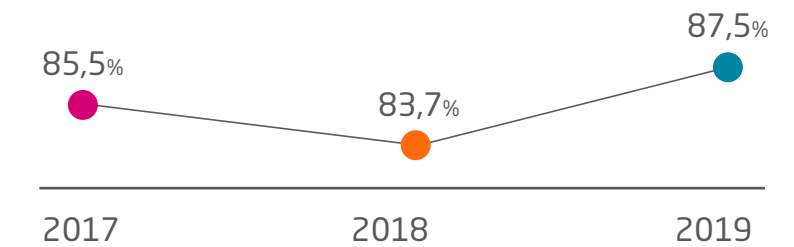
Andel hyresgäster som är trygga eller mycket trygga i själva lägenheten, de allmänna utrymmen och utemiljön.

PRODUKTINDEX, OMBYGGNAD



Andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmen och utemiljön.

TRYGGHETSINDEX, OMBYGGNAD



Andel hyresgäster som är trygga eller mycket trygga i själva lägenheten, de allmänna utrymmen och utemiljön.



Den övre bilden visar Kattrumpstullen 9 (närmast) med 198 lägenheter klara för inflytt 2022 och Teknikhöjden med 155 lägenheter, klara för inflytt 2021.

Campus Albano certifierat enligt Citylab

Inom ramen för projektet Campus Albano bygger Svenska Bostäder 1 000 student- och forskarlägenheter och lokaler för kommersiell service. Entreprenadarbetena pågår och de första lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning 2021. Under 2019 har stadsutvecklingsprojektet i sin helhet certifierats enligt Citylab, hållbar stadsutveckling i planeringsskedet. Kraven för att bli certifierad är många och omfattar såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningskriterier och redovisningskrav. Fokus ligger bland annat på processtyrning, organisation, dialog och samverkan samt att projektet till exempel erbjuder en blandad bebyggelse, hållbara färdvägar, mötesplatser, gröna ytor, ekosystemtjänster och energisystem med låg klimatpåverkan.



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. Energianvändningen i ombyggnadsprojekten har närapå halverats.

UPPRUSTNING - PÅBÖRJADE HELOMBYGGNADER, 2019

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Rinkeby	Ombyggnad Rinkeby allé	153	264
Husby	kv. Oslo 6	111	214
Totalt Järva		264	478
Södermalm	kv. Pyramiden 18 (gårds & -gathus)	32	180
Totalt Innerstaden		32	180
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD:		296	658

UPPRUSTNING - FÄRDIGSTÄLLDA HELOMBYGGNADER, 2019

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Husby	Kv. Molde 3	24 (119 totalt)	153
Husby	Kv. Trondheim 1	115	178
Tensta	Kv. Skänninge 2	78	155
Akalla	Kv. Nystad 11	99	119
Totalt Järva		316	571
Spånga	Kv. Hedvig 22	32	182
Totalt Västerort		32	182
Östermalm	Kv. Kasernen	17	145
Södermalm	kv. Pyramiden 13	20	127
Totalt Innerstaden		37	272
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD:		385	1 064

CERTIFIERINGSSYSTEMET MILJÖBYGGNAD

	BETYG SILVER	BETYG BRONS	TOTALT ANTAL
Upprustade byggnader	3	4	7
Nyproducerade byggnader	1		1



Antikorruptionsarbete

Svenska Bostäder arbetar 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 ges en antikorruptionsutbildning till nya medarbetare på Svenska Bostäder.

Inköp

Varor och tjänster ska avropas via Svenska Bostäders inköpssystem för att styra mot rätt avtal. För att säkerställa våra medarbetares kunskap om systemet och hur det går till att beställa ordnas interna utbildningar regelbundet. Chefer och medarbetare ska aldrig, i arbetet eller i beslut om upphandling, ta emot gåvor, belöningar eller andra förmåner.

Lägenheter och lokaler

Svenska Bostäder lämnar alla lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. För att få en lägenhet hos oss ska man antingen 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 skapa uppmärksamhet kring oriktiga hyresförhållanden och skenbyten. Vi har

också lagt ner tid och resurser på att lära oss mer om dessa problem. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som uppdateras årligen.

Visselblåsare

Svenska Bostäder har en intern visselblåsartjänst som gör det enkelt för anställda och inhyrd personal att rapportera misstänkta oegentligheter inom företaget. Det kan handla om allt ifrån misstankar om mutor, otillbörlig påverkan, utnyttjande av tjänsteställning och diskriminering av olika slag. Visselblåsargruppen består av HR-chef, bolagsjurist och säkerhetsstrateg. Anmälan kan göras anonymt via ett digitalt formulär som skickas till denna grupp. Under 2019 har två ärenden tagits emot och hanterats. Av dessa bedömdes ett befogat och åtgärder har vidtagits.

ANTAL OCH ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTBILDNING I ANTIKORRUPTION

REDOVISNING AV NYCKELTAL	ANTAL	ANDEL (%)
Tjänstemän	226	96
Fastighetsanställda	103	96
Ledningsgruppen	7	100

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 inköbspolicy.
Webblänk: <https://www.svenskabostader.se/om-oss/foretagsfakta/organisationspolicy/>
- Regler för godkännande av hyresgäst, reglerna är gemensamma för stadens bostadsbolag Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, 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.
- Internt ramverk för uthyrning av lokaler.
- Uppförandekod för leverantörer
Webblänk: <https://www.svenskabostader.se/om-oss/upphandling/>

Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder arbetar för att minska miljöpåverkan under våra byggnaders livscykel. Samtidigt verkar vi för 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.

Stockholms stads miljöprogram för 2016–2019, vår verksamhetspolicy och försiktighetsprincipen är utgångspunkt för Svenska Bostäders miljöarbete. För att styra och följa upp det interna arbetet har vi ett miljöledningssystem integrerat i företagets övergripande ledningssystem. Miljöarbetet har fyra fokusområden:

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

Hur vi arbetar för att *Minimera klimatpåverkan* beskrivs närmare i nästa kapitel. Vi jobbar för en *Effektiv avfallshantering* 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. Under året har 1 500 ytterligare

hushåll fått möjlighet till att sortera matavfall.

Vi arbetar för en *Sund inomhusmiljö* för våra hyresgästers trivsel och hälsa genom att exempelvis säkerställa fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt och att förebygga fuktskador. Vi arbetar för *fastigheter och material utan farliga ämnen* genom att använda systemet *Byggvarubedömningen* för att säkerställa materialval vid ny- och ombyggnation.

På Svenska Bostäder har varje linjefeche ansvar för miljöarbetet i den egna verksamheten och centralt finns dessutom resurser för stöd, samordning, utveckling och uppföljning.

MATAV FALL

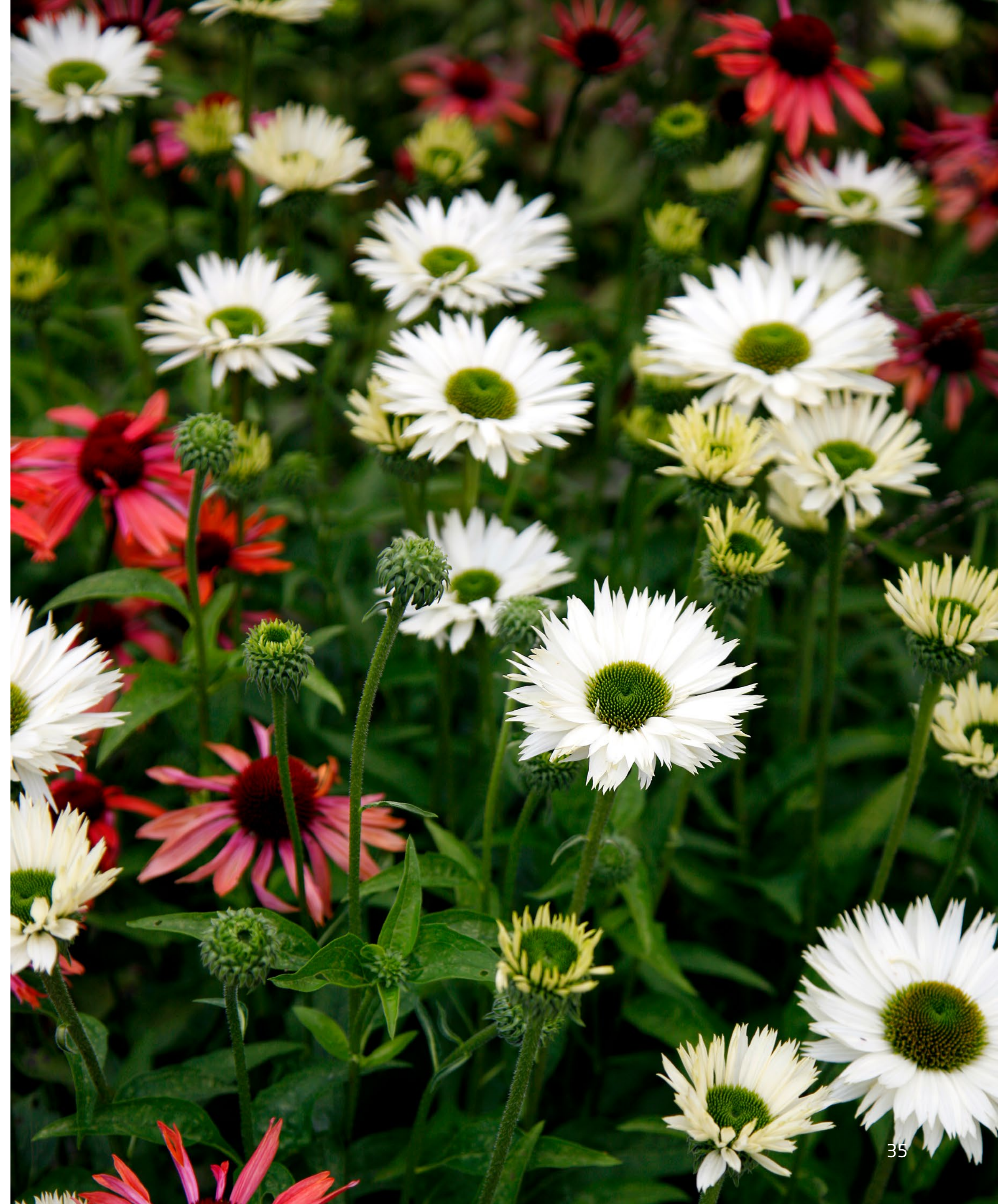
Tillgång till matavfallsinsamling:

48,5%

av Svenska Bostäders
lägenheter

12%

av Stadsholmens lägenheter





Klimatpåverkan

Svenska Bostäder arbetar med att minimera klimatpåverkan genom olika initiativ och åtgärder för minskad energianvändning och därigenom minskade utsläpp.

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 vårt centrala system *Energiportalen* för styrning, statistik och driftövervakning.
- Hög energiprestanda vid nybyggnation. Stock-

holms 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.

- Den fastighetsel som vi köper in är klassad som *Bra Miljöval*.

Under året har ett samarbete med *Stockholm Exergi AB* fortsatt. Projektet handlar om effektstyrning av fjärrvärmens för att jämna ut effektbehovet i stadens fjärrvärmenät. Syftet är att få bort effekttoppar där eldning med fossila bränslen krävs

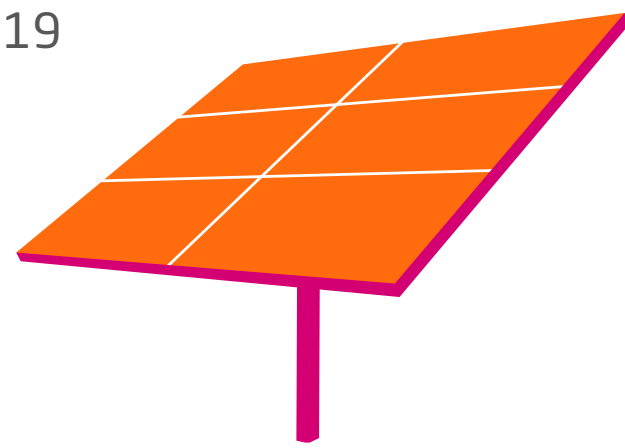
för att kunna leverera tillräckligt med värme. Svenska Bostäders produktion av solet uppgick under 2019 till 553 MWh, knappt 1 procent högre än under 2018.

Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från våra 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 2019 har vi anslutit oss till *Allmännyttans Klimatinitiativ*.

SOLELPRODUKTION 2019

553
MWh

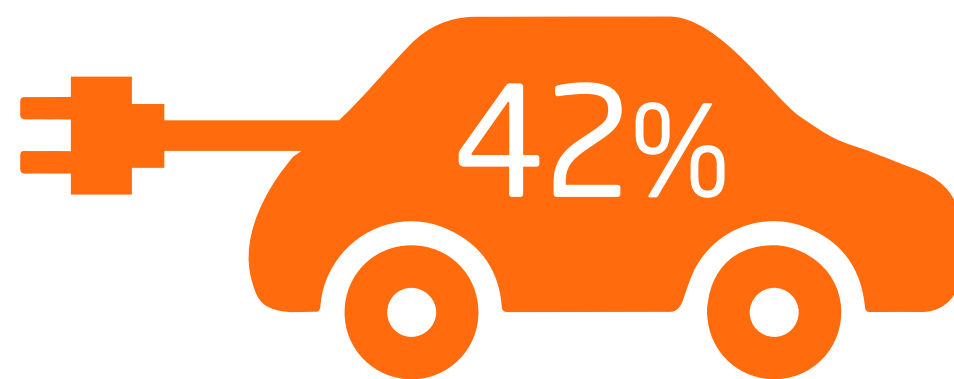


UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FRÅN FJÄRRVÄRME, EL OCH EGNA FORDON

Fjärrvärme och el Företagets egna fordon
16 951 ton 15 ton

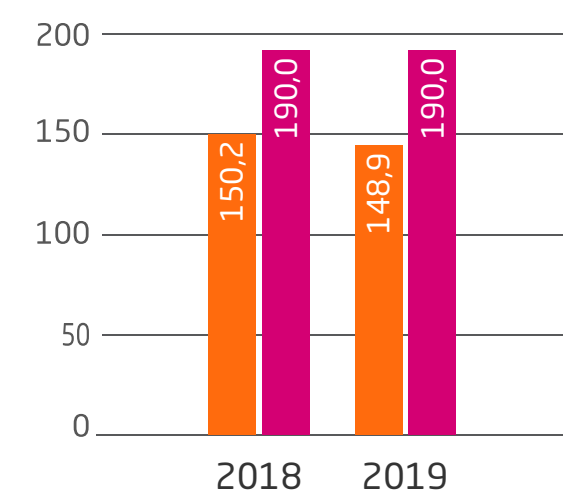
Nyckeltal totala utsläpp 8,3 kg CO₂e/kvm, BOA/LOA
För specifika uppgifter angående energislag och emissioner, se sid 38.

ELBILAR



Av Svenska Bostäders fordon är 42 procent elbilar.

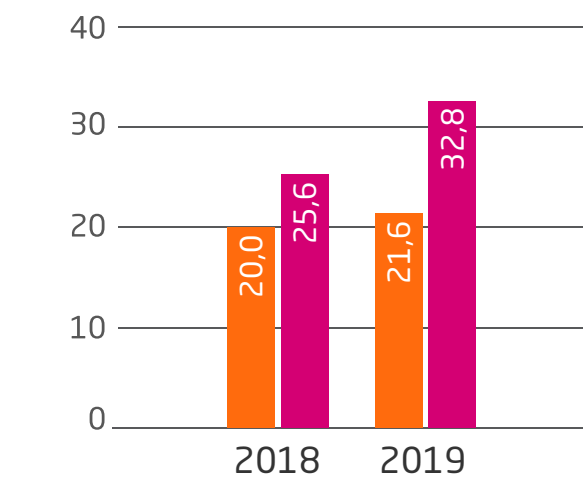
ANVÄNDNING AV VÄRME OCH VARMVATTEN, kWh/kvm BOA/LOA



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 energiuttag.

■ Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum
■ Stadsholmen

ANVÄNDNING AV EL, kWh/kvm BOA/LOA



Kommentar: 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.

■ Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum
■ Stadsholmen

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Svenska Bostäders tredje 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 har valt att göra så beror på att Stadsholmens byggnader har mycket höga bevarandevärden, vilket medför att möjligheten att göra förändringar i dem för till exempel energieffektivisering är starkt begränsad.

Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dok-

ument och information som länkas till det 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 2019. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2019. Inga väsentliga förändringar i omfattningen har skett sedan föregående rapport och inga omräkningar av data från tidigare rapporter har genomförts.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 3–40 och uppfyller kraven enligt Årsredovisningslagen på avlämnande av hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av någon extern part för att säkerställa efterlevnad av GRI:s standard.

GRI-DATA

Uppllysning	Energi	Enhet	2019	2018	2017
302-1	Total energianvändning inom organisationen 1)	MWh	324 798	328 015	331 127
	Total bränsleanvändning	MWh	212	243	257
	Total bränsleanvändning, ej förnybar	MWh	58	118	129
		%	27	48	50
	Total bränsleanvändning, förnybar	MWh	154	125	128
		%	73	52	50
	Energianvändning i våra fastigheter				
	El 3)	MWh	45 982	46 400	45 600
	Fjärrvärme	MWh	278 334	280 705	284 610
	Solelsproduktion	MWh	553	549	517
	Solvärme	MWh	0	118	143
	Såld energi				
	Solel till nätet	MWh	283	286	297
302-3	Energiintensitet				
	Energiintensitet inom organisationen				
	- El 4)				
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	20,2	20,0	20,4
	Stadsholmen 9)	kWh/kvm	32,3	25,9	24,6
	- Uppvärmning 5)				
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	150,7	150,2	151,9
	Stadsholmen	kWh/kvm	190,8	190,0	191,2
	El	MWh	42 912	43 007	43 024
	Uppvärmning	MWh	314 835	313 400	312 700
	Total energianvändning 6)	MWh	357 747	356 400	355 724
	Area SB 7)	kvm	1 895 096	1 892 260	1 868 420
	Area SH 7)	kvm	153 676	153 977	151 048
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	ton CO ₂ e	15	31,0	58,0
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)				
	- Platsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	22 711	26 320	29 829
	- Marknadsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	16 951	20 985	27 047

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

(2) Miljöfordon (2019),
<http://www.miljofordon.se/bilar/miljoepaaverkan/>

(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) Baseras Stockholm Exergi AB Miljönyckeltal 2019 och Bra miljöval mix samt Värmemarknadskommittén (VMK) baserat på Norrenergi 2019 års miljöpåverkan.

(9) Arean baseras på Stadsholmens varm- och kallhyror.

GRI-INDEX

Upplysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	5	
102-2	De viktigaste produkterna eller tjänsterna	5	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	6	
102-4	Länder där organisationen är verksam	5	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	5	
102-6	Marknader	5-6	
102-7	Bolagets storlek	5	
102-8	Medarbetarinformation	26-28	Data har sammanställts från personalsystemet AGDA. Alla medarbetare har sin geografiska arbetsplatsplacering inom Stockholms stad.
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	16	
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	5, 16	Tillkommande byggnader
102-11	Försiktighetsprincipen	35	
102-12	Externa regelverk, standarder och principer som organisationen omfattas av/ stödjer	39	Bolaget omfattas inte av några sådana
102-13	Medlemskap i organisationer. Fackliga, bransch, opinionsbildande sammanslutningar	39	Sveriges Allmännyttta, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, Håll nollan, Sveby
102-14	VD-ord	3-4	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	26-28	
102-18	Organisationens styrning	12-13	
102-40	Lista över intressentgrupper	18	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	28	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	17	
102-43	Intressentdialog	17	
102-44	Nyckelfrågor för intressenterna och hantering av dessa	19-20	
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	37	

GRI-INDEX 2

Upplysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	19-20, 37	
102-47	Väsentliga hållbarhetsområden	19-20	
102-48	Effekt av omräkning av information som getts i tidigare rapporter samt orsak	37	
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	37	
102-50	Redovisningsperiod	37	
102-51	Datum för senaste hållbarhetsrapporten	37	
102-52	Redovisningscykel	37	
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	40	Liselotte Tjernlund, Ekonomichef Sara Wallin, Hållbarhetschef
102-54	Vald redovisningsprincip i GRI	37	Core
102-55	GRI innehållsförteckning	39-40	
102-56	Granskning och bestyrkande	37	
103-1	Väsentliga områden, motivering och avgränsning	19-20	
103-2	Styrning av väsentliga områden	7, 9, 12-13, 21-36	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	9	
203-1	Investeringar i ny- och ombyggnad	31-32	
205-2	Kommunikation och utbildning för att motverka korruption	34	
302-1	Energianvändning inom organisationen	38	
302-3	Energiintensitet	38	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	38	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	38	
413-1	Andel av verksamheten där dialog med lokalsamhället, påverkansanalys och utvecklingsprogram genomförts	40	100% av verksamheten omfattas

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 3–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Min granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av

hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 februari 2020

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

AB SVENSKA BOSTÄDERS
ÅRSREDOVISNING 2019



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 bygga, 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.

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 697 (694) st fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 485 (2 462) tusen kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 178 (26 729).

I bolagets ägardirektiv för 2019 fanns ett uppdrag att bereda möjlighet för boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under året har information om möjligheten att ombilda gått ut till aktuella fastigheter och per 31 december hade 20 inkomna intresseanmälningar om ombildning godkänts.

Processen för ombildning kommer fortsätta under 2020. I ägardirektivet fanns även ett uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum. En utredning presenterades för bolagets styrelse i december. Utredningen godkändes och styrelsen gav VD i uppdrag att ta fram en försäljningsstrategi.

INVESTERINGAR

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 2 092 (2 560) mnkr, varav 1 148 (1 098) avsåg nybyggnad, 924 (1 448) mnkr ombyggnad, 20 (14) övriga investeringar och 0 (0) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 454 (230) nya bostadslägenheter. Ombyggnad av framför allt miljonprogrammet fortsatte. Totalt färdigställdes ombyggnad och upprustning av 385 (350) lägenheter under 2019. Under året påbörjades 261 (919) bostadslägenheter.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 24 911 (23 796) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 64 990 (60 327) mnkr.

FÖRSÄLJNINGAR/FÖRVÄRV

Fastigheten Bergen 2 har sålts under perioden.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som i det äldre beståndet är fullt uthyrda och vakanserna förväntas fortsätta vara låga. För 2019 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 2,35 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2019. Lokalbeståndet består av cirka 4 200 kontors-, lager, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 540 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

RESULTAT KONCERNEN

Koncernen uppvisar en fortsatt stabil ekonomi. Omsättning och driftnetto har utvecklats positivt och resultatet efter finansnetto uppgick till 310 (211) mnkr. Omsättningen uppgick till 3 033 (2 850) mnkr och fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 700 (1 681) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 333 (1 169) mnkr. Kopplat till bolagets höga investeringstakt har avskrivningarna ökat till 828 (759) mnkr och 2019 års rörelseresultat blev 420 (325) mnkr.



FINANS

Tack vare låga räntenivåer har finansnettot, trots en ökad upplåning, varit i princip oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till -110 (-114) mnkr. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 638 (12 582) mnkr.

Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,83 (1,01) procent. Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 13 379 (13 150) mnkr. Soliditeten uppgick till 47,0 (48,1) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 65,5 (65,2) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt”.

BEGRÄNSNINGAR FÖR AVDRAG FÖR KONCERNINTERNA RÄNTOR

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014–2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. AB Svenska Bostäder har yrkat att koncerninterna räntekostnader är

avdragsgilla i lämnade deklARATIONER som avser inkomståren 2014–2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för dessa år i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser bokslut 2019 har AB Svenska Bostäder bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–15 vill AB Svenska Bostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut planerar bolaget att överklaga kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

MILJÖ

Enligt stadens ägardirektiv ska Svenska Bostäder följa Stockholms stads miljöprogram.

RISKER

Även om bostadsbyggandet i Stockholm håller hög takt bedömer bolaget att risken för vakanser är låg kopplat till den fortsatta stora efterfrågan på bostäder i Stockholm. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Då bolaget har en belåningsgrad på cirka 50 procent föreligger en ränterisk kopplad till upplåningen. Ränteläget, som bestäms av snitträntan för koncernens externa skuld, har därmed en stor påverkan på

bolagets finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntebindningstiden (durationen) för räntan var per 31 december 1,96 år och koncernens ränteprognoz pekar på fortsatt låga räntor under 2020 varför ränterisken bedöms vara låg.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med årl 6 kap 11§ har AB Svenska Bostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 3–40 i detta dokument.

UTSIKTER FÖR 2020

I mars 2020 får bolaget en ny VD då Stefan Sandberg tillträder. Stefan är fram till dess VD för det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem.

I slutet av 2019 fattade bolagets styrelse beslut om att ge VD i uppdrag att ta fram en försäljningsstrategi för avyttring av Vällingby Centrum och bolaget har fått i uppdrag av sin ägare att avyttra Vällingby Centrum under 2020. Under 2020 kommer även arbetet med ombildningar till bostadsrättsföreningar att fortsätta utifrån 2019 års ägardirektiv.

Hyrorna för 2020 är färdigförhandlade och landade på 1,95 procent. Utifrån den principöverenskommelse som tecknats med Hyresgästföreningen i Stockholm fortsätter arbetet med att tillsammans

implementera Stockholmshyra under 2020.

Ett viktigt utvecklingsarbete är att göra bolagets verksamhet än mer hållbar, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Identifierade fokusområden för 2020 är ett fortsatt utvecklings- och förbättringsarbete inom ramen för bolagets ledningssystem, införandet av nytt fastighetssystem samt affärs- och hållbarhetsutveckling genom innovativa lösningar och digitalisering.

Bolaget fortsätter arbeta aktivt med att söka markanvisningar, utveckla det egna beståndet och egen mark men även med 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	10 421 803 521
Årets resultat	206 286 905
SUMMA	10 628 090 426

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	9 603 600
I ny räkning balanseras	10 618 486 826
SUMMA:	10 628 090 426

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av förvärvsvärdeметoden. 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 12 451 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår till 13 379 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 2019

KONCERNEN	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hysesintäkter	2 917	2 765	2 652	2 573	2 504
Övriga förvaltningsintäkter	116	85	132	80	81
Nettoomsättning	3 033	2 850	2 784	2 653	2 585
Driftkostnader	-1 470	-1 468	-1 420	-1 434	-1 385
Tomträttsavgälder	-143	-137	-136	-137	-133
Fastighetsskatt	-87	-76	-83	-86	-73
Driftnetto	1 333	1 169	1 145	996	994
Av- och nedskrivning av fastigheter	-828	-759	-717	-702	-639
BRUTTORESULTAT	505	410	428	294	355
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-84	-83	-77	-73	-71
Resultat vid avyttring av fastigheter	-1	-2	-10	0	-6
RÖRELSERESULTAT	420	325	341	221	278
Finansiella intäkter	3	9	5	3	6
Finansiella kostnader	-113	-123	-129	-123	-132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	310	211	217	101	152
Skatt	-70	-38	-62	-58	-46
ÅRETS RESULTAT	240	173	155	43	106
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare	237	170	147	45	102
Minoritetsintresse	3	3	8	-2	4
OPERATIVT RESULTAT	307	211	217	156	212
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Materiella anläggningstillgångar	28 354	27 155	25 374	23 620	21 734
Finansiella anläggningstillgångar	35	37	40	42	47
Omsättningstillgångar	124	209	259	113	141
SUMMA TILLGÅNGAR	28 513	27 401	25 673	23 775	21 922

KONCERNEN	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital	13 379	13 150	12 990	12 852	12 817
Minoritetsintresse	33	31	27	20	22
Avsättningar	615	631	639	603	653
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	14 486	13 589	12 017	10 300	8 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 513	27 401	25 673	23 775	21 922
Kapital					
Justerat eget kapital	44 881	41 644	39 826	35 678	31 626
Bedömt verkligt värde fastigheter	64 990	60 327	57 039	49 414	42 948
FASTIGHETSUPPGIFTER, 19-12-31					
Antal lägenheter	27 178	26 729	26 512	26 088	25 596
Antal lokaler	4 162	4 109	4 102	4 016	3 962
Antal bilplatser	10 236	10 328	10 326	10 782	10 697
Summa uthyrningsobjekt	41 576	41 166	40 940	40 886	40 255
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 794	1 772	1 757	1 736	1 712
Yta lokaler, 1000-tal kvm	544	542	539	520	517
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	147	148	148	155	154
Summa yta, 1000-tal kvm	2 485	2 462	2 444	2 411	2 383
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	0	0	116	0
Nyproduktion	1 148	1 098	890	878	907
Om- och tillbyggnad	924	1 448	1 580	1 541	1 785
Övriga investeringar	20	14	25	13	22
Summa investeringar	2 092	2 560	2 495	2 548	2 714
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	2	0	0	0	0
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	41,7	39,2	38,2	35,6	36,5
Fastigheternas direktavkastning	5,0	4,7	4,7	4,7	5,0
Avkastning eget kapital	1,8	1,2	1,3	0,6	0,9
Avkastning totalt kapital	1,5	1,3	1,4	1,0	1,4
Avkastning justerat totalt kapital	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6

KONCERNEN	2019	2018	2017	2016	2015
Finansiering					
Soliditet	47,0	48,1	50,7	54,1	58,6
Justerad soliditet	65,5	65,2	66,3	67,3	68,7
Belåningsgrad bokfört värde	54,6	52,8	49,2	46,5	40,0
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	20,9	20,8	19,5	19,0	17,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,7	2,7	1,8	2,2
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	4,3	4,0	5,6	6,5	6,7
Vakansgrad, bilplatser	19,0	18,3	21,6	27,0	26,6
Omflyttning, bostäder	9,4	8,5	8,5	9,7	10,4
Hysesintäkter bostäder, kr/kvm	1 297	1 258	1 227	1 206	1 181
Hysesintäkter, lokaler, kr/kvm	1 257	1 201	1 155	1 151	1 153
Driftkostnad, kr/kvm	633	637	623	638	625
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	36	36	34	32	32
Personal					
Årsanställda	288	277	267	263	265
Personalomsättning, %	8,6	10,2	6,8	8,1	8,3
Sjukfrånvaro, %	4,8	5	4,5	5	4,6

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.

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 hyror, areor och vakanser. Svefa har därefter bedömt marknads-mässiga 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 21,4 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, inklusive kategoribostäder. Från 2018 exkluderas nyproduktion som färdigställda under innevarande år.

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.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	3	2 917	2 765
Övriga förvaltningsintäkter	3	116	85
Nettoomsättning		3 033	2 850
Driftkostnader	4	-1 470	-1 468
Tomträttsavgälder		-143	-137
Fastighetsskatt		-87	-76
Driftnetto		1 333	1 169
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-828	-759
BRUTTORESULTAT		505	410
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-84	-83
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	-1	-2
RÖRELSERESULTAT	8	420	325
Finansiella intäkter	9	3	9
Finansiella kostnader	10	-113	-123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		310	211
Skatt på årets resultat	12	-70	-38
ÅRETS RESULTAT		240	173
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		237	170
Minoritetsintresse		3	3

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under 2019 uppgick till 2 917 (2 765) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter, innebar ökade hyresintäkter med cirka 27 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 125 mnkr eller 4,5 (2,5) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 2,35 procent från 1 januari för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. Förra året var höjningen i genomsnitt 1,3 procent från 1 januari. Denna höjning innebar ökade intäkter med cirka 50 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 9 mnkr.

Lokalhyresintäkterna har brutto ökat med cirka 33 mnkr. Det förklaras av indexförändringar samt höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning, tillkommande omsättningshyror och fastighetsskattetillägg.

Bilplatsintäkterna har ökat med cirka 15 mnkr. En uppjustering av bilplatshyror skedde 1 mars.

Hysesbortfall på grund av ombyggnad har minskat med cirka 24 mnkr jämfört med föregående år och är kopplat till det ombyggnadsprogram som genomförs 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 4,3 (4,0) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 19,0 (18,3) procent.

Övriga intäkter har ökat med 31 mnkr jämfört med föregående år. Effekten förklaras främst av skillnader i försäkringsersättningar och tillkommande debiteringar kopplat till skador etc.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 470 (1 468) mnkr.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnadslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingsersättningar. Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 4 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser bland annat tillkommande kostnader för städning och hantering av skadedjur.

Kostnader för reparationer blev 11 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, vilka båda minskat jämfört med föregående år, bland annat har kostnader för vattenskadorna minskat något i omfattning.

Värmekostnaderna har minskat med 1 kr/kvm jämfört med föregående år. Den normalårs-korrigerade förbrukningsnivån minskade något jämfört med föregående år. Kostnader för el, vatten och sophämtning uppvisar endast mindre ökning 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 kostnader tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnaderna har ökat med 1 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser bland annat ökade pensionskostnader.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 143 (137) mnkr, vilket främst förklaras av ändrade avgäldsnivåer på befintliga tomträttskontrakt, men även av tillkommande kontrakt för nya fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 87 (76) mnkr. Under 2019 genomfördes en fastighetstaxering som bidragit till ökningen, liksom en höjning av den kommunala fastighetsavgiften på bostäder från 1 337 kr/lägenhet till 1 377 kr/lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot blev 1 333 (1 169) mnkr. Intäkterna har ökat inom samtliga kategorier, medan driftkostnaderna är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år.

Överskottsgraden har ökat jämfört med år 2019, vilket också gäller direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

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 828 (759) mnkr. Under 2019 gjordes en nedskrivning av tre fastigheter inom Järva på totalt 22 mnkr. För en fastighet, Pyramiden 13, har tidigare gjord nedskrivning på 60 mnkr, återförts med 36 mnkr under 2019. I dotterbolaget Stadsholmen gjordes en nedskrivning av två fastigheter med totalt 28 mnkr. Under 2018 gjordes ingen nedskrivning. I övrigt har aktivering av omfattande ny- och ombyggnadsinvesteringar lett till ökade avskrivningar med 55 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 84 (83) mnkr. Detta förklaras främst av ökade personalkostnader.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultatet vid avyttring av fastigheter uppgick till -1 (-2) mnkr och avser försäljningen av fastigheten

Bergen2, 3 mnkr och utrangering av fastighetskomponenter som ersatts av nya, 4 mnkr.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -110 (-114) mnkr.

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

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 310 (211) mnkr.

Vakansgrad %-årstotal	2019		2018		Driftkostnader	mnkr kr/kvm		mnkr kr/kvm	
	2019	2019	2018	2018		2019	2019	2018	2018
Bostäder	0,1		0,1		Fastighetsskötsel	325	140	314	136
Lokaler	4,3		4,0		Reparationer	336	145	359	156
Bilplatser	19,0		18,3		Vattenkostnader	61	26	60	26
					El och kyla	74	32	72	31
					Värmekostnader	250	108	251	109
					Extern sophämtning	49	21	45	20
					Lokal administration	355	153	350	152
					Avskrivningar maskiner och inventarier	20	9	18	8
					Totalt	1 470	633	1 468	636
					Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/kvm				
					Personalkostnader	42,0	18,1	36,7	15,9
					Marknadsföring och information	27,2	11,7	29,1	12,6
					Övriga konsultkostnader	8,1	3,5	8,9	3,9
					Övriga centrala adm kostnader	7,1	3,1	8,0	3,5
					Totalt	84	36	83	36

Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	24 911	23 796
Inventarier	14	251	253
Pågående ny- och ombyggnader	15	3 192	3 106
Summa materiella anläggningstillgångar		28 354	27 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	9	10
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	26	27
Summa finansiella anläggningstillgångar		35	37
Summa anläggningstillgångar		28 389	27 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	25	47
Aktuell skattefordran		1	75
Övriga fordringar	19	19	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	79	67
Summa kortfristiga fordringar		124	209
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		124	209
SUMMA TILLGÅNGAR		28 513	27 401

mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		11 860	11 631
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 379	13 150
Minoritetsintresse		33	31
Summa eget kapital		13 412	13 181
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	-	3
Uppskjuten skatteskuld	12	540	513
Nedskrivning	23	75	115
Summa avsättningar		615	631
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		368	436
Aktuell skatteskuld		0	-
Övriga kortfristiga skulder	24	13 638	12 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	480	571
Summa kortfristiga skulder		14 486	13 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 513	27 401

Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	1 519	0	11 471	27	13 017
Lämnad utdelning	0	0	-10	0	-10
Årets resultat	0	0	170	3	173
Utgående balans 2018-12-31	1 519	0	11 631	30	13 181
Lämnad utdelning	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	237	3	240
Utgående balans 2019-12-31	1 519	0	11 860	33	13 412

Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	310	211
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 848	774
Betald skatt	31	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 189	955
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	11	35
Förändring av rörelseskulder	-149	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 051	1 141
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2 -2 092	-2 560
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 087	-2 552

mnkr	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utdelning	-9	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9	-10
PERIODENS KASSAFLÖDE		
	-1 045	-1 421
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-12 567	-11 146
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-13 612	-12 567
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	847	777
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4	2
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-7
Förändring i avsättning pension	-3	0
Övriga avsättningar	0	2
Summa	848	774
2. Investeringar		
Förvärvat mark	0	0
Investering i fastigheter	2 071	2 536
Övriga investeringar	21	24
Summa	2 092	2 560

Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	3	2 582	2 451
Övriga förvaltningsintäkter	3	98	67
Nettoomsättning		2 680	2 518
Driftkostnader	4	-1 286	-1 280
Tomträttsavgälder		-115	-109
Fastighetskostnader		-68	-60
Driftnetto		1 211	1 069
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-768	-732
BRUTTORESULTAT		443	337
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-84	-82
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	7	3	-1
RÖELSERESULTAT	8	362	254
Finansiella intäkter	9	11	18
Finansiella kostnader	10	-113	-123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260	149
Bokslutsdispositioner	11	7	19
RESULTAT FÖRE SKATT		267	168
Skatt på årets resultat	12	-61	-32
ÅRETS RESULTAT		206	136

Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	23 722	22 708
Inventarier	14	30	26
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 861	2 756
Summa materiella anläggningstillgångar		26 613	25 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	20	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	25	27
Summa finansiella anläggningstillgångar		45	47
Summa anläggningstillgångar		26 658	25 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och kundfordringar	18	18	43
Aktuell skattefordran		1	70
Fordringar hos koncernföretag		962	933
Övriga fordringar	19	3	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	68	57
Summa kortfristiga fordringar		1 052	1 112
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		1 052	1 112
SUMMA TILLGÅNGAR		27 710	26 649

mnkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	21		
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		10 422	10 295
Årets resultat		206	136
Summa fritt eget kapital		10 628	10 431
Summa eget kapital		12 451	12 254
Obeskattade reserver	22	578	576
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	-	3
Uppskjuten skatteskuld	12	290	272
Nedskrivning	23	-	60
Summa avsättningar		290	335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		334	390
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	24	13 629	12 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	426	515
Summa kortfristiga skulder		14 391	13 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 710	26 649

Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		Totalt
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2018-01-01	1 519	0	304	10 214	91	12 128
Överföring resultat föregående år	0	0	0	91	-91	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-10	0	-10
Årets resultat	0	0	0	0	136	136
Utgående balans 2018-12-31	1 519	0	304	10 295	136	12 254
Överföring resultat föregående år	0	0	0	136	-136	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	0	0	206	206
Utgående balans 2019-12-31	1 519	0	304	10 422	206	12 451

Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	260	149
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 773	733
Betald skatt	25	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 058	852
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1	-67
Förändring av rörelseskulder	-139	156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	920	941
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2 -1 961	-2 360
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 956	-2 352
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utdelning	-9	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9	-10
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 045	-1 421
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-12 567	-11 146
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-13 612	-12 567

mnkr	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	776	738
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-7
Förändring i avsättning pension	-3	1
Övriga avsättningar	0	0
Summa	773	733
2. Investeringar		
Förvärv av mark	0	0
Investering i fastigheter	1 949	2 344
Övriga investeringar	12	16
Summa	1 961	2 360

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).

Materiella 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.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 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
Hyresgäst Anpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år
Bredband	30 år

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Koncernredovisning

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

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

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB.

Härutöver har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag.

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

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

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

Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Svenska Bostäder följer pensionsavtalet KAP-KL för tjänstemän födda 1985 eller tidigare. Detta är en avgifts- och förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande årsvis/halvårsvis till den avgiftsbestämda delen med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även betalning till en förmånsbestämd ålderspension.

Svenska Bostäder följer pensionsavtalet AKAP-KL för tjänstemän födda 1986 eller senare. Avgiften är 4,5 procent av den pensionsgrundande halvårslönen upp till 3,75 inkomstbasbelopp, och 30 procent av den pensionsgrundande halvårslönen som överstiger 3,75 inkomstbasbelopp upp till 15 inkomstbasbelopp.

För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Även här är premien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent på lönesumman och 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 skatteskuld beräknas med 20,6 procent för den del som beräknas realiseras 2021 eller senare. Uppskjuten skatt för periodiseringsfonder beräknas med 22 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av fastigheterna i Svenska Bostäder inklusive de kommersiella fastigheterna i Vällingby Centrum, samt en intern värdering av Stadsholmens be-

stånd. 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 0,90–7,80 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 lease-givare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella poster

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Räntekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

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

Kassaflödesanalys

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

NOTER

Not 3 Omsättning, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 308	2 221	2 158	2 076
Lokaler	682	649	483	465
Bilplatser	65	50	63	48
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-3	-3	-2	-3
Lokaler	-21	-18	-19	-16
Bilplatser	-12	-9	-12	-9
Avgår rabatter m m	-102	-125	-89	-110
Summa hyresintäkter	2 917	2 765	2 582	2 451
Övriga förvaltningsintäkter				
Övriga intäkter	103	77	85	61
Försäkringsersättning	13	8	13	6
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	0	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	116	85	98	67

Under 2019 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 136 (123) mnkr och sålt varor och tjänster för 68 (67) mnkr. Per 31 december 2019 hade koncernen nettoskulder på 25 (27) mnkr till moderkoncernen, varav 3 (3) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Svenska Bostäder-koncernen har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 124 (123) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 266 (265) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 113 (122) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 143 (137) mnkr. Per 2019-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 13 612 (12 567) mnkr.

Not 4 Driftkostnader, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetskötsel	325	314	293	281
Reparationer	336	359	252	270
Vattenavgifter	61	60	56	54
El och gas	74	72	65	63
Värmekostnader	250	251	226	227
Extern sophämtning	49	45	45	42
Fastighetsadministration	355	349	341	337
Avskrivning inventarier	20	18	8	6
Summa driftkostnader	1 470	1 468	1 286	1 280

Not 5 Av- och nedskrivningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastigheter, enligt plan	814	759	782	732
Nedskrivningar	50	-	22	-
Återföring nedskrivningar	-36	-	-36	-
Summa av- och nedskrivningar fastigheter	828	759	768	732
Inventarier	9	7	8	6
Bredband	11	11	-	-

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.

Ersättning till revisorer, tkr	2019	2018
Revisionsuppdrag	862	780
Skatterådgivning	89	204
Övriga tjänster	454	392
Summa	1 405	1 376

Not 7 Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	3	-1	3	-1
Resultat vid försäljning/utrangering av bredband	-4	-1	-	-
Summa	-1	-2	3	-1

NOTER

Not 8 Anställda och personalkostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Antal anställda	343	334	320	311
Varav kvinnor	163	152	152	141
Varav män	180	182	168	170
Antal årsarbetare	288	277	269	258
Redovisning av könsfördelning				
Styrelsen				
Antal kvinnor	4	10	2	5
Antal män	11	5	5	2
Företagsledningen				
Antal kvinnor	5	5	5	5
Antal män	2	2	2	2
Sjukfrånvaro %	4,8	5,0	4,7	5,2
Kvinnor	7,2	7,3	6,9	7,7
Män	2,7	3,1	2,8	3,2
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	4,4	3,5	4,6	3,6
30-49 år	5,4	5,0	5,4	5,2
50 år och äldre	4,8	5,2	4,2	5,4
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	177	165	165	154
Sociala kostnader	89	80	83	75
(varav pensionskostnader)	32	27	31	26

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 0 (2,6) mnkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 0 (2,6) mnkr.

Löner och andra ersättningar

Styrelse, VD och vVD	3	3	3	3
Övriga anställda	174	162	162	151

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

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

Övriga styrelseledamöter

Arvodet till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,4 (0,3) mnkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvodet och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,5 (0,4) mnkr.

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,4 (1,7) mnkr och TF VD med 0,5 mnkr.

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

Övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter. För några ledande befattningshavare görs dessutom en lönevaxling för individuell avsättning till pension. Uppsägningstiden för medlemmar i företagsledningen är 12 månader från företagets sida och 6 månader från den anställdes sida. Avgångsvederlagen varierar motsvarande 6-24 månadslöner beroende på befattningshavarens ålder.

Not 9 Finansiella intäkter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat från externa aktier och andelar	1	8	1	7
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	8	9
Ränteintäkter, övriga	2	1	2	2
Övriga finansiella intäkter	-	0	-	0
Summa finansiella intäkter	3	9	11	18

NOTER

Not 10 Finansiella kostnader, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader, moderbolag	113	122	113	122
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	0
Övriga ränteutgifter	0	1	0	1
Summa räntekostnader	113	123	113	123
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	113	123	113	123

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	
	2019	2018	2019	2018
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-2	0
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	9	19
Summa bokslutsdispositioner	-	-	7	19

Not 12 Skatter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skattekostnader				
Aktuell skatt	-40	-42	-40	-42
Skatt tidigare taxeringar	-3	-3	-3	-3
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-27	7	-18	13
Summa skattekostnader	-70	-38	-61	-32
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	310	211	267	168
Skatt 21,4 % (22 %)	66	46	57	37
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning	3	-	-3	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	10	0	10
Yrkade direktavdrag	-45	-48	-32	-41
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-156	-131	-150	-124
Förändring obeskattade reserver	-2	-1	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	1	0	1	0
Summa aktuell skatt	40	42	40	42
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	9	10	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	9	10	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	366	341	290	272
Avskrivningar utöver plan	47	45	-	-
Periodiseringsfonder	127	127	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	540	513	290	272

NOTER

Not 13 Förvaltningsfastigheter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	30 238	28 453	28 284	26 530
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 822	1 786	1 708	1 755
Avyttringar och utrangeringar	-3	-1	-3	-1
Vid årets slut	32 057	30 238	29 989	28 284
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-7 918	-7 231	-7 013	-6 353
Avyttringar och utrangeringar	2	1	2	1
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-736	-688	-706	-661
Vid årets slut	-8 652	-7 918	-7 717	-7 013
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-457	-457	-457	-457
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets nedskrivning/återföring nedskrivning	-54	-	-46	-
Vid årets slut	-511	-457	-503	-457
Planenligt restvärde vid årets slut	22 895	21 864	21 769	20 814
Mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	891	891	865	865
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	891	891	865	865
Markanläggningar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 396	1 263	1 379	1 250
Årets anskaffningar	135	133	129	129
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	1 531	1 396	1 508	1 379
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-365	-297	-360	-294
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-74	-67	-73	-66
Vid årets slut	-439	-365	-433	-360
Planenligt restvärde vid årets slut	1 092	1 031	1 075	1 019

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Byggnadsinventarier				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	525	522	524	521
Årets anskaffningar	27	4	6	4
Avyttringar och utrangeringar	-	-1	-	-1
Vid årets slut	552	525	530	524
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-515	-511	-514	-510
Avyttringar och utrangeringar	-	0	-	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-4	-4	-3	-4
Vid årets slut	-519	-515	-517	-514
Planenligt restvärde vid årets slut	33	10	13	10
Bokförda värden				
Byggnader	22 895	21 864	21 769	20 814
Mark	891	891	865	865
Markanläggningar	1 092	1 031	1 075	1 019
Byggnadsinventarier	33	10	13	10
Bokfört värde vid årets slut	24 911	23 796	23 722	22 708
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	64 990	60 327	57 594	54 083
Taxeringsvärden				
Byggnader	23 093	19 771	20 946	17 748
Mark	4 814	3 363	4 763	3 330
Tomträtter och arrenden	15 517	11 270	12 100	8 767
Summa taxeringsvärden	43 424	34 404	37 809	29 845

NOTER

Not 14 Inventarier, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	395	374	72	58
Årets anskaffningar	21	25	12	16
Avyttringar och utrangeringar	-10	-4	-3	-2
Vid årets slut	406	395	81	72
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-141	-125	-45	-41
Avyttringar och utrangeringar	6	2	3	2
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-20	-18	-8	-6
Vid årets slut	-155	-141	-50	-45
Planenligt restvärde vid årets slut	251	253	30	26

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	
	2019	2018	2019	2018
Vid årets början	3 106	2 492	2 756	2 300
Årets investeringar	2 232	2 710	2 052	2 461
Kostnadsförda investeringar	-150	-157	-101	-107
Överfört till byggnader	-1 823	-1 785	-1 709	-1 755
Överfört till markanläggningar	-135	-131	-129	-128
Överfört till byggnadsinventarier	-27	-5	-5	-5
Överfört till inventarier	-11	-18	-3	-10
Bokfört värde vid årets slut	3 192	3 106	2 861	2 756
Offentliga bidrag	3	8	3	8

Not 16 Andelar i koncernföretag, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
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	Koncernen		Moderbolaget	
			2019	2018	2019	2018
AB Stadsholmen 556035-1511 / Stockholm	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
IT-BO i Stockholm AB 556615-7292 / Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB 556748-4141 / Stockholm	100	100 000	-	-	0	0

Andel i procent avser andel av kapital / röster

NOTER

Not 17 Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Andra långfristiga fordringar	3	4	2	4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23	23	23
Bokfört värde vid årets slut	26	27	25	27
Andra långfristiga fordringar Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	4	4	4	4
Tillkommande fordringar	2	-	1	-
Avgår, kortfristig del	-3	0	-3	0
Bokfört värde vid årets slut	3	4	2	4

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ Andel	Nom (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
			2019	2018	2019	2018
Aktier / Org nr / Säte						
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441 / Stockholm	130	130	0	0	0	0
Andelar / Org nr / Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	11	-	4	4	4	4
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut			23	23	23	23

Not 18 Hyres- och kundfordringar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresfordringar	16	18	11	17
Kundfordringar	9	29	7	26
Bokfört värde vid årets slut	25	47	18	43

Not 19 Övriga fordringar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Momsfordran	-	3	-	-
Skattekonto	15	14	0	6
Övriga fordringar	4	3	3	3
Bokfört värde vid årets slut	19	20	3	9

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäkter	19	4	18	3
Tomträttsavgälder	36	35	29	28
Övriga förutbetalda kostnader	24	28	21	26
Bokfört värde vid årets slut	79	67	68	57

Not 21
Eget kapital

Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100

Förslag till vinstdisposition, kr
Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	10 421 803 521
Årets resultat	206 286 905
Summa	10 628 090 426

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	9 603 600
I ny räkning balanseras	10 618 486 826
Summa	10 628 090 426

NOTER

Not 22 Obeskattade reserver, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan, inventarier				
Vid årets början	-	-	10	10
Förändringar under året	-	-	2	0
Vid årets slut	-	-	12	10
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	-	-	578	576

Not 23 Avsättningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	3	2	3	2
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	-3	1	-3	1
Bokfört värde vid årets slut	-	3	-	3

I pensionskulden 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 pensionskund för nuvarande och blivande pensionärer till S:t Erik Livförsäkring AB.

Nedskrivning	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Vid årets början	115	115	60	60
Periodens förändring	-40	-	-60	-
Bokfört värde vid årets slut	75	115	-	60

2015 gjordes en avsättning för identifierat nedskrivningsbehov på 60 mnkr för fastigheten Pyramiden 13 för ombyggnation samt grundförstärkning i moderbolaget. Projektet är nu avslutat. 2016 gjordes motsvarande nedskrivning för Daedalus 5 i dotterbolaget AB Stadsholmen på 55 mnkr. I år har ytterligare 20 mnkr avsatts.

Not 24 Övriga kortfristiga skulder, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	14 500	13 500	14 500	13 500
Outnyttjad del	888	933	888	933
Utnyttjat kreditbelopp	13 612	12 567	13 612	12 567
Källskatt	4	4	4	4
Övriga skulder	22	11	13	6
Bokfört värde vid årets slut	13 638	12 582	13 629	12 577

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna semesterlöner	18	17	17	16
Upplupna sociala avgifter	5	5	4	4
Övriga upplupna kostnader	169	290	160	268
Förutbetalda hyresintäkter	278	240	237	210
Övriga förutbetalda intäkter	10	19	8	17
Bokfört värde vid årets slut	480	571	426	515

NOTER

Not 26 Operationell leasing, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2 441	2 419	2 283	2 225
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	455	338	286	229
Förfaller till betalning senare än fem år	68	57	50	43
Summa	2 964	2 814	2 619	2 497
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	125	97	120	97
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	3	1	3	1
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5	1	5	1
Förfaller till betalning senare än fem år	11	-	11	-
Summa	19	2	19	2
Under perioden erlagda leasingavgifter	4	2	4	2

Not 27 Ställda säkerheter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uttaga pantbrev	3 437	3 439	3 126	3 128
Varav i eget förvar	3 437	3 439	3 126	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 0 (2) mnkr.

Not 28 Eventualförpliktelser, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
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 13 februari 2020

Dennis Wedin
Ordförande

Clara Lindblom

Göran Dahlstrand

Alexander Ojanne

Karin Blomstrand

Ragnar von Malmborg

Patrik Silverudd

Åsa Steen
TF VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2020

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–67 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing* (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 3–40 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet

är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets

interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock

kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersätt-

ningssskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträd-

elser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Stockholm den 14 februari 2020

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2019.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats

i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 13 februari 2020

Magnus Kendel

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Huvudkontor:
Svenska Bostäder
Box 95
162 12 Vällingby

Webbadress:
svenskabostader.se

Besöksadress:
Vällingbyplan 2

Produktion:
FCB Fältman & Malmén AB

Fotografi:
Peter Lydén (om annat ej anges)



AB Svenska Bostäder

Årsbokslut 2019

11 Februari 2019



11 februari 2020

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer
AB Svenska Bostäder

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av AB Svenska Bostäder, moderbolags- och koncernnivå.

Vår revision är anpassad till företagets och koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets och koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

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

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer

Agenda

- 04 Status och kvarstående åtgärder**
- 05 Riskbedömning och fokusområde**
- 06 Bokslutsprocessen**
- 07 Kortfattad resultatanalys**
- 09 Kortfattad balansanalys**
- 11 Redovisnings- och revisionsfrågor**
- 15 Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter**
- 16 Summering av noterade avvikelser**
- 17 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer**



Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår revision i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

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

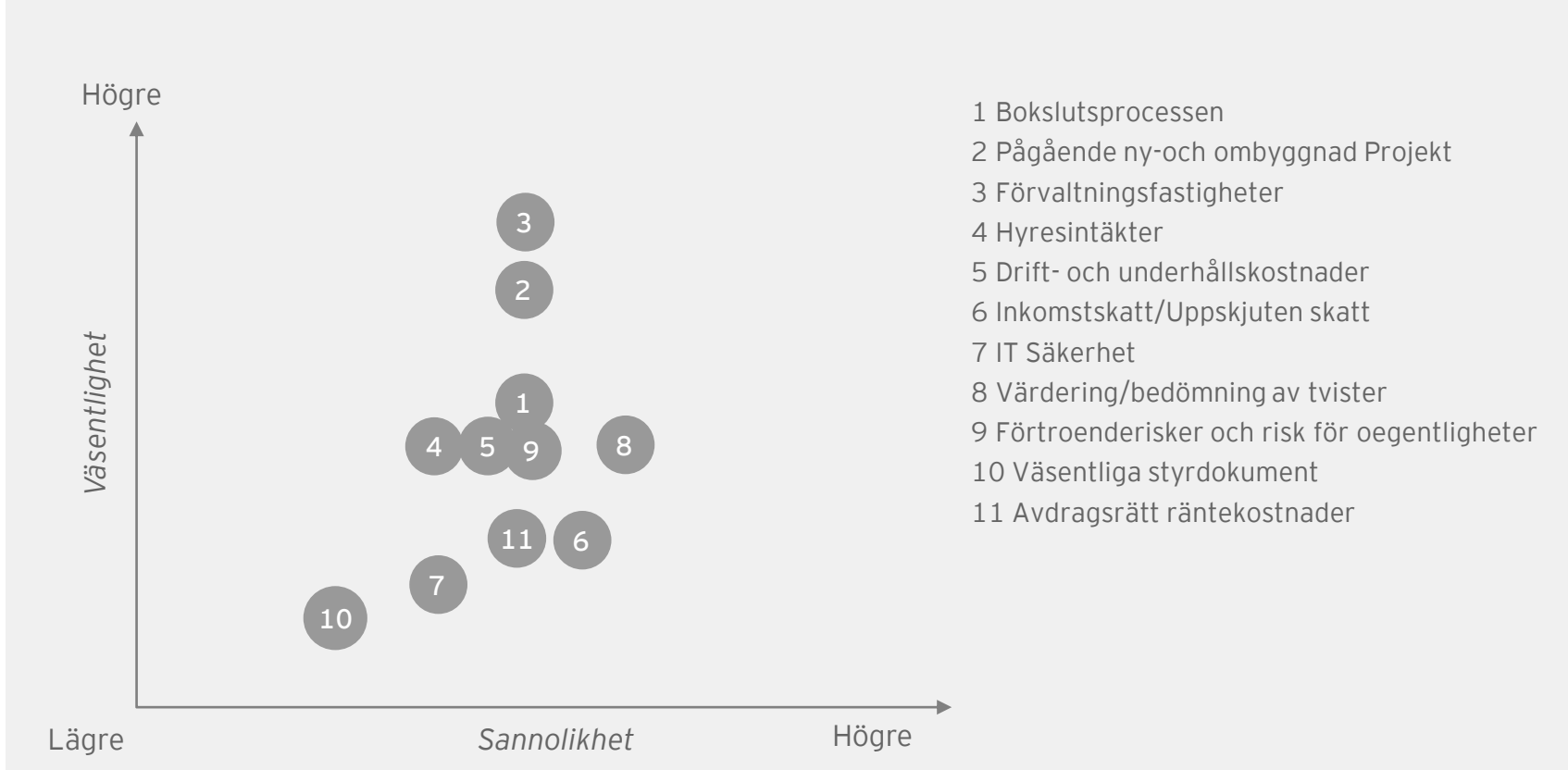
Slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 (ren) revisionsberättelse.

Riskbedömning och fokusområden

Finansiella risker

Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade I rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.



Bokslutsprocessen

Uppdaterad bedömning	2019	2018
Bokslutsprocessen och årsredovisning	-	●
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		
▶ Granskning av årsredovisning pågår		
Hållbarhetsrapport	-	●
▶ Granskning av hållbarhetsrapport 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

Resultaträkning

Område	2019	2018	Skillnad i %	Budget
Intäkter	3 033	2 849	6,4%	3 046
Fastighetskostnader	-1 785	-1 766	1,9%	-1 814
DRIFTSNETTOT	1 248	1 083	13,9%	1 233
Av- & nedskrivningar	-828	-759	7,2%	-826
RÖRELSERESULTAT	420	324	29,6%	407
Resultat från finansiella poster	-111	-114	-2,6%	-134
RESULTAT FÖRE SKATT	310	211	46,9%	273
Skatt	-70	-38	-84,2%	
ÅRETS RESULTAT	240	173	38,7%	

Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 3 033 mnr (2 849 mnr) vilket ligger i linje med budgeterad nettoomsättning för 2019 om 3 046 mnr. Högre hyresintäkter för både bostäder, lokaler och parkeringsplatser om 109 mnr, 31 mnr respektive 12 mnr i jämförelse mot föregående år till följd av utökad BOA och LOA pga. nyproduktion samt omförhandlade hyror. Övriga förvaltningsintäkter ökade med 31 mnr jämfört med föregående år.
Fastighets-kostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Fastighetskostnaderna inkl. centraladministration uppgår till -1 785 mnr (-1 766 mnr) vilket ligger i linje med budgeterade kostnader om -1 814 mnr. Förändring i driftkostnader jämfört mot föregående år är en följd av följande:<ul style="list-style-type: none">▶ Kostnaderna för personal ökade med 15 mkr jämfört mot föregående år och uppgår till 230 mkr.▶ Kostnaderna för reparationer har minskat om 23 mkr jämfört med föregående år.▶ Taxebundna kostnaderna har ökat med 6 mkr mot föregående år till följd av ökade kostnader för vatten, sophantering och el.▶ Ökade markavgifter och fastighetsskatter om totalt 17 mkr mot föregående år kopplar till ökat fastighetsbestånd och omvärderingsår.
Av- & nedskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Under året har avskrivningar ökat jämfört med 2018 till följd av investeringar och aktiveringar under 2018 samt under 2019. Avskrivningarna uppgår till -814 mnr (759 mnr) jämfört med budgeterat om 823 mnr.▶ Under året har nedskrivningar samt återföringar av tidigare nedskrivningar genomförts om -14 mnr netto, fördelat -28 mnr i Stadsholmen samt +14 mnr i Svenska Bostäder.
Finansnetto	<ul style="list-style-type: none">▶ Finansnettot uppgår till -111 mnr (-114 mnr) vilket är lägre än budget pga. utfallet av snitträntan för 2019 blev 0,83% mot 1,06% enligt budget. I förhållande mot föregående år har finansnettot förbättrats med 3 mnr, vilket förklaras av lägre räntenivå medans ränteskulderna till Stockholm Stad har ökat.
Årets resultat	<ul style="list-style-type: none">▶ Resultat före skatt uppgår till 310 mnr (211 mnr). <p>Slutsats: Vår granskning av resultatutfallet har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>

Balansräkning

Område	2019-12-31	2018-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	28 354	27 155	4,4%
Finansiella anläggningstillgångar	35	37	-4,9%
Omsättningstillgångar	124	209	-40,4%
Summa tillgångar	28 513	27 401	4,1%
Eget kapital	13 412	13 181	1,8%
Avsättningar	615	631	-2,5%
Långfristiga skulder	0	0	-
Kortfristiga skulder	14 487	13 589	6,6%
Summa skulder och eget kapital	28 513	27 401	4,1%

Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Materiella anläggningstillgångarna uppgår till 28 354 mnkr (27 155 mnkr). Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till +1 199 mnkr i jämförelse mot föregående år.▶ Byggnader och mark uppgår till 23 786 mnkr (22 755 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 1 823 mnkr, minskat med planenliga avskrivningar om -736 mnkr, försäljningar om -2 MSEK samt ackumulerade nedskrivningar.▶ Markanläggningar uppgår till 1 092 mnkr (1 031 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 135 mnkr minskat med planenliga avskrivningar om -74 mnkr.▶ Byggnadsinventarier och inventarier 284 mnkr (264 mnkr). Förändringen förklaras av aktiveringar och inköp om 48 mnkr och planenliga avskrivningar om -24 mnkr och utrangeringar - 4 mnkr.▶ Pågående projekt uppgår till 3 192 mnkr (3 105 mnkr). Årets investeringar ackumulerar till 2 232 mnkr och genomförda aktiveringar uppgår till 1 996 varefter 1823 mnkr aktiveras under byggnader och mark.
Finansiella Anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 35 mnkr (37 mnkr). Mindre förändring kopplar till förändrad uppbokad uppskjuten skattefordran.
Kortfristiga Fordringar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 124 mnkr (209 mnkr). Posten har minskat med 73 mnkr vilket kopplar till minskad skattefordran, vilket förklaras av lägre debiterad preliminär skatt i enlighet med beslut från Skatteverket.
Eget kapital	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 13 412 mnkr (13 181 mnkr). Förändringen avser verkställd utdelning om -9 mnkr samt årets resultat om 240 mnkr.
Avsättningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avsättningar uppgår till 615 mnkr (631 mnkr) och består främst av uppskjuten skatteskuld om 540 mnkr (513 mnkr) samt avsättningar för möta framtida nedskrivningsbehov i Daedalus 5 om 75 mnkr som under 2019 har ökat om 20 mnkr till följd av fördringar i projekt.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ Kortfristiga skulder uppgår till 14 486 mnkr (13 589 mnkr). Totala förändringen uppgår till 898 mnkr och förklaras till största del av ökad upplåning från Stockholm Stad för finansiera investeringar.

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter/ Pågående Projekt	<ul style="list-style-type: none">▪ Bolaget har under slutet av 2019 låtit Svefa externvärdera Vällingby City. Värdetidpunkten är den 31 december 2019. Värderingen är gjord med antaganden om direktavkastningskrav 4.95 - 5.30%. Svenska Bostäder gör bedömningen, för denna typ av fastigheter, att osäkerhetsintervallet bör ligga +/- 10%. Marknadsvärde enligt extern värdering uppgående till 2 059 mnkr överstiger bokfört värde inkl. pågående investeringar om 2 024 mnkr. Inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för fastigheterna i dagsläget.▪ En samordnad värdering har även genomförts tillsammans med Svefa för förvaltningsfastigheterna inom AB Svenska Bostäder (exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum) med värderingstidpunkt 2019-12-31. 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. Svefa värdering uppgår till 57 186 MSEK (52 304) MSEK. Totalt bokfört värde för dessa fastigheter uppgår till ca 20 000 MSEK.▪ Efter analys av bokförda värden i jämförelse marknadsvärden på fastighetsnivå har följande nedskrivningar samt återförande av tidigare nedskrivet belopp genomförts om totalt -14 mnkr, vilka kopplar till följande fastigheter:<ul style="list-style-type: none">▪ Trondheim 1: - 6 MSEK▪ Trondheim 2: - 8 MSEK▪ Skänninge 2: - 8 MSEK▪ Utkiken 21: - 8 MSEK▪ Daedalus 5: - 20 MSEK▪ Pyramiden 13 återföringar av tidigare nedskrivningar om 36 MSEK	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltnings- fastigheter/ Pågående Projekt	<ul style="list-style-type: none">Sedan årsskiftet har Svenska Bostäder investerat 2 232 mnkr. Under året har 1996 mnkr aktiverats och 150 mnkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering.Köp och försäljningar Bolaget har under året avyttrat fastighet Stockholm Bergen 2 för 6 mnkr. <p><i>Slutsats:</i> Vår bedömning är att den externa värdering, samt bolagets antagande avseende osäkerhetsintervallet, är rimliga. För de fastigheter där indikation på nedskrivningsbehov funnits har bolaget antingen presenterat förklaringar samt underlag till varför så ej är fallet vilka vi funnit acceptabla alternativet vidtagit erforderliga nedskrivningar.</p>	

Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none">Skatteverket har tidigare granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. Stadshuskoncernens bolag har under åren 2014 - 2018 lämnat ett öppet yrkande om fullt avdrag för räntekostnader men i räkenskaperna har 37-63 % av räntekostnaderna reserverats ifall Skatteverket skulle vara av annan bedömning. Kammarrätten har under 2019 avslagit överklagandet rörande avdragsrätt för räntor för åren 2014 - 2015. I och med att kostnaderna finns reserverade sedan innan medför detta ingen belastning i resultaträkningen under år 2019.I maj 2019 erhöles beslut från Skatteverket avseende inkomstår 2017. Svenska Bostäder reserverade 40% av räntekostnaderna enligt instruktion från Stockholm Stad. Skatteverket gjorde bedömningen att 46% av räntekostnaderna ej var att betrakta som avdragsgilla. Följande får en resultat effekt om -2.5 MSEK för bokslutet 2019. Inget beslut har erhållits vad avser inkomstår 2018 från Skatteverket.Den 1 januari 2019 har nya regler om ränteavdragsbegränsningar trätt i kraft. De generella reglerna innebär i korthet att bolag som har ett negativt räntenetto får avdrag för räntor om högst ett belopp som motsvarar 30 procent av skattemässigt EBITDA (skattemässigt rörelseresultat före räntor, skatter och av-/nedskrivningar). Utifrån dessa regler föreligger avdragsutrymme för hela bolagets räntenetto.Den nya ränteavdragsbegränsningsreglerna berör även de riktade regler utifrån vilka avdrag på koncerninterna räntor tidigare har nekats. Numera gäller att avdrag ska medges om inte skuldförhållandet uteslutande eller så gott som uteslutande har uppkommit för att intressegemenskapen ska få en väsentlig skatteförmån. Skatteverkets möjligheter att vägra avdrag har således begränsats väsentligt. Till följd av detta görs ingen reservering för ej avdragsgilla räntor för inkomstår 2019. <p><i>Slutsats:</i> Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2018-2019 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.</p>	

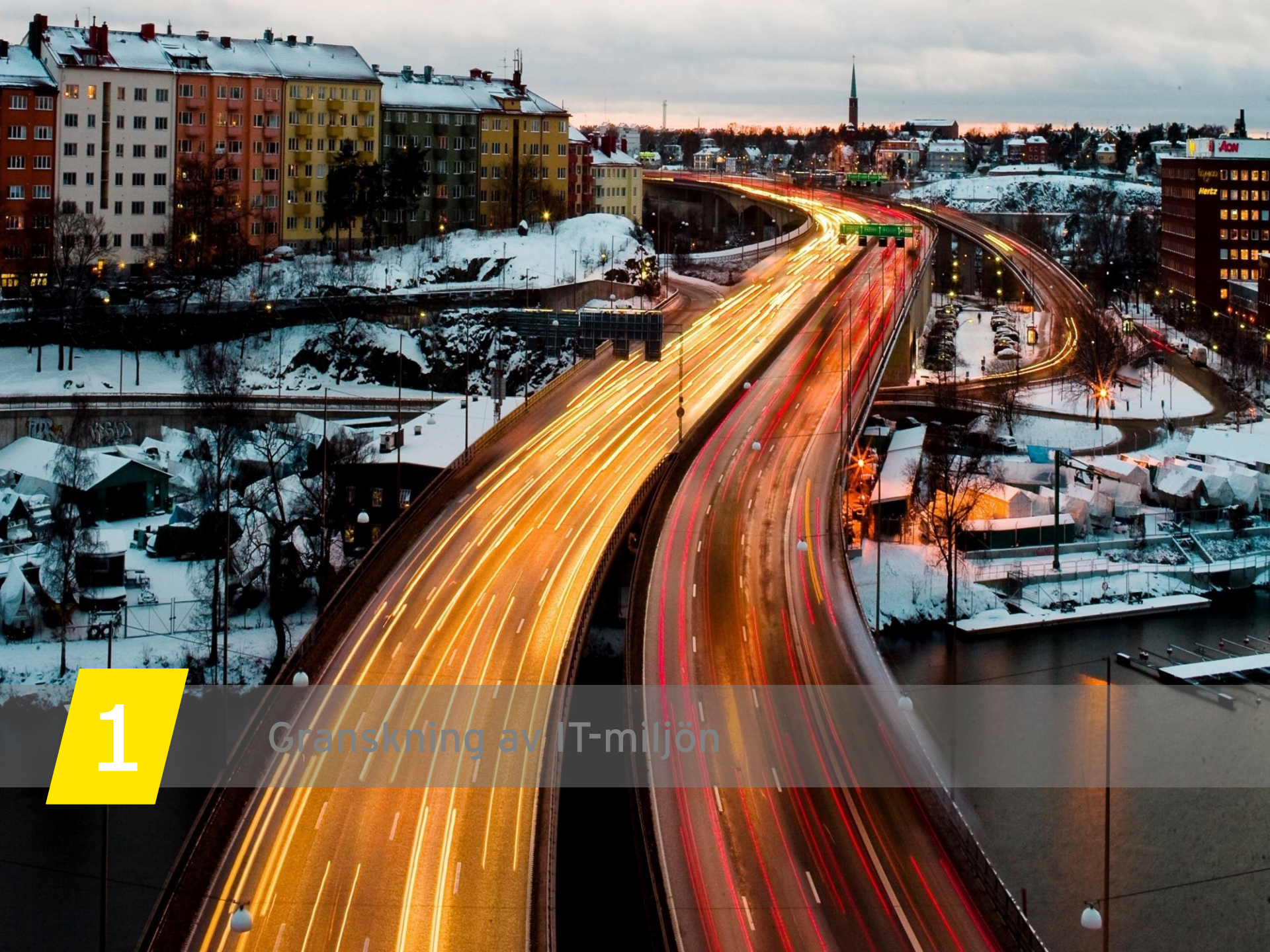
Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
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 direkt- och primäraavdrag i jämförelse med investeringar under året har bedömts.▪ Vi har granskat bolagets beräkning av skattemässigt EBITDA för att kontrollera avdragsutrymme för bolagets räntenetto med avseende på ränteavdragsbegränsningsreglerna som gjorts gällande from. 1 januari 2019.▪ Bolaget har i bokslutet beaktat förändringen och räknat om uppskjuten skatteskuld till 20,6%. Uppskjuten skatteskuld avser i princip uteslutande temporära skillnader avseende fastigheter. Bedömningen är att inga avyttringar kommer ske före 2021 varpå omvärdering sker direkt till 20,6%.▪ Slutsats: Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser vad avser bolagets beräkning för aktuell- och uppskjuten skatt.	
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▪ Några väsentliga tvister föreligger ej.	

Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser <i>Noteringar</i>	
Bedömda avvikelser <i>Noteringar</i>	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	
Skatteeffekt	
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	



1

Granskning av IT-miljön

Inledning och sammanfattning

Scope

- ▶ Agressoapplikationen

Processer

- ▶ Logisk åtkomsthantering
- ▶ Programförändringar
- ▶ IT-drift - inte i scope med anledning av att IT-driften är outsourcad

Resultat

- ▶ Logisk åtkomsthantering - iakttagelser noterade
- ▶ Programförändringar - inga iakttagelser har noterats




Slutsats

- ▶ För att EY ska kunna förlita sig på IT-generella kontroller krävs att samtliga bolag dokumenterar sina kontroller samt genomför behörighetstilldelning enligt fastslagna rutiner. För 2019 har avvikelser noterats varför EY inte kan förlita sig på kontroller. Om förbättring påvisas kommer testning att ske av kontroller 2020.

Interimsresultat av IT-revisionen 2019

Rekommendationer

- Inför IT-revisionen 2019 och under tidigare års IT-revisioner har iakttagelser noterats av EY. Iakttagelserna anges tillsammans med en färgkod som indikerar vikten av utvärdering.

2019	Iakttagelse	Rekommendation
	<p>Periodisk genomgång av användare genomförs inte av alla bolag och dokumenteras inte på standardiserat sätt</p> <p>EY har noterat att den periodiska genomgången av behörigheter inte utförs på ett standardiserat sätt inom bolagskoncernen. I ett fall har genomgången inte utförts alls och för flera bolag har brister identifierats i hur genomgången dokumenteras. EY kan därför inte bekräfta att en periodisk genomgång har genomförts.</p>	<p>Bolagen rekommenderas att säkerställa att en periodisk genomgång av användare görs i Agresso för att tillse korrekta behörigheter bland användare samt att inga obehöriga har tillgång till Agresso.</p>
	<p>Förbättra spårbarheten vid borttag av behörigheter i Agresso</p> <p>EY noterar att det finns en central loggningsfunktion på behörigheter som har avslutats i Agresso, dock är det svårt att spåra processen till HR-funktionens avslutande av på bolagsnivå. En central testning på koncernnivå av borttag av behörigheter vid en användares avslutad tjänst/byte av arbetsuppgifter är därför inte möjlig, bolagen måste ansvara för en förbättrad spårbarhet.</p> <p>Risken mitigeras av en väl utförd periodisk omgång.</p>	<p>Bolagen rekommenderas att förbättra spårbarheten vid borttag av behörigheter i Agresso. För att centralt kunna avgöra huruvida behörigheter avslutats enligt dokumenterad process krävs spårbarhet av bolagens avslutade anställningar.</p>
	<p>Brister i spårbarheten vid upplägg av nya behörigheter</p> <p>Testning har skett i enlighet med EYs metodik vilket innebär test 25 slumpvis valda stickprov utifrån lista över användare som lagts till under 2019 och erhållit "relevanta" (möjlighet att göra ändringar) roller.</p> <p>För en av användarna i vårt stickprov av nyupplagda behörigheter (tillhörande bolaget Familjebostäder) kunde inte behörighetsblankett uppvisas. EY kan inte bekräfta huruvida användarens roller i systemet är korrekta och godkända eftersom de inte kan styrkas.</p>	<p>Bolagen rekommenderas att förstärka spårbarheten vid upplägg av nya behörigheter. Det är av vikt att bolagen säkerställer att behörighetstilldelning görs enligt fastslagen rutin.</p> <p>Stockholms Stadshus rekommenderas att driva frågan om digitalisering av behörighetshantering i Agresso. Den processen skulle hjälpa att säkerställa spårbarhet när användare läggs till i applikationen.</p>

Iakttagelse	Åtgärd
	Iakttagelse där bolaget bör överväga skyndsam åtgärd
	Iakttagelse där bolaget bör överväga åtgärd inom rimlig tid
	Godtagbar nivå men utrymme för åtgärd/förbättringar kan finnas

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.

© 2018 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se





Årsrapport 2019

AB Svenska Bostäder

Rapport från
stadsrevisionen

Nr 4, 2020

Dnr: 3.1.4 -41/2020

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

I årsrapporter för nämnder och 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.stad.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till
Styrelsen i AB Svenska
Bostäder

Årsrapport 2019

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Svenska Bostäders verksamhet under 2019.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Svenska Bostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2020.

Magnus Kendel
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att AB Svenska Bostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Under året har revisionen genomfört en granskning av bolagets förebyggande arbete avseende avhysningar, vilket är ett av bolagets ägardirektiv. Granskningen visar att bolaget i huvudsak arbetar i enlighet med ägardirektivet. Bolaget rekommenderas dock att överväga att se över möjligheterna att arbeta mer aktivt i det förebyggande arbetet samt att utveckla uppföljningen av effekterna av arbetet.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Revisionen bedömer att bolaget kan utveckla kopplingen mellan riskanalys och interkontrollplan, samt förtydliga de kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats. Under året har revisionen genomfört en granskning avseende bolagets konsultanvändning. Granskningen visar att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är fastställande av en direktupphandlingsrutin och att dokumentera de kontroller som genomförs avseende andrahandsuthyrning.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	5
3. Intern kontroll	6
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll	6
3.2 Bolagens investeringar (rapport 2:2020)	9
4. Uppföljning av tidigare års granskning	9

Bilagor

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	11
Bilaga 2 – Bedömningskriterier	13

1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat rekommendationer i tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Charlotta Hjerdt m.fl. vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Magnus Fredmer vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

Sammantaget bedöms att AB Svenska Bostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen konstaterar att bolagets verksamhetsmässiga resultat för 2019 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolagets verksamhetsberättelse bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Bolaget har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att fem av sju av kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Ett mål, *2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö*, bedöms delvis uppnått. Detta beror främst på att bolaget inte når målnivån för indikatorn *andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling*. Vidare når bolaget inte fullt ut upp till målvärdena avseende indikatorerna *köpt energi, köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag* samt *årlig energiproduktion baserad på solenergi*.

Det mål som bolaget bedömer inte uppnås under året är verksamhetsmålet 2.2. *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*. Bolagets olika mål avseende produktion av bostäder har under året inte uppfyllts. Byggnation av 261 bostäder har påbörjats, jämfört med målet om 773 bostäder. Förskjutningar i flera olika projekt ligger bakom utfallet, bland annat på grund av förseningar i upphandlingsprocesser och detaljplaneprocesser samt överklagande av detaljplaner. Vidare

visar årets resultat att antalet färdigställda lägenheter är 454 jämfört med målet om 512 lägenheter. Bolaget når inte heller målet avseende Stockholmshus, då det planerade projektet i Hammarbyhöjden skjutits framåt i tiden. Detta beror på oklarheter kring ett garage som AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) äger, vilket projektet är beroende av för parkeringsmöjligheter.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

2.1.1 AB Svenska Bostäders förebyggande arbete gällande avhysningar

En granskning har genomförts av AB Svenska Bostäders arbete för att minska antalet avhysningar, vilket är ett av bolagets ägardirektiv.

Utöver vad som anges i ägardirektiven i stadens budget för 2019 avseende bostadsbolagens avhysningsförebyggande arbete saknas det riktlinjer för arbetet och förtydligande av bolagens uppdrag.

Socialstyrelsen har dock tagit fram en vägledning för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar. I vägledningen uttrycker SABO, som organiserar allmännyttan och de kommunala bostadsbolagen i landet, att framgången i att det förebyggande arbetet är att agera tidigt, ta snabb kontakt och att alla aktörer samarbetar. Vidare sammanfattas i socialstyrelsens skrift framgångsfaktorer från ett antal kommuner som arbetat aktivt med avhysningsförebyggande arbete. Gemensamt för dessa kommuners arbete är att informera om rättigheter och skyldigheter som hyresgäst, aktiv information via SMS eller telefon vid försenad hyra, hjälp med kontakt till socialtjänst, bra och kontinuerligt samarbete med socialtjänsten, att det finns en utsedd väg in till socialtjänsten för hyresvärderna och aktivt uppsökande arbete av socialtjänsten.

Granskningen visar att bolaget samverkar med bostadsbolag och med stadsdelsnämnder runtom i staden. Bolaget informerar även om vad som gäller avseende hyresinbetalningar och ordningsregler samt möjligheten till hjälp. Detta är sådant som beskrivits som framgångsfaktorer i socialstyrelsens vägledning. Däremot sker inget uppsökande arbete och inga gemensamma rutiner mellan socialtjänst och bostadsbolag. En gemensam rutin mellan de tre bostadsbolagen håller dock enligt uppgift på att tas fram. Bolaget följer upp arbetet genom att följa statistik över antalet avhysningar och antalet ”1+1-avtal”. Till viss del sker även uppföljning av arbetet genom de möten som hålls mellan de tre bostadsbolagen och mellan AB Svenska Bostäder och stadsdelsnämnderna där ärenden och arbete

diskuteras. Någon ytterligare uppföljning av effekterna av det förebyggande arbetet sker inte.

Sammantaget bedömer revisionskontoret att styrelsen i huvudsak arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv om att arbeta avhysningsförebyggande.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över möjligheterna att arbeta mer aktivt i det förebyggande arbetet
- Utveckla uppföljningen av effekterna av det avhysningsförebyggande arbetet.

2.1.2 Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följ upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv.

Bolaget har ett ägardirektiv som handlar om att säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna, samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar inriktning, har bolaget arbetat med en aktivitet. En aktivitet kopplat till detta direktiv rör utveckling av arbete och metod vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa hyresgäster i bolagets område. Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen har fyra nivåer när det gäller socialt ansvarstagande tagits fram. Dessa finns inlagda i inköpssystemet och kan kopplas till respektive upphandling och avtal.

Ytterligare information om hur bolaget arbetar med ägardirektivet om att arbeta avhysningsförebyggande finns under *2.1 Verksamhetsmässigt resultat*.

2.2 Ekonomiskt resultat

Revisionen har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2019:

(mnr)	Budget 2019	Bokslut 2019		
		Utfall	Avvikelse	
Intäkter	3 046	3 033	13	-
Kostnader	-2 639	- 2 613	26	1 %
varav av- och nedskrivningar	-826	-828	2	-
Finansnetto	-134	-111	23	17 %
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	273	310	37	13,5 %

AB Svenska Bostäders resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 310 mnr, vilket är 37 mnr högre än fullmäktiges resultatkrav.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3,033 mnr, vilket är i linje med budget 2019. Bolaget har under året haft ökade intäkter för lokaler, både avseende Stadsholmen och AB Svenska Bostäder. Även försäkringsersättningar har varit högre än budgeterat.

Verksamhetens kostnader exklusive av- och nedskrivningar och finansnetto uppgår till 2 613 mnr, vilket är 1 procent högre än budget. Detta hänförs främst till ökade kostnader för fastighetsskötsel och reparationer samt ökade kostnader för administration.

Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts. Bolagets bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

2.2.1 Investeringar

(mnr)	Budget 2019	Bokslut 2019	
		Utfall	Avvikelse
Investering	2 205	2 092	113

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 2 092 mnr och avviker med 113 mnr i förhållande till budget. De största avvikelserna ligger inom nyproduktion som avviker med 45 mnr och strategiska ombyggnationer som avviker med 50 mnr mot budget.

Resterande avvikelser utgörs av övriga investeringar avseende ombyggnationer om 17 mnkr. Avvikelseberor på projekt som skjuts i tid, bland annat på grund av försenade detaljplanarbeten och upphandlingsprocesser samt överklaganden.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Under 2019 har Stockholm Stadshus AB förtydligat kommunfullmäktiges krav på bolagets internkontroll. Detta genom att utfärda tillämpningsanvisningar till stadens regler för ekonomisk förvaltning. Revisionen har under året haft ökat fokus på bolagets arbete med intern kontroll.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.

Bolaget följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragets å att utföra.

Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Ett nytt ledningssystem är under implementering, vilket förväntas ytterligare förutsättningar för efterlevnad av riktlinjer och rutiner.

Det genomförs en riskanalys som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. AB Svenska Bostäder har under de senaste åren utvecklat riskanalysarbetet och sammanfört detta med det ledningssystem som är under implementering. Revisionskontoret bedömer att kopplingen mellan bolagets riskanalys och internkontrollplan kan

bli tydligare, vilket även noterades i föregående års granskning. Årets fastställda interkontrollplan innehåller exempelvis kontroller av risker som inte återfinns i riskanalysen, vilket gör det svårt att följa den röda tråden i bolagets analysarbete. Riskanalysen bedöms kunna utvecklas så att den även beskriver vilka kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.

Bolaget rekommenderas att;

- Utveckla riskanalysen så att den även beskriver vilka kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.

Den interna kontrollen följs upp systematiskt och fortlöpande. En avrapportering av samtliga kontroller som genomförts utifrån internkontrollplanen redovisas för styrelsen i april varje år.

Bolaget har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

3.1.1 Kartläggning avseende diarierutiner

Revisionskontoret har genomfört en översiktlig kartläggning av AB Svenska Bostäders förutsättningar för att hantering av allmänna handlingar och uppgifter sker i enlighet med gällande lagstiftning. Kartläggningen har omfattat rutiner för registrering av allmänna handlingar, organisation och ansvarsfördelning avseende registrering av allmänna handlingar.

Allmänhetens rätta att ta del av allmänna handlingar finns reglerad i tryckfrihetsförordningen. Vidare beskriver offentlighets- och sekretesslagstiftningen att en myndighet ska ta hänsyn till rätten att ta del av allmänna handlingar då den organiserar hur handlingar ska hanteras. Stockholms stad har ett arkivreglemente med tillhörande riktlinjer. I dessa framgår att myndigheter ska fastställa en ansvarsfördelning för hantering av sina allmänna handlingar och arkiv. Det ska finnas en arkivansvarig och på större myndigheter bör arkivombud utses på varje avdelning/enhet.

Sammanfattningsvis visar kartläggningen att AB Svenska Bostäder har rutiner för registrering och hantering av allmänna handlingar. Detta grundar sig på att det finns en hanteringsanvisning som beskriver hur handlingar ska hanteras. Hanteringsanvisningen är uppdelad efter olika processer som finns inom bolaget, exempelvis ”styra och leda bolag” och ”informera och kommunicera”. Bolaget har fastställt en ansvarsfördelning för hantering av allmänna handlingar och arkiv. Förutom ansvarsfördelning beskriver arkivorgani-

sationen även arbetsuppgifter för de olika funktionerna inom arkivorganisationen. Det finns en av arkivarie/dokumentcontroller som är arkivansvarig. Vid distrikten och vid varje enhet på huvudkontoret finns ett arkivombud som ansvarar för att handlingar som ska diari-eföras skickas till arkivarie/dokumentcontroller. Uppföljning sker exempelvis för att säkerställa sökbarhet bland handlingarna.

3.1.2 Granskning avseende konsultanvändning

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets användning av konsulter.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolagen styr, kontrollerar och följer upp konsultinsatser så att en effektiv och ändamålsenlig resursanvändning säkerställs. Granskningen har omfattat samtliga 17 aktiva bolag inom Stockholms stads bolagskoncern.

Staden har inte någon övergripande policy eller riktlinje för konsultanvändning. I stadens budget 2019 anges att konsulter endast ska användas i de fall då det är säkerställt att det är det mest kostnadseffektiva alternativet. Bolagen ska säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning. I budgeten anges även att bolagen ska ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.

Av granskningen framkommer att Svenska Bostäder har upprättat en kompetensförsörjningsplan för år 2020 – 2022 som planeras beslutas under 2020. Bolaget genomför kontinuerliga dokumenterade behovsanalyser inom ramen för verksamhetsplaneringen. Ansvarig chef följer upp anlitate konsulter arbetsinsats. Den enskilda beställaren kontrollerar timpenning och kostnader vid fakturering.

Bolaget har ett ändamålsenligt beställningssystem med avtalskatalog, inköpsmodul och leverantörportal vilket säkerställer en fullgod avtalsuppföljning. Det finns rutiner och riktlinjer som tydliggör och säkerställer uppföljning av konsultinsatser. Ekonomisk uppföljning av konsultkostnader genomförs av respektive avdelning.

Resultatet av stickprovsgranskningen visar på vissa brister i hanteringen av konsultkostnader. I ett fall saknades skriftligt avtal, dock understiger beloppet dokumentationsgräns för direktupphandlingar.

Det har framkommit vissa brister avseende fakturornas kvalitet, exempelvis att det ibland saknas information antal timmar och timpris. I ett fall har genomförts en direktupphandling av IT-konsulttjänster om ca 300 tkr, ett område där bolaget har ett gällande ramavtal. Det finns en risk att detta utgör ett kontraktsbrott,

vilket kan resultera i skadeståndsskyldighet. I ett fall har kostnaderna konterats fel. Det fakturerade beloppet avser galabiljetter men har felaktigt kostnadsförts som konsultkostnader.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av konsultanvändningen. Däremot visar stickprovsgranskningen på vissa brister avseende fakturornas kvalitet.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, som antal timmar, för att förbättra uppföljningen.

3.2 Bolagens investeringar (rapport 2:2020)

Revisionskontoret har en pågående granskning av om stadens bostadsbolag prioriterar och genomför investeringar med god styrning och kontroll. Moderbolaget, Stockholms Stadshus AB granskas avseende om bolaget styr och samordnar investeringar i enlighet med bolagsordning och kommunfullmäktiges budget och ägardirektiv. Granskning har inriktas på så kallade stora investeringar, det vill säga investeringar med en budget som överstiger 300 mnkr.

Bland annat har följande iakttagelser har gjorts avseende bostadsföretagen:

- Bostadsmålen har ej uppnåtts.
- Det saknas dokumenterade rutiner för att säkerställa att information om investeringsprojekt tillställs kommunfullmäktige i enlighet med stadens regler för ekonomisk förvaltning.
- Det saknas utförliga beskrivningar av hur avvikelser har uppstått i tertialrapportering och årsbokslut.
- Det finns inte ett systematiskt arbete för att förhindra och minska konsekvensen av förseningar i projekt.

Granskningen i sin helhet kommer att redovisas i en revisionsrapport.

4. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade

rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2019 redovisas i bilaga 2.

Uppföljning visar att bolaget delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att styrelsen ska fastställa en direktupphandlingsrutin, att arbeta med utveckling av kopplingen mellan riskanalys och interkontrollplan samt dokumentera de kontroller som genomförs avseende andrahandsuthyrning.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 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.		x		En pilotaktivitet har genomförts där en direktupphandlingsrutin och ett beslutsdokument som tar ställning till och dokumenterar beslut har tagits fram och arbetats efter. Dokumenten är inte beslutade av styrelsen. Förslag på slutlig direktupphandlingsrutin och beslutsdokument ska tas fram under första delen av 2020 för beslut i styrelsen.
ÅR 2018	Intern kontroll Bolaget rekommenderas att stärka kopplingen mellan riskanalys och plan för intern kontroll.		x		Revisionskontoret bedömer fortsatt att kopplingen mellan riskanalysen och internkontrollplanen kan bli tydligare.
ÅR 2018	Andrahandsuthyrning och byten Bolaget rekommenderas att införa systematiska kontroller av att överenskommen med bostadsförmedlingen efterlevs och att de interna riktlinjerna följs.		x		Genom de nya tjänsterna boförmedlarchefer har rutinen kring säkerställande av kvalitén på andrahandsuthyrningar stärkts. Det innefattar att säkerställa att alla handlingar är undertecknade av den ansvariga handläggaren, samt att ansökan behålls i avtalsmapp i minst två år. Systematiska kontroller genomförs av rätt antal andrahandsansökningar finns i systemet och att inga avslutade andrahandsansökningar finns kvar. Kontroller genomförs var sjätte månad, men dessa dokumenteras inte.
ÅR 2019	Konsultanvändning Bolaget rekommenderas att se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information, som antal timmar, för att förbättra uppföljningen.				
ÅR 2019	Riskanalys Bolaget rekommenderas att utveckla riskanalysen så att den även beskriver vilka kontroller som genomförs i de riskprocesser som identifierats.				

Revisionsprojekt

Revisionsprojekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
Nr 13/2018	Risk för oegentligheter - höja riskmedvetenheten genom att bli göra bredare riskbedömningar av oegentligheter	x			Inom ramen för bolagets risk- och sårbarhetsanalys har under 2019 de största riskerna identifierats inom områdena brottslighet och korruption. Bolaget fokuserar på att arbeta mot illegal andrahandsuthyrning och svart arbetskraft. Bolaget har implementerat systemet Inyett för ökad kontroll av leverantörer och

Revisions- projekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
	<p>- säkerställa att stadens tillämpningsanvisningar till Stockholms stads program för upphandling och inköp följs av seriositetskontroller</p> <p>- tillämpa arbetsrotation och inventera intressekonflikter regelbundet</p>				<p>utbetalningar, och fortsätter medutbildning av alla nyanställda gällande antikorruption och mutor.</p> <p>Samverkan sker i projekt för att motverka oegentligheter i byggprojekt. Bolaget arbetar i ett team med projektledare, installationsledare och förvaltningspersonal så som ex. fastighetsingenjörer. Rotation av personer sker i teamen.</p> <p>Nedlagda kostnader stäms av månadsvis gentemot budget och prognos, och granskas av chefer samt driftsekonomer. Detta ger möjlighet att uppmärksamma oförklarliga utgifter i större utsträckning.</p> <p>I samtliga upphandlingar gör Inköpsenheten en kreditkontroll på samtliga anbudsgivare. Vid direktupphandlingar sker samma obligatoriska kreditkontroll på leverantör. Bolaget har även installerat Inyett Guard som löpande gör kreditkontroller på samtliga leverantörer som finns i leverantörsreskontran.</p> <p>I byggprojekt tillämpas arbetsrotation genom processerna och fördelning av projekt mellan resurserna.</p>

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden/styrelsen har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

Bedömning:

Tillfredsställande

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Inte helt tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning:

Tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Inte helt tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

Inte tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.