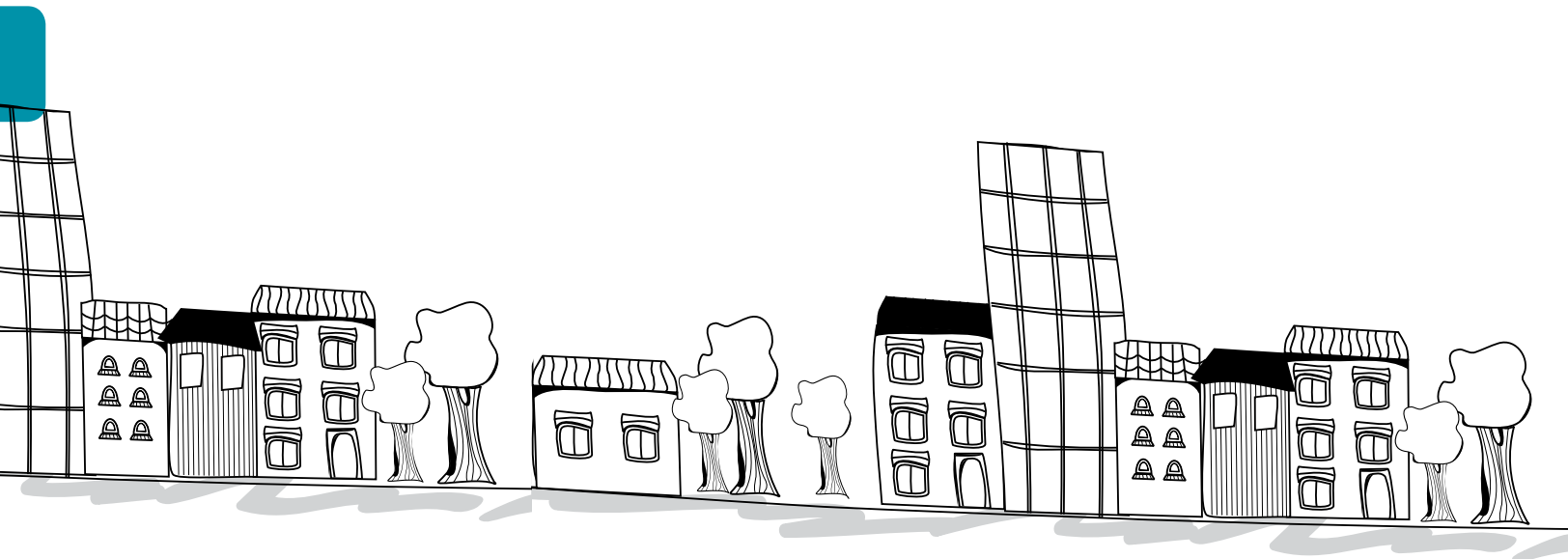


ÅRSREDOVISNING

2011



KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

Svenska Bostäder är ett bostadsbolag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Närmare 59 600 stockholmare bor i någon av våra 28 039 hyreslägenheter.

Vi har utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem sedan 1944. I vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende. Dessutom äger vi 4 212 lokaler som rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem, skolor och vårdanläggningar samt fem köpcentrumanläggningar.

Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder en del av stadens allra finaste kulturarv – 1 631 hyreslägenheter och 775 lokaler.

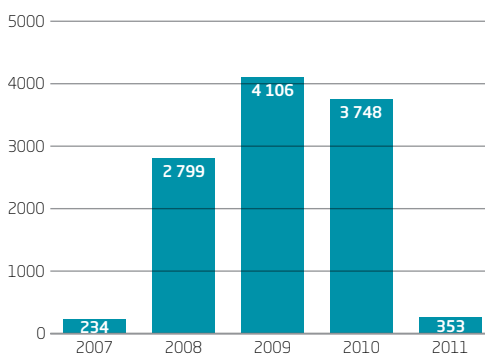
Svenska Bostäders årsomsättning är 2 539 mkr. Fastigheters marknadsvärde är 37 279 mkr och det bokförda värdet 13 674 mkr.

SIFFROR 2011¹⁾

Antal fastigheter	707
Antal lägenheter	28 039
Omsättning, mkr	2 539
Driftnetto, mkr	439
Operativt resultat	-123
Resultat före skatt, mkr	353
Soliditet, %	82,3
Direktavkastning, %	2,9
Avkastning, totalt kapital	2,4
Bokfört värde fastigheter, mkr	13 674
Marknadsvärde fastigheter, mkr	37 279
Vinst, sålda fastigheter, mkr	476
Underhåll, mkr	736
Antal anställda vid årets slut	304

¹⁾ Definitioner på sidan 77.

RESULTAT FÖRE SKATT, mkr





Innehåll

Kundbetyg 2011	4	Miljöredovisning	36	Kassaflödesanalyser	65
VD har ordet	6	Miljöomsorg	37	Noter	66
Sammanfattning och nyckeltal	8	Minimera klimatpåverkan	38	Förslag till vinstdisposition	72
Ägarkrav, mål och strategier	10	Sund inomhusmiljö	40	Revisionsberättelse	73
Marknad och kunder	14	Fastigheter och material utan farliga ämnen	40	Granskningsrapport	74
Stockholms bostadsmarknad	15	Miljöeffektiv avfallshantering	41	Femårsöversikt	75
Affärsområde Järva	18	Miljörevisioner	42	Definitioner	77
Affärsområde Västerort	19	Medarbetare, organisation och ledning	44	Fastighetsförteckning	78
Affärsområde Kärrtorp	20	Medarbetare	45	Karta över fastighetsbeståndet	flik
Affärsområde Sydväst	21	Organisation och ledning	47		
Affärsområde Innerstaden	22	Styrelse	48		
Affärsområde Stadsholmen	23	Företagsledning	49		
Lokalmarknaden	24	Ledande befattningshavare	49		
Fastighetsutveckling	26	Ekonomi	50		
Mål och uppgifter	27	Ekonomisk utveckling	51		
Nyproduktion	28	Fastighetsvärde	51		
Ombyggnad och underhåll	30	Finansiering	55		
Järvalyftet	32	Möjligheter och risker	56		
Söderortsvisionen	33	Prognos 2012	58		
Förvärv	34	Resultaträkningar	61		
Försäljningar	34	Kommentarer till resultaträkningar	62		
		Balansräkningar	64		

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 10-72 (förutom prognos 2012 på sidorna 58-59) och sidan 75.



På väg mot Storstockholms nöjdaste hyresgäster

Resultaten i årets kundundersökning visar en mycket positiv utveckling. De flesta index ökar och för första gången på många år är hyresgästerna ungefär lika nöjda i alla områden. Resultaten bekräftar att det systematiska upprustningsarbetet och det enhetliga, målstyrda förvaltningsarbetet uppskattas av hyresgästerna. Svenska Bostäder är på god väg mot ett av de viktigaste övergripande målen: Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Kundenkäten visar vägen

Ett av Svenska Bostäders främsta mål på sikt är att ha Storstockholms nöjdaste hyresgäster. För att mäta hur bra service vi ger, och hur nöjda våra hyresgäster är med boendet i stort, delas en kundundersökning ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Resultatet sammanställs och bildar olika index där det går att se den årliga utvecklingen lokalt och övergripande, samt utläsa verksamhetens styrkor och svagheter. Dessutom är det möjligt att jämföra resultaten inom företaget och med andra bostadsbolag.

Mätresultat 2011

Resultaten av mätningarna 2011 visar att Svenska Bostäder är på rätt väg mot målet att få Storstockholms nöjdaste hyresgäster. Service-, Produkt- och Trygghetsindex visar tydliga förbättringar. Hyresgästerna känner sig tryggare och nöjdare med bland annat städningen av de allmänna utrymmena, satsningarna på utemiljön och satsningarna på att öka lägenheternas standard. Den allmänna trivseln är hög bland de boende: 88,7 (87,2) procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och 91,0 (90,7) procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Bolagets så kallade Serviceindex har 2011 stigit till 78,2 (77,4). Hyresgästerna upplever framför allt förbättring gällande tillsyn och städning av kallare, vind och trapphus. Även betygen för gården

och närmiljön visar på bättre resultat. Däremot upplevs bland annat tillgängligheten och hanteringen av felanmälan något sämre än förra året. Den specifika fråga som påverkar Serviceindex mest negativt är snöröjning och sandning vintertid även om det resultatet ökat till 62,2 (59,9).

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön. Produktindex för 2011 har ökat till 74,2 (72,8). Kundnöjdheten gällande underhållet av lägenhet, utrustningen på lekplatser och val av blommor, buskar och träd har stigit markant. Inga större tapp har gjorts gällande Produktindex i den senaste mätningen.

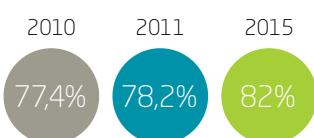
Uppföljning

Resultatet från enkäten redovisas och analyseras på bovärd- och fastighetsnivå och utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år. Under hösten har bovärdarna informerat hyresgästerna om vad de boende tycker är bra och i vilka frågor de önskar förbättring. Tillsammans med den informationen föreslås några åtgärder för att kortsiktigt och långsiktigt förbättra servicen. Den viktigaste delen i uppföljningen är de åtgärder som vidtas. På det sättet märker hyresgästerna det positiva med att förmedla sina synpunkter genom enkäten.



KUNDBETYG 2011

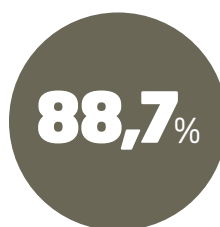
Kundundersökningen delas ut till en tredjedel av våra hyresgäster varje år. Resultatet visar hur vi ligger till jämfört med andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.



+ 0,8 %

Serviceindex

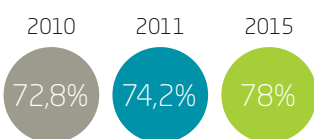
Målet för år 2015 är att 82 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår fastighets-service, tillsyn och städning.



+ 0,5 %

Trivas med oss

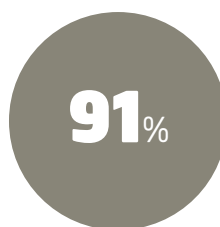
2011 uppgav 88,7 procent av de svarande att de trivs med Svenska Bostäder som värd.



+ 1,4 %

Produktindex

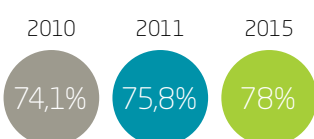
Målet för år 2015 är att 78 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.



+ 0,3 %

Rekommendera oss

2011 uppgav 91 procent av de svarande att de kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd till andra.



+ 1,7 %

Trygghetsindex

Målet för år 2015 är att 78 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område.



Nöjd kund-ranking

2011 rankades vi på tredje plats bland de stora bostadsbolagen i Stockholm när det gäller kundnöjdhet. Målet är att vara nummer ett år 2015.



VD har ordet

Fokus på hyresgästen

I början av 2011 såg vi goda tecken på återhämtning efter finanskrisen. I synnerhet Sverige klarade sig mycket bra. Tillväxten låg på en historiskt hög nivå och stadsfinanserna var goda, mycket tack vare en sundhet i ekonomin men också en god exportmarknad. Under andra halvan av 2011 slog eurokrisen till med stor kraft. Flera europeiska länder står nu på ruinens brant och stödpaketen avlöser varandra. Än så länge har Sverige drabbats i liten omfattning men exportindustrin drabbas av vikande efterfrågan och banksektorn är så internationaliserad att ingen går skadeslös ur denna djupa kris.

På vilket sätt Stockholmsregionen påverkas är svårt att uttala sig om, men erfarenheten visar att inflyttningen fortsätter oavsett konjunkturläge.

Bostads- och lokalmarknaden

Bostadsmarknaden i Stockholm är fortfarande mycket stark när det gäller efterfrågan på hyresrätter. När det gäller bostadsrätter och egna hem är prisbilden långsamt avtagande. Därmed är det inte osannolikt att bostadsrättsbyggandet kan avmattas, men produktionen av hyresrätter kan fortgå och till och med ta en ökad marknadsandel. För ett år sedan var oron stor för en överhettning inom byggsektorn, men vi ser nu tecken på en återgång till en mer sansad situation som innebär bättre förutsättningar för bostadsbyggandet.

Lokalmarknaden är förhållandevis stabil tack vare att Stockholm behåller sin position som tillväxtmotor i Sverige. Det startas många nya företag i regionen och hyresnivåerna har ökat successivt sedan finanskrisen. Handeln har haft svårigheter under 2011 men tjänstesektorn fortsätter att växa och är drivande för den lokala tillväxten.

Den nu rådande marknadssituationen ser därmed förhållandevis ljus ut för såväl bostäder som kommersiella lokaler. Det är en viktig signal mot bakgrund av att vi planerar en omfattande nyproduktion de närmaste åren och att vårt upprustningsprogram för bostäder, fastigheter och stadsdelar är det mest ambitiösa i Svenska Bostäders historia.

Under året var avsikten att etablera ett nytt hyressättnings-system som på ett bättre sätt skulle återspegla de boendes egna preferenser. Arbetet gick under rubriken Stockholmsmodellen

och har bedrivits under flera år i det partssammansatta organet Hyreskommittén. I ett mycket sent skede beslutade sig Hyresgästföreningen för att lämna arbetet, något som vi övriga parter beklagar. Emellertid har årets hyresförhandlingar resulterat i en hyreshöjning som bygger på Stockholmsmodellens grunder. Förhandlingsarbetet har återupptagits 2012.

Aktiv fastighetsförvaltning

De senaste åren har Svenska Bostäder sålt ett stort antal fastigheter, både som förvaltningsfastigheter till andra ägare och till boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av dessa försäljningar har bolagets ekonomiska styrka ökat markant genom att bokföringsmässigt dolda övervärden realiserats. Bolaget står därför bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss, både vad gäller upprustning av miljonprogrammets bostadsområden och nyproduktion. Energieffektivisering är ett prioriterat område vid såväl upprustning som nyproduktion. Vår energistrategi innebär att vi kan minska Svenska Bostäders energianvändning med 30 procent fram till år 2020.

Under året har antalet ombildningar till bostadsrätt avtagit men bolaget har gjort en större bytesaffär. Vi skrev avtal om försäljning av 1 052 lägenheter i Bredäng och Kärrtorp till fastighetsbolaget Primula Byggnads AB samtidigt som vi förvärvat två fastigheter i Hammarby Sjöstad med 122 lägenheter, lokaler och garage av samma bolag. Tillträdet skedde i januari 2012. Avsikten med bytesaffären var dels att öka mångfalden i stadsdelar där Svenska Bostäder varit dominerande, dels att frigöra kapital för andra viktiga uppgifter såsom ny- och ombyggnad.

Utveckla Stockholms ytterområden

Upprustningsarbetet och stadsförnyelsen av Järvafältet pågår med stor intensitet. Den modell för dialog och samråd som vi förankrat hos Hyresgästföreningen visar sig vara föredömlig när det gäller inflytande för de boende. Genom en tydlig och transparent modell uppnås överenskommelser i samförstånd. Den första strukturplanen



“Vårt upprustningsprogram för bostäder, fastigheter och stadsdelar är det ambitiösa i Svenska Bostäders historia”

av Skärholmens Perennpark den enskilt viktigaste händelsen under året. En fantastisk park med blomsterprakt under alla årstider som rönt internationell uppmärksamhet.

Förvaltning för nöjdare kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda goda bostäder och lokaler till stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella, trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Detta oavsett om man är nyinflyttad eller har bott länge i sitt område, eller om man är bostads- eller lokalhyresgäst. Våra strategier och mål syftar till att kraftsamla bolaget avseende kundernas behov och önskemål, allt med målet att Svenska Bostäder ska ha Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Under året har vi genomfört en rad effektiviseringar och processgenomgångar. Syftet är att tydliggöra vad som är grundläggande och absolut viktigast ur kundernas perspektiv och att säkerställa en jämn och hög förvaltningskvalitet. I den senaste kundmätningen kan vi konstatera att vi är på rätt väg. Inte minst visar resultatet för Järvafältet på nivåer som vi trodde var omöjliga att uppnå. För första gången är våra hyresgäster ungefär lika nöjda i alla områden, oavsett om de bor i en lägenhet från miljonprogrammet eller en från förra sekelskiftet. För att den positiva trenden ska hålla i sig ska vårt målmedvetna arbete fortsätta och utvecklas inom alla delar inom bolaget.

Historiska byggnader i en modern storstad

Genom dotterbolaget Stadsholmen ansvarar Svenska Bostäder för förvaltningen av Stockholms kulturfastigheter. Varje byggnad bär ett stycke stockholmshistoria. Samtidigt ska dessa

för Järvafältet avseende stadsdelen Husby har presenterats och diskuterats i olika remissinstanser. Liknande planer ska tas fram och remitteras för övriga stadsdelar på Järva. Strukturplanerna lägger grunden för det mera strategiska stadsförnyelsearbetet i stadsdelarna.

Med inspiration från Järvafältet fortskrider nu arbetet i södra Stockholm tillsammans med staden och övriga lokala aktörer. Dialoger har genomförts i en rad stadsdelar, såsom Bredäng, Skärholmen och Rågsved. Men för Svenska Bostäders del var kanske invigningen

kulturfastigheter fungera som butiker, kontor och bostäder i en modern storstad med dagens krav och förväntningar. De grundläggande regelverken om såväl affärsmässighet som hyreslagstiftning ska förstås också tillämpas. En uppgift som är lika spännande som utmanande.

Under året har Stadsholmen firat 75-årsjubileum. Bolaget bildades på initiativ av samfundet S:t Erik som genom ett eget fastighetsbolag ville skydda hus i Gamla stan från rivning. Ett lovligt initiativ som förde med sig en byggnadsvårdsgärning som alla stockholmare kan glädjas åt idag.

Prognos

Mot bakgrund av den pågående avmattningen i konjunkturen och den rådande eurokrisen är konjunkturläget synnerligen svårt att förutsäga. Vi kan se en långsam justering av bostadspriser nedåt, kombinerat med en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna. En ökad arbetslöshet skulle kunna förstärka dessa tendenser men erfarenheterna visar trots allt att inflyttningen i Stockholm fortgår även i lågkonjunktur. Därmed torde efterfrågan av hyresrätter bestå.

Det är till stort men för hela hyressektorn att Stockholm saknar ett relevant hyressättnings-system. Förhoppningsvis kan arbetet med Stockholmsmodellen leda till resultat under 2012. Det är också viktigt att de låsta positionerna avseende tolkningen av den nya lagstiftningen gällande hyressektorn bryts. Lagstiftningen skulle kunna få många positiva effekter både vad gäller nyproduktion och underhåll, men framför allt ett regelverk som gynnar hyresrättssektorn som är så viktig för en storstads konkurrenskraft och tillväxtpotential.

PELLE BJÖRKLUND
VD, Svenska Bostäder.



Sammanfattning och nyckeltal

Året 2011

Fastigheter, bostäder, lokaler och gårdar rustas upp, byggs om och underhålls för 1 898 mkr.

127 nya lägenheter färdigställs och ytterligare 233 nya lägenheter börjar byggas.

Genom omvandling till bostadsrätt säljs 9 fastigheter med 559 lägenheter.

Bostadshyrorna höjs med 2,23 procent från den 1 april 2011. Höjningen varierar beroende på område och fastighet.

Upprustningen av lägenheter, hus och gårdar inom Järvalyftet fortsätter i nära samarbete med hyresgästerna.

Ett gemensamt Kundcenter införs för att ta emot hyresgästernas frågor och felanmälningar.

Under våren outsourcas företagets skötsel av utomhusmiljöer till externa entreprenörer.

Inom Söderortsvisionen hålls dialoger med boende i Fagersjö och Skärholmen. 3 800 synpunkter, förslag och idéer lämnas in.

Stadsholmen, Svenska Bostäders dotterbolag, fyller 75 år. Jubileet firas med olika aktiviteter för hyresgästerna under hösten.

Perenniparken i Skärholmen invigs i augusti. Under året blir ytterligare 17 gröna gårdar klara.

Runt 700 barn och ungdomar deltar i Svenska Bostäders sommaraktivitet "Stanna i stan" som bland annat erbjuder fotbolls- och friidrottsskola.

I en bytesaffär med Primula Byggnads AB säljs 1 052 lägenheter i Bredäng och Kärrtorp, och 122 lägenheter i Hammarby Sjöstad köps. Fastighetsaffären genomförs i januari 2012.

Uthyrning

- Samtliga lägenheter var uthyrda.
- Den genomsnittliga lägenhetshyran var 1 059 (1 038) kr/kvm.
- Omflyttningen i bostäder minskade till 8,6 (9,7) procent, exklusive kategoribostäder.
- Den genomsnittliga lokalhyran var 1 109 (1 192) kr/kvm.
- Vakansgraden för lokaler var 5,2 (5,2) procent.

Ekonomi

- Omsättningen uppgick till 2 539 (2 643) mkr.
- Operativt resultat uppgick till -123 (-135) mkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 353 (3748) mkr.
- Direktavkastningen uppgick till 2,9 (2,9) procent.
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 37,3 (36,4) mdkr.
- Investeringarna uppgick till 2 018 (1 483) mkr.
- Soliditeten uppgick till 82 (88) procent.

Medarbetare

- Antalet anställda uppgick till 304 (365).
- Nöjd medarbetarindex ökade till 740 (689).
- Sjukfrånvaron uppgick till 3,3 (3,0) procent.

Utblick 2012



I januari outsourcas förvaltningen och den tekniska driften av Vällingby City. Newsec Asset Management AB tar över huvudansvaret för centrumanläggningen.

Underhålls- och upprustningstakten är fortsatt hög. Satsningen beräknas uppgå till 2 434 mkr under året.

Bostadshyrorna höjs mellan 1,15 och 3,45 procent från den 1 januari 2012. Höjningen varierar beroende på lägenhetens standard, kvalitet och läge.

Jonas Schneider tillträder som ny VD för Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen.

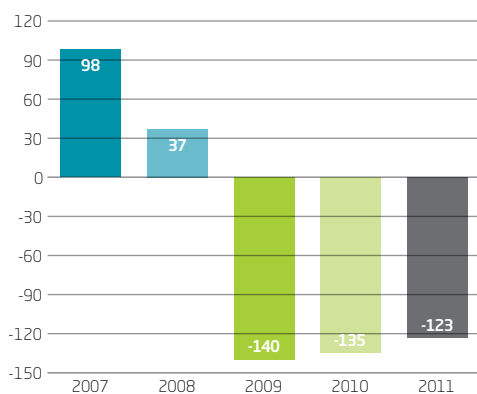
Under mars månad sker en sammanslagning av affärsområde Kärrtorp och affärsområde Sydväst.

Hyresgästerna erbjuds fortsatt möjlighet att köpa sin fastighet i vissa områden genom att ombilda lägenheterna till bostadsrätt.

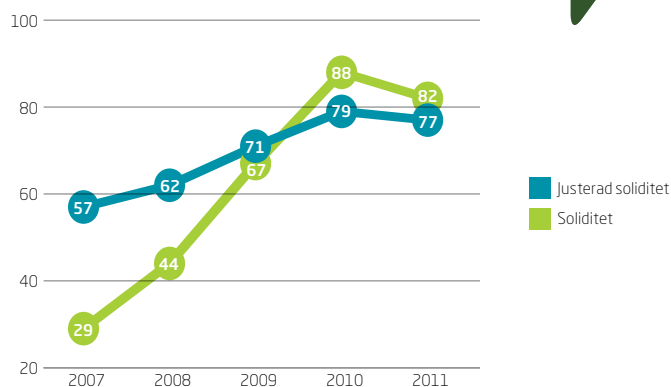
I genomsnitt börjar Svenska Bostäder bygga 600 nya bostäder per år under mandatperioden. Under 2012 är målet drygt 700 lägenheter.

Inom Järvalyftet och Söderortsvisionen fortgår arbetet med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.

OPERATIVT RESULTAT, mkr



SOLIDITET/JUSTERAD SOLIDITET, %





Ägarkrav, mål och strategier

Fortsatt utveckling av hus, förvaltning och områden

Svenska Bostäder ska erbjuda riktigt bra och prisvärda bostäder, en god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av vårt omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass är vi på god väg att nå våra viktigaste mål: väl underhållna, energieffektiva fastigheter och Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Uppdrag

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

Svenska Bostäder ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda relationer bevaras, samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet och bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

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

Ägardirektiv 2012–2014

Svenska Bostäder ska:

- bidra till nyproduktion av bostäder
- möjliggöra för boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden samt fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsätgarder i miljonprogramsbeståndet
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB
- underlätta skapandet av studentbostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer.

I ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till -120 mkr för 2012, -90 mkr för 2013 respektive -60 mkr för 2014. De negativa operativa resultaten är kopplade till förstärkta ombyggnads- och underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm samt Järvalyftet.

Vår inriktning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision och övergripande mål årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Företagets interna styrdokument "Vår inriktning" är vägledande för bolagets verksamhetsstyrning på såväl övergripande nivå som på lokal- och medarbetarnivå.

Affärsidé

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

Vision, kärnvärden, strategiska mål

Företagets vision – Värden för dig – utgår från våra kärnvärden och är konkretiserad i strategiska mål.

Kärnvärden

Hemkänsla – det bästa våra kunder kan få.

Vi skapar trygga, välkomnande hem där våra kunder trivs och känner stolthet över sitt område. Vi är tillgängliga, tillmötesgående och erbjuder förstklassig service. Vi visar omtanke i relationen med våra kunder och ger dem inflytande över sitt boende eller sin lokal.

Grönska – ger liv åt gården.

Vi erbjuder våra kunder gröna, sköna boendemiljöer med välkomnande lek- och uteplatser där människor kan och vill mötas. Vi håller gårdarna välskötta för trygghetens skull.

Affärsmannaskap – stärker vårt företag.

Vi sätter kunderna främst och utvecklar boendet, våra lokaler och vår service enligt deras önskemål. Vi är handlingskraftiga och det vi gör ger bästa möjliga kundnytta till lägsta möjliga kostnad. Vi arbetar enhetligt, förebyggande och kvalitetsorienterat så att vi upptäcker bristerna innan de blir till problem.

Miljöomsorg – vi ska göra skillnad.

Vi mår om våra hyresgäster och miljön genom att arbeta aktivt med energieffektivisering. Vi gör medvetna miljöval i sunda material, produkter och tjänster och vi hushåller med resurser för att minimera vår miljöpåverkan.

Strategiska mål

Storstockholms nöjdaste hyresgäster

Att förvalta fastigheterna väl och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. En kundorienterad förvaltningsorganisation med ett enhetligt arbetssätt är grunden för att få Storstockholms nöjdaste hyresgäster. Nyckeltal: Service- och Produktindex i kundundersökningen.

Attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer handlar om att trivas och känna sig trygg i sitt område, att tala väl om det och att rekommendera andra att flytta dit. Ett av de viktigaste måtten på attraktivitet är hyresgästernas upplevda trygghet. Nyckeltal: Trygghetsindex i kundundersökningen.

Väl underhållet och energieffektivt bestånd

Svenska Bostäder ska skapa tekniskt och estetiskt tilltalande fastigheter, med låga driftkostnader, låg värmeanvändning och bra inomhusklimat. Vår stora satsning på underhåll innehåller en systematisk genomgång av våra fastigheter och ett nytt system för inre underhåll. Satsningen ger både stor kundnytta och låg miljöpåverkan. Nyckeltal: Andel bostadslägenheter som helrenoveras av tillgängligt bestånd samt andel bostadslägenheter som berörs av helombyggnad av fastigheter eller som nyproduceras.

Lönsamhet

Svenska Bostäder ska drivas resultatorienterat, effektivt och affärsmässigt så att företaget kan fortsätta att leva och utvecklas av egen kraft. Nyckeltal: Superdriftnetto kr/kvm och operativt resultat exklusive Stimulans för Stockholm och Järvalyftet, mkr.

Motiverade medarbetare

Ledare och medarbetare har samma uppdrag: att nå resultat och utveckla verksamheten. Varje individ bidrar till ett gott arbetsklimat där vi förhåller oss till våra kunder och varandra på ett konstruktivt och positivt sätt. Vi skapar hög motivation och utvecklar vår företagskultur efter ledorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Nyckeltal: VOICE-index i medarbetarundersökningen.

SVENSKA BOSTÄDER - STRATEGISKA MÅL OCH NYCKELTAL

Mål och nyckeltal	Utfall 2010	Mål 2011	Utfall 2011	Mål 2012	Mål 2015
Storstockholms nöjdaste hyresgäster					
Serviceindex, bostäder, %	77,4	78,5	78,2	79,5	82
Produktindex, bostäder, %	72,8	73,5	74,2	75,5	78
Kundnöjdhet, rangordning stora bolag Stockholm	3	-	3	-	1
Serviceindex, lokaler, %	73,3	74,5	71,4	72,9	78
Produktindex, lokaler, %	66,2	67,5	68,8	70,0	70
Attraktiva boendemiljöer					
Trygghetsindex, %	74,1	74,5	75,8	76,5	78
Väl underhållet och energieffektivt bestånd					
Andel bostadslägenheter av tillgängligt bestånd som har uppraderats (renovering), % ¹⁾	-	10,0	12,3	10,0	50
Andel bostadslägenheter i helombyggnader eller nyproduktion, % ¹⁾	-	10,0	8,9	10,0	50
Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm	176	174	170,7	173	150
Lönsamhet					
Superdriftnetto, kr/kvm	505	528	525	541	-
Operativt resultat mkr ²⁾	287	300	322	345	440
Motiverade medarbetare					
Värdeskapande index (VOICE)	689	690	740	700	700

¹⁾ Mål 2015 avser ackumulerat 2011-2015.

²⁾ Exkl. Stimulans för Stockholm och från och med 2012 även exkl. Järvalyftet.

Strategier

Kundorienterad förvaltning

Svenska Bostäder ska tillhandahålla en basförvaltning där det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungerar utmärkt. Under 2011 har ett nytt, systematiskt arbetssätt etablerats i förvaltningen. Fastställda rutiner, veckoplanering och operativa förvaltningsmål syftar till ökad effektivitet och kundnöjdhet. Ett förbättrat serviceindex i kundundersökningen bekräftar att strategin ger resultat.

Resultaten från den årliga kundundersökningen ligger till grund för kontinuerlig uppföljning och utveckling. För att ytterligare förbättra företagets service har ett Kundcenter för central felanmälan och frågor etablerats. Kundcentret har inneburit att anträffbarheten har ökat väsentligt samtidigt som tid har frigjorts för bovärdar att själva utföra fler reparationsarbeten. Det ger också bättre möjlighet att analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.

Ökad trygghet

Svenska Bostäders systematiska trygghetsarbete utgår från stadens säkerhetspolicy, vårt eget fastighetsägaransvar och hyresgästernas upplevda otrygghet. Arbetet har under senare år varit mycket framgångsrikt med de prisbelönta insatserna i Järva som gott exempel. I årets kundundersökning uppvisade Trygghetsindex en klart positiv utveckling, framförallt vad gäller säkerhet mot inbrott i lägenheten och belysning.

Under 2012 fortsätter arbetet med kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs vid underhållsåtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar. Vi arbetar kontinuerligt för att stävja olovlig andrahandsuthyrning och störningar som är en bidragande orsak till otrygghet.

Storsatsning på underhåll och ombyggnad

En viktig strategi för bolaget är en systematisk storsatsning på upprustning av beståndet. En satsning som också har draghjälp av Stimulans för Stockholm och reavinster från fastighetsförsäljningar. Ett normalår uppgår bolagets underhållsvolym till cirka 435 mkr och investeringsvolym i ombyggnad till cirka 470 mkr. Stimulans för Stockholm innebär ytterligare 430 mkr i underhåll samt 720 mkr i investeringar.

Svenska Bostäder tar under en tioårsperiod ett helhetsgrepp på samtliga fastigheter, kvarter och stadsdelar. Vi lyfter underhållsnivån generellt med fasader, installationer, energiåtgärder, lägenheter och gårdar. Målet är en långsiktigt hållbar förbättring av beståndet utifrån affärsmässighet och ökad kundnöjdhet.

I bolagets satsning ingår ett ambitiöst program för inre lägenhetsunderhåll som nu är etablerat i våra områden. Förbättringen av Produktindex i kundundersökningen visar att hyresgästerna uppskattar satsningen.

Företagets långsiktiga satsning på gröna gårdar fortsätter under 2012. Under 2011 har den yttre skötseln av våra bostadsområden lagts ut på entreprenad. Åtgärden ska långsiktigt påverka kundnöjdheten positivt.

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande möjlighet till förbättrad information om tillgänglighet till våra lägenheter, kommer vi att under 2012 genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet. Inventeringen ska, förutom matchning av rätt bostadssökande till rätt lägenhet, ligga till grund för systematiserade åtgärder för förbättrad tillgänglighet.

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsavtalet med Hyresgästföreningen under 2011. Utgångspunkten har varit hyresgästernas delaktighet och behov, med syftet att utveckla arbetssätt och underlätta samråd för alla parter. Erfarenheter har inhämtats från samråden i stadsdelarna på Järva. Arbetet har utmynnat i ett förslag på en effektivare samrådsprocess. Förslaget diskuteras nu med Hyresgästföreningen.

Nya bostäder

Svenska Bostäder ska arbeta för en hög nyproduktionstakt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och på egen mark. Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga samt att utveckla stadens olika stadsdelar. Under innevarande mandatperiod planerar



Svenska Bostäder att påbörja i genomsnitt 600 nya bostäder per år. Under 2011 påbörjades 233 bostadslägenheter.

Nyproduktionsvolymen har minskat och nådde inte 2011 års mål på grund av försenade starter, nedlagda projekt och överföring till andra bolag. För 2012 planeras byggstart av drygt 700 lägenheter.

Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet kvarteret Blå Jungfrun i Hökarängen har följts av kvarteret Lasse Liten i Annedal och kvarteret Ungraren i Blackeberg.

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. 2011 påbörjades 50 studentbostäder i kvarteret Plankan. Under 2012 planeras 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsskogen. På Teknikhöjden i Albanoområdet planeras 800 lägenheter, där erhållen markanvisning medger ytterligare cirka 130 lägenheter med bedömd produktionsstart 2014. Förvärvat hösten 2011 av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 250 studentbostäder.

Minimera klimatpåverkan

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med nästan 40 procent de senaste 30 åren. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär vidare en mycket stor potential för minskad energianvändning och miljöpåverkan.

En långsiktig energistrategi fram till 2020 har tagits fram. I strategin ingår ett systematiskt arbete med kartläggning av högförbrukare och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogrammet.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, låga radonhalter med mera. Bolaget har vidare ett väl utbyggt system för fastighetsnära, energieffektiv källsortering.

Svenska Bostäder har bedrivit individuell mätning och debitering (IMD) i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i passivhuset Blå Jungfrun. De tre kommunägda bostadsbolagen i Stockholm har gjort ett gemensamt ställningstagande som innebär att vi förbereder för mätning i nyproduktion men avvaktar rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.

“Varje individ bidrar till ett gott arbetsklimat”

Utveckla ytterområdena

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

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsfrågor fördjupats. Staden har tagit fram en strukturplan för Husby. Planen behandlades i remissinstanser under hösten/vintern 2011.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter under 2012, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer.

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt 7 hus med cirka 350 lägenheter. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2011 har boendialoger genomförts i Fagersjö och Skärholmen och för 2012 planeras dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Motiverade medarbetare

En förutsättning för att nå bolagets strategiska mål är motiverade och engagerade medarbetare. 2011 års medarbetarundersökning visar det högsta värdet för värdeskapande index (VOICE) sedan mätningarna startade. Förbättringar har skett inom samtliga områden men det finns fortfarande delar att utveckla.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens ska Svenska Bostäder vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.



Marknad och kunder

Vi bidrar till Stockholms växtkraft

Stockholms befolkning fortsätter att öka. Det ställer stora krav på fortsatt bostadsbyggande men också krav på att rusta upp och förvalta Stockholms stadsdelar och områden för framtiden.

Stockholms bostadsmarknad

Befolkning och boendeformer

Drygt 2 miljoner invånare bor i Stockholms län. I Stockholms stad bor det drygt 864 000 personer vilket är en ökning med cirka 2 procent under 2011. Befolkningsökningen beror både på fortsatt inflyttningsöverskott och på fortsatt födelseöverskott. Den positiva befolkningsutvecklingen väntas fortsätta i samma takt och prognosen är att det kommer att bo över 950 000 personer i Stockholms stad om tio år.

Sedan några år tillbaka finns det fler bostadsrätter än hyresrätter i Stockholms stad. De senaste åren har andelen bostadsrätter ökat, främst med anledning av de många ombildningarna från hyresrätt, och utgör idag 49 procent av bostäderna. Av de drygt 178 000 hyresrätterna, exklusive kategoribostäder, ägs 40 procent av de kommunala bostadsbolagen. Cirka 10 procent av bostäderna utgörs av småhus.

Marknadsläge och efterfrågan

Den ekonomiska oron i omvärlden gör det svårt att förutse hur mycket och hur djupt Sverige kommer att påverkas av avmattningen i konjunkturen under nästa år. Stockholm behåller troligen sin roll som ekonomisk motor i landet. Tillväxttakten i Stockholm har dämpats något under den senare delen av 2011. Samtidigt växer Stockholm med drygt 17 000 personer per år och det ställer krav på fortsatt hög byggtakt i staden. De något höjda räntorna har hittills inte påverkat bostadspriserna i Stockholm nämnvärt. Snittpriset för en bostadsrättslägenhet i Storstockholm var i december 2011 33 566 kr/kvm, något lägre jämfört med året innan.

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö ökade med cirka 10 procent och uppgick till drygt 364 000 personer vid årsskiftet. Men endast en femtedel av dessa räknas som aktivt sökande. Under 2011 förmedlades 8 466 lägenheter via Bostadsförmedlingen och den genomsnittliga kötiden för att få ett kontrakt var 7,2 år. För nyproduktionen var kötiden 5,3 år. Kötiden varierar dock stort beroende på läge och hyresnivå.

Bostadsbyggande

För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Stockholm har staden som mål att planera för 100 000 nya bostäder till och med 2030. Stockholms bostadsmarknad var fortsatt stabil under 2011 och Stockholms byggsektor fortsatte att ligga på en högre nivå än i övriga landet. Utbudet av färdigställda hyresrätter ökade något i Stockholms stad jämfört med 2010.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till 3 748 under året, varav 2 482 stycken var bostadsrätter och 264 var småhus. Av de 1 002 nya hyresrätter som påbörjades var cirka 60 procent kommunala.

Totalt färdigställdes 3 184 bostäder under året, varav 1 549 var hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor inom staden, med undantag för Västerort och Järvaområdet där få nya bostäder byggts de senaste åren.

DE STÖRSTA BOSTADSÄGARNA I STOCKHOLMS STAD

Fastighetsägare	tkvm 2011-12-31	Antal lgh 2011-12-31
Svenska Bostäder, AB	1 881	28 039
Stockholmshem, AB	1 566	25 347
Familjebostäder, AB	1 361	21 254
Micasa Fastigheter AB	357	8 792
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	485	6 983
Mattsson Fast. AB, Einar ¹⁾	309	4 600
Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov	235	3 242
HSB Stockholm ek. för.	160	3 084
Wallenstam Byggnads AB, Lennart	172	2 749
Wallfast AB / Soya ¹⁾	170	2 350
Stena Fastigheter AB	168	2 246
Heba Fastighets AB	141	2 228

¹⁾ Inkl. systerbolag.

BOSTADSBESTÅND OCH NYPRODUKTION I STOCKHOLM

2011-12-31	Bostadsbestånd		Nyproduktion färdigställd 2011	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Kommunala hyresrätter	70 559	16	1 029	32
Övriga hyresrätter	107 534	25	520	16
Bostadsrätter	208 959	49	1 451	46
Småhus	44 595	10	184	6
Totalt	431 647	100	3 184	100

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders bestånd

Svenska Bostäder är Stockholms största hyresvärd och äger 28 039 lägenheter per den 31 december 2011.

De vanligaste lägenhetsstorlekarna inom Svenska Bostäders bestånd omfattar två eller tre rum och kök, med en spridning från ett rum och kök till åtta rum och kök. Fastigheternas karaktär och skick varierar stort, men majoriteten av beståndet, omkring 67 procent, är byggt mellan 1945 och 1974.

Förutom traditionella hyreslägenheter förvaltar bolaget även 832 studentlägenheter, 469 seniorbostäder och 289 lägenheter i kollektivhus.

Under de senaste fyra åren har Svenska Bostäders bestånd minskat med ungefär en tredjedel. Den större delen av de avyttrade lägenheterna har sålts till bostadsrättsföreningar. Flera större försäljningar till andra hyresvärdar har också genomförts under de senaste åren. Av Stockholms stads totala antal bostäder har Svenska Bostäder en marknadsandel på 6 procent vilket motsvarar 16 procent av hyresrätterna. Svenska Bostäder har en viktig roll i Stockholms vision 2030 om ett Stockholm i världsklass, genom att se till att det byggs fler nya lägenheter i staden. Företaget färdigställde 127 (270) nya lägenheter under 2011 och sålde 559 (3 398) lägenheter till bostadsrättsföreningar. Under 2011 beslutade bolagets styrelse om en bytesaffär med Primula Byggnads AB omfattande försäljning av 1 052 lägenheter och förvärv av 122 lägenheter av samma företag. Tillträde skedde i januari 2012.



Hyressättning

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

- lägenhetens storlek
- lägenhetens standard och modernitet
- bostadsområdets läge
- bebyggelsens karaktär
- fastighetsservice.

Varumärket Svenska Bostäder

Svenska Bostäder har ett starkt varumärke och ett gott renommé bland stockholmarna. I den årliga undersökningen "Storstockholm idag" redovisas hur stockholmarna uppfattar olika bostads- och byggbolag. Resultatet från hösten 2011 visar att kännedomen om Svenska Bostäder är fortsatt hög, likaså de positiva värderingarna

om varumärket. Av de 25 företag som deltog i undersökningen låg Svenska Bostäder bland de främsta gällande kännedom och positiva omdömen. Några av styrkorna som allmänheten förknippar med Svenska Bostäder är att hyresgästerna trivs och känner sig trygga, att de uppskattar utemiljön kring bostaden och personalens kunskande.

Svenska Bostäders kunder

Nya hyresgäster

Under 2011 tecknades 2 759 nya hyreskontrakt och omflyttningen var 8,6 procent exklusive kategoribostäder. En uppsagd lägenhet förmedlas antingen via Stockholms Stads Bostadsförmedling eller genom Svenska Bostäders interna byteskö. Båda köerna hanteras av Bostadsförmedlingen sedan 2009. Cirka 67 procent av de förmedlade lägenheterna gick via Bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 33 procent genom internkö.

Kontraktsinnehavarna kan också ansöka om byte med varandra. Den grundläggande förutsättningen för att få det godkänt är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes 446 byten inom Svenska Bostäder under året.

Svenska Bostäder tillhandahåller också försöks- och träningslägenheter, där stadsdelsförvaltningen står för kontraktet och den boende är andrahandshyresgäst. Om boendet fungerar väl i en försökslägenhet finns det möjlighet för andrahandshyresgästen att överta kontraktet.

Efter framgång i andra länder testades Housing First i Stockholm för första gången under 2010. Housing First är ett samarbetsprojekt med Stockholms Stadsmission och Stadsdelsförvaltningen där en hemlös får en lägenhet under en provperiod. Om boendet sköts under provperioden kan hyresgästen erhålla ett förstahandskontrakt. Utgångspunkten är att personerna genom att säkerställa boendet får den trygghet och de grundläggande förutsättningarna som krävs för att påbörja andra förändringar i livet. Under 2011 har 17 tidigare hemlösa ingått i projektet som omfattat 15 lägenheter hos Svenska Bostäder. Resultatet blev mycket lyckat och 15 av de 17 hyresgästerna bor fortfarande kvar. Housing First utökas under nästa år till att gälla ytterligare 15 lägenheter.

Demografi

Den 31 december bodde det 59 567 personer i Svenska Bostäders bestånd och den genomsnittliga ytan per boende är drygt 30 kvm. Hyresgästerna är en heterogen grupp och demografin skiftar stort beroende på bostadsområde. De senaste tio åren har andelen äldre hyresgäster minskat. Närmare 12 procent av de boende är över 65 år och 20 procent är barn under 16 år.

Andelen hyresgäster som bott kortare tid än två år är 18 procent. En dryg tredjedel har bott i samma lägenhet i över tio år. De trogna hyresgästerna är värdefulla för bolaget på många sätt. För att visa alla trogna hyresgäster uppskattning skickade Svenska Bostäder, även i år, ut en presentbok om Stockholm till de drygt 300 hyresgäster som under 2011 hade bott i samma lägenhet i 30 år.

Kommunikation

Bovärdarna och personalen på de lokala områdeskontoren står för den viktiga, dagliga kontakten med hyresgästerna.

SVENSKA BOSTÄDERS BESTÅND 2011-12-31

	Antal	Procent
Lägenheter	26 373	94,1
Radhus	76	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	289	1,0
Studentbostäder	832	3,0
Seniorbostäder	469	1,6
Totalt	28 039	100



Månadsvis, områdesspecifik information sätts upp i trapphusen, och webbplatsen svenska-bostader.se kan utnyttjas för ett flertal tjänster – bland annat felanmälan och tvättstugebokning. Tidningen Goda Grannar utkom med fyra nummer under 2011, fick en enklare form och började distribueras tillsammans med hyresavin. Tidningen innehåller bland annat nyheter, aktuellt, tips och råd och olika slags erbjudanden.

”Svenska Bostäder strävar efter att kunna erbjuda hyresgästerna rabatt på olika aktiviteter och tjänster”

Mervärden

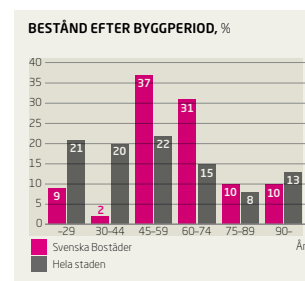
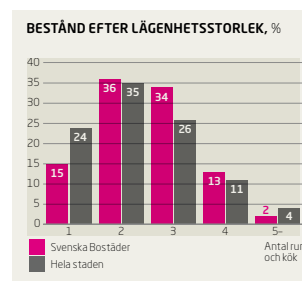
Svenska Bostäder strävar efter att kunna erbjuda hyresgästerna rabatt på olika aktiviteter och tjänster, genom ett fåtal större samarbeten, och på det sättet skapa mervärde för kunden. Bolagets hyresgäster erbjuds bland annat en mycket förmånlig hemförsäkring via Trygg-Hansa.

Många av erbjudandena i övrigt samlas under konceptet ”Stanna i stan i sommar”, ett samarbete med ett tiotal idrottsföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn medverka i simskolor, fotbollsskolor och friidrottsskolor till subventionerade priser. Utöver

idrottsaktiviteter fortsatte samarbetet med Fryshuset Lovely Days och Matskolor. Totalt deltog drygt 700 barn i aktiviteterna under 2011.

Svenska Bostäders hyresgäster har dessutom kunnat utnyttja erbjudanden hos Stadsmuseet, Tekniska Museet, Skansen och Strömma Kanalbolag. Hela 3 108 hyresgäster fick ett förmånligt entrépris när de besökte Skansen.

Svenska Bostäder har under 2011 haft ett fortsatt samarbete med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta samarbete har hyresgästerna fortsatt möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap. Under 2011 har det startats cirka 20 nya projekt, så kallade gårdsföreningar. Sedan starten 2007 har det bildats mer än 150 gårdsföreningar hos Svenska Bostäder.



Affärsområde Järva

Akalla, Husby, Kista, Rinkeby, Tensta



Bostäder och befolkning

Den totala befolkningen inom affärsområdet uppgick vid årsskiftet till 65 187 invånare. Av bostäderna i området är 60 procent hyresrätter, varav 34 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 34 procent av marknaden och således är endast 6 procent småhus.

De omfattande upprustningarna inom Järva innebär att ett stort antal lägenheter behövs för evakuering. Det medför att antalet lägenheter som förmedlas på vanligt sätt minskar och därmed ökar efterfrågan på de få lägenheter som erbjuds i den interna byteskön och via Bostadsförmedlingen. Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 5,5 år, vilket är lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,2 år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,70 vilket är högre än genomsnittet i hela Stockholms stad som är 0,55. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 8,0 procent i oktober 2011.

”Tanken är också att stimulera det lokala näringslivet och möjlighet till eget företagande i området”

Under året har det färdigställts 326 nya bostäder i Järva, varav 127 är kommunala hyresrätter och 199 är bostadsrätter. Samtidigt påbörjades byggnationen av 74 nya bostäder, samtliga bostadsrätter. Inga hyresrätter ombildades till bostadsrätter under året.

Svenska Bostäder i Järva

Svenska Bostäder förvaltar 5 505 lägenheter i affärsområde Järva. Lägenheterna är belägna i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Det utgör 20 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 21 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Järva är byggda under miljonprogramperioden. Av lägenheterna i Järva är 165 studentlägenheter och 38 seniorlägenheter.

Totalt tecknades 373 nya kontrakt i affärsområdet under året. 32 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 6,9 procent vilket är lägre än snittet i bolaget som är 8,6 procent.

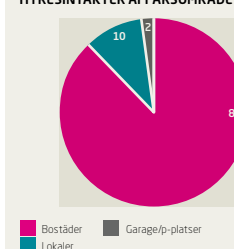
Inom ramen för det så kallade Järvalyftet ska de flesta fastigheter i området genomgå större renoveringar de närmaste åren. Huset i Järva byggdes till stor del i början av 1970-talet och upprustningar är därför aktuella med bland annat fasadrenoveringar och stambyten. Dessutom genomförs renoveringar av allmänna utrymmen, såsom trapphus och källargångar. Vissa av husen och dess gårdar totalrenoveras för att öka trivselen och tryggheten samt minska energiförbrukningen. Tanken är också att stimulera det lokala näringslivet och möjligheten till eget företagande i området. Under 2011 färdigställdes ett av de första ombyggda husen på Trondheimgatan 28 i Husby. I april 2011 flyttade de första hyresgästerna in – totalt blev det 25 helrenoverade lägenheter med moderna kök och badrum.

Service och trivsel

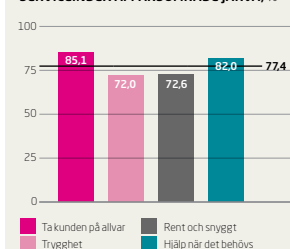
Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att de genomgående satsningarna på upprustning av utemiljö och gårdar inom affärsområdet har gett resultat när det gäller den upplevda trivselen. Hyresgästernas betyg avseende bland annat tillgång på bänkar och bord samt val av blommor, buskar och träd har höjts med över 6 procent. Även belysning på gården och utrustningen på lekplatserna har förbättrats rejält. Resultaten har också förbättrats när det gäller tryggheten i trapphuset och säkerheten mot inbrott i lägenheten. Dessutom upplever hyresgästerna inom affärsområdet att Svenska Bostäders telefontider förbättrats. Frågor där stor förbättringspotential finns är till exempel temperaturen i lägenheten vinter- och sommartid, att ha ett prisvärt boende samt städningen av miljöstugor och grovsoprum.

Affärsområde Järva kommer att fortsätta satsa på underhåll och upprustning av lägenheter och allmänna utrymmen samt exempelvis öka frekvensen på städning i trapphusen. Därutöver kommer kvalitetssäkring av entreprenörernas arbete att genomföras genom noggrannare uppföljning.

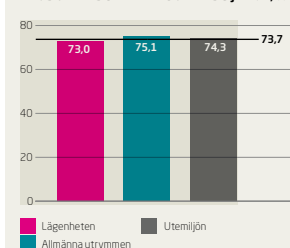
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA, %



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA

2011-12-31

Antal lägenheter	5 505
Antal boende	13 863
Barn under 16 år, %	25,9
Personer över 65 år, %	7,5
Antal rumsenheter/lägenhet	3,54
Antal boende/rumsenhet	0,71
Omflyttning, % ^{*)}	6,9

^{*)} Exkl. kategoribostäder.

EKONOMI AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA

	kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	892	342
Driftkostnad	493	218
Underhållskostnad	370	163
Driftnetto	-106	-47

Affärsområde Västerort

Annedal, Blackeberg, Bromsten, Grimsta, Hässelby Gård, Hässelby Strand, Råcksta, Solhem, Vinsta, Vällingby, Åkeslund



Bostäder och befolkning

Den totala befolkningen inom affärsområdet uppgick vid årsskiftet till 58 916 invånare. Av bostäderna i området är 56 procent hyresrätter, varav 37 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 30 procent av marknaden och således är 14 procent småhus.

Några av stadsdelarna är mycket attraktiva, bland annat Solhem och Bromsten. Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i affärsområdet är 5,8 år, vilket är lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,2 år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,54 vilket är något lägre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är 0,55. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 4,6 procent i oktober 2011.

Under året har det färdigställts 108 nya bostäder i Västerort, varav samtliga är kommunala hyresrätter. Samtidigt har 49 nya bostäder påbörjats och 631 lägenheter har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Västerort

Svenska Bostäder förvaltar 7 260 lägenheter i affärsområde Västerort, framför allt i stadsdelarna Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg. Det utgör närmare 26 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 24 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Västerort är byggda under 1950-talet. Av lägenheter i Västerort är 135 kollektiv-huslägenheter och 118 seniorboenden.



Totalt tecknades 895 nya kontrakt i affärsområdet under året. 82 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 10,0 procent vilket är högre än snittet i bolaget som är 8,6 procent.

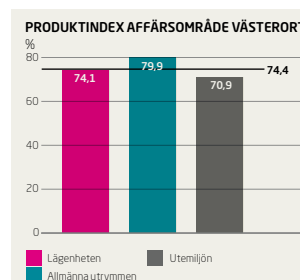
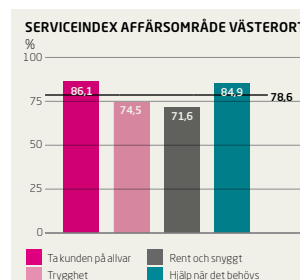
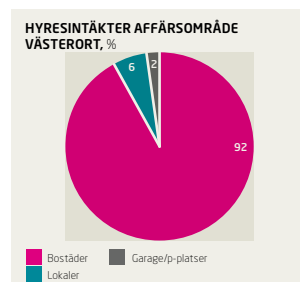
Under det gångna året genomfördes omfattande fasadrenoveringar på fem fastigheter, totalt berördes 83 lägenheter. En omfattande ombyggnad av fastigheten Ulf 2, vid Spånga Torg, påbörjades. 127 nyproducerade lägenheter i Annedal hade inflyttning under 2011. Utöver det har affärsområdet fortsatt att satsa stort på trygghetsfrämjande åtgärder genom att renovera allmänna utrymmen och förse fastigheterna med skalskydd.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att drygt 91 procent av de boende i Västerort kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd. De genomgående satsningarna på gårdar och utemiljön har gett goda resultat. Dessutom tycker fler att tillgången på bänkar och bord har blivit bättre än tidigare år. Även snöröjning och sandning vintertid har fått ett rejält lyft. Affärsområdets satsning på upprustning börjar ge resultat. Fler hyresgäster tycker att lägenhetens underhåll och utrustning har blivit bättre och därmed har även trivselen ökat. Dessutom är hyresgästerna nöjdare med utrustningen och städningen i tvättstugorna. Många tycker också att informationen om tjänster på hemsidan har blivit bättre.

Lägenhetens temperatur sommartid har däremot försämrats enligt hyresgästerna. Det gäller också personalens synlighet och närvaro i området. Även kontakten och att känna igen personalen visar på försämrat resultat. Det märks också ett något ökat missnöje med att det är svårare att få tag i rätt person och att få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter.

Affärsområde Västerort kommer att fortsätta att satsa på underhåll av exempelvis trapphus, gårdar och källare för att öka trivselen. Dessutom läggs resurser på att förbättra städningen av miljöstugor och grovsoprum. Utöver detta kommer det även nästa år läggas stora resurser på att uppdatera lägenheternas utrustning och förbättra det inre underhållet.



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT

2011-12-31	
Antal lägenheter	7 260
Antal boende	14 564
Barn under 16 år, %	18,7
Personer över 65 år, %	11,9
Antal rumsenheter/lägenhet	3,42
Antal boende/rumsenhet	0,59
Omflyttning, %*	10,0

* Exkl. kategoribostäder.

EKONOMI AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT

	kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 071	503
Driftkostnad	393	203
Underhållskostnad	214	110
Driftnetto	385	198

Affärsområde Kärrtorp

Bagarmossen, Björkhagen, Farsta, Gamla Enskede, Hammarbyhöjden, Johanneshov, Kärrtorp



Bostäder och befolkning

Den totala befolkningen inom affärsområdet uppgick vid årsskiftet till 59 063 invånare. Av bostäderna i området är 51 procent hyresrätter, varav 29 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 41 procent av marknaden och således är endast 8 procent småhus.

Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 9,4 år, vilket är högre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,2 år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,55 vilket är exakt samma som genomsnittet för hela Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 3,5 procent i oktober 2011.

Antalet färdigställda bostäder i de aktuella områdena under året var 251 stycken. 90 av de nybyggda lägenheterna är hyresrätter. Även ombildningstakten från hyresrätter till bostadsrätter har varit hög i flera år och 2011 såldes 600 hyresrätter till bostadsrättsföreningar.

Svenska Bostäder i Kärrtorp

Svenska Bostäder förvaltar 3 564 lägenheter i affärsområde Kärrtorp. Lägenheterna är belägna främst i Enskededalen, Hammarbyhöjden, Bagarmossen och Björkhagen. Det utgör knappt 13 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 11 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Kärrtorp är låghus som är byggda under 1940- och 1950-talen. Av lägenheterna i Kärrtorp är 53 seniorbostäder.



”De flesta av bolagets lägenheter i Kärrtorp är låghus som är byggda under 1940- och 1950-talen”

Under 2011 har bolaget bytt tak på tretton hus i Bagarmossen, Björkhagen och Dalen. Byte av fönster har skett i 196 lägenheter. Det har utförts trapphus- och källarmålningar samt ventilationsarbeten för bättre inomhusklimat i samtliga bostadsområden. Dessutom har tre lekplatser byggts om.

Service och trivsel

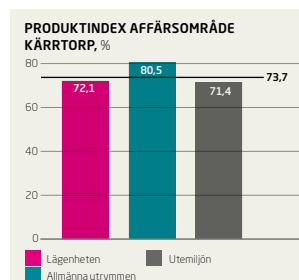
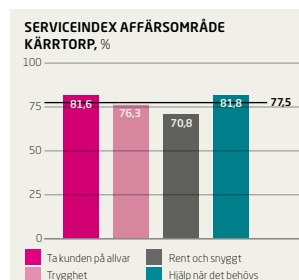
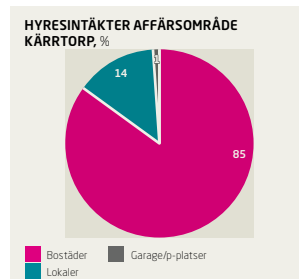
Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att affärsområdets satsningar på upprustning av utemiljön och gårdarna har gett fina resultat när det gäller den upplevda trivselen bland de boende. Hela 18 procent fler hyresgäster uppskattar utrustningen av redskap på lekplatser jämfört med året innan. Även val av blommor, buskar och träd samt tillgång på bänkar och bord har gjort rejäla lyft. Tillsynen och städningen av källare och vindar visar också på klara förbättringar.

Därutöver är hyresgästerna nöjdare med utebelysningen på gården och nära huset samt städningen och skötseln av gård och närmiljö. Även underhåll av fastigheterna visar på positiva siffror.

Det som utmärker sig negativt är framför allt personalens synlighet och närvaro i området, lägenhetens temperatur sommartid samt information om vad som planeras i området.

I syfte att vidhålla den positiva trenden gällande kundnöjdheten satsar affärsområdet under 2012 på att renovera trapphusen, måla om källarna och installera Aptuslås i samtliga områden för att öka trivselen och säkerheten i fastigheterna. Även takomläggningar, tilläggsisoleringar och fönsterbyten kommer att prioriteras för ett bättre inomhusklimat.

Totalt tecknades 294 nya kontrakt i affärsområdet under året. 112 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 8,9 procent vilket är något högre än snittet i bolaget som är 8,6 procent.



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP

2011-12-31	
Antal lägenheter	3 564
Antal boende	7 350
Barn under 16 år, %	19,8
Personer över 65 år, %	11,7
Antal rumsenheter/lägenhet	3,63
Antal boende/rumsenhet	0,57
Omflyttning, %*	8,9

* Exkl. kategoribostäder.

EKONOMI AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP

	kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 109	277
Driftkostnad	393	127
Underhållskostnad	284	92
Driftnetto	258	83

Affärsområde Sydvest

Bredäng, Gröndal, Hagsätra, Hägersten, Liljeholmen, Långbro, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Rågsved, Skärholmen, Solberga, Vårberg, Västberga, Östberga



Bostäder och befolkning

Den totala befolkningen inom affärsområdet uppgick vid årsskiftet till 114 824 personer. Av bostäderna i området är 51 procent hyresrätter, varav 23 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 40 procent av marknaden och således är endast 9 procent småhus.

Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 7,2 år, samma som snittet för staden. Men kötiden varierar mellan områdena: 5,4 år i Rågsved till 13,4 år i Gröndal.

Antalet boende per rumsenhet är i snitt 0,59 vilket är högre än genomsnittet i hela Stockholms stad som är 0,55. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 4,4 procent i oktober 2011.

Bostadsområdena inom Sydvest där Svenska Bostäder förvaltar lägenheter skiljer sig åt väsentligt sett till fastigheternas byggnadsår, stadsdelarnas struktur och attraktivitet.

Antalet färdigställda lägenheter i områdena under året uppgår till 477 stycken och av dem var 376 hyresrätter. 504 lägenheter har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt.

Svenska Bostäder i Sydvest

Svenska Bostäder förvaltar 5 589 lägenheter i affärsområde Sydvest. Utöver några enstaka fastigheter i vissa delområden utgörs affärsområdet framför allt av fastigheter i Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Hagsätra, Rågsved, Solberga, Västberga och Liljeholmen. Sydvest utgör närmare 20 procent



av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 11 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Sydvest är uppförda på 1950- och 1960-talen. Kategoribostäderna utgörs av 51 seniorbostäder och 57 studentlägenheter.

Totalt tecknades 453 nya kontrakt i affärsområdet under året. 56 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 8,7 procent vilket är något högre än snittet i bolaget som är 8,6 procent.

Renoveringstakten är hög inom affärsområdet Sydvest. Såväl gårdar och fasader har rustats upp under 2011. En helrenovering av 177 lägenheter i kvarteret Kolbotten i Hagsätra påbörjades. Under året har 230 lägenheter i Västberga samt två fastigheter på Ekholmsvägen i Skärholmen helrenoverats. Under sommaren 2011 invigdes också Skärholmens Perennpark, som har blivit en grönskande oas för både hyresgäster och besökare.

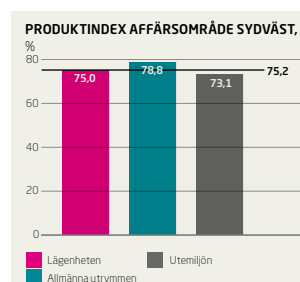
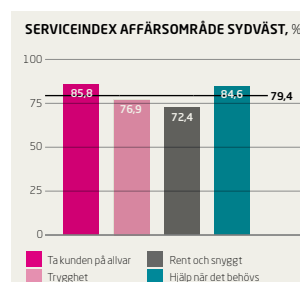
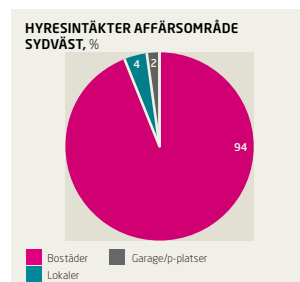
Service och trivsel

Hyresgästerna i affärsområde Sydvest hör till de nöjdaste inom företaget och har varit det i flera år. 91 procent av de boende i området trivs med Svenska Bostäder som värd och 83 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd.

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att affärsområdets arbete under de senaste åren, med bland annat uppförskning av tvättstugorna, nu gett positivt resultat. Betygen visar på stora förbättringar gällande tvättstugans utrustning och städning. I övrigt upplever hyresgästerna att underhållet av fastigheter samt tillgång på bänkar och bord på gården blivit betydligt bättre.

Att få tag i rätt person och känna igen Svenska Bostäders entreprenörer har däremot fått sämre resultat jämfört med förra mätningen. Även personalens synlighet och närvaro i området, att känna igen personalen och betyget på temperaturen under sommarhalvåret har fått sämre betyg jämfört med året innan.

Några av de insatser som kommer att ske under kommande år för att möta upp kundernas önskemål är fler källarupprustningar och ökad frekvens av städning i utsatta miljö- och tvättstugor. Dessutom läggs stora resurser på att uppdatera lägenhetens utrustning och förbättra det inre underhållet.



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST

2011-12-31	
Antal lägenheter	5 589
Antal boende	13 293
Barn under 16 år, %	22,0
Personer över 65 år, %	11,3
Antal rumsenheter/lägenhet	3,72
Antal boende/rumsenhet	0,64
Omflyttning, %*	8,7

* Exkl. kategoribostäder.

EKONOMI AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST

	kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	980	392
Driftkostnad	403	171
Underhållskostnad	261	111
Driftnetto	229	97

Affärsområde Innerstaden

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



Bostäder och befolkning

Den totala befolkningen inom affärsområdet uppgick vid årsskiftet till 320 796 invånare. Av bostäderna i området är 35 procent hyresrätter, varav 6 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 64 procent av marknaden och ett fåtal småhus utgör resten av beståndet.

Lägenheterna är generellt sett mycket attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 12,9 år, men varierar från 6,3 till 18,8 år. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,2 år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,53 vilket är lägre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är 0,55. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 2,0 procent i oktober 2011.

Under året färdigställdes 911 lägenheter i nyproduktion och 587 av dessa är hyresrätter. De senaste åren har det genomförts en del försäljningar av hyresrätter till bostadsrättsföreningar, framför allt från de kommunala bolagen. Under 2011 ombildades totalt 797 lägenheter i Innerstaden.

Svenska Bostäder i Innerstaden

Svenska Bostäder förvaltar 4 490 lägenheter i affärsområde Innerstaden. Lägenheterna ligger främst på Södermalm, i Vasastaden, på Gärdet och i Hammarby Sjöstad. De utgör 16 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 3 procent. Bolagets lägenheter i Innerstaden varierar stort gällande byggnadsår och karaktär. Av lägenheterna är 603 studentbostäder, 209 seniorboende och 154 lägenheter i kollektivhus.

Totalt tecknades 641 nya kontrakt i affärsområdet under året. 120 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 9,8 procent, exklusive kategoribostäderna, vilket är högre än snittet i bolaget som är 8,6 procent.

För de nybyggda lägenheterna i kvarteret Båtklubben, Hammarby Sjöstad, sker inflyttningen till de 49 lägenheterna i början av 2012. Intresset har visat sig vara stort.

Liksom i övriga affärsområden satsar Svenska Bostäder stort på underhåll och upprustning av

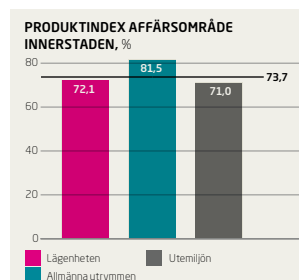
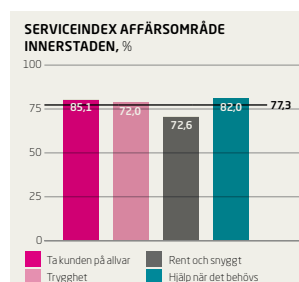
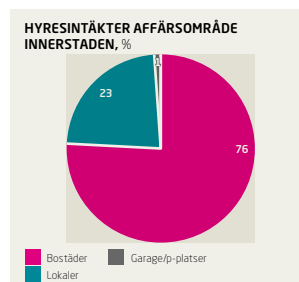
fastigheterna i Innerstaden. Under året har bland annat totalupprustning av fastigheten Pyramiden på Södermalm fortsatt. Hela fastigheten ska också grundförstärkas, ett projekt som kommer att pågå till 2017. Dessutom genomfördes stambyten i cirka 150 lägenheter, bland annat i dem på Tengdahlsgränd/Barnängsgatan. Under 2011 har fastigheterna Schultz 9 på Renstiernas gata 22 och Tången 14 på Hornstulls strand 9 fått sina gårdar ombyggda och upprustade. Inför 2012 planeras upprustning av gårdarna på Haren 4 på Brännkyrkagatan 68-72 samt Ormen Större 18 på Brännkyrkagatan 47.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att attraktiviteten gällande boendet är hög bland de boende i Innerstaden. Över 95 procent uppger att de trivs i sitt kvarter och nästan lika många kan tänka sig att rekommendera någon att flytta till bostadsområdet. Hela 15 procent av hyresgästerna upplever att underhållet av fastigheter har förbättrats jämfört med 2010. Städning och skötsel av utemiljön, trapphus, tvättstugor och gemensamma utrymmen har också ökat vilket ger en ökad trygghetskänsla i närområdet. Även tillsynen och städningen av källare och vindar samt lägenhetens underhåll får bättre resultat än föregående år.

Lägenhetens temperatur sommartid, ett prisvärt boende, att få tag i rätt person samt information om vad som händer i området är frågor som hyresgästerna i Innerstaden är mindre nöjda med jämfört med 2010.

Utöver arbetet med kontinuerlig rondering av fastigheterna och uppföljning av felanmälanhantering kommer affärsområdet att genomföra ytterligare renoveringar av trapphus, källare och miljöstugor för att få nöjdare hyresgäster det kommande året. Dessutom kommer Innerstaden att genomföra olika kampanjer för att öka kundnöjdheten hos lokalhyresgästerna.



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN

2011-12-31	
Antal lägenheter	4 490
Antal boende	7 524
Barn under 16 år, %	12,0
Personer över 65 år, %	18,2
Antal rumsenheter/lägenhet	3,31
Antal boende/rumsenhet	0,51
Omflyttning, %*	9,8

* Exkl. kategoribostäder.

EKONOMI AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN

	kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 250	348
Driftkostnad	389	144
Underhållskostnad	345	128
Driftnetto	348	129

Affärsområde Stadsholmen



Många kulturskyddade bostäder

Stadsholmen är Svenska Bostäders dotterbolag som äger och förvaltar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bolaget, som lämnar separat årsredovisning, har egen styrelse och ett kulturhusråd som stöd och hjälp i antikvariska frågor. Under året har bolaget firat sitt 75-årsjubileum, bland annat genom olika aktiviteter tillsammans med hyresgästerna. Den 1 januari 2012 tillträdde Jonas Schneider som ny VD för Stadsholmen.

Beståndet omfattar för närvarande 279 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1 631 bostäder och 775 lokaler. Lägenheterna varierar i storlek från 14 till 432 kvm. Lokalerna hyrs ut till skiftande verksamheter, bland annat kontor, butiker, verkstäder, ateljéer, föreningsverksamhet och ambassader.

Några av Stadsholmens byggnader har grunder från medeltiden även om det stora flertalet är uppförda under 1700-talet. Även läge, standard och karaktär skiftar. I beståndet finns allt från små, timrade, omoderna byggnader i kulturreservat till palats och herrgårdar. Flertalet finns i Innerstaden, framför allt på Södermalm men även i Gamla stan, på Djurgården och på Östermalm. Stadsholmen förvaltar också ett fåtal fastigheter i förorter som Enskede, Farsta, Skärholmen, Ångby och Åkeshov.

De flesta fastigheterna är kulturskyddade. Varje fastighet är unik och måste hanteras efter sina egna speciella förutsättningar.



Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden under 2011 i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö var 23,3 år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 4,7 procent. Totalt har 103 lägenheter förmedlats till nya hyresgäster och 44 lägenheter har varit föremål för egna byten.

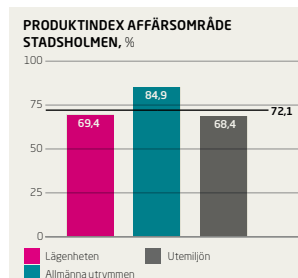
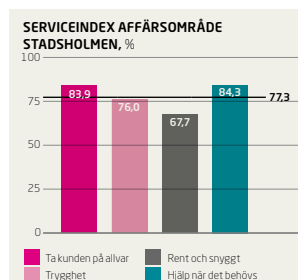
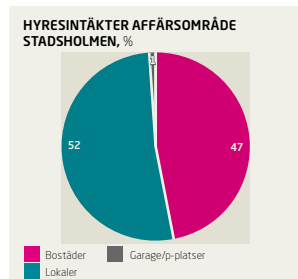
Stadsholmens fastigheter är kulturhistoriskt värdefulla vilket innebär att antikvariska förundersökningar måste göras vid alla underhållsåtgärder så att fastigheterna inte förvanskas. Det handlar om att anpassa åtgärder, material och renoveringsmetoder till respektive hus. Underhållskostnaden utgör en stor del av budgeten. 2011 uppgick underhållskostnaden till cirka 101 mkr, vilket är 42 procent av den totala förvaltningskostnaden. Under 2011 slutfördes bland annat en omfattande renovering av kvarteret Vintertullen samt en unik renovering av en timrad stuga på Skånegatan 106 i Vita bergen.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att Stadsholmens hyresgäster generellt sett trivs väldigt bra med sitt boende. Över 96 procent av hyresgästerna trivs i kvarteret. Drygt 84 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd.

Förbättringar sedan föregående mätning upplevs bland annat i frågorna om underhåll av fastigheten och trapphusen. Dessutom är det bättre resultat i frågor som prisvärt boende, möjlighet till källsortering samt utrustningen i tvättstugorna. De frågor som utmärker sig negativt rör främst lägenhetens temperatur både vinter- och sommartid. Även tillsyn och städning av vindar och källare har fått ett sämre betyg än tidigare år och därmed upplever hyresgästerna även den personliga tryggheten på vindar och källare som sämre än tidigare.

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



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN

2011-12-31

Antal lägenheter	1 631
Antal boende	2 973
Barn under 16 år, %	12,3
Personer över 65 år, %	12,3
Antal rumsenheter/lägenhet	3,47
Antal boende/rumsenhet	0,53
Omflyttning, %*	4,7

* Exkl. kategoribostäder.

EKONOMI AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN

	kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 136	125
Driftkostnad	523	104
Underhållskostnad	511	102
Driftnetto	127	25



Lokalkmarknaden

Marknadsläge

De ekonomiska villkoren har försvagats under året som en följd av den internationella nedgången. Stockholmskonjunkturen fortsätter visserligen att stärkas, men tillväxttakten dämpas tydligt. Den totala handeln i Stockholm minskar för första gången på två år. Det är framförallt sällanköpshandeln som minskar kraftigt, följt av livsmedelshandeln. Arbetsmarknaden fortsätter att stärkas i Stockholm men i betydligt långsammare takt än tidigare. Samtidigt fortsätter trenden med fler nya företag.

Stockholms lokalhyresmarknad

En sysselsättningsökning i tjänsterelaterade branscher och en ökning av antalet nystartade företag är en god förutsättning för en positiv utveckling av lokalhyresmarknaden med lägre vakanser och stigande lokalhyror. På motsvarande sätt krävs en stark privat konsumtion inom detaljhandeln för att butikshyrorna ska utvecklas gynnsamt.

Den ekonomiska inbromsningen under 2011 har medfört att hyresnivåerna ökat måttligt. En fortsatt ökning av hyresnivåerna för moderna kontor i centrala lägen har noterats på senare tid medan det i förortsområdena inte är samma starka trend.

Svenska Bostäders lokalbestånd

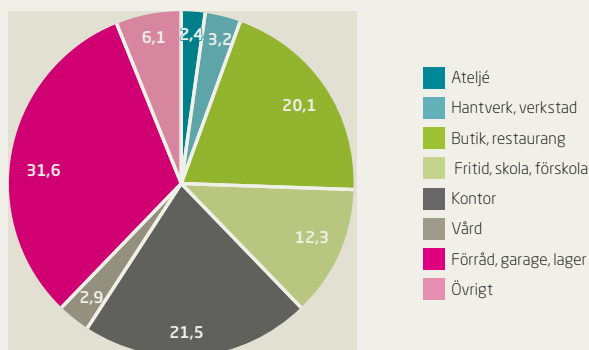
Svenska Bostäder äger och förvaltar 4 212 (4 214) lokaler med en total yta på 529 791 (509 905) kvadratmeter, samtliga belägna i Stockholms stad. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler i city till lager och förråd i förorter. Företaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Akalla, Dalen, Husby, och Kärrtorp. På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är att erbjuda stockholmarna ändamålsenliga och prisvärda lokaler. Ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar företaget till att de

boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö. Värdeutvecklingen i kringliggande bostadsfastigheter påverkas också positivt.

Kunder

Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Stockholms läns landsting, med bland annat vårdcentraler och läkarhus, är den tredje största kunden.

UTHYRBARA YTOR 2011 PER LOKALTYP, % *)



*) Procentutveckling baserat på bruttohyror bestandsjusterat.

TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER 2011

Hyresgäster
Stockholms stad
Coop Sverige Fastigheter
Stockholms läns landsting
Axstores
Axfood Sverige
H&M
ICA Sverige
Polismyndigheten Stockholms län
Studieförbundet Stockholm
Stadium

VAKANSGRAD LOKALER, HYRESBASERAT, DEC 2011

Affärsområde	Procent
Järva	9,1
Västerort	10,2
Kärrtorp	7,1
Sydväst	8,6
Innerstaden	6,7
Stadsholmen	3,5
Vällingby C	7,2

Hyrer och vakansgrad

Hyresnivåerna förväntas öka något under 2012. Vakansgraden i Svenska Bostäders lokalbestånd är jämförelsevis låg, beroende på att de flesta enheter är små och kan passa verksamheter i många olika branscher. Andelen outhyrda lokaler i förhållande till de totala hyresintäkterna låg 2011 på 5,2 (5,2) procent.

Till följd av omfattande renoveringar och ombyggnader i fastighetsbeståndet bedöms vakansgraden bli något högre 2012. Detta hänger samman med att lokaler kan behöva tomställas viss tid för att få fram evakueringslokaler för hyresgästerna under ombyggnadstiden.

Kontraktens löptid

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

Kommunikation

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

I företagets centrumanläggningar arrangeras dialoger och samverkansgrupper av olika slag för att ta tillvara på lokalhyresgästernas samlade kompetens och önskemål kring utveckling.

Servicegrad och funktionalitet till våra lokalhyresgäster

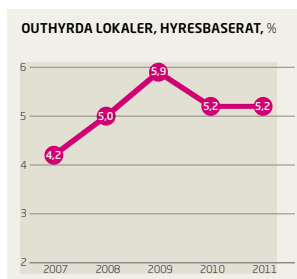
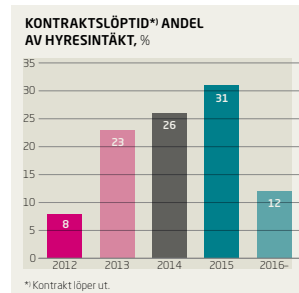
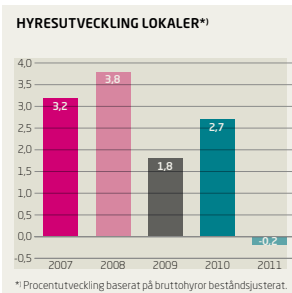
Varje år får samtliga kommersiella lokalhyresgäster besvara en enkät där de bedömer servicegraden och lokalens funktionalitet. Drygt 85 procent av hyresgästerna trivs med sin hyresvärd och lika många kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder. Serviceindex, som motsvarar andelen nöjda lokalhyresgäster gällande upplevd service, uppgår 2011 till 71,4 procent – en minskning med 1,7 procentenheter jämfört med föregående år. Resultatet visar att den främsta förbättringspotentialen finns inom områden som rör tillgänglighet, service, uppföljning av åtgärdade fel och informationshantering.

Gällande själva lokalen uppgår Produktindex för 2011 till 68,8 procent, vilket är en ökning med 2,7 procent jämfört med föregående år. Många lokalhyresgäster uppskattar den stora satsningen på upprustning av fastigheter och utomhusmiljöer. Lägst betyg får värmekomforten under vinterhalvåret och tillgång till p-platser för personalen.

Enkätens resultat följs upp genom utvärdering och åtgärdsplaner på respektive affärsområde.

Centrumförnyelse

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning. Centrumet har genomgått en omfattande upprustning och förnyelse och stod klart 2008. Förnyelseprojektet har förvandlat Vällingby från ett lokalt centrum till ett modernt regionalt city – som både är en stad och ett köpcentrum med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Antalet besökare som har ett positivt helhetsintryck av Vällingby City ökar stadigt. Hela 98 procent av Vällingbys besökare kommer gärna tillbaka.



FÖRÄNDRING I LOKALBESTÄNDET 2011

Antal lokaler	Yta kvm
Försäljning av fastigheter	-1 776
Nyproduktion av lokaler	2 982
Förvärv	1 802
Garage	21 139*
Övrigt	-4 261
Summa	19 886

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

2011 omsatte Vällingby City 1 453 (1 454) mkr.

För närvarande pågår ett arbete med att förnya och anpassa varuhuset Kfem efter målgruppens önskemål, med fokus på tillgänglighet och synlighet och med ett bredare utbud.

Kundtidningen Vällingby City Independent, som utkommer en gång per månad och distribueras till alla hushåll i Västerort, är numera en etablerad lokaltidning och en viktig kommunikationskanal till kunder och intressenter i närområdet.

Under 2011 har Svenska Bostäder haft ett antal aktiviteter för barn och ungdomar: basketplan på torget under sommarlovet, sportlovsaktivitet på Vällingby Torg och Vällingbydagarna som genomfördes enligt tradition i september. Året avslutades med en julgranskampanj där 10 000 granar delades ut till kunder som handlat för minst 500 kronor.

I Husby och Akalla pågår ett arbete med centrumförnyelse inom ramen för Järvalyftet. Även i Kärrtorp har ett förnyelsearbete påbörjats.

Utblick och risker

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

Den inbromsande konjunkturen innebär att hyresnivåerna bedöms ligga kvar på nuvarande nivå eller öka måttligt under 2012. Skulle en god ekonomisk tillväxt ta fart under de närmaste åren bör bolaget på sikt kunna förvänta sig högre hyresnivåer generellt och därmed bättre driftnetto.



Fastighetsutveckling

På väg mot energisnåla och trivsamma fastigheter

Svenska Bostäder ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv och försäljningar ska vara affärsmässiga och bidra till stadsdelarnas utveckling. Fastigheterna ska förädlas med energi-effektivisering, långsiktig förvaltning och kundnytta i fokus, samtidigt som de skapar en rimlig värdetillväxt och avkastning.



Mål och uppgifter

Stockholm har som mål att bygga 20 000 nya bostäder de närmaste fyra åren. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktion sker företrädesvis genom markanvisning från Stockholms stad och genom kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Med målet att nå Storstockholms nöjdaste hyresgäster ska bolaget också ha väl underhållna fastigheter och ett energieffektivt bestånd. Ett omfattande investerings- och upprustningsprogram kommer att beröra en stor del av företagets fastighetsbestånd de närmaste tio åren.

Svenska Bostäder har i uppdrag att fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden. Samtidigt är miljonprogramområdena från 1960- och 1970-talen i stort behov av upprustning. Under 2011 fortsatte Svenska Bostäders satsning på större ombyggnader i dessa områden. I företagets stora bestånd i Järva pågår en genomgripande uppgradering av fastigheterna med energi-, miljö- och trygghetsprofil.

Energieffektivisering är ett prioriterat område vid såväl upprustning som nyproduktion. Under 2010 togs en energistrategi fram med en hög ambitionsnivå som syftar till att minska bolagets energi-användning med 30 procent fram till år 2020. Sedan 2008 bygger Svenska Bostäder alla nya bostäder i lågenergi- eller passivhusteknik.

Fastighetsstrategi

Svenska Bostäders ambition är att genomföra en total upprustning av beståndet under 10-årsperioden 2010–2020. Upprustningarna har en tydlig miljöprofil och energieffektivisering är ett prioriterat område.

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

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

Upprustningarna inleddes 2009 och underhållsbudgeten har ökat i omfattning för att ligga på en mycket hög nivå under många år framöver. Satsningen möjliggörs genom reavinster från de senaste årens fastighetsförsäljningar och Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Utblick 2012–2015

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att skapa ett väl underhållet och energieffektivt fastighetsbestånd. Som ett led i detta mål ska 50 procent av alla berörda fastigheter ha rustats upp 2015. Det innebär att 10 procent av aktuellt bestånd ska upprustas årligen. Parallellt med dessa åtgärder genomförs en systematisk genomgång av det inre underhållet i lägenheterna och uppsagda lägenheter renoveras och moderniseras innan nya hyresgäster flyttar in.

Bolagets satsning på lågenergi i nyproduktionen fortsätter. Ett antal passivhus har byggts och flera kommer att byggas under de kommande åren.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2011, MKR

	Investering	Kostnad	Totalt
Förvärv	341		341
Nyproduktion	504		504
Ombyggnader och underhåll			
Ombyggnad	588	228	816
Stambyten, badrum	21	40	61
Lokalombyggnader	57	31	88
Tillval, inventarier/IT, övrigt	51		51
Lägenhetsunderhåll/uppgraderingar	95	122	217
Övrigt planerat underhåll		234	234
Järvalyftet	350	81	431
Bredband	11		11
Summa	2 018	736	2 754



Nyproduktion

Under 2011 färdigställde Svenska Bostäder 127 (270) nya lägenheter, belägna i Annedal. Alla lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Den totala investeringen för nyproduktion uppgick till 504 (517) mkr. Dessutom började Svenska Bostäder att bygga totalt 233 lägenheter i Bromsten, Järva och Södermalm.

Målet att börja bygga 600 lägenheter under 2011 uppnåddes inte. Förklaringen ligger bland annat i försenade projektstarter, nedlagda projekt och en minskning av antalet lägenheter under planprocessen.

Inför 2012 har Svenska Bostäder möjlighet att börja bygga drygt 700 lägenheter i nyproduktion. Under de närmaste åren finns underlag för en väsentligt högre volym än årets utfall.

Planerad nyproduktion

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är hög, och Stockholms stad planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad av staden. Under kommande mandatperiod har Svenska Bostäder möjlighet att påbörja i genomsnitt 600 nya hyresrätter per år motsvarande totalt cirka 2 400 lägenheter. Från och med år 2012 har Svenska Bostäder planerade projekt i Hjorthagen, Björkhagen, Vällingby, Nybohov, Lilla Essingen, Bagarmossen och Skärholmen.

Fyra projekt med studentlägenheter kan påbörjas under de kommande tre åren. Projekten är planerade till Södermalm med 50

lägenheter, Hjorthagen med 142 lägenheter och Albano med minst 800 student- och forskarlägenheter.

Sankt Görans gymnasium på Kungsholmen förvärvades av SISAB under 2011. Svenska Bostäder planerar att bygga om den tidigare skolan till cirka 250 studentlägenheter.

Två större utvecklingsprojekt har påbörjats under året. Det ena i Kärrtorps Centrum och det andra längs Rusthållarvägen i Bagarmossen. Projekten kan totalt ge cirka 250 lägenheter.

Marknad

Efterfrågan på bostadsrätter var fortsatt hög under första halvåret och orderingången i byggbranschen var god. I slutet av året mattades efterfrågan på bostadsrätter av kraftigt. I Stockholm är efterfrågan på hyresrätter fortsatt hög. Det står för närvarande drygt 364 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö.

Efterfrågan på nya bostäder finns särskilt i centrala lägen och i nära anslutning till service och kommunikationer. Det är också här flest bostäder planeras och byggs. Planprocesserna kring bostadsbyggande har de senaste åren tenderat att dra ut på tiden. Förtätningsprojekten är ofta små men berör många sakägare i närområdet och överklagas ofta.

”Svenska Bostäder planerar att bygga om den tidigare skolan till cirka 250 studentlägenheter”



PLANERADE BYGGSTARTER 2012

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Björkhagen	Duggregnet	62
Björkhagen	Björkhagens C	12
Mariehäll	Tant Grön	80
Norra Djurgårdsstaden	Söderåsen	142*)
Nybohov	Nybohovsbacken	90
Skärholmen	Värbergsvägen	170
Spånga	Hedvig	65
Vällingby	Korthållaren	93
Vällingby	Stämpelfärgen	61
Summa		775

PLANERADE BYGGSTARTER 2013-2014

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Bagarmossen	Rusthållaren	110
Bagarmossen	Ståthållaren	50
Dalen	Påbyggnad P-hus	50
Grimsta	Silvret	100
Gärdet	Albano	800*)
Hagsåtra	Kolbottnen	46
Hjorthagen	Björnlandet	150
Hässelby strand	Triglyfen	49
Kungsholmen	Vallgossen	250*)
Kärntorp	Grönskär	100
Lilla Essingen	Primus	120
Sätra	Sätra stall	70
Årstafältet	Årsta	130*) och 70
Summa		2 095

*) Studentlägenheter.

Energieffektiv produktion

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

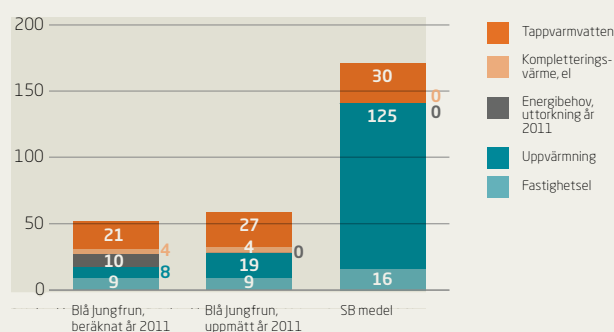
Under 2010 färdigställde Svenska Bostäder Stockholms första passivhus med hyresrätter: kvarteret Blå Jungfrun i Farsta med 97 lägenheter. På försök tillämpas också individuell mätning och debitering (IMD) av kall- och varmvatten samt mätning av kompletteringsvärme. Försöksperioden är fyra år. Uppföljning av husens totala energianvändning efter ett år visar att den verkliga användningen ligger nära de teoretiska beräkningar som utförts. Varmvattenförbrukningen har stor spridning bland hyresgästerna, i samma omfattning som det övriga beståndet. Slutsatsen efter ett år är därmed att individuell mätning och debitering inte påverkar beteendet i märkbar utsträckning. Värt att notera är dock att flertalet hyresgäster ser positivt på möjligheten att kunna följa upp och påverka dessa delar av sin hyreskostnad.

De hyresgäster som aktivt valt att flytta till Blå Jungfrun och passivhus är nöjdare, mer förändringsbenägna och intresserade av den egna energianvändningen än de som flyttat till Blå Jungfrun på grund av att de enbart var i behov av en ny bostad.

Kvarteret Lasse Liten i Annedal, med 32 lägenheter i passivhusteknik, färdigställdes för inflyttning i februari 2011.

Tekniken och lägenheterna kommer att visas upp under den Bostadsutställning som Byggmästarföreningen och Stockholms stad arrangerar i Annedal i augusti 2012.

ENERGIANVÄNDNING I KV. BLÅ JUNGFRUN PER ÅR, kWh/kvm Atemp, år



Kvarteret Ungraren i Blackeberg, med 70 lägenheter, byggs i passivhusteknik med inflyttning planerad till hösten 2012. Kvarteret Idun med 36 lägenheter i Bromsten har beräknad produktionsstart våren 2012.

I Svenska Bostäders passivhusprojekt provas olika tekniklösningar. Efter mätning, kontroll och utvärdering av dessa teknikval fattas beslut om en mer långsiktig lågenergi-strategi.

Ombyggnad och underhåll

Större ombyggnader

Svenska Bostäders satsning på upprustning genom större ombyggnader fortsätter i oförminskad takt. Ombyggnad med helhetsgrepp där hyresgästerna är evakuerade ger en effektiv produktion och kortare byggtider. I ett helhetsgrepp sker invändig upprustning med bland annat byte av installationer, nya eller renoverade skåpsnickerier och nya ytskikt i hela lägenheten. Utvändigt åtgärdas tak, fasader, fönster och gårdar. Där det är tekniskt lämpligt och lönsamt skapas även nya lägenheter i befintliga lokaler. Vid större ombyggnadsprojekt eller vid behov byggs nya, fristående miljö- och tvättstugor.

Samråd och förhandling

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

Badrumsrenoveringar

Under året har totalt 441 badrumsrenoveringar utförts i Bredäng, Gamla Enskede, Solberga, Södermalm och Vällingby. Nya stammar, tätskikt, kakel och klinker samt nytt porslin och inredning har gett fräscha och trivsamma badrum. Problem med fuktskador i äldre badrum blir allt större och kräver stora insatser framöver.

Underhåll

Även satsningen på underhåll fortsätter i oförminskad takt. Med extra fokus på energiåtgärder har fasadrenoveringar och fönsterbyten



samt vindsisolering genomförts i Vällingby, Hässelby Gård, Kärrtorp, Södermalm, Skärholmen och Rågsved under 2011. Även underhåll av trapphus, källare och installationer ingår i denna satsning.

Renoveringstakten gällande hissar är fortfarande hög. Korgar, dörrar och maskiner renoveras eller byts. I de fall där tillgängligheten behöver öka installeras automatiska dörrar till korg och våningsplan. Under året har 64 hissar renoverats. Genom systematiskt arbete har Svenska Bostäder skapat förutsättningar för att möta de nya lagkraven på korgdörrar i hissar i lokaler. Genom planerade åtgärder under 2012 bedöms Svenska Bostäder uppfylla kraven.

Satsningen på gröna och inbjudande gårdsmiljöer är betydande. De gröna gårdarna och uterummen skapas i samarbete med hyresgästerna och med hänsyn till bolagets behov av effektiv drift och skötsel. Gårdsombyggnader drivs antingen som egna projekt eller ingår i större ombyggnadsprojekt med helhetsgrepp.

Under året har ett extra stort trädgårdsprojekt slutförts i form av Skärholmens Perennpark. Parken har förändrat den tidigare oanvända gräsytan till en upplevelserik mötesplats för hyresgäster och besökare. Parken skapades av chefsträdgårdsmästare Stefan Mattson i samarbete med den internationellt kände trädgårdsdesignern Piet Oudolf.

Svenska Bostäders hyresgäster och skärholmsborna har visat stor uppskattning för Perennparken som också rönt stort intresse inom trädgårdskretsar. Redan under 2011 har växtligheten etablerat sig väl och under 2012 kommer parken att vara än vackrare.

Den ökade renoveringstakten möjliggörs genom Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm och reavinster från de senaste årens fastighetsförsäljningar. Stimulans för Stockholm innebär dels att investeringsvolymen utökas med cirka 800 mkr per år 2009–2013 och dels att avkastningskravet sänks med 450 mkr per år.

UNDERHÅLLSKOSTNADER PER FASTIGHETSDEL, MKR

Kategori	2011	2010
Allmänna ombyggnadskostnader	284	150
Balkonger	3	8
El	15	8
Entréer, trapphus, hiss, lås	71	102
Fasader	59	80
Fönster	22	14
Källare, vind	12	9
Lokalanpassningar	18	18
Lägenhetsunderhåll	122	110
Mark, gårdar	20	27
Takomläggningar	34	34
Tvättstugeutrustning	3	5
Vatten och avloppsstammar samt badrum	44	78
Ventilationsåtgärder	14	45
Värme, kyla, styr- och reglerutrustning	15	21
Totalt	736	709

Lägenhetsunderhåll

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

Del 1 - Inre underhåll generellt

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

Del 2 - Uppgradering i samband med inflytt

Programdel två innebär att uppsagda lägenheter renoveras och moderniseras innan nya hyresgäster flyttar in. Lägenheten ska vid inflyttnings-tillfället uppfattas som fräsch och nyrenoverad. Ytskikt, inredningar och vitvaror byts. 538 lägenheter har uppggraderats under 2011.

Del 3 - Inre underhåll vid upprustningsprojekt och ombyggnad

Programdel tre liknar programdel ett i det avseende att uppgraderings-nivåerna är förbestämda. Hur mycket renovering som krävs beror på individuellt behov och status. Programdelen säkerställer en bolags-gemensam nivå för inre underhåll när vi rustar upp eller genomför större ombyggnationer.

Del 4 - Stilval

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

PÅGÅENDE OMBYGGNATION 2011 - OMBYGGNADER MED HELHETSGREPP

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mkr
Akalla	Nystad 7	99	109
Akalla	Nystad 8	99	123
Hagsätra	Kolbotten 1	177	178,5
Husby	Molde 1	82	81
Husby	Molde 2	103	61
Husby	Molde 5	128	141
Husby	Trondheim 4	98	123
Husby	Trondheim 6	98	136
Kista	Randers 2	71	135
Kungsholmen	Ankaret 20	36	34,0
Kärntorp	Sandhammaren 1	40	35,0
Rinkeby	Kvarnseglet 2	50	99
Rinkeby	Kvarnseglet 5	60	100
Rinkeby	Storkvarnen 4	84	133
Solhem	Ulf 2	4	20,8
Södermalm	Pyramiden 9	19	91,0
Södermalm	Pyramiden 10	34	97,9
Tensta	Kämpinge 1	60	82
Vasastaden	Humbleboet 13	34	37,0
Vasastaden	Tuben 1	21	62,5
Västberga	Karusellen 1	35	46,0
Västberga	Kuplettsångaren 1	42	55,2
Västberga	Lyckohjulet 3	24	31,6
Västberga	Lyckohjulet 4	40	52,6
Västberga	Radiobilen 1	53	69,6

ENERGIÅTGÄRDER GENOM FASAD- OCH FÖNSTERRENOVERING

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mkr
Hässelby Gård	Bondesalen 2	136	10,0
Vällingby	Brevkopian 1	88	15,6
Skärholmen	Brännholmen 1	51	13,9
Skärholmen	Ekholmen 1	54	24,4
Södermalm	Haren 4	106	33,3
Södermalm	Plankan 24	341	113,1
Vällingby	Stämpelfärgen 4	104	13,0
Rågsved	Bäverpälzen 6	34	8,5

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

Stadsdel	Fastighet	Adress	Projektstatus
Blackeberg	Indianen 1	Arvid Mörnes väg 1-37	färdigställd
Bredäng	Gula knapparna 2	Stora sällskapets väg 36-42	färdigställd
Bredäng	Konstnärsgillet 1	Ålgrytevägen 46-52	färdigställd
Bromsten	Idun 26	Cervins väg 17-21	färdigställd
Grimsta	Kvicksilvret 1	Grimstagatan	färdigställd
Grimsta	Uranet 1	Grimstagatan 219-235	färdigställd
Hagsätra	Rågröken 1	Glanshammarsgatan 53A-E, 55-67	färdigställd
Hammarbyhöjden	Ramskär 1	Pater Nostervägen 13-35	färdigställd
Långbro	Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	färdigställd
Långbro	Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73-75	färdigställd
Långbro	Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	färdigställd
Rågsved	Bäverhuset 2 & 3	Gillerbacken 3-17	färdigställd
Skärholmen	Ek- & Eldholmen 1	Skärholmens perennpark	färdigställd
Skärholmen	Ekholmen 1	Ekholmsvägen 63-91	färdigställd
Södermalm	Tången 14	Hornstulls strand 9	färdigställd
Södermalm	Paris 5	Kvarngatan 8-10	färdigställd
Vasastaden	Ugnen 2	Tomtebogatan 25	färdigställd
Bromsten	Jorund 1	Rissnavägen 6-16	påbörjad
Hagsätra	Kolbotten 1	Ämmebergsgatan 2-38	påbörjad
Husby	Molde 5	Bergengatan 43-49	påbörjad
Husby	Trondheim 4	Trondheimgatan 26-32	påbörjad
Hässelby Gård	Fondbersån 1	Friherregatan 1-7	påbörjad
Kungsholmen	Ankaret 20	Arbetargatan 32	påbörjad
Rinkeby	Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 8-28	påbörjad
Vällingby	Kortryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	påbörjad
Akalla	Nystad 7	Sibeliushöjden 2-4	planerad 2012
Bredäng	Stora Sällsk. 1 & 2	Vita Liljans väg 17-72	planerad 2012
Enskededalen	Dalen 11	Bersågränd 60-100	planerad 2012
Husby	Trondheim 6	Trondheimgatan 50-58	planerad 2012
Kista	Randers 2	Randersgatan 3-147	planerad 2012
Kärntorp	Sandhammaren 1	Söderarmsvägen 48-56	planerad 2012
Rinkeby	Kvarnseglet 5	Vimmerbyplan 9-33	planerad 2012
Rinkeby	Storkvarnen 4	Västerby backe 20-30	planerad 2012
Södermalm	Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 33-41	planerad 2012
Södermalm	Haren 4	Brännkyrkagatan 68-76	planerad 2012
Södermalm	Plankan 24	Hornsg. 134-140	planerad 2012
"	"	Kristinehov. 8-18	planerad 2012
"	"	Lundagatan 59-69, Varvsg. 19-33	planerad 2012
Södermalm	Tumstocken 11	Blekingegatan 11-13	planerad 2012
Tensta	Kämpinge 1	Kämpingebacken 2-10	planerad 2012
Tensta	Skänninge 2	Tensta allé 31-43	planerad 2012
Tensta	Skänninge 2	Tenstagården 22-30	planerad 2012
Tensta	Vämlinge 1	Tensta allé 4-18	planerad 2012
Vasastaden	Humbleboet 13	Gävlegatan 1	planerad 2012
Vasastaden	Humbleboet 13	Rödabergsgatan 8	planerad 2012
Vårberg	Storholmen 2-5	Storholmbackarna 2-44, 60-102	planerad 2012
Vällingby	Platschefen 1	Vällingbyvägen 161, 163	planerad 2012
Vällingby	Reversalet 1	Årevägen 11-27	planerad 2012
Västberga	Kasperteater 1&2	Karusellvägen 8-14	planerad 2012

Utveckla ytterområdena

Järvalyftet

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

Vision

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

Övergripande mål

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

Verksamhetsmål

1. Fastighetsförvaltning i toppklass
2. Minskad brottslighet och ökad trygghet
3. Ökad egenförsörjning och integration
4. Väl fungerande stadsdelar
5. Högt anseende och status

Dialog och samråd

För att ta in kunskap och synpunkter från boende och verksamheter i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Under våren 2010 tecknades ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva. Avtalet ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

”Målet är att göra Järva till ett område dit många vill flytta – och stanna kvar”

Upprustning

Investeringsvolymen inom ramen för Järvalyftet har budgeterats till cirka 430 mkr för 2012, varav cirka 53 mkr är kopplat till Hållbara Järva. Ett stort ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta under 2012. Svenska Bostäders styrelse har under 2011 fattat investeringsbeslut för fem projekt omfattande 401 lägenheter. Den totala investeringen, exklusive gårdsupprustningar, uppskattas till cirka 531 mkr. Byggstarterna sker från december 2011.

Exempel på större investeringsprojekt under 2012:

- Storkvarnen 4, Rinkeby, 84 bostadslägenheter
- Kämpinge 1, Tensta, 60 bostadslägenheter
- Trondheim 6, Husby, 98 bostadslägenheter
- Nystad 8, Akalla, 99 bostadslägenheter
- Kvarnseglet 5, Rinkeby, 60 bostadslägenheter

Stadsdelsutveckling

Svenska Bostäder arbetar tillsammans med Stockholms stad för att ta fram övergripande utvecklingsprogram för alla stadsdelar kring Järvafältet. Staden har tagit fram en strukturplan för Husby. Planen behandlades i remissinstanser under hösten/vintern 2011/2012. En strukturplan för Rinkeby Allé beräknas gå ut på samråd och remiss under våren 2012, medan strukturplanen för Akalla hanteras under hösten 2012. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger bland annat förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Hållbara Järva

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt 7 hus med cirka 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt.

Förvaltning

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter under 2012, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer. De senaste årens medvetna arbete i förvaltningen har gett mycket bra resultat. Svenska Bostäders hyresgäster i Rinkeby är de nöjdaste i hela företaget och får områdets högsta betyg avseende trygghet, service, produkt och trädgård.

Utveckling 2011

- Kundbetygen har höjts tack vare dagliga insatser med fokus på rent, helt, snyggt och tryggt.
- En utökad samrådsprocess har genomförts i alla stadsdelar.
- Större ombyggnadsprojekt är påbörjade i varje stadsdel.

PÅGÅENDE OMBYGGNING 2011 – JÄRVALYFTET, OMBYGGNADER MED HELHETSGREPP

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mkr
Akalla	Nystad 7	99	109
Akalla	Nystad 8	99	123
Husby	Molde 1	82	81
Husby	Molde 2	103	61
Husby	Molde 5	128	141
Husby	Trondheim 4	98	123
Husby	Trondheim 6	98	136
Kista	Randers 2	71	135
Rinkeby	Kvarnseglet 2	50	99
Rinkeby	Kvarnseglet 5	60	100
Rinkeby	Storkvarnen 4	84	133
Tensta	Kämpinge 1	60	82



- De boendes upplevda trygghet har ökat med 16 procentenheter på tre år.
- Målet om 100 personer i arbete/egenförsörjning eller arbetsförberedande insats har överträffats.

Söderortsvisionen

Söderortsvisionen syftar till att utveckla Stockholms södra stadsdelar genom att förbättra och utveckla trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsbyggnad. Söderortsvisionen drivs av Stockholms stad och engagerar ett stort antal lokala aktörer, inte minst bostadsbolagen.

Ambitionen är att de goda exemplen från Järvalyftet ska tas tillvara i arbetet med att utveckla Söderort. Under 2011 har boendedialoger genomförts i Fagersjö och Skärholmen. För 2012 planeras dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Förvaltning

Trygghet, trivsel och samverkan mellan fastighetsägare är ledande aspekter i Söderortsvisionen. I Föreningen Skärholmens Fastighetsägare pågår ett arbete med att samordna olika fastighetsägare för bland annat förbättrad renhållning. Genom föreningen har bostadsbolagen avsatt särskilda resurser för extrastädning av miljöstugor i Skärholmen. Trygghetsfrågor är ett fokusområde i Rågsved. Även här planeras för en fastighetsägarförening.

Svenska Bostäders förvaltningsarbete utgår från följande fokusområden:

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

Upprustning

Inom ramen för Söderortsvisionen har en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens lägenheter påbörjats. Svenska Bostäder bidrar med ett kraftigt utökat underhåll i form av ombyggnader, energisparåtgärder, systematiskt arbete med trygghet och säkerhet samt gårdsupprustningar. I trygghetsåtgärderna ingår bland annat förstärkt skalskydd i källarutrymmen och till förråd samt förbättrad belysning. Vad gäller större projekt planerar Svenska Bostäder bland annat för en omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.

Utveckling 2011

- Utökade underhållsinsatser.
- Förbättrade kundbetyg för trygghet med 2,5 procent i affärsområde Sydväst.
- Genomförda boendedialoger i Fagersjö och Skärholmen.
- Boendedialogen i Skärholmen gav 2 800 synpunkter. Bra betyg generellt till bostadsbolagen men förbättringsförslag vad gäller städning och belysning.
- Färdigställande av Skärholmens Perennpark.
- Uppföljning av genomförda boendedialoger i Rågsved, Hökarängen och Bredäng.



Förvärv

I juni 2011 tecknade Svenska Bostäder köpekontrakt avseende fastigheterna Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad. Redaren 2 innehåller 122 lägenheter och Redaren 3 ett daghem. Förvärvet ingick i en bytesaffär med Primula Byggnads AB där Svenska Bostäder sålde fastigheter i Kärrtorp och Bredäng till Primula. Tillträde skedde i januari 2012.

I slutet av år 2011 förvärvade Svenska Bostäder före detta S:t Görans gymnasium på Kungsholmen, Vallgossen 14, från systerbolaget SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB. Avsikten är att skolbyggnaden ska byggas om till studentbostäder.

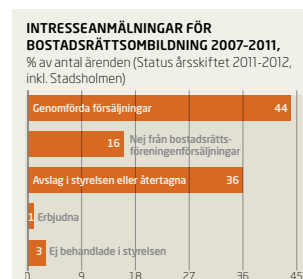
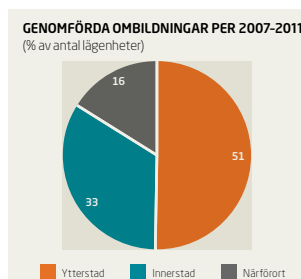
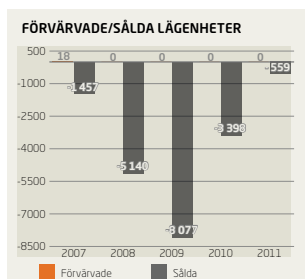
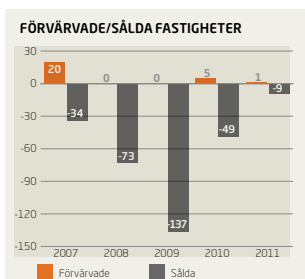
Under år 2011 har också tomträttsmarken i Vällingby Centrum förvärvats och innehas nu med äganderätt.

Försäljningar

Ombildning till bostadsrätt

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

År 2008 stoppades nya intresseanmälningar från innerstaden och vissa närförorter. Enligt ägardirektiven för perioden 2011–2014 får endast hyresgäster som bor i stadsdelar där det inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer lämna in intresseanmälan om ombildning. Områdena har preciserats i direktiven. Om en fastighet erbjudits till försäljning under perioden 2007–2010 utan att överlåtelsen genomfördes kommer normalt inget nytt erbjudande att lämnas under perioden 2011–2014.



FÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Stadsdel	Datum Köpeavtal	Datum Tillträde	Köpeskilling	Antal	Yta	Yta	Köpare
Spanjoren 1	Blackeberg	2011-02-01	2011-03-01	55,5	51	3 432	515	Brf
Irländaren 1	Blackeberg	2011-02-07	2011-03-08	63,6	60	4 074	88	Brf
Silvret 4	Grimsta	2011-02-10	2011-03-10	44,0	25	2 152	34	Brf
Dalen 8	Gamla Enskede	2011-02-24	2011-03-24	151,6	108	9 217	75	Brf
Nytorp 1	Hammarbyhöjden	2011-04-27	2011-05-25	68,6	53	3 588	228	Brf
Odd Fellw 1	Bredäng	2011-04-28	2011-05-26	53,3	56	4 956	32	Brf
Kinesen 1	Blackeberg	2011-08-18	2011-09-19	43,3	55	2 744	0	Brf
Grimskår 1	Kärntorp	2011-10-05	2011-11-03	146,4	126	8 133	804	Brf
Riddaren 23, del av	Östermalm	2010-08-31	2011-05-03	59,9	25	2 100	0	Brf
Totalt				686,2	559	40 396	1 776	
FÖRVÄRV								
Markförvärv Vällinby City	Vällingby	2011-11-04	2011-11-04	284,0	0	0	0	Exploateringskontoret i Sthlm
Vallgossen 14	Kungsholmen	2011-12-01	2011-12-01	45,0	0	0	1 802	Skolfastigheter i Stockholm AB
Totalt				329,0	0,0	0,0	1 802,0	

Beslut om en fastighet ska erbjudas till försäljning eller inte fattas av Svenska Bostäders respektive Stadsholmens styrelser. Svenska Bostäders styrelse har i 85 procent av alla hanterade ärenden beslutat att fastigheterna ska erbjudas till försäljning. Stadsholmens styrelse har i 96 procent av ärendena beslutat att fastigheterna inte ska erbjudas till försäljning.

Totalt har 376 intresseanmälningar omfattande drygt 20 000 lägenheter inkommit sedan år 2006, varav 99 intresseanmälningar med drygt 1 100 lägenheter avser Stadsholmen. Under 2011 inkom 14 (12) nya intresseanmälningar avseende 1 138 (815) lägenheter.

Från och med 2007 och fram till årsskiftet 2011–2012 har sammanlagt 166 försäljningar, omfattande 10 989 lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Fyra av försäljningarna, totalt 37 lägenheter, avser Stadsholmen. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till cirka 16 miljarder kronor.

“Under 2011 har 9 (40) försäljningar, med 559 (3 398) lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar”

Under 2011 har 9 (40) försäljningar, med 559 (3 398) lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen var 686 (5 239) mkr.

Vid årsskiftet 2011–2012 hade tre bostadsrättsföreningar med drygt 100 lägenheter tackat ja till lämnade erbjudanden. Försäljningar beräknas bli genomförda under början av 2012. Ytterligare åtta fastigheter med cirka 360 lägenheter var erbjudna till försäljning. Dessa föreningar väntas ta ställning till köp under första delen av 2012. Nio intresseanmälningar hade vid årsskiftet 2011–2012 ännu inte behandlats i Svenska Bostäder styrelse.

Övriga försäljningar

Svenska Bostäder skrev i juni köpekontrakt med Primula Byggnads AB, enligt vilket Primula förvärfvar tomträtterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärntorp, Amarantern 1, 2 och 3, Neptuniorden 1 samt Par Bricole 1 och 2 i Bredäng. Försäljningen omfattar sammanlagt 1 052 lägenheter och 3 867 kvadratmeter lokalyta. Tillträde skedde i januari 2012.



FÖRSÄLJNINGAR TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR, ANTAL

	Bostadsrättsföreningar	Lägenheter
2007	12	795
2008	43	2 218
2009	62	3 965
2010	40	3 398
2011	9	559
Summa*)	166	10 935

*) Varav Stadsholmen två bostadsrättsföreningar, motsvarande 14 lägenheter.



Miljöredovisning

Steg för steg mot minskad miljöpåverkan

Svenska Bostäder ska i samverkan med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer säkerställa ett miljöanpassat och bra boende samt medverka till ett långsiktigt hållbart samhälle. Fokus är därför att minska utsläppen av klimatpåverkande gaser, göra bra materialval, förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen samt sanera föroreningar.



Miljöpolicy

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

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

Genom ett långsiktigt energiarbete sedan slutet av sjuttiotalet har Svenska Bostäder sänkt fastigheternas energianvändning med nära 40 procent. Arbetet fortsätter med ett starkt mål att ytterligare kraftigt sänka energianvändningen, samtidigt som vi kontinuerligt ska öka kundnöjdheten med inomhuskomforten.

För att kartlägga hur stor energieffektiviseringspotential som återstår i fastighetsbeståndet, och vilka investeringar detta medför, har en databas utarbetats under året. Uppgifter såsom fastigheternas utformning, areor och energianvändning hämtas ur olika databaser där de tillsammans med olika åtgärders nyckeltal och kostnader bearbetas i olika effektiviseringspaket för att finna en optimal energistrategi.

Konceptet med satsning på större ombyggnader där fastigheterna totalrenoveras har ökat under året och i miljonprogramsbeståndet pågår en långsiktig genomgripande uppgradering. I denna satsning har energieffektivisering, inomhusmiljö, minskad miljöpåverkan och trygghet hög prioritet. Ambitionsnivån för energibesparingen är minst 30 procent per ombyggnadsprojekt.

För nyproduktionen är målet att bygga trivsamma, energieffektiva hus med gott inomhusklimat, låg miljöpåverkan och låga drifts- och underhållskostnader. Vid all nyproduktion ställer Svenska Bostäder krav på att husen ska ha en energiåtgång väsentligt lägre än nuvarande normer. I några nybyggnadsprojekt även ner till nivån av passivhus, som är än mer energieffektiva, och med minimalt behov av tillförd energi utifrån. Energin tillvaratas istället från personer, elapparater och instrålad sol.

Miljöomsorg

Svenska Bostäders övergripande mål är att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle med ett miljöanpassat och bra boende. Som exempel kan följande aktiviteter och projekt nämnas:

- Kvarteret Blå Jungfruns fyra hus med 97 lägenheter, byggda med passivhusteknik, har nu varit i drift under hela 2011. Enkäter och utvärdering har visat att det är möjligt att kombinera en bra

inneklimat med en mycket låg energianvändning. Ytterligare två hus byggda med passivhusteknik med 32 lägenheter har färdigställt i Annedal under året och produktion av ytterligare drygt 100 lägenheter har påbörjats i Blackeberg och Bromsten.

- Ett energieffektiviseringsprojekt i en fastighet i Bredäng har genomförts i samarbete med Energimyndigheten, där metoder och erfarenheter kommer att användas vid kommande ombyggnader i miljonprogrammet. Resultatet visar hittills på en trettio-procentig minskning av energianvändningen.
- Medverkan i ett branschöverskridande projekt, där ett antal större aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen utvecklar en modell för överenskommelser om energianvändning, standardiserad beräkning och hur resultatet ska följas upp.
- Medverkan i framtagandet av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015.
- I om- och nybyggnadsprojekten medverkar energisamordnare vars uppgift är att säkerställa att kraven på energieffektivitet följs under byggprocessen och att måluppföljning sker efter färdigställande.
- I ett stort antal lägenheter mäts inomhustemperatur vid tre tillfällen under vinterhalvåret. Detta för att säkerställa god inomhuskomfort vid låg energianvändning.
- Årliga energiplaner med koppling till det planerade underhållet tas fram där bland annat åtgärder, resultat, måluppfyllelse och utbildningsbehov inom energiområdet anges.
- I sex fastigheter genomförs stora ombyggnader inom projektet Hållbara Järva. Syftet är att nå en halverad energianvändning och därmed även minskade växthusgaser genom energieffektiv teknik och byggnation. Dessutom ska byggnaderna miljöklassas enligt det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. Projektet genomförs med stöd från delegationen för Hållbara Städer som har regeringens uppdrag att hantera och besluta om ett ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara samhällen.
- Under året har ett arbete inletts med att utforma en ny miljöutbildning för hela företaget. Miljöutbildningen kommer att genomföras under 2012.

Organisation

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

Prioriterade områden

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

- minimerad klimatpåverkan
- sund inomhusmiljö
- fastigheter och material utan farliga ämnen
- bra och miljöeffektiv avfallshantering.

Minimera klimatpåverkan

Svenska Bostäders enskilt största utsläpp av klimatpåverkande gaser såsom koldioxid orsakas av uppvärmning av byggnader och tappvatten. En fortsatt minskning av utsläppen har därför hög prioritet. Arbetet med att minska energianvändningen bidrar, förutom till att minska klimatpåverkan, även till att minska miljöpåverkan av marknära ozon, förorening och övergödning samt uttag av ej förnyelsebar energiråvara från el- och värmeanvändning. Till ej förnyelsebar energiråvara räknas olja, kol, naturgas, kärnkraft och torv. På sidorna 38–42 redovisas Svenska Bostäders miljöpåverkan i tabellform.

Enligt Stockholms stads miljöprogram ska de klimatpåverkande utsläppen minska till 3 000 kg CO₂-ekvivalenter per invånare år 2015. Svenska Bostäders utsläpp är i dagsläget cirka 27 kg CO₂-ekvivalenter per invånare, av Stockholms stads nuvarande utsläpp på 3 600 kg CO₂-ekvivalenter per invånare.

Svenska Bostäders förhållandevis låga utsläpp, 23 000 ton klimatpåverkande gaser, kommer nästan uteslutande från fjärrvärmeanvändning. De klimatpåverkande utsläppen har därmed minskat under 2011.

Värme och varmvatten

Energianvändningen för värme och varmvatten under 2011 uppgick till 170,7 kWh/kvm att jämföra med föregående års utfall på 176,1 kWh/kvm i motsvarande fastighetsbestånd. Minskningen motsvarar drygt 3 procent och innebär att 2011 års mål på 1,8 procent överträffades.

Minskningen har åstadkommit genom bland annat omfattande satsningar på upprustning av fastighetens klimatskal, installationer i sin helhet och energieffektivisering i den dagliga driften.

Målvärdet för 2012 är satt till en nära nog oförändrad energianvändning jämfört med föregående år. Fokus läggs på att åstadkomma en inomhuskomfort som framöver tillfredställer ett större antal av våra hyresgäster. Denna satsning gör att resultatet av såväl större energieffektiviseringsprojekt, mindre installationsåtgärder och drift-effektivisering kommer att uppvägas av de höjningar av inomhustemperaturen som kan komma ifråga i en del av vårt fastighetsbestånd.

Miljömärkt el

Svenska Bostäder använder sedan många år tillbaka enbart miljömärkt el, enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för Bra Miljöval.

Användandet av miljömärkt el har medfört att utsläpp av 2 300 ton klimatpåverkande gaser undvikits under 2011, jämfört med nordisk elmix.

Elförbrukningen under 2011, exklusive Stadsholmen och Vällingby City, uppgick till 21,1 kWh/kvm. Utfallet föregående år med motsvarande fastighetsbestånd uppgick till 22,1 kWh/kvm. Det innebär en minskning om 4,5 procent. Merparten av denna minskning beror på korrekterade systemfel som funnits i tidigare anläggningsfiler som legat till grund för tidigare miljöredovisningar.

Besparingar görs i huvudsak vid fortlöpande underhåll, genom installation av ny, effektivare utrustning i belysningsanläggningar, ventilationssystem och tvättstugor.

Målet för 2012 är en minskning om cirka 1 procent till 20,9 kWh/kvm.

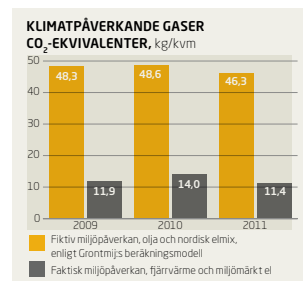
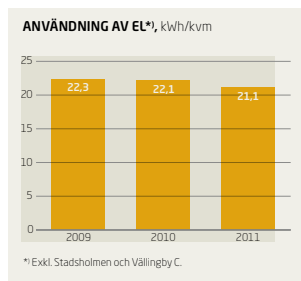
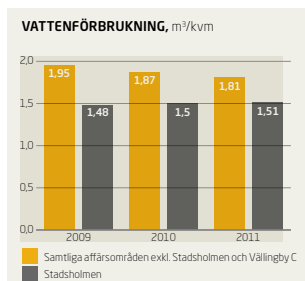
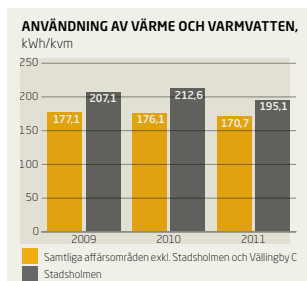
Arbete pågår med att implementera samtliga elabonnemang i Energiportalen för att kunna följa upp elförbrukningen i likhet med fjärrvärme- och vattenförbrukningen.

Transporter

Företaget arbetar aktivt med att minska klimatpåverkande gaser från företagets egna fordon och övriga transporter genom att endast köpa in eller leasa miljöbilar samt ställa miljökrav på transporter vid upphandlingar.

För tjänstetransporter finns interna miljöbilspooler och för transporter inom bostadsområdena används i hög utsträckning små elbilar som laddas med miljömärkt el. Dessa elbilar har miljöfordelar i form av ringa utsläpp och minimalt med buller.

Svenska Bostäder uppfyller stadens krav på att alla företagets etanol- och biogasfordon tankas med minst 85 procent förnyelsebart drivmedel. Förbrukningen av drivmedel gällande egna transporter resulterade i ett minskat utsläpp av klimatpåverkande gaser. En del i detta är att företagets yttre skötsel drivs på entreprenad sedan maj 2011. Resultatet blev ett utsläpp om totalt 134 ton klimatpåverkande gaser.





Vatten

Tappvattenanvändningen under 2011 uppgick till 1,81 m³/kvm. Utfallet föregående år med motsvarande fastighetsbestånd uppgick till 1,87 m³/kvm. Det ger en minskning om drygt 3 procent vilket innebär att målet uppnåtts. I och med att Energiportalen nu är i drift bygger årets siffror på faktiskt avläst förbrukning månad för månad. Tidigare år byggde uppgifterna på Stockholm Vattens beräknade årsförbrukning baserat på rullande avläsningar i perioder om 12–24 månader.

Besparingen är ett resultat av att satsningen på upprustning i en stor del av fastighetsbeståndet även har medfört en minskning av vattenförbrukningen. Dessutom har vattenbesparande åtgärder i cirka 10 000 lägenheter genomförts i resterande bestånd.

Målvärdet för 2012 är att vattenanvändningen ska ha minskat med 2 procent.

Energistyrning i byggprojekt

För att säkerställa att våra byggprojekt uppfyller kraven på energiprestanda, samtidigt som en sund inomhusmiljö kan åstadkommas, har nya rutiner för energisamordning och uppföljning implementerats i våra nybyggnadsprojekt under året. I rutinerna ingår bland annat en in- och utdatamall för energiberäkningar som även omfattar energiuppföljning efter inflyttning. Syftet med mallen är att kvalitetssäkra energiberäkningsprocessen men också att göra det möjligt att jämföra beräkningar och resultat projekten emellan. Det nya arbetsättet ger oss större möjlighet att påverka husets gestaltning och

alternativa energilösningar redan i förstudieskedet för att möta de allt tuffare kraven på energiprestanda. Det första projektet med energisamordnare genom hela byggprocessen är kvarteret Duggregnet i Björkhagen. Implementering av arbetssättet pågår också i större ombyggnadsprojekt.

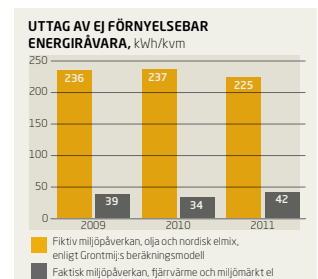
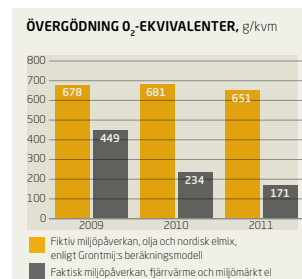
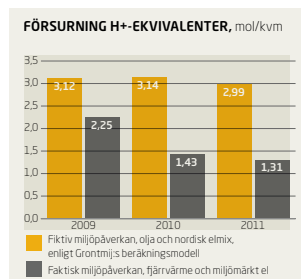
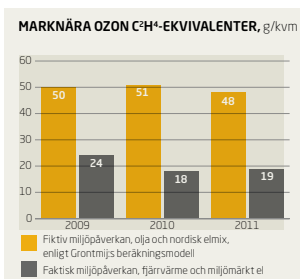
Energiportalen

Energiportalen är ett viktigt verktyg för drifteffektivisering, övervakning av energianvändning, förebyggande underhåll samt budget och ekonomiuppföljning. Under året har budgetarbetet för värme och vatten skett med hjälp av verktyget, dock återstår ännu att implementera el i Energiportalen. Detta arbete beräknas ske under 2012, då eltaxornas komplexitet gör att en ny metod för överföring av månadsförbrukningar behöver utvecklas.

Under uppvärmningssäsongen 2011/2012 testas och utvärderas en modell för värmereglering i två fastigheter, där lägenheternas innetemperatur ligger till grund för aktuellt driftfall. Resultatet kommer att vara vägledande för framtida beslut om införande av denna typ av reglering.

Individuell mätning och debitering (IMD) av varm- och kallvatten

Under 2011 har Svenska Bostäder haft individuell mätning och debitering (IMD) för varm- och kallvatten i en fastighet, kvarteret Blå Jungfrun. Debiteringen är ett fyraårigt försök som ska utvärderas innan beslut tas om IMD i övriga beståndet. Tills vidare sker förberedelser för IMD vid nyproduktion och större ombyggnader.





En utvärdering efter ett års drift av IMD i kvarteret Blå Jungfrun visar att många upplever IMD som positivt men någon minskad varmvattenanvändning jämfört med övriga bostäder tillhörande Svenska Bostäder i området kan inte påvisas.

Sund inomhusmiljö

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

Under 2008 infördes ett inomhusmiljöindex inom företaget. Genom enkätsvar visar indexet hur nöjda hyresgästerna är med inomhusmiljön. Indexet visar också hur vi inom företaget aktivt arbetar med frågor som radon, ventilation och förebyggande arbete för att förhindra uppkomst av legionella.

År 2011 var målet för inomhusmiljöindex 87. Indexet uppgick till 86 och målet uppnåddes därmed inte. Resultatet för år 2011 visar dock en uppgång med drygt 3 procent gentemot föregående år. Målet för inomhusmiljöindex 2012 är 89 och slutmålet är att år 2015 nå ett index på 92.

Radon

I riksdagens miljökvalitetsmål till 2020 ingår delmålet "God bebyggd miljö", vilket bland annat anger att alla bostäder ska ha en radonhalt lägre än 200 Bq/m³. Svenska Bostäder har kartlagt radonförekomsten vilket innebär att:

- minst 15–20 procent av lägenheterna i varje huskropp har kontrollmätts
- minst en mätning har genomförts i de fastigheter som innehåller färre än tio lägenheter.

Målet är att alla mätplatser överstigande riktvärdet ska vara åtgärdade senast 2012, enligt den åtgärdsplan som utarbetats och med nuvarande förutsättningar till grund. Åtgärdsplanen följs och uppdateras kontinuerligt med nya mätvärden. 351 lägenheter och lokaler mättes under år 2011. Radonsaneringar har genomförts i totalt 225 lägenheter och lokaler, och saneringar pågår i ytterligare 219.

Målet för 2012 är att mäta ytterligare 245 lägenheter i uppföljande syfte och sanera de fyra mätplatser som ligger i 2012 års plan. Åtgärdsplanen har reviderats under året med hänsyn till de fastighetsförsäljningar som skett. En till två gånger per år lämnas en uppdaterad lägesrapportering om radonmätningarna och deras status till Miljöförvaltningen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Målpuppfyllelsen vad gäller den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är att åtgärder och besiktningar ska vara genomförda eller pågå i samtliga ännu ej godkända ventilationssystem. Målvärdet för 2011 var 100 procent.

2011 års resultat visar att Svenska Bostäder har godkända ventilationssystem eller pågående besiktningar alternativt åtgärder i 98 procent av lägenheterna. Resultatet jämfört med föregående år är en förbättring med 5 procent, motsvarande cirka 1 400 lägenheter. De återstående 2 procenten, eller cirka 500 lägenheter som inte omfattas av nära förestående ombyggnader, är de där besiktningens intervall passerats eller som haft förnyad besiktning där brister påtalats. Målet för 2012 är att 100 procent av lägenheterna ska omfattas av åtgärder, besiktningar eller ha godkända ventilationssystem.

Fuktsäkerhetsarbete

Under året har Svenska Bostäder haft en informationsinsats rörande fuktsäkerhet för de projektledare som arbetar med nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Syftet var att förmedla aktuellt kunskapsläge inom området.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

Byggvaror utan farliga ämnen

För att säkerställa att farliga ämnen inte används i eller byggs in i Svenska Bostäders fastigheter används miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen. Svenska Bostäder är en av de drygt tjugo

RADON - ÅTGÄRDSPLAN, ANTAL LÄGENHETER

Område	Mätningar			Åtgärdsstatus		Åtgärdsplan		
	Mål 2012	Mål 2011	Utfall 2011	Åtgärder pågår	Åtgärdade	Ej åtgärdade	2012	2013
Miljonprogram	80	38	73	52	47	3	3	0
Äldre förort	121	132	183	119	113	0	0	0
Innerstad	44	47	95	48	65	1	1	0
Totalt	245	217	351	219	225	4	4	0
Totalt exkl. Stadsholmen	238	208	302	181	162	3	3	0

Åtgärdsplanen har under 2011 kompletterats med mätresultat överstigande riktvärde.

stora fastighetsägare och byggherrar som står bakom systemet, som vid årsskiftet 2011/2012 innehöll cirka 8 000 bedömda varor.

Miljöbedömningen av en vara baseras på Byggvarubedömningens kriterier för respektive vara. Kriterier finns för varans innehåll, för varans hela livscykel och för de eventuella effekter varan kan ha på inomhusmiljön.

Byggvarubedömningen används för att göra bra materialval i både byggprojekt och i den löpande förvaltningen. Vid upphandling ställer Svenska Bostäder också krav på att leverantörer ska använda av Byggvarubedömningen godkända varor i de uppdrag de utför åt företaget. Ett exempel är avtalet med de entreprenörer som nu genomför yttre skötsel och tillsyn.

I alla nybyggnadsprojekt och nu även alla större ombyggnadsprojekt används Byggvarubedömningens projektplats där det går att lägga upp det egna projektet med tillhörande byggvaror. Detta gör det lättare att gå tillbaka och se vilka produkter som använts och hur de är bedömda i varje projekt.

Användning av kemikalier i förvaltningsorganisationen

Hantering och förvaring av kemikalier i förvaltningsorganisationen följs regelbundet upp vid den årliga skyddsronen. Vi har sammanställt de mest miljöanpassade förvaltningsprodukterna i "Gröna listan" som nu finns att tillgå för förvaltningsorganisationen. "Gröna listan" uppdateras årligen.

Miljöeffektiv avfallshantering

Det är viktigt att minimera uppkomsten av avfall, men viktigast är att se till att det avfall som trots allt uppkommer hanteras som en resurs så att största möjliga miljö- och samhällsnytta uppnås. Varje svensk ger upphov till cirka 510 kg insamlat avfall per år. Nästan 99 procent

av detta återvinns genom materialåtervinning eller energiutvinning och bara drygt 1 procent går till deponi.

Möjlighet till nära källsortering

Svenska Bostäders bostadshyresgäster bidrar till återvinning genom att sortera sitt avfall i de miljöstugor som företaget tillhandahåller. I miljöstugorna finns möjlighet att sortera i upp till nio fraktioner.

I Järva har projektet med källsortering i materialströmmar fortsatt under året. Med materialströmmar menas att avfallet samlas in utifrån materialslag och inte utifrån om det är en förpackning eller inte. All sorts plast läggs i samma kärl och detsamma gäller materialet metall och papper. Syftet är att erbjuda hushållen en mer logisk insamling och att återvinna mer material. Naturvårdsverket är positivt till insamling i materialströmmar då satsningen överensstämmer med den utveckling på avfallsområdet som både de och EU vill ha.

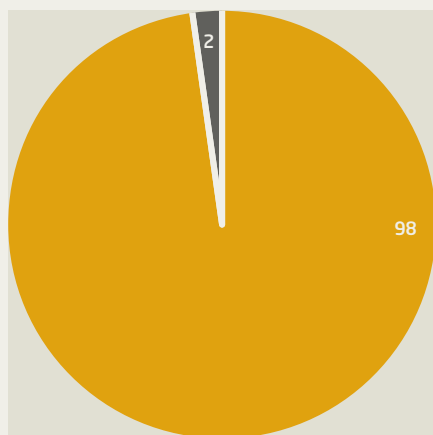
Hushållsavfall

Svenska Bostäder fortsätter att förbättra hanteringen av hushållsavfall ur arbetsmiljösynpunkt. Vid ändringar väljs i första hand maskinella lösningar som exempelvis sopsug eller botten tömmande behållare som töms med hjälp av speciellt anpassade bilar. Under året har cirka 50 hämtställen fått ny lösning och totalt har cirka 240 hämtställen åtgärdats sedan 2008. Totalt har vi cirka 1 100 hämtställen.

Matavfallskvarnar

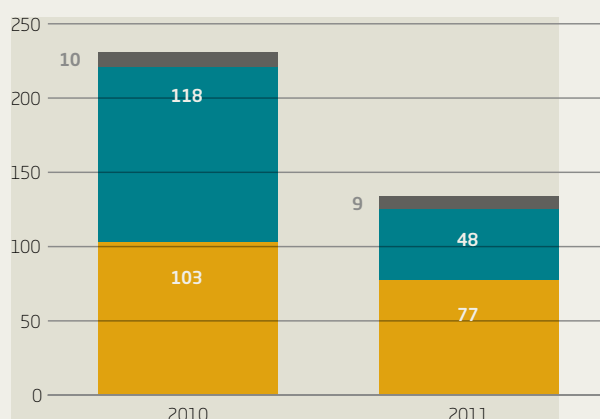
Tanken var att Svenska Bostäder under året skulle testa ett antal matavfallskvarnar i ett par ny- eller ombyggnadsprojekt. På grund av att projekten förskjutits i tid kommer detta att ske under 2012. Matavfallskvarnar är en del i Stockholms stads miljöinsats för att ta hand om matavfallet. Matavfallet mals ned och förs bort via avloppsvattnet och bidrar till ökad biogasproduktion.

OVK LÄGENHETER, %



Uppfyller målvärde Uppfyller ej målvärde

TRANSPORTER VÄXTHUSGASUTSLÄPP, ton CO₂-ekv.



Egen bil i tjänst Arbetsfordon och redskap Miljöbilspool/leasade bilar/förmanbilar

Miljörevisioner

Svenska Bostäder har under året genomfört miljörevision av 24 avtalspartners. Revisionen har omfattat entreprenörer och projektörer i tio ny- och ombyggnadsprojekt samt fjorton leverantörer av yttre skötsel, byggarbeten, byggservice, styr- och regler, golvbeläggningsarbeten, målningsarbeten, fönsterrenovering och vitvaru- och tvättstugeservice. Syftet med miljörevisionerna har varit att följa upp hur avtalspartners följer Svenska Bostäders miljökrav och att få underlag för förbättringar. Nedan beskrivs resultatet av revisionerna. Svenska Bostäder kommer att följa upp att anmärkningar åtgärdats hos de reviderade leverantörerna i början av 2012.

Miljörevision av projektörer

Miljörevision har gjorts av två projekt i projekteringsskedet, varav ett där projektering bedrevs parallellt med produktion – med fokus på materialval, resurshushållning och allmän styrning av miljöfrågorna. Revisionsresultatet visar då det gäller materialval att båda projekten använde sig av miljöbedömningsverktyget Byggsvarubedömningen, dock genomförde det ena projektet endast kontroll av vissa typer av varugrupper. Helhetsintrycket från revisionerna är att miljö är relativt integrerat i projekteringsarbetet.

Miljörevision av entreprenörer

Miljörevision har gjorts av nio entreprenader varav tre nybyggnadsprojekt och sex ombyggnadsprojekt. Helhetsintrycket från revisionerna är att miljöarbetet fungerar relativt bra, dock kan den styrande dokumentationen förbättras. Samtliga entreprenörer har upprättat miljöplaner, dock var endast fyra av dem projekthanpassade. Övriga saknade beskrivning av hur vissa arbetsmoment ska utföras för att uppfylla Svenska Bostäders miljökrav. Svenska Bostäder kommer under 2012 att arbeta för att öka andelen projekthanpassade miljöplaner.

Vid miljörevision av entreprenörer har vi liksom tidigare år fokuserat på materialval, hantering av kemikalier och farligt avfall samt källsortering. Vid förra årets revision konstaterades att en tydlig förbättring skett sedan 2008 gällande medvetenheten och det faktiska tillämpandet av miljöbedömningssystemet Byggsvarubedömningen. Årets revision visar ett något sämre resultat gällande medvetenheten medan det faktiska tillämpandet kvarstår på samma nivå. Resultatet från stickprovskontroll, att produkter på arbetsplatsen är godkända, är dock inte tillfredställande. Även om entreprenörer totalt sett hanterar ett stort antal produkter är resultatet en indikation på att förbättring är möjlig. Svenska Bostäder har under 2011 infört förbättrade rutiner rörande de större ombyggnadsprojektens



hantering av materialval och kommer under 2012 att arbeta med bland annat informationsinsatser för att rutinerna ska tillämpas fullt ut. Insatser kommer även att ske för att förbättra arbetet med materialval i mindre ombyggnadsprojekt såväl som i nybyggnadsprojekt.

Under 2010 var det fem av sex entreprenörer som hade en fungerande avfallshantering. Årets revision visar att åtta av nio entreprenörer källsorterade, dock var det endast fem av nio som hade rena fraktioner vid revisionstillfället. Under året har en ny kravformulering för nybyggnadsprojekt införts med begränsning av andelen avfall som får deponeras.

Miljörevision av entreprenörer för yttre skötsel

Miljörevision har detta år även gjorts av Svenska Bostäders samtliga fyra entreprenörer för yttre skötsel. Alla entreprenörer har upprättat en projekthanpassad miljöplan och tre av fyra har redovisat en kemikallista, som Svenska Bostäder stämt av mot Byggsvarubedömningen. Resultatet visar dock att endast en av fyra entreprenörer hade godkänd kemikaliehantering utan anmärkningar och att en av fyra källsorterade. Svenska Bostäder kommer att följa upp att åtgärder vidtagits i början av 2012.

Miljörevision av övriga leverantörer

Miljörevision av Svenska Bostäders övriga leverantörer görs nu för fjärde året i rad. Helhetsintrycket från årets revision är liksom förra året att de leverantörer som har någon form av certifierat miljöledningssystem uppvisar en bättre medvetenhet och styrning av miljöfrågorna än övriga reviderade leverantörer. Revisionerna visar ett förbättrat resultat av leverantörernas arbete med materialval sedan föregående år.

Åtta av tio leverantörer källsorterar och sju av tio hade rena fraktioner på arbetsplatsen vid revisionstillfället. För de sju leverantörer som har krav på att lätta fordon inte får vara äldre än 8 år uppfyller sex leverantörer detta. Den leverantör som inte följde kravet kommer att byta ut de gamla bilarna inom kort. Vidare har fem av de sju leverantörer som hade krav på sig att informera personalen om sparsam körning gjort detta.

KÄLLSORTERING HUSHÅLL, INSAMLAD MÄNGD

	2011, kg/lgh	2011, ton, totalt	2010, kg/lgh
Glas	34	947	24
Plast	5	129	5
Metall	4	124	5
Tidningar	67	1 874	64
Well/kartong	20	574	18
Elavfall	26	727	13
Småbatterier	0,03	1	0,2

RESULTAT FRÅN MILJÖREVISION AV ENTREPRENÖRER 2008-2011, %

Materialval - nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Medvetenhet om kravet	78	100	75	50
Tillämpat byggsvarubedömningen (alt. byggd Miljö)	67	67	50	33
Godkända stickprov	0	0	50	0

RESULTAT FRÅN MILJÖREVISION AV ÖVRIGA LEVERANTÖRER 2010-2011, %

Materialval - nyckeltal	2011	2010
Medvetenhet om kravet	90	50
Tillämpat byggsvarubedömningen (alt. byggd Miljö)	60	20
Godkända stickprov	20	0

Revisors rapport över översiktlig granskning av AB Svenska Bostäders miljöredovisning

Till läsarna av AB Svenska Bostäders miljöredovisning:

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i AB Svenska Bostäder att översiktligt granska innehållet i AB Svenska Bostäders miljöredovisning för år 2011. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera miljöredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om miljöredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning, utgiven av Far. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av miljöredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

De kriterier som vår granskning baseras på är de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vår översiktliga granskning omfattar det som framgår av de sidor i årsredovisningen som avser miljöredovisningen på sidorna 37–42. Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bl. a. omfattat följande:

- uppdatering av vår kunskap och förståelse för AB Svenska Bostäders organisation och verksamhet
- intervjuer med ansvariga chefer på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i miljöredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig
- att ha tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig
- utvärdering av de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation
- utvärdering av den modell som använts för att beräkna koldioxidutsläpp,
- analytisk granskning av rapporterad information
- avstämning av finansiell information mot företagets årsredovisning för år 2011.

Slutsats

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

Stockholm, februari 2012

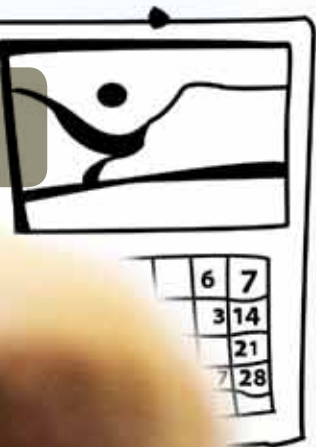
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Pia Bäckman
Specialistmedlem i Far





Medarbetare, organisation och ledning

Starkt engagemang driver bolaget framåt

Svenska Bostäders mål är att erbjuda utvecklande och sunda arbetsplatser där varje individ kommer till sin rätt. Genom delaktighet och engagemang bidrar medarbetarna till att nå våra övergripande mål.

Medarbetare

Målorienterad företagskultur

Under året har arbetet med att förankra de fyra ledorden handlingskraftig, resultatorienterad, kommunikativ och lyhörd, i kombination med en tydlig målorientering, varit i fokus. Utvecklingssamtalen har fått en tydligare inriktning mot att sätta mål samt följa upp och utvärdera prestation och kompetens. Ledarutvecklingsprogram samt gemensam konferens för samtliga medarbetare har varit andra aktiviteter där ledorden utgjort den röda tråden.

Bemanning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 304 (365). Av dessa var 174 (208) män och 130 (157) kvinnor, 206 (215) tjänstemän och fastighetsanställda 98 (150). Inom de olika affärsområdena arbetade cirka 193 (250) medarbetare och på huvudkontoret cirka 111 (115).

Personalomsättningen uppgick till 10,3 (12,1) procent och medelåldern till 46,8 (46,6) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,6 (10,2) år.

Minskningen av antal anställda beror till största delen på outsourcing av skötseln av utomhusmiljöer vilket medförde att cirka 40 miljövärdar gick över till nya arbetsgivare.

Svenska Bostäder anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolorungdomar. Under sommaren 2011 anställdes cirka 50 (80) personer varav cirka 35 arbetade med yttre skötsel hos företagets entreprenörer.

Svenska Bostäder tillhandahåller också olika former av praktikplatser till studenter från yrkesutbildningar och högskolor. Under 2011 har företaget erbjudit tio praktikplatser inom stadens arbetsmarknadsprojekt via Jobbtorg Stockholm. Praktikplatserna har funnits inom såväl fastighetsskötsel som administration.

Medarbetarundersökning - VOICE

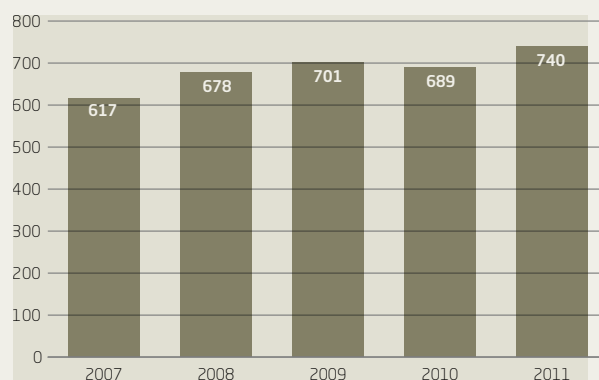
Varje år genomförs en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare har möjlighet att bedöma bland annat arbetssituation, utvecklingsmöjligheter och ledarskap. Under 2011 har såväl företagets egna som Stockholm stads gemensamma medarbetarundersökning visat att medarbetarnas upplevelse av sin arbetssituation har förbättrats. Resultaten visar framförallt att medarbetarna är stolta över företaget, att trivseln och motivationen är hög samt att ledarskapet har förbättrats. Fortfarande upplevs arbetsbelastning och stress som hög, vilket bland annat kan bero på de förändringar som skett under året. Att arbeta med denna fråga blir ett prioriterat område framöver och det blir viktigt att fortsätta arbetet med att skapa en organisation med tydlighet i ansvar och befogenheter.

Kompetensutveckling

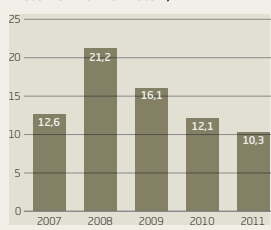
Företagets ledare och medarbetare har samma uppdrag: att nå resultat och utveckla verksamheten. För att klara detta krävs en företagskultur där varje individ bidrar till att utveckla arbetssättet och tar personligt ansvar. Att kontinuerligt arbeta med kompetensutveckling har därför hög prioritet. Under året har ett ledarutvecklingsprogram tagits fram, med utgångspunkt i de fyra ledorden.



VÄRDESKAPANDE INDEX



PERSONALOMSÄTTNING TILLSVIDAREANSTÄLLDA, %



SJUKFRÅNVARO, %



Samtliga chefer har genomgått eller ska genomgå programmet i syfte att bygga en gemensam syn och ett gemensamt förhållningssätt i ledarskapet. Utbildning i den nya metoden för utvecklings-samtal har också genomförts. Utöver detta har utbildningsinsatser inom nya plan- och bygglagen samt Outlook genomförts.

Arbetsmiljö och hälsa

God arbetsmiljö och hälsa går hand i hand med engagemang, bra prestationer, trivsel och effektivitet. Svenska Bostäder försöker se till medarbetarens hela livssituation, inte bara arbetet, och arbetar därför med omfattande hälsoprogram.

Friskprofiler genomförs vartannat år där coaching erbjuds för dem som ligger i riskzonen för ohälsa. Centrala aktiviteter, som årets hälso- och motionstävling "Formiaden", arrangeras men också aktiviteter på respektive affärsområde och avdelning där de lokala hälsoombuden är en drivande kraft.

Dessa satsningar kombinerade med såväl friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring som ett aktivt rehabiliteringsarbete bidrar till en relativt låg sjukfrånvaro om 3,3 (3,0) procent.

Under året har arbetsmiljöinsatserna koncentrerats till att stärka cheferna i arbetsmiljöansvaret genom bland annat utbildning samt stöd från såväl HR som företagshälsovården i samband med skyddsronder. Trafiksäkerhetsregler har tagits fram i syfte att tydliggöra både företagets och medarbetarnas ansvar. Hjärtstartare, så kallade defibrillatorer, har köpts in och finns nu på ett flertal ställen. Flera HLR-utbildningar har också genomförts.

Jämställdhet och mångfald

Svenska Bostäder arbetar för ökad likabehandling på ett integrerat sätt och i direkt anslutning till verksamheten. Riktlinjer för arbetet sätts i samverkan med arbetstagarorganisationerna. På arbetsplatserna bedrivs sedan arbetet fortlöpande. Företagets medarbetare ska respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån var och ens förutsättningar. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter i arbetet genomförs regelbundet en enkätundersökning som ligger till grund för åtgärder som redovisas i Likabehandlingsplanen.

En sammanställning av de senaste årens enkätundersökningar har jämförts med en kontrollgrupp. Resultatet är mycket positivt och innebär att Svenska Bostäder ständigt förbättrar resultaten medan kontrollgruppen står kvar på samma nivå. Små insatser har visat sig ha stor betydelse.

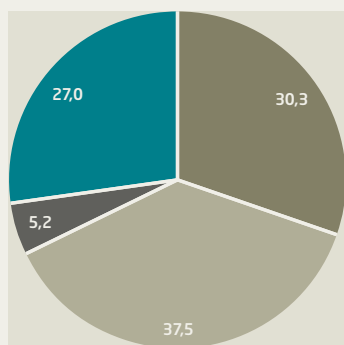
Den mångfald som finns bland hyresgästerna ska återspeglas bland medarbetarna. Därför eftersträvas en bredd av erfarenheter och bakgrunder inom företagets arbetsgrupper, något som alltid ska beaktas vid rekrytering men även i samband med sammansättning av olika arbets- och projektgrupper.

För att möta generationsväxlingen som pågår vill Svenska Bostäder attrahera ungdomar att söka sig till företaget och branschen. Detta sker bland annat genom att företaget varje sommar anställer ett stort antal ungdomar. Företrädare till dessa platser ges till dem som kommer från invandratäta bostadsområden. Även olika typer av praktikplatser erbjuds under året.



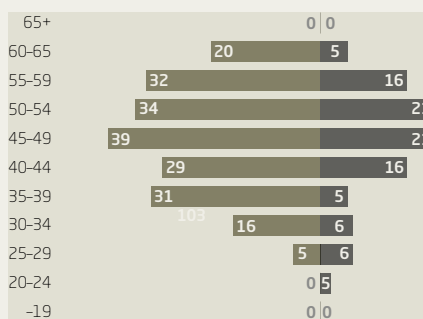
”Den mångfald som finns bland hyresgästerna ska återspeglas bland medarbetarna. Därför eftersträvas en bredd av erfarenheter och bakgrunder inom företagets arbetsgrupper”

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA 2011-12-31, %



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

ÅLDERSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN/FASTIGHETSANSTÄLLDA 2011-12-31, ålder



■ Tjänstemän
■ Fastighetsanställda

Organisation och ledning

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

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

Årsstämma

Årsstämma äger rum den 3 april 2012 i Stockholms Stadshus.

Styrelsearbetet

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

Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Till detta kommer ofta ett eller flera extra möten. Under kalenderåret 2011 har sju styrelsemöten hållits.

Bolagets ledning

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

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

Revisorer

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2013. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är valda fram till ordinarie årsstämma 2012.

Organisation

Verksamheten bedrivs i fem geografiskt avgränsade affärsområden – Järva, Västerort, Kärntorp, Sydväst och Innerstaden – som rapporterar till förvaltningschef/vice VD. Under 2012 går Kärntorp och Sydväst samman och bildar ett område. Stadsholmen rapporterar direkt till VD.

Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är affärsområdeschefen placerad med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlare, fastighetsingenjör, trädgårdssamordnare, driftledare och ekonom. Området har ansvar för hyresgäster, fastigheter och ekonomin inom det egna affärsområdet. Till stöd för den lokala verksamheten finns också centrala resurser inom ekonomi, ombyggnad, miljö, nyproduktion, inköp, IT, marknad och HR. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Svenska Bostäder har beslutat om outsourcing av förvaltning och drift av Vällingby City från och med 1 januari 2012. Förvaltningen sköts då av Newsec och driften av Bravida.

Policyer

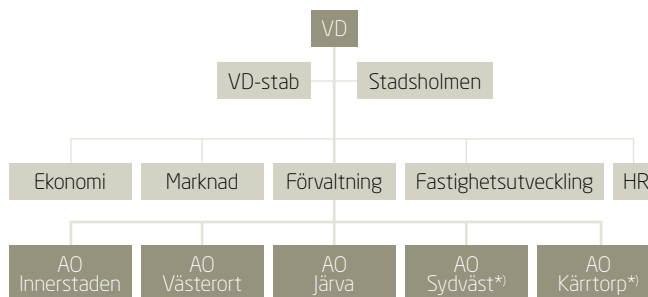
Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, äldres boende och likabehandling. Samtliga policyer revideras årligen.

Målstruktur

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

Ekonomisk rapportering

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



*) Från och med 1 mars 2012 slås AO Sydväst och AO Kärntorp samman till AO Söderort.

OBLIGATORISKA PUNKTER VID STYRELSESAMMANTRÄDEN ÄR:

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

Styrelse



Berthold Gustavsson (m)
Styrelseordförande



Yvonne Ruwaida (mp)
Vice ordförande



Peter Salomon (m)
Ordinarie ledamot



Hugo Nordenfelt (m)
Ordinarie ledamot



Fredrik Lundin Leinder (fp)
Ordinarie ledamot



Karin Hanqvist (s)
Ordinarie ledamot



Jan Sörling (s)
Ordinarie ledamot



Gabriel Holmberg (m)
Suppleant



Bengt Carlsson (m)
Suppleant



Burhan Yildiz (fp)
Suppleant



Ragnhild Elfsö (c)
Suppleant



Ornina Younan (s)
Suppleant



Tobias Olsson (mp)
Suppleant



Gunilla Bhur (v)
Suppleant



Lena Österdahl
Personalrepresentant



Curt Öhrström
Personalrepresentant



Suzanne Frejd
Personalrepresentant, suppleant



Kai Cseresnyés
Personalrepresentant, suppleant

Ordinarie ledamöter

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

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

Peter Salomon (m) Ordinarie ledamot sedan 2011.

Född 1952. Regementsofficer/överstelöjtnant i reserven. Informationsdirektör. Övriga förtroendeuppdrag: Valberedningen i Västerledsmoderaterna.

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

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

Karin Hanqvist (s) Ordinarie ledamot sedan 2011. Född 1943. Gymnasieutbildad. Pensionär. Övriga förtroendeuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, Z.e vice ordförande Storstockholms brand-försvär, ersättare i överförmyndarnämnden.

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

Suppleanter

Gabriel Holmberg (m) Suppleant sedan 2007. Född 1962.

Bengt Carlsson (m) Suppleant sedan 2011. Född 1942.

Högskoleutbildad vid KTH. Övriga förtroendeuppdrag: Ersättare i kommunfullmäktige, ledamot i Skärgårdsrådet.

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

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

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

Tobias Olsson (mp) Suppleant sedan 2010. Född 1978.

Utbildad samhällsplanerare med inriktning kulturgeografi. Utvecklingsledare. Övriga förtroendeuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden.

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

Personalrepresentanter

Lena Österdahl Personalrepresentant sedan 2008. Född 1952. SKTF. Ombyggnadskoordinator.

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

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

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

Företagsledning



Pelle Björklund
VD



Patrik Emanuelsson
Vice VD / Chef Förvaltningsavd.



Jonas Schneider
VD Stadsholmen, chef VD-staben



Lars Brogren
Ekonomichef



Sandra Plavinskis
Marknadschef



Susanne Sgra Callemo
HR-chef



Allan Leveau
Nybyggnadschef



Lars Skoglund
Ombyggnadschef

Ledande befattningshavare



Amra Barlov Lindqvist
Affärsområdeschef Järva



Ulrika Thorildsson
Affärsområdeschef Innerstaden



Stefan Mattsson
Affärsområdeschef Söderort



Helene Engholm
Affärsområdeschef Västerort



Christina Lillieborg
Affärsområdeschef Stadsholmen

Företagsledning

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

Patrik Emanuelsson Vice VD/Chef förvaltningsavdelningen. I nuvarande befattning sedan 2006. Anställd 2000. Född 1966. Tidigare erfarenhet: IT-driftchef Svenska Kraftnät och IT-chef FMV.

Jonas Schneider VD Stadsholmen, chef VD-staben. Anställd 2012. Född 1967. Pol. Mag. Tidigare erfarenhet: Vice VD Familjebostäder, Kanslichef Stockholms stad, chef Intressebevakning SABO.

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

Sandra Plavinskis Marknadschef. I nuvarande befattning sedan 2011. Anställd 1996. Född 1969. Fil. kand. Tidigare erfarenhet: Informationschef och enhetschef på Svenska Bostäder, informatör/marknadsföreläsare på KappAhl AB.

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

Allan Leveau Nybyggnadschef. I nuvarande befattning sedan 2007. Anställd 2007. Född 1957. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Affärschef Skanska, projektledare Ljungberggruppen, regionschef Ramböll.

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

Ledande befattningshavare

Amra Barlov Lindqvist Affärsområdeschef Järva. I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 1999. Född 1974. Förvaltare. Tidigare erfarenhet: Uthyrningssamordnare, chef affärsstöd, Svenska Bostäder.

Ulrika Thorildsson Affärsområdeschef Innerstaden.

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

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

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

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



Ekonomi

Starkt utgångsläge för fortsatt upprustning

En stark balansräkning med en för branschen hög soliditet ger Svenska Bostäder en stabil finansiell ställning. Låg skuldsättningsgrad och betydande övervärden ger ett bra utgångsläge för att rusta upp fastighetsbeståndet under kommande år utan att äventyra bolagets finansiella ställning.

Ekonomisk utveckling

Marknaden 2011

Världsekonomin fortsätter att präglas av stor osäkerhet. Nödsvändiga åtstramningsprogram för att hantera skuldkrisen genomförs i en rad länder men trots det kvarstår misstron och därmed höga upplåningskostnader. Banksystemet pressas samtidigt av ökade kapitaltäckningskrav och nedskrivningar av tillgångssidan. I USA har makrosiffror däremot överraskat på uppsidan den senaste tiden och oron för recession har avtagit. Amerikansk ekonomi hämmas dock av hög arbetslöshet och fortsatta behov av skuldanpassning, inte minst mot bakgrund av att bostadspriserna har fortsatt nedåt. Banksystemet är i bättre skick i Europa, men riskerna för spridningseffekter från eurokrisen skapar osäkerhet och försiktighet.

Fastighetsvärde

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Svenska Bostäder gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. I år, liksom förra året, har dessutom en extern värdering gjorts av Vällingby City.

Värderingen har tre syften:

- att presentera bedömt verkligt värde, värdeförändring och totalavkastning
- att fastställa eventuella nedskrivningsbehov
- att bedöma ny- och tilläggsinvesteringar.

Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företagets portfölj i förvaltning per den 31 december 2011. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 37,3 (36,4) mdkr.

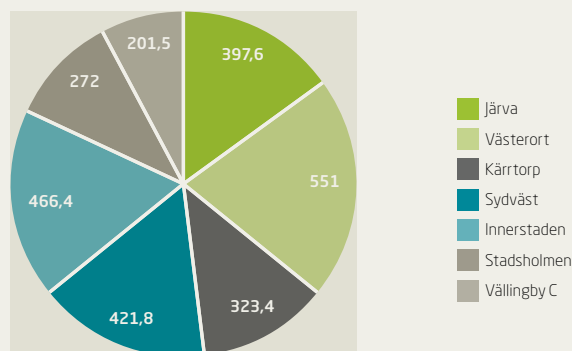
Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 23,6 (23,9) mdkr. Då värdet på beståndet bland annat påverkas av vilka investeringar som gjorts i fastigheterna under året redovisas förändringen i form av övervärden. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet är 13,7 (12,6) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 28,4 (29,3) mdkr.

Värderingsmetodik

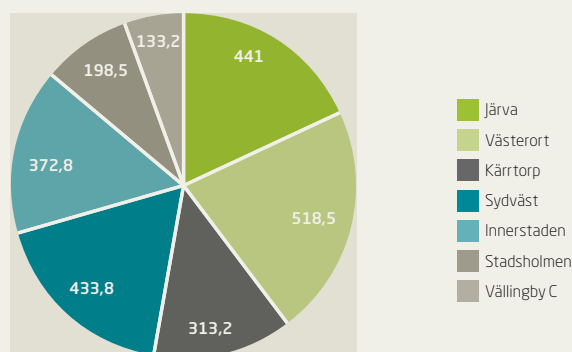
Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. En långsiktig, normal uthyrningsgrad fastställs för respektive fastighet. Värdet på fastigheten bestäms av utvecklingen av driftnettot och avkastningskravet. Marknadens uppfattning om realränta och riskpremie styr vilket avkastningskrav en viss fastighet har. Varje enskild fastighet har bedömts var för sig. I årets värdering har vissa inslag av ortspris-analyser använts företrädesvis på fastighetsbeståndet i innerstaden.

I huvudsak används den aktuella hyresnivån, dock med justeringar för kända förändringar. Faktiska drifts- och underhållskostnader

HYRA PER VÄRDEOMRÅDE, mkr



YTA PER VÄRDEOMRÅDE, tkvm



justeras i kalkylen till en nivå som fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuell fastighetsskatt och tomträttsavgäld används i kalkylen. Fastigheterna är indelade i fyra värdeområden A-D, där A är attraktivast, som speglar vilket attraktivitetsläge fastigheten har i Stockholm. I fastighetsförteckningen visas i vilket område respektive fastighet är belägen.

Totalavkastning

Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 2,9 (3,6) procent varav direktavkastning 1,1 (1,1) procent samt värdeförändring 1,8 (2,5) procent. Värdeförändringen beror dels på driftnettoförändringen som en följd av förändrade hyror och driftskostnader, dels på en förskjutning av valt direktavkastningskrav för enskilda fastigheter.

”Banksystemet är i bättre skick i Europa, men riskerna för spridningseffekter från eurokrisen skapar osäkerhet och försiktighet”



Direktavkastning

Direktavkastning beräknas traditionellt genom att driftnettot, exklusive övriga fastighetsintäkter, ställs i relation till det bokförda värdet. Måttet tar ingen hänsyn till värdeförändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning – exklusive nyproduktion, sålda fastigheter under året samt centrala administrationskostnader – blev 2,8 (2,9) procent.

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även för 2011 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans

med Investment Property Databank (IPD) där ett antal allmännyttiga bostadsföretag ingår. Företaget lämnar underlag under februari 2012. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar samt central administration.

Kalkyler

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

Redovisning i balansräkningen

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

Årets nedskrivningar

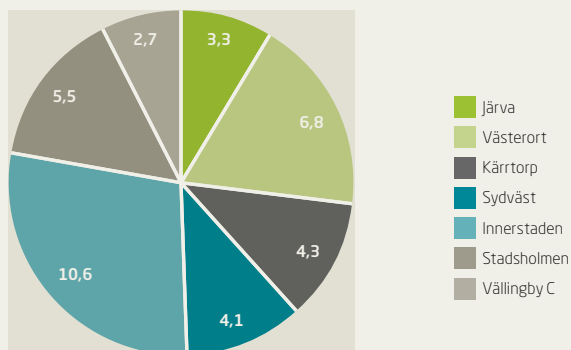
Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning i resultaträkningen. Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Återföring av nedskrivningar

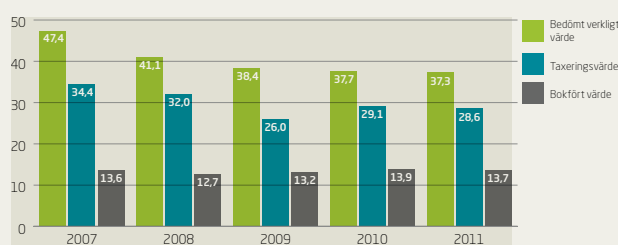
Enligt årsredovisningslagen 4 kap 5 § ska nedskrivningar återföras om skäl för dem inte längre föreligger. Inga återföringar har gjorts under året.

”Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företagets portfölj i förvaltning per den 31 december 2011. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 37,3 (36,4) mdkr”

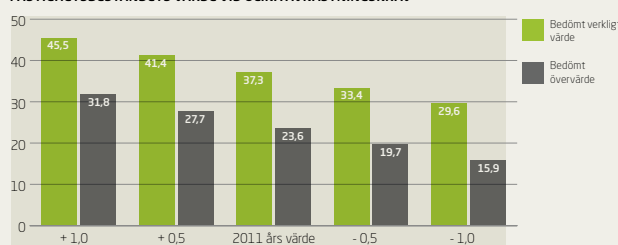
MARKNADSVÄRDE PER VÄRDEOMRÅDE, mdkr



FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV



Beräknade verkliga värden och övervärdeförändringar på fastighetsbeståndet i förvaltning 2011-12-31, mkr

	Verkligt värde	Taxeringsvärde	Bokfört värde	Övervärde
AO Järva	3 324,4	3 566,0	1 490,6	1 833,8
AO Västerort	6 789,6	5 660,1	2 696,5	4 093,1
AO Kärrtorp	4 250,4	3 435,9	1 945,6	2 304,8
AO Sydväst	4 137,9	3 915,6	1 784,4	2 353,5
AO Innerstaden	10 588,0	7 000,1	2 964,8	7 623,2
AO Stadsholmen	5 489,5	3 413,7	798,4	4 691,1
AO Vällingby City	2 699,7	1 407,1	1 994,1	705,6
Totalt	37 279,5	28 398,5	13 674,4	23 605,1

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2011-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Pågående projektportfölj	852,9	165,7	0,0	0
Totalt	38 132,4	28 564,2	13 674,4	23 605,1

Värdeförändringen - enligt Svenskt Fastighetsindex definition

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

Fastighetsbeståndet i förvaltning 2011-12-31, exkl. pågående nyproduktion

Kronor per kvm	Totalt	AO Järva	AO Västerort	AO Kärrtorp	AO Sydväst	AO Innerstaden	AO Stadsholmen	AO Vällingby C Kommersiella
Fastighetsskötsel och reparationer	161	180	133	137	142	153	215	271
Uppvärmning	117	128	131	126	126	102	112	29
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	67	80	55	56	62	68	71	97
Planerat underhåll och hyresgäst Anpassning	304	354	222	298	266	353	512	153
Fastighetsadministration	111	137	85	102	99	97	56	315
Hyresbortfall och skadestånd	6	6	5	4	2	5	12	29
Försäkringar	5	5	4	5	7	4	9	3
Fastighetsskatt	30	22	20	22	17	32	64	101
Tomträttsavgäld	39	24	34	45	44	82	115	153
Total drift- och underhållskostnad	840	936	689	795	765	896	1 166	1 151
Intäkter relaterade till fastighetens drift	1 037	805	1 043	993	941	1 191	1 341	1 320
Driftnetto	197	-131	354	198	176	295	175	169
Central administration, ej fördelad på fastighet¹⁾	34	34	34	34	34	34	34	34
Bostadslägenheter, antal	28 039	5 505	7 260	3 564	5 589	4 490	1 631	0
Bostadslägenheter, yta kvm	1 881 183	385 256	469 226	240 564	398 204	277 546	110 387	0
Lokaler, yta kvm	529 791	55 702	49 275	72 683	35 584	95 240	88 117	133 190
Andel av, %								
Kostnader/Intäkter	81%	116%	66%	80%	81%	75%	87%	87%
Central administration – andel av intäkter	3,3%	4,2%	3,3%	3,4%	3,6%	2,9%	2,5%	2,6%

Värden, per kvm

Bedömt värde	15 462	7 539	13 095	13 568	9 539	28 402	27 655	20 270
Bokfört värde	5 672	3 380	5 201	6 211	4 113	7 953	4 022	14 972
Övervärden	9 790	4 159	7 894	7 357	5 426	20 449	23 633	5 298
Tax värde	11 779	8 087	10 916	10 969	9 027	18 778	17 197	10 564

¹⁾ Central administration omfattar VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kansliet för IT, ekonomi, HR, teknik samt marknad, totalt 83 mkr. Tabellen exkluderar dotterbolaget IT-BO. Tabellen exkluderar fastigheter sålda under 2011. Tabellen exkluderar pågående nyproduktion.

Jämförd kostnad kr/kvm

	2011	2010
Normalanpassad långsiktig kostnad	440	435
Svenska Bostäders faktiska kostnad	825	856
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	67	80
Planerat underhåll och hyresgäst Anpassning	304	354

SAMTLIGA TABELLER GÄLLER FASTIGHETER I VÅR ÄGO 2011-12-31.

Avkastningskrav, restvärde %

		2011	2010
Värdeområde A	Inom tullarna, Södra Hammarbyhamnen, del av Liljeholmen	3,00-4,75	3,00-4,75
Värdeområde B	Hammarbyhöjden, Björkhagen, Enskede, Johanneshov, Blackeberg, Kärrtorp	3,50-5,00	3,50-5,00
Värdeområde C	Vällingby, Skärholmen, Hässelby	4,25-7,75	4,25-7,75
Värdeområde D	Rinkeby, Tensta, Husby, Akalla	4,50-8,50	4,50-8,50

Se fastighetsförteckningen vad respektive fastighet har för värdeområde.

Totalavkastning 2011, mkr

	Driftnetto, exkl. central adm. 2011	Räntebidrag 2011	Investeringar 2011	Verkligt värde 2011-12-31	Direkt- avkastning %	Värde- förändring %	Total avkastning %
AO Järva	-60,2	0,0	375,5	3 324,4	-2,0%	-4,5%	-6,5%
AO Västerort	181,3	0,0	174,8	6 789,6	2,6%	0,8%	3,4%
AO Kärrtorp	60,2	0,9	97,9	4 250,4	1,2%	1,9%	3,1%
AO Sydväst	73,7	0,4	220,7	4 137,9	1,7%	-3,6%	-2,0%
AO Innerstaden	108,9	0,0	195,3	10 588,0	1,1%	6,4%	7,5%
AO Stadsholmen	34,2	0,0	37,3	5 489,5	0,6%	6,4%	6,9%
AO Vällingby City	63,3	0,0	321,0	2 699,7	1,2%	-5,1%	-3,9%
Totalt	461,4	1,3	1 422,5	37 279,5	1,1%	1,8%	2,9%

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2011-12-31 samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Projektportfölj nybyggnad	-4,2	0,0	574,3	852,9
Driftnetto för fastigheter som sålts under året	7,1	0,0	0,0	0,0
Dotterbolaget IT-BO	-25,1	0,0	7,2	0,0
Central administration	-82,8	0,0	14,3	0,0
Totalt	356,4	1,3	2 018,3	38 132,4

Direktavkastning - enligt Svenskt Fastighetsindex definition

Fastighetens driftnetto inkl. räntebidrag ställt i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto. Tabellen exkluderar central administration. Värdeförändringen - enligt Svenskt Fastighetsindex definition. Värdeförändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkningen av procentuell förändring ställs värdeförändringen i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto samt justering av övriga fastighetsintäkter.

Totalavkastning - enligt Svenskt Fastighetsindex definition

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

Direktavkastningen på bokfört värde på fastighetsbeståndet i förvaltning 2011-12-31

	Hyres- intäkter mkr	Drift, adm. och underh. mkr	Tomträtts- avgälder mkr	Fastighets- skatt mkr	Drift- netto	Bokfört värde mkr	Direkt- avkastn. %
AO Järva	354,8	394,8	10,6	9,6	-60,2	1 490,6	-4,4%
AO Västerort	540,7	331,3	17,7	10,4	181,3	2 696,5	6,4%
AO Kärrtorp	311,1	229,8	14,2	6,9	60,2	1 945,6	2,5%
AO Sydväst	408,0	307,6	19,2	7,5	73,7	1 784,4	3,8%
AO Innerstaden	447,8	296,5	30,5	11,9	108,9	2 964,8	3,5%
AO Stadsholmen	266,1	196,3	22,9	12,7	34,2	798,4	3,5%
AO Vällingby City	175,8	120,2	-21,1	13,4	63,3	1 994,1	1,6%
Totalt	2 504,3	1 876,5	94,0	72,4	461,4	13 674,4	2,8%

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2011-12-31 samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Projektportfölj nybyggnad	0,0	0,0	3,7	0,5	-4,2	0,0
Fastigheter som sålts under året	17,2	8,1	1,6	0,4	7,1	0,0
Dotterbolaget IT-BO	17,2	42,3	0,0	0,0	-25,1	0,0
Central administration och förändring pensionsskuld	0,0	82,8	0,0	0,0	-82,8	0,0
Totalt	2 538,7	2 009,7	99,3	73,3	356,4	13 674,4

Direktavkastning - med bokfört värde som bas

Tabellen omfattar driftnetto i procent av fastigheternas bokförda värde på balansdagen. Tabellen exkluderar kostnaden för central administration per definition, VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kanslin för IT, ekonomi, HR, teknik och finansfunktion. Totalt 83 mkr.

Finansiering

Vid årets slut hade Svenska Bostäder lån som uppgick till 1 069 mkr, en ökning med 1 337 mkr mot föregående år då det fanns ett visst placeringsbehov. Behovet av kapitaltillskott för investeringar har under året varit högre än likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar. Snitträntan i portföljen var under året oförändrat 3,23 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 3,13 procent. Räntekostnaderna sjönk och uppgick till 12,4 mkr, en minskning med 31,2 mkr. Bolagets låneportfölj bedöms öka under 2012 då antalet fastighetsförsäljningar minskar i och med att stadens erbjudande till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt begränsats till färre stadsdelar. Bolaget har liksom tidigare år en mycket omfattande investeringsplan. Finansieringen sker via nya lån, vilket resulterar i en ökad skuldsättning.

Mål och strategier

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

Marknadsräntor

Tre månaders stibor har under året ökat från 1,95 procent till 2,64 procent. Statsobligationer på 5 år har minskat från 2,89 procent till 1,03 procent. Under 2011 höjde Riksbanken reporäntan vid tre olika tillfällen med totalt 0,75 procentenheter, från 1,25 procent till 2,00 procent. Eftersom inflationstrycket är lågt och den ekonomiska utvecklingen svag beslutade Riksbanken vid sitt penningpolitiska möte i december 2011 att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Riksbanken beslutade också att sänka prognosen för räntan, den så kallade reporäntebanan. Reporäntan väntas vara kvar på en låg nivå under 2012. Framöver när inflationsstrycket stiger behöver reporäntan gradvis höjas. En sådan räntebana mildrar konjunkturförsvagningen och stabiliserar successivt inflationen runt 2 procent och resursutnyttjandet i ekonomin kring en normal nivå.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 1 069 (placering om 268) mkr, en ökning med 1 337 mkr. Ökningen berodde på en stor investeringsvolym som reducerades av likviditetstillskott vid försäljning till bostadsrätter. Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen. Under året har bolaget haft en kreditram om 3,9 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 8 (0) procent, i förhållande till taxeringsvärde 4 (0) procent och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 3 (0) procent.

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 82 (88) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 37,3 (36,4) mdkr var den justerade soliditeten 77 (79) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 22 mkr under året och uppgick till 10 (32) mkr. Räntekostnaden uppgick till 12 (44) mkr, vilket motsvarar 4 (18) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Räntebidragen minskade till 1 (6) mkr, motsvarande 1 (2) kronor per kvadratmeter bostadsyta. Från den 1 juli 2007 gäller nya förutsättningar för räntebidrag. För nya projekt beviljas inte längre några räntebidrag. För redan pågående projekt har bidragsdelen sänkts successivt sedan 2007, och kommer stegvis att fortsätta minska fram till och med år 2012 då bidragen upphör helt.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 1 373 (-3 708) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 354 (3 739) mkr. Vid årets utgång uppgick likvida medel på likvida konton till 0,1 (268) mkr. Till detta ska läggas en outnyttjad kreditram om 2 831 mkr.

Upplåning och ränteriskhantering

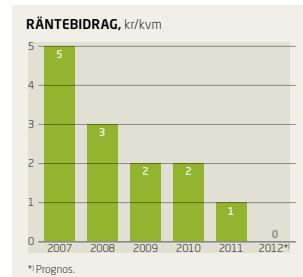
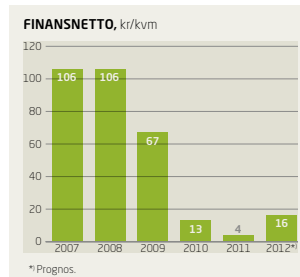
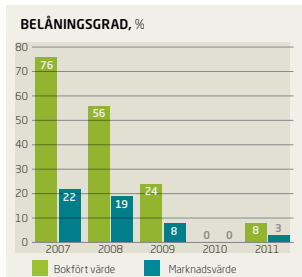
Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär att all upplåning sker via finansavdelningen och att stadsledningskontoret ansvarar för Svenska Bostäders ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Svenska Bostäder ansvarar däremot för sitt finansnetto. All inlåning sker via kommunkoncernens koncernkontosystem. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Modellen innebär att bolagets skuldportfölj inte längre kommer att ha någon duration, men i praktiken blir det en kopia av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens 1,5 ±0,3 år.

Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 3 538 (3 595) mkr vid årets utgång.

Kapitalstrukturen, mkr

	2011	2010
Icke räntebärande skulder	1 736	1 774
Räntebärande skulder	1 069	0
Eget kapital	12 990	12 813
Summa skulder och eget kapital	15 795	14 587



Möjligheter och risker

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

Strategiska risker

Bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad var fortsatt stabil under 2011 även om priserna på bostadsrätter sjunkit något under året. Nettoinflyttningen var knappt 12 000, en ökning mot 2010. Utbudet av nyproducerade hyresrätter ökar något i Stockholms stad under 2011 jämfört med föregående år samtidigt som det totala utbudet av hyresrätter minskar på grund av ombildning till bostadsrätter. Stockholms attraktivitet är hög i både låg- och högkonjunktur och befolkningsökningen bedöms fortsätta att vara hög. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Svenska Bostäders bestånd förblir låg.



Nyproduktion

Bostadsbyggandet i Stockholm ligger på en hög nivå under 2011. Detta medför ökad konkurrens om byggarbetskraft och ökande produktionskostnader. Även stadens satsning på att tidigarelägga omfattande ombyggnads- och upprustningsprojekt inom Stimulans för Stockholm bidrar till en ökad efterfrågan på arbetskraft och att kostnaderna ökar. Svenska Bostäders nyproduktion uppgick till 233 (325) och nådde därmed inte målet på 600 lägenheter. Trots konjunkturläget och den finansiella oron runt om i världen bedöms risken för fortsatt stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna som mellan-hög.



Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna för 2012 resulterade i 2,01 procent inom intervallet 1,15–3,45 procent. I juni 2010 fattade riksdagen beslut om en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som innebär att bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer. Samtidigt ändrades hyreslagstiftningen så att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades. Parterna på Stockholms bostadsmarknad har ännu inte kommit överens om införandet av den så kallade Stockholmsmodellen. Otydliga förutsättningar vid hyressättningen är en risk, inte minst vid större upprustningar och nyproduktion. Kravet att bolagen ska drivas affärsmässigt innebär dock en tydlig markering om att allmännyttan får möjlighet att sätta hyresnivåer som ger en normal avkastning. Ett nytt hyressättningsystem kan

också skapa en önskvärd hyresdifferentiering i regionen. Detta sammantaget gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Svenska Bostäders del bedöms till nivån mellan.



Operativa risker

Uthyrning

Bostadshyrorna svarar för 76 (76) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyrorna är generellt mer konjunkturoberoende, men utgör endast 21 (21) procent av Svenska Bostäders hyresintäkter. Svenska Bostäders hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 2 (2) procent av de totala intäkterna. Vakansgraden i lokalbeståndet ligger på 5 (5) procent. Även omflyttningen av hyresgäster påverkar lönsamheten och ligger på 9 (10) procent. Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder och låga vakanser för lokaler, vilket ger en låg risk inför 2012.



Investeringar och underhåll

Svenska Bostäder planerar att rusta upp hela beståndet under den kommande 10-årsperioden. Järvalyftet och Söderortsvisionen är två större delprojekt. Tack vare de reavinster som gjorts har bolaget en stark finansiell ställning och bedöms kunna genomföra planerade åtgärder under en 10-årsperiod. Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm ger stöd för bolagets satsning på underhåll och ombyggnadsåtgärder för bland annat energibesparande och trygghetsskapande åtgärder. Sammantaget bedöms risken att organisationen kan bli en trång sektor, med tanke på den stora volymen, som låg-mellan.



IT-säkerhet

Genom Stockholms stads avtal med Volvo IT har Svenska Bostäder numera sin IT-drift i Göteborg. I och med att all infrastruktur numera står hos Volvo IT har ett beroende av kommunikation skapats. Under 2011 har nya riskanalyser och kontinuitetsplaner tagits fram. Staden har också flera redundanta vägar till Göteborg för att minska den risk som avståndet innebär. Sammantaget bedöms risken för kommunikationsavbrott som låg-mellan.



Flytten innebär också att Svenska Bostäder nu ingår i Stockholms stads gemensamma IT-miljö. På många sätt innebär detta att företaget minskar riskerna för intrång med mera, bland annat genom införande av inloggning med tjänstekort. Men det innebär också nya risker kopplat till att fler användare sitter i samma nätverk. Sammantaget bedöms risken för intrång som mellan.



Miljörisker

Svenska Bostäders miljöarbete sker på ett systematiskt och långsiktigt sätt med inriktning mot ständig förbättring. Kunskapen och förberedelserna bedöms som goda för de miljörisker som är kända idag. Samtidigt görs ofta nya bedömningar av experter och myndigheter angående vad som är miljöfarliga eller hållbara tekniker, och material och gränsvärden omprövas. Omfattande insatser har genomförts för att minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra bra materialval samt förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen. Trots det för bolagets verksamhet med sig en negativ miljöpåverkan, dels i den löpande driften av fastigheterna men också vid om- och nybyggnad. Svenska Bostäders ambitionsnivå är dock hög inom miljöområdet, vilket avspeglar sig i utvecklingen av fastighetsdriften, i den påbörjade upprustningen av beståndet och i utförandet av bolagets nyproduktion. Vi bedömer risken för negativ miljöpåverkan som låg-mellan.



Finansiella risker

Kapitalbehov och ränteutveckling

Lånevolymen har ökat något under 2011. Investeringsvolymen har varit hög samtidigt som inflöden av likvider från fastighetsförsäljningar minskat under året. Bolaget har en hög soliditet och en god förmåga att finansiera stora framtida investeringsbehov, cirka 2-2,5 mdkr per år. Räntekostnaden är normalt en av de enskilt största kostnaderna för Svenska Bostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. All in- och utlåning inom kommunkoncernen sker via koncernkontosystemet. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden i kommunkoncernen. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer inte längre kommer att ha någon duration. I praktiken blir de kopior av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolagen hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens som är $1,5 \pm 0,3$ år. Jämfört med tidigare blir volatiliteten i räntekostnaderna lägre eftersom de externa lånen omsätts mer frekvent.

Durationen för kommunkoncernens nettoskuldportfölj uppgick till 1,9 år. Kommunkoncernens målduration för 2011 är 1,5 år

med en tillåten avvikelse på $\pm 0,3$ år. Detsamma gäller för bolaget. Sammantaget bedöms risken för problem med att finansiera behovet av kapital samt kostnaden för densamma som låg-mellan.



Externa risker

Beslut fattade externt som påverkar bolagets verksamhet

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Det kan röra bolags-skatte, arbetsgivaravgifter, moms, punktskatter, fastighetsskatt/avgift, tomrättsavgälder med mera. Kostnaden för taxebundna avgifter är en stor del av driften, och förändringar i prissättning ger stora utslag på resultatet. Fastighetstransaktioner påverkar bolagets möjlighet att leverera operativt resultat då sammansättningen på fastighetsportföljen viktas om. Totalt sett bedöms kostnadsutvecklingen ligga på risknivån mellan-hög.



Beståndsförändringar

Totalt uppgår nettominskningen av beståndet genom bostadsrättsomvandling och beståndsförsäljningar under de senaste fem åren till närmare 15 200 lägenheter eller 35 procent. Vid årsskiftet 2011-2012 var intresseanmälningar för drygt 1 400 lägenheter aktuella, varav 973 återstod att behandla. Ombildningstakten förväntas dock sjunka ytterligare framöver. Risker med ett minskat bestånd för med sig bland annat minskade intäkter och svagare operativ fastighetsportfölj. Intäkterna från försäljningarna möjliggör också investeringar för att öka nyproduktion och upprustning av det äldre beståndet, vilket leder till ökade hyresintäkter på sikt. Sammantaget bedöms riskerna med ett snabbt minskande fastighetsbestånd till nivån mellan.



Känslighetsanalys

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

Prognos för portföljens utveckling 2012-2016 mkr

Ränteläge 2012-01-01	2012	2013	2014	2015	2016
Räntekostnader	39	87	141	200	258
Ränteintäkter	2	2	2	2	2
Netto	37	85	139	198	256

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat, mkr
Hyresnivå bostäder	1%	21
Hyresnivå lokaler ¹⁾	1%	1
Vakansgrad bostäder	0,1 procentenhet	2
Vakansgrad lokaler ²⁾	1 procentenhet	1
Vakansgrad bilplatser	1 procentenhet	1
Driftkostnader	1%	12
Underhållskostnader	1%	8
Kommunal avgift bostäder	100 kr/lgh	2
Fastighetsskatt lokaler	0,1 procentenhet	3
Räntenivå ²⁾	1 procentenhet	6

¹⁾ Kontrakt som förfaller 2012

²⁾ Räntekänslighet 1 år

Prognos 2012

Svensk ekonomi är nu på väg att försvagas som en följd av den internationella nedgången. Ekonomin stagnerar under första halvåret 2012 och BNP-tillväxten bedöms stanna vid 0,7 procent 2012. Även 2013 förblir relativt svagt med en BNP-tillväxt på 2,0 procent. Nedgången drivs främst av en svagare export men även den privata konsumtionen bromsar in ordentligt. Arbetslösheten stiger samtidigt som inflationstrycket förblir lågt, vilket öppnar för räntesänkningar från Riksbanken till 1,25 procent under nästa år. En expansiv finanspolitik, främst 2013, bidrar till att tillväxten i Sverige blir högre än genomsnittet i EU. Riskerna i prognosen är dock betydande, främst beroende på att ett större boprisfall kan ge breda spridningseffekter.

En viktig del i bolagets strategi för 2012 är en fortsatt hög ambitionsnivå avseende underhåll och ombyggnader. De senaste årens fastighetsförsäljningar innebär att de ekonomiska möjligheterna att rusta fastigheterna är mycket goda. Underhålls- och ombyggnadsarbetena kommer i likhet med 2011 att vara stora i hela beståndet, med särskilt fokus på Järnvägfältet. Insatserna innebär stor potential för minskad energianvändning och miljöpåverkan.

Bolaget har också ett fortsatt starkt fokus på att utveckla förvaltning och administration genom ett enhetligt arbetssätt som ska leda till bättre service och högre kundnöjdhet. Vi fortsätter att effektivisera verksamheten och samla administrativa resurser mot kund- och affärsnytta.

Fastighetsbeståndet

Under 2011 såldes nio fastigheter till bostadsrättsföreningar, vilket är en kraftig minskning jämfört med tidigare år. Inom Stockholms stad finns ett beslut om att inga nya intresseanmälningar för ombildning kan lämnas in avseende fastigheter i innerstaden och vissa närförorter. Inför 2012 är i nuläget 429 lägenheter erbjudna till försäljning och ytterligare 732 lägenheter intresseanmälda av bostadsrättsföreningar. Fler intresseanmälningar i ytterområden kan tillkomma. Vissa reavinster är därmed sannolika även under 2012. Försäljning av 1 052 lägenheter i åtta fastigheter i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB samt två fastigheter med 44 lägenheter till bostadsrättsföreningar genomfördes i januari 2012.

Nyproduktion av bostäder kommer att fortsätta vara ett viktigt mål för bolaget. Under 2011 har Svenska Bostäder påbörjat nyproduktion av 233 lägenheter. Prognosen för 2012 innebär en ökning och ligger för närvarande på drygt 700 lägenheter. Inflyttning är planerad i 316 lägenheter.

Hyresintäkter

Efterfrågan på hyreslägenheter kommer att vara fortsatt hög under 2012. Avtal har träffats med Hyresgästföreningen om nya hyror för bostäder och bilplatser för 2012. Avtalet ger en genomsnittlig höjning på 2 procent från 1 januari, vilket motsvarar cirka 40 mkr.

Utvecklingen av lokalhyresintäkterna bedöms som relativt stabil under 2012 och andelen outhyrda lokaler beräknas bli cirka 4,5 procent.

Bolaget överläter successivt driften av garageanläggningar till Stockholms Stads Parkering. Under 2011 överläts 14 anläggningar och detta arbete kommer att fortsätta under 2012.



Driftkostnader

Bolagets största driftkostnadspost är fjärrvärmekostnaderna. Fjärrvärmesatsten bedöms stiga med 4–5 procent under 2012. Även vattentaxan kommer att stiga kraftigt, cirka 9 procent. Samtidigt minskar företagets energiförbrukning genom investeringar och andra åtgärder. I övrigt bedöms pris- och löneutvecklingen bli måttlig under 2012.

Under 2011 infördes ett centralt Kundcenter för felanmälan och bolagets trädgårdsskötsel lades ut på entreprenad. Åtgärderna förväntas ge kostnadsänkningar på 5–10 procent inom dessa kostnadskategorier under 2012.

Underhåll

Underhållskostnaderna bedöms minska något under 2012 och väntas uppgå till cirka 645 mkr jämfört med 736 mkr 2011. Detta motsvarar en underhållskostnad på 275 kr/kvm. Ett långsiktigt åtgärdsprogram bedrivs som en del av stadens satsning Stimulans för Stockholm. Underhållsnivån lyfts generellt och extra satsningar görs på upprustning av fasader, installationer, energiåtgärder samt gårdar. Bolaget har också ett ambitiöst program för inre lägenhetsunderhåll. Satsningar på yttre och inre underhåll bedöms leda till lägre driftkostnader, lägre energianvändning och ökad kundnöjdhet på sikt.

Investeringar

Investeringsvolymen beräknas uppgå till cirka 2,2 mdkr under 2012, att jämföra med cirka 2,0 mdkr under 2011. Investeringsvolymen 2011 innehåller fastighetsförvärv med 0,3 mkr. I övrigt beräknas volymen öka något 2012 och det gäller både nyproduktion och ombyggnader. Inom ramen för Järnvägfältet kommer cirka 400 mkr att investeras i ett antal större upprustningsprojekt.

Fastighetsskatt

Under 2012 indexhöjs fastighetsavgiften per bostadslägenhet från 1 302 kronor till 1 365 kronor per år. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet.



Finansiella poster

I linje med genomförda fastighetsförsäljningar har finansnettot under 2011 förbättrats jämfört med föregående år. Mot bakgrund av det omfattande investeringsprogrammet beräknas upplåningen åter öka under 2012. Finansnettot bedöms uppgå till cirka 55 mkr för 2012, men kan förbättras om ytterligare lägenheter säljs till bostadsrättsföreningar. Snitträntan på checkkrediten bedöms ligga runt 2,8 procent, vilket är något lägre än under 2011.

Resultatprognos

Bolagets resultatprognos för 2012 avseende det operativa resultatet är -120 mkr. Detta ligger i linje med ägarens resultatkrav där hänsyn tagits till åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Utöver detta bedöms vissa reavinster vid försäljning av fastigheter tillkomma. Försäljningen av åtta fastigheter i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB ger en beräknad reavinst på drygt 400 mkr.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, PROGNOS 2012

	mkr
Hysesintäkter	2 534
Övriga förvaltningsintäkter	37
Nettoomsättning	2 571
Fastighetskostnader	
Drift, inkl. central administration	-1 302
Underhåll	-645
Tomträttsavgälder	-123
Fastighetsskatt/avgift	-76
Summa Fastighetskostnader	-2 146
Driftnetto	425
Av- och nedskrivningar	-489
Bruttoresultat	-64
Finansnetto	-56
Resultat efter finansiella poster	-120



Koncernen

Resultaträkningar

mkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	3	2 487	2 578	2 222	2 284
Övriga förvaltningsintäkter	3	52	65	46	53
Nettoomsättning		2 539	2 643	2 268	2 337
Driftkostnader	4	-1 191	-1 296	-1 071	-1 163
Underhållskostnader		-736	-709	-634	-621
Tomträttsavgälder		-99	-128	-76	-105
Fastighetsskatt		-74	-79	-61	-63
Driftnetto		439	431	426	385
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-470	-444	-439	-405
BRUTTORESULTAT		-31	-13	-13	-20
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-83	-89	-82	-88
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	476	3 883	476	3 914
RÖRELSERESULTAT	8	362	3 781	381	3 806
Finansiella intäkter	9	4	13	29	361
Finansiella kostnader	10	-13	-46	-40	-76
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		353	3 748	370	4 091
Bokslutsdispositioner	11	-	-	1	-845
RESULTAT FÖRE SKATT		353	3 748	371	3 246
Aktuell skatt	12	-175	-704	-178	-694
Skatt tidigare taxering	12	1	0	1	0
Uppskjuten skatt	12	77	-276	76	-20
Minoritetens andel		0	-1	-	-
ÅRETS RESULTAT		256	2 767	270	2 532

Kommentarer till resultaträkningar

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2011 uppgick till 2 487 (2 578) mkr. Minskningen förklaras främst av beståndsförändringar under 2010–2011. Försäljning av fastigheter innebar minskade hyresintäkter med 153 mkr. Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 25 mkr och förvärv gav 3 mkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 34 mkr eller 1,3 (1,9) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 2,1 procent för moderbolaget, från 1 april, och 2 procent för dotterbolaget Stadsholmen, från 1 januari. Föregående år höjdes hyran med 1,9 procent i moderbolaget och med 2 procent för Stadsholmen från 1 april. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 40 mkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader och stambyten har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 15 mkr.

Lokalhyrorna, med avdrag för hyresrabatter och hyresbortfall, har ökat med cirka 6 mkr, exklusive effekter av försäljningar, nyproduktion och förvärv. Den pågående ombyggnaden av modevaruhuset Kfem har påverkat intäkterna negativt. I övrigt är merparten av ökningen hänförlig till indexökningar av befintliga kontrakt.

Under året har driften av 13 garageanläggningar överlåtits till Stockholm Parkering. De omsättningsbaserade hyror vi erhåller från Stockholm Parkering redovisas som lokalhyresintäkter.

Vakansgraden för lägenheter har under året i genomsnitt uppgått till 0,1 (0,3) procent.

Vakansgraden för lokaler är oförändrad jämfört med föregående år och har i genomsnitt uppgått till 5,2 procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 27,3 (27,9) procent. Vakansgraden är fortsatt högst i ytterstaden. Detta gäller både lokaler och bilplatser.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 191 (1 296) mkr. Kostnaderna minskade med cirka 48 mkr till följd av beståndsförändringar. Kostnaden vid jämförbart fastighetsbestånd minskade alltså med cirka 57 mkr jämfört med föregående år, vilket till stor del förklaras av sänkta

kostnader för fjärrvärme och snöröjning beroende på varmare klimat än föregående år. En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnadsslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

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

Kostnaderna för fastighetsskötsel har minskat med cirka 4 kr/kvm jämfört med föregående år, främst beroende på minskade kostnader för snöröjning, men de har även påverkats av under året genomförd outsourcing av skötseln av utemiljön. Kostnader för reparationer blev marginellt lägre än föregående år. Under året har ett centralt Kundcenter för felanmälan införts, vilket på sikt ska påverka reparationskostnaderna i positiv riktning. Kostnader för vattenskador är höga och i nivå med föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel.

Värmekostnaderna har minskat med 9 kr/kvm jämfört med föregående år, vilket till stor del är en klimateffekt där 2011 var varmare än normalt och 2010 kallare. Den normalårskorrigerade förbrukningen har minskat med cirka 3 procent jämfört med föregående år. Kostnader för el är också lägre än tidigare år, bland annat beroende på lägre elpriser, medan kostnader för vatten och sophantering i stort är i nivå med föregående år.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på affärsområdena (exklusive bovärdar och miljövårdar) och de funktioner på huvudkontoret som inte är rena ledningsfunktioner, samt tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnader för lokal administration har minskat med 6 kr/kvm jämfört med föregående år. Det förklaras främst av lägre personalkostnader. Förklaringen är både lägre kostnader för avtalspensioneringar jämfört med föregående år, men också mindre personal, delvis kopplat till vakanser.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 736 (709) mkr. De omfattar planerat underhåll, kostnadsandelen av ombyggnadsutgifter, kostnader för lokalanpassningar och kostnader för målning, tapetsering, vitvaror och golv enligt företagets bostadsprogram för inre lägenhetsunderhåll.

VAKANSGRAD, %

	2011	2010
Bostäder	0,1	0,3
Lokaler	5,2	5,2
Bilplatser	27,3	27,9

DRIFTKOSTNADER

	mkr 2011	kr/kvm 2011	mkr 2010	kr/kvm 2010
Fastighetsskötsel	312	130	334	134
Reparationer	107	44	112	45
Vattenkostnader	47	20	51	20
El och kyla	78	32	92	37
Värmekostnader	286	119	318	128
Extern sophämtning	38	16	42	17
Lokal administration	302	125	326	131
Avskrivningarmaskiner och inventarier	21	9	21	8
Totalt	1 191	494	1 296	521

INTÄKTER

	mkr 2011	kr/kvm 2011	mkr 2010	kr/kvm 2010
Bostäder inkl. tillval	2 003	1 059	2 066	1 038
Lokaler	574	1 109	594	1 192
Bilplatser	61	320	75	349
Outhyrt	-49	-19	-58	-21
Hyresbortfall och rabatter	-102	-39	-99	-36
Summa hyresintäkter	2 487	957	2 578	954
Övriga intäkter	52	20	65	24
Summa intäkter	2 539	977	2 643	978

Bolaget har i bokslutet för 2011, liksom föregående år, kostnadsfört del av ombyggnadsutgifter. Endast värdehöjande delar av ombyggnadsprojekt har aktiverats. Underhållskostnaden har ökat jämfört med föregående år. Det beror bland annat på en ökad ombyggnadsvolym inom ramen för Järvalyftet, men också på ökade kostnader för lägenhetsunderhåll. Uttryckt i kr/kvm har kostnaden ökat och uppgick till 306 kr/kvm, vilket är en mycket hög nivå. Den höga nivån beror på en omfattande satsning på ombyggnad, underhåll och nyproduktion under samlingsnamnet Stimulans för Stockholm. Satsningen kommer att ske under ett flertal år framöver och kommer att innebära ett kraftigt förbättrat underhållsskick på våra fastigheter.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 99 (128) mkr. Sålda fastigheter har medfört en minskning på cirka 7 mkr. I Vällingby City har mark förvärvats, vilket medfört lägre avgälder än året innan. I samband med detta har även reserverade och ej fakturerade kostnader återförts med 23 mkr avseende tidigare år. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter. Dessutom har avgälder för nya tomträtter tillkommit.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 74 (79) mkr. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 302 (1 277) kr/lägenhet. Beståndsförändringar har medfört en minskning på cirka 4 mkr.

Driftnetto

Driftnettet uppgick till 439 (431) mkr. Effekterna av fastighetsförsäljningar, nyproduktion och förvärv uppgår till cirka 71 mkr i negativ effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökade driftnettet med cirka 79 mkr.

Överskottsgraden har ökat jämfört med år 2010, medan direktavkastningen på bokförda värden är oförändrad.

Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna blev 470 (444) mkr. Försäljningar av fastigheter har lett till minskade kostnader med 20 mkr. Aktivering av ny- och ombyggnadsprojekt har samtidigt lett till ökade avskrivningar.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 83 (89) mkr. Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för marknadsföring och kommunikation.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter, där kontrakt tecknats om försäljning och tillträde skett senast 31/12 2011, uppgår till 476 (3 883) mkr. Ett kontrakt om försäljning av åtta fastigheter i Bredäng och Kärrtorp tecknades under 2011 med Primula Byggnads AB. Tillträde skedde i januari 2012, vilket innebär att försäljningen redovisas först 2012.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto uppgick till -10 (-32) mkr, en förbättring med 22 mkr mot föregående år.

Minskade räntekostnader till följd av sålda fastigheter förklarar cirka 82 mkr av avvikelser. Därutöver tillkommer effekter av ökade räntekostnader relaterat till ökat upplåningsbehov för investeringar i nyproduktion och ombyggnad. Den volymviktade snittrentan i låneportföljen är oförändrad jämfört med 2010 och uppgår till 3,17 procent.

Resultat efter finansiella poster

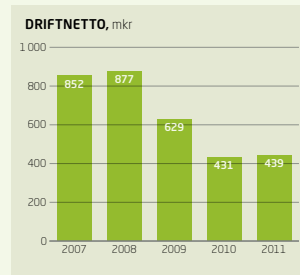
Resultatet efter finansiella poster blev 353 (3 748) mkr. Exklusive realisationsresultat blev det operativa resultatet -123 (-135) mkr.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

	mkr 2011	kr/kvm 2011	mkr 2010	kr/kvm 2010
Personalkostnader	28,0	11,6	28,0	11,3
Marknadsföring och information	37,6	15,6	41,0	16,5
Övriga konsultkostnader	6,6	2,7	5,8	2,3
Övriga centrala adm. kostnader	10,7	4,4	14,1	5,7
Totalt	83	34	89	36

LÖPANDE RESULTATEFFEKT FÖRSÄLJNINGAR/FÖRVÄRV

	mkr
Intäkter	-151
Förvaltningskostnader	73
Driftnetto	-78
Fastighetsavskrivningar	20
Finansnetto	80
Resultat efter finansnetto	22



Balansräkningar

mkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	13 674	12 584	12 868	11 783
Inventarier	14	243	226	22	22
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 524	1 288	1 502	1 243
Summa materiella anläggningstillgångar		15 441	14 098	14 392	13 048
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	500	500
Uppskjuten skattefordran	12	145	68	129	53
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	17	22	778	1 028
Summa finansiella anläggningstillgångar		162	90	1407	1 581
Summa anläggningstillgångar		15 603	14 188	15 799	14 629
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	18	20	28	17	24
Kortfristig del av lånefordringar		-	0	-	-
Skattefordringar		78	3	73	-
Övriga fordringar	19	21	274	20	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	73	94	64	79
Summa kortfristiga fordringar		192	399	174	375
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar		192	399	174	375
SUMMA TILLGÅNGAR		15 795	14 587	15 973	15 004
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21, 22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital: 15 190 000 aktier		1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver / Reservfond		2 256	2 224	304	304
Summa bundet kapital		3 775	3 743	1 823	1 823
Fritt eget kapital					
Fria reserver / Balanserad vinst		8 959	6 303	8 761	6 317
Årets resultat		256	2 767	270	2 532
Summa fritt eget kapital		9 215	9 070	9 031	8 849
Summa eget kapital		12 990	12 813	10 854	10 672
Obeskattade reserver	23		-	2 502	2 503
Minoritetsintresse	24	7	7	-	-
Avsättningar					
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	25	14	34	14	33
Uppskjuten skatteskuld	12	719	720	-	-
Summa avsättningar		733	754	14	33
Långfristiga skulder					
Långfristiga skulder	26	0	0	623	887
Summa långfristiga skulder		0	0	623	887
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		477	468	442	428
Skatteskulder		1	9	-	2
Skulder till koncernföretag		74	80	74	80
Övriga kortfristiga skulder	27	1 340	278	1 299	233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	173	178	165	166
Summa kortfristiga skulder		2 065	1 013	1 980	909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 795	14 587	15 973	15 004
Ställda säkerheter för fastighetslån					
	29	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	30	4	6	3	

Kassaflödesanalyser

mkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011	2010	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHET					
Resultat efter finansiella poster		353	3 748	370	4 091
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-8	-3 415	-51	-3 474
Betald skatt		-257	-1 014	-252	-1 036
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		88	-681	67	-419
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		282	167	274	195
Förändring av rörelseskulder		1 003	-3 194	1 009	-3 211
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 373	-3 708	1 350	-3 435
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	32	-2 018	-1 483	-1 970	-1 685
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		664	5 222	658	5 152
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 354	3 739	-1 312	3 467
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning		-24	-26	-24	-26
Förändringar i långfristiga fordringar och skulder		5	-5	-14	-6
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-19	-31	-38	-32
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		0	0	0	

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

Klassificering

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

Värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

Närstående och närståendetransaktioner

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

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

Fusion

Genomförda fusioner under 2010 har redovisats enligt koncernvärdemetoden. Fusionsdifferensen har redovisats direkt mot eget kapital.

Koncernbidrag

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som övrig kortfristig skuld. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i för tid intäktas för direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

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

Räntetäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag intäktas för i de perioder kostnader uppstår. Övriga intäkter intäktas för i den period de uppstår.

Pensioner

Svenska Bostäder följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL, vilket till största delen är en avgiftsbaserad plan. Betalningar görs löpande för individuella pensionsval med 4,25 procent av lönesumman upp till 7,5 basbelopp, och på lönedelar mellan 7,5 till 30 inkomstbasbelopp görs individuella beräkningar baserat på de anställdas ålder. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas med 26,3 procent med undantag för förvärvade fastigheter i dotterbolag (substansförvärv) där avsättningen är beräknad enligt en schablon på tio procent som bedöms motsvara det till nutid diskonterade skattemässiga värdet av årliga avskrivningar med två procent på övervärdet på byggnader.

Fordringar

Fordringar värderas till det belopp som bedöms inflyta.

Aktiverings- och avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av de kommersiella fastigheterna i Vällingby City, samt en intern värdering av övriga fastigheter. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsatts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomrättsavgifter och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 3,00 och 8,00 procent har använts beroende på fastighetens läge.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

Leasingavtal

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

Lånekostnader

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

Kassaflödesanalys

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

NOT 3 OMSÄTTNING MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Specifikation av nettoomsättning				
Hysesintäkter				
Bostäder	2 003	2 066	1 878	1 939
Lokaler	574	594	430	418
Bilplatser	61	75	59	73
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-6	-2	-5
Lokaler	-30	-31	-28	-26
Bilplatser	-17	-21	-17	-21
Avgår rabatter m.m.	-102	-99	-98	-94
Summa hyresintäkter	2 487	2 578	2 222	2 284
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	48	58	43	53
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	4	7	3	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	52	65	46	53

Under 2011 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 82 (92) mkr och sålt varor och tjänster för 13 (10) mkr. Per 31 december 2011 hade koncernen nettoskulder på 87 (97) mkr till moderkoncernen, varav 5 (9) mkr avsåg moderbolaget. Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till och från Stockholm stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 87 (88) mkr och finansiella intäkter med 0 (3) mkr. Kostnaderna avser räntor och borgensavgifter med 12 (43) mkr, tomträttsavgälder/arrenden med 99 (128) mkr och renhållningstjänster med 13 (17) mkr. Per 2011-12-31 har koncernen en skuld till Stockholms stads internbank på 1 069 mkr. Per 2010-12-31 fanns en fordran uppgående till 267 mkr.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsskötsel	312	334	279	293
Reparationer	107	112	92	96
Vattenavgifter	47	51	43	47
El och gas	78	92	70	81
Värmekostnader	286	318	263	293
Extern sophämtning	38	42	35	39
Fastighetsadministration	302	326	281	305
Avskrivning inventarier	21	21	8	9
Summa driftkostnader	1 191	1 296	1 071	1 163

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Fastigheter, enligt plan	-470	444	-439	405
Summa av- och nedskrivningar	-470	444	-439	405
Inventarier	22	22	9	10

NOT 6 ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER MKR

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

Årets kostnader för revisionsarvode uppgår till 0,8 (0,8) mkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,3 (0,6) mkr.

NOT 7 RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Resultat vid försäljning av fastigheter	476	3 885	476	3 916
Utrangering av byggnadsinventarier etc.	-	-2	-	-2
Summa avyttring fastigheter	476	3 883	476	3 914

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Antal anställda	304	365	286	345
Varav kvinnor	130	157	123	150
Varav män	174	208	163	195
Antal årsarbetare	296	355	278	337

Redovisning av könsfördelning

Styrelsen

Antal kvinnor	4	6	2	3
Antal män	11	15	5	4

Övriga ledande befattningshavare

Antal kvinnor	2	3	2	3
Antal män	5	5	5	4

Sjukfrånvaro %

Kvinnor	4,0	3,1	3,9	2,8
Män	2,6	2,7	2,6	2,7

Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %

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

Andelen långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron	10,0	10,5	6,9	6,8
--	------	------	-----	-----

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar	152	175	143	166
Sociala kostnader	59	103	55	97
(varav pensionskostnader)	11	31	10	30

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 0,7 (2,9) mkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 0,7 (2,9) mkr.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda				
Styrelse, VD och vice VD	4	3	3	3
Övriga anställda	149	172	140	163

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

Inget arvode utgår till styrelsens ordförande i moderbolaget. Däremot betalar moderbolaget en ersättning, 29 (121) tkr, till Stockholms stad för del av ordförandes lön och sociala kostnader.

Övriga styrelseledamöter

Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,5 (0,4) mkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,6 (0,5) mkr.

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,6 (1,6) mkr.

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

Övriga ledande befattningshavare

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

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

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Utdelningar	0	0	0	307
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	26	42
Ränteintäkter, övriga	3	5	2	5
Räntebidrag	1	6	1	6
Övriga finansiella intäkter	0	2	–	1
Summa finansiella intäkter	4	13	29	361

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	27	30
Övriga ränteutgifter	13	46	13	46
Summa räntekostnader	13	46	40	76
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	13	46	40	76

Finanspolicy

Koncernens policy för hantering av finansiella risker har beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finanssenhet. Det övergripande målet 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 MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	–	–	–	34
Förändring av periodiseringsfond	–	–	-1	811
Summa bokslutsdispositioner	–	–	-1	845

NOT 12 SKATTER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Skattekostnader				
Aktuell skatt	175	704	178	694
Skatt tidigare taxeringar	-1	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-77	276	-76	20
Summa skattekostnader	97	980	101	714
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	353	3 748	371	3 246
Skatt 26,3 %	93	986	98	854
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	15	12	11
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-38	0	-81
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	109	-29	109	-56
Skatteeffekt avskrivning anläggningstillgångar	-42	5	-41	-34
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	–	-235	0	0
Summa aktuell skatt	175	704	178	694

Uppskjuten skattefordran

Fastigheter	145	68	129	53
Summa uppskjuten skattefordran	145	68	129	53

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheter	22	23	–	–
Avskrivningar utöver plan	57	57	–	–
Periodiseringsfonder	640	640	–	–
Summa uppskjuten skatteskuld	719	720	–	–

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
BYGGNADER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	16 118	16 906	14 617	15 007
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 322	1 311	1 286	1 485
Fusion/fastighetsreglering	–	–	–	97
Avyttringar och utrangeringar	-261	-2 099	-261	-1 972
Vid årets slut	17 179	16 118	15 642	14 617

Ackumulerade avskrivningar enl. plan

Vid årets början	-4 367	-4 868	-3 646	-4 168
Avyttringar och utrangeringar	105	859	105	870
Fusion/fastighetsreglering	–	–	–	-29
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-378	-358	-347	-319
Vid årets slut	-4 640	-4 367	-3 888	-3 646

Ackumulerade uppskrivningar

Vid årets början	166	185	168	189
Avyttringar och utrangeringar	-3	-14	-3	-16
Årets avskrivning enl. plan på uppskrivet belopp	-5	-5	-5	-5
Vid årets slut	158	166	160	168

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-458	-511	-458	-458
Avyttringar och utrangeringar	–	53	–	–
Vid årets slut	-458	-458	-458	-458
Planenligt restvärde vid årets slut	12 239	11 459	11 456	10 681

MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	496	583	477	535
Årets anskaffningar	296	–	296	13
Avyttringar och utrangeringar	-7	-87	-7	-71
Planenligt restvärde vid årets slut	785	496	766	477

MARKANLÄGGNINGAR

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	353	265	350	261
Årets anskaffningar	111	103	110	101
Avyttringar och utrangeringar	-9	-15	-9	-12
Vid årets slut	455	353	451	350

Ackumulerade avskrivningar enl. plan

Vid årets början	-34	-21	-34	-21
Avyttringar och utrangeringar	1	2	1	2
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-22	-15	-21	-15
Vid årets slut	-55	-34	-54	-34
Planenligt restvärde vid årets slut	400	319	397	316

BYGGNADSINVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	509	501	508	496
Årets anskaffningar	6	15	6	14
Avyttringar och utrangeringar	-1	-7	-1	-2
Vid årets slut	514	509	513	508

Akkumulerade avskrivningar enl. plan

Vid årets början	-199	-137	-199	-135
Avyttringar och utrangeringar	1	4	1	1
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-66	-66	-66	-65
Vid årets slut	-264	-199	-264	-199
Planenligt restvärde vid årets slut	250	310	249	309

Bokförda värden

Byggnader	12 239	11 459	11 456	10 681
Mark	785	496	766	477
Markanläggningar	400	319	397	316
Byggnadsinventarier	250	310	249	309
Bokfört värde vid årets slut	13 674	12 584	12 868	11 783

Under året har 9 (49) fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar för 686 (5 239) mkr. Under 2010 förvärvade dotterbolaget AB Stadsholmen 5 fastigheter från systerbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB; moderbolaget förvärvade också 3 fastigheter och fastighetsreglerade en fastighet från dotterbolag.

Avskrivning av fastigheter sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod:

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

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter	37 279	36 449	31 790	31 432
-------------------------	--------	--------	--------	--------

Taxeringsvärden

Byggnader	17 817	18 208	16 155	16 551
Mark	3 532	3 641	3 361	3 469
Tomträtter och arrenden	7 406	7 446	5 823	5 871
Summa taxeringsvärden	28 755	29 295	25 339	25 891

NOT 14 INVENTARIER MKR

	KONCERNEN 2011	2010	MODERBOLAGET 2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	377	359	142	137
Nyanskaffningar	13	6	13	6
Överfört från pågående	34	41	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-91	-29	-86	-1
Vid årets slut	333	377	69	142
Akkumulerade avskrivningar enl. plan				
Vid årets början	-151	-137	-120	-111
Avyttringar och utrangeringar	83	7	82	1
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-22	-21	-9	-10
Vid årets slut	-90	-151	-47	-120
Planenligt restvärde vid årets slut	243	226	22	22

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

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

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD MKR

	KONCERNEN 2011	2010	MODERBOLAGET 2011	2010
Vid årets början	1 288	1 287	1 243	1 252
Årets investeringar	2 337	2 034	2 197	1 867
Kostnadsförda investeringar	-629	-585	-537	-513
Överfört till byggnader	-1 322	-1 284	-1 286	-1 242

Överfört till markanläggningar	-111	-103	-111	-101
Överfört till byggnadsinventarier	-5	-14	-4	-14
Överfört till inventarier	-34	-41	-	0
Sålt	-	-6	-	-6
Bokfört värde vid årets slut	1 524	1 288	1 502	1 243

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG MKR

	KONCERNEN 2011	2010	MODERBOLAGET 2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	500	1 038
Fusion av dotterbolag	-	-	-	-538
Bokfört värde vid årets slut	-	-	500	500

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

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Andel %	Antal/andel	2011	2010	2011	2010
AB Stadsholmen 556035-1511 / Stockholm	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Burspråket 556021-5336 / Stockholm	100	100 000	-	-	480	480
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
Centrumhuset i Vällingby KB 916637-1469 / Stockholm	100	10 050	-	-	-	-

Andel i procent avser andel av kapital / röster.

I år har Centrumhuset i Vällingby KB likviderats. Under 2010 fusionerades Härolden Fastighets AB med Lodet Fastighets AB. Lodet Fastighets AB fusionerades därefter med AB Svenska Bostäder.

NOT 17 ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR MKR

	KONCERNEN 2011	2010	MODERBOLAGET 2011	2010
Fordringar hos koncernföretag	-	-	768	1 013
Andra långfristiga fordringar	10	15	10	15
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	7	0	0
Bokfört värde vid årets slut	17	22	748	1 028
Andra långfristiga fordringar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	15	11	15	11
Tillkommande fordringar	0	4	0	4
Avgår, kortfristig del	-5	0	-5	0
Bokfört värde vid årets slut	10	15	10	15

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/andel	Nom (kkr)	KONCERNEN 2011	2010	MODERBOLAGET 2011	2010
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441 / Stockholm	130	130	0	0	0	0
Andelar/Org nr/Säte						
Husbyggnadsvaror HBV fören- ing upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	17	-	7	7	-	-
Svenskt Fastighetsindex SFI ek. för.	-	50	0	0	0	0
Bokfört värde vid årets slut			7	7	0	0

NOT 18 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Hysesfordringar	15	13	14	11
Kundfordringar	5	15	3	13
Bokfört värde vid årets slut	20	28	17	24

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Tillgodo koncernkonto	-	267	-	267
Övrigt	21	7	20	5
Bokfört värde vid årets slut	21	274	20	272

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna intäkter	5	12	5	9
Tomträttsavgälder	28	29	23	24
Övrigt	40	53	36	46
Bokfört värde vid årets slut	73	94	64	79

NOT 21 EGET KAPITAL MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Aktiekapital				
Vid årets början	1 519	1 519	1 519	1 519
Vid årets slut	1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/ reservfond				
Vid årets början	2 224	1 558	304	304
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	32	666	-	-
Avsättning till reservfond	0	0	-	-
Vid årets slut	2 256	2 224	304	304
Fritt eget kapital / Balanserat och årets resultat				
Ingående balans	9 070	7 054	8 849	6 322
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-32	-666	-	-
Utdelning enl. stämmobeslut	-24	-26	-24	-26
Fusionsresultat	-	-	-	110
Redovisning av lämnat koncernbidrag direkt mot eget kapital	-74	-80	-88	-121
Skatteeffekt av lämnade/mottagna koncernbidrag	19	21	24	32
Årets resultat	256	2 767	270	2 532
Vid årets slut	9 215	9 070	9 031	8 849
Summa eget kapital vid årets slut	12 990	12 813	10 854	10 672

Eget kapital uppgick till 12 990 (12 813) mkr i koncernen. Förändringen förklaras av utdelning till ägarna om 24 (26) mkr och av årets resultat 256 (2 767) mkr, samt nettoeffekt av lämnat koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital -55 (-59) mkr. Den synliga soliditeten uppgick till 82 (88) procent.

I moderbolaget har fusionen år 2010 av dotterbolaget Lodet Fastighets AB inneburit en ökning av fritt eget kapital med 110 mkr.

NOT 22 FUSION MKR

Genom fusion beslutad 2010-12-02 har dotterbolaget Lodet Fastighets AB uppgått i AB Svenska Bostäder.

Balansräkning per fusionsdag	
Övriga kortfristiga fordringar	890
Summa tillgångar	890

Eget kapital	865
Obeskattade reserver	25
Summa skulder och eget kapital	890

I samband med fusionen tillfördes koncernmässiga övervärden avseende byggnad och mark om 56 mkr.

Genom fusion beslutad 2010-11-12 har dotterbolaget Härölden Fastighets AB uppgått i Lodet Fastighets AB.

Balansräkning per fusionsdag	
Övriga kortfristiga fordringar	274
Summa tillgångar	274
Eget kapital	261
Obeskattade reserver	13
Summa skulder och eget kapital	274

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Ackumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl. plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	121	87
Förändringar under året	-	-	-	34
Vid årets slut	-	-	121	121
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2009	-	-	587	587
Avsatt vid tax 2010	-	-	956	956
Avsatt vid tax 2011	-	-	838	839
Avsatt vid tax 2012	-	-	-	-
Vid årets slut	-	-	2 381	2 382
Bokfört värde vid årets slut	-	-	2 502	2 503

NOT 24 MINORITETSINTRESSE MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
I bundet eget kapital	1	1	-	-
I fritt eget kapital	6	6	-	-
Summa minoritetsintresse	7	7	-	-

NOT 25 AVSÄTTNINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	34	23	33	23
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	-20	11	-19	10
Vid årets slut	14	34	14	33

I pensionsskulden ingår avsättning för individuellt överenskomna avtalspensioner. Avsättningen täcker kostnaderna fram till dess att den anställda fyller 65 år. Bolaget har tidigare försäkrat bort sin upparbetade pensionsskuld för nuvarande och blivande pensionärer till St Erik Liv.

NOT 26 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Skulder till koncernföretag	-	-	623	887
Övriga långfristiga skulder	0	0	-	-
Bokfört värde vid årets slut	0	0	623	887

NOT 27 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	3 900	8 000	3 900	8 000
Outnyttjad del	2 831	0	2 831	0
Utnyttjad kreditbelopp	1 069	0	1 069	0
Förskottsbetalda hyresintäkter	237	230	203	192
Källskatt	4	4	3	4
Övriga skulder	30	44	24	37
Bokfört värde vid årets slut	1 340	278	1 299	233

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Underhåll, ny- och ombyggnad	106	103	105	96
Förbrukning	13	7	12	7
Tomträttsavgälder	3	25	3	25
Semesterskuld	16	17	15	15
Sociala försäkringar	4	4	3	4
Övrigt	31	22	27	19
Bokfört värde vid årets slut	173	178	165	166

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Uttagna pantbrev	3 538	3 595	3 227	3 284
Varav i eget förvar	3 538	3 595	3 227	3 284
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 33 (23) mkr.

NOT 30 ANSVARFÖRBINDELSER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Ansvarsbelopp Fastigo	4	6	3	5
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	4	6	3	5

NOT 31 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Avskrivningar	492	466	447	415
Förvärvade fastigheter från dotterbolag	-	-	-	323
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	-307
Resultat från avyttrade fastigheter	-476	-3 883	-476	-3 914
Resultat från avyttrade inventarier	-4	-6	-3	0
Resultat från avyttrade värdepapper	-	-2	-	-
Förändring i avsättning	-20	11	-19	10
Övrigt	-	-1	-	-1
Summa	-8	-3 415	-51	-3 474

NOT 32 INVESTERINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
Förvärvade fastigheter	342	27	342	267
Investering i fastigheter	1 663	1 386	1 615	1 412
Övriga investeringar	13	70	13	6
Summa	2 018	1 483	1 970	1 685

NOT 33 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG MKR

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	8 760 571 494
Årets resultat	270 329 198
Summa	9 030 900 692

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	22 705 000
I ny räkning balanseras	9 008 195 692
Summa	9 030 900 692

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 Koncernredovisning. Moderbolagets egna kapital redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och har beräknats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer.

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Föreslagen utdelning utgör 0,21 procent av moderbolagets egna kapital och 0,17 procent av koncernens egna kapital.

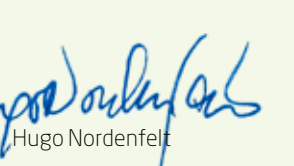
Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

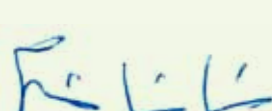
Stockholm den 9 februari 2012


Berthold Gustavsson
Ordförande

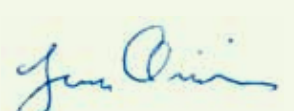

Yvonne Ruwaida


Hugo Nordenfelt


Peter Salomon

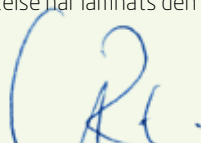

Fredrik Lundin Leinder


Karin Hanqvist


Jan Sörling


Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 februari 2012


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10–74.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Svenska Bostäder för 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

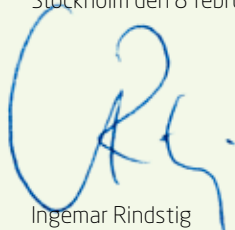
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 februari 2012



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2012-02-08 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina följande uttalanden.

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

Stockholm den 8 februari 2012



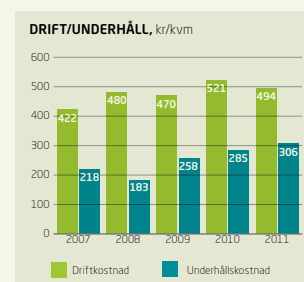
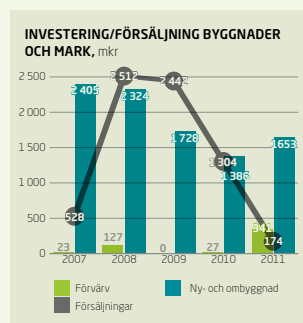
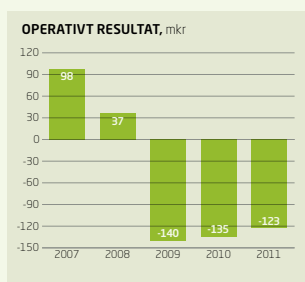
Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR, mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Hysesintäkter	2487	2578	3 011	3 308	3 363
Övriga förvaltningsintäkter	52	65	57	59	51
Nettoomsättning	2 539	2 643	3 068	3 367	3 414
Driftkostnader	-1 191	-1 296	-1 426	-1 629	-1 509
Underhållskostnader	-736	-709	-782	-620	-779
Tomträttsavgälder	-99	-128	-144	-151	-149
Fastighetsskatt	-74	-79	-87	-90	-125
Driftnetto	439	431	629	877	852
Av- och nedskrivning av fastigheter	-470	-444	-450	-485	-777
BRUTTORESULTAT	-31	-13	179	392	75
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-83	-89	-103	-112	-107
Pensionsskuldförändring av engångskaraktär					-33
Vinst vid avyttring av fastigheter	476	3883	4 232	2 859	669
RÖRELSERESULTAT	362	3 781	4 308	3 139	604
Finansiella intäkter	4	13	15	14	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-46	-217	-354	-388
RESULTAT FÖRE SKATT	353	3 748	4 106	2 799	234
Skatt	-97	-980	-1 014	-656	-36
Minoritetens andel		-1		-2	-1
ÅRETS RESULTAT	256	2 767	3 092	2 141	197
OPERATIVT RESULTAT	-123	-135	-140	37	98
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Materiella anläggningstillgångar	15 441	14 098	14 412	15 571	16 272
Finansiella anläggningstillgångar	162	90	130	129	198
Omsättningstillgångar	192	399	593	586	832
SUMMA TILLGÅNGAR	15 795	14 587	15 135	16 286	17 302
Eget kapital	12 990	12 813	10 131	7 087	4 979
Minoritetsintresse	7	7	6	6	4
Avsättningar	773	754	509	451	353
Långfristiga skulder	0	0	2	15	20
Kortfristiga skulder	2 065	1 013	4 487	8 727	11 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 795	14 587	15 135	16 286	17 302
Kapital					
Justerat eget kapital	30 387	30 402	28 723	26 070	29 334
Bedömt verkligt värde fastigheter	37 279	36 449	38 130	38 911	47 428
FASTIGHETSUPPGIFTER, 11-12-31					
Antal lägenheter	28 039	28 419	31 544	38 654	43 434
Antal lokaler	4 212	4 214	4 333	5 005	5 453
Antal bilplatser	12 635	13 745	15 924	18 794	20 084
Summa uthyrningsobjekt	44 886	46 378	51 801	62 453	68 971
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 881	1 907	2 137	2 640	2 929
Yta lokaler, 1000-tal kvm	530	510	507	559	576
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	182	198	230	272	290
Summa yta, 1000-tal kvm	2 593	2 615	2 874	3 471	3 795

RESULTATRÄKNINGAR, mkr	2011	2010	2009	2008	2007
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mkr					
Fastighetsförvärv inkl. mark	341	27		127	23
Nyproduktion	504	517	871	1 595	1 210
Om- och tillbyggnad	1 149	869	857	729	1 195
Övriga investeringar	24	70	124	103	52
Summa investeringar	2 018	1 483	1 852	2 554	2 480
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	174	1 304	2 443	2 512	528
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	15,6	14,2	19,0	24,7	23,8
Fastigheternas direktavkastning	2,9	2,9	4,4	6,1	6,2
Avkastning eget kapital	2,0	24,1	35,2	33,4	3,4
Avkastning totalt kapital	2,4	25,5	27,5	18,8	3,8
Avkastning justerat totalt kapital	0,9	9,6	10,5	6,8	1,3
Finansiering					
Soliditet	82,3	87,9	67,0	43,6	28,8
Justerad soliditet	77,1	79,1	71,2	62,0	57,4
Belåningsgrad bokfört värde	7,8	0,0	24,0	55,7	76,3
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	2,9	0,0	8,1	18,8	21,9
Räntetäckningsgrad, ggr	28,2	82,5	19,9	8,9	1,6
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,3	0,4	0,3	0,1
Vakansgrad, lokaler	5,2	5,2	5,9	5,0	4,2
Vakansgrad, bilplatser	27,3	27,9	28,0	24,4	22,3
Omflyttning, bostäder	8,6	9,7	9,5	8,4	9
Hysesintäkter bostäder, kr/kvm	1059	1038	988	958	931
Hysesintäkter, lokaler, kr/kvm	1109	1192	1164	1179	1057
Driftkostnad, kr/kvm	494	521	470	480	422
Underhållskostnad, kr/kvm	306	285	258	183	218
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	34	36	34	33	30
Personal					
Årsanställda	296	355	398	443	431
Personalomsättning, %	10,3	12,1	16,1	21,2	12,6
Sjukfrånvaro, %	3,3	3,0	3,6	3,9	3,7
Måltal					
Superdriftnetto kr/kvm	525	505	502	508	504
Serviceindex, bostäder	78,2	77,4	77,6	78	77,3
Produktindex, bostäder	74,2	72,8	72,7	73,4	73,6
Trygghetsindex, bostäder	75,8	74,1	73,9	75,1	75,1
Serviceindex, lokaler	71,4	73,1	74,3	73,6	70,9
Produktindex, lokaler	68,8	66,1	67,2	68,1	68,5
Nöjd medarbetarindex	740	689	701	678	617
Fjärrvärmeanvändning kWh/kvm*)	171	176	177	179	180
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	233	325	230	348	755

*) Uppgifter baseras på fastighetsbeståndet 2011-12-31. Tidigare års uppgifter är därför ändrade.



Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

Hysesintäkter och övriga intäkter minus kostnader för drift, underhåll, tomt-rättsavgälder och fastighetsskatt.

Operativt resultat

Resultat före skatt, exklusive pensionsskuld förändring av engångskaraktär, omstrukturingskostnader, vinst vid avyttring av fastigheter och andra jämförelsestörande poster.

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

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

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

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

Avkastning eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablonskatt 26,3 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

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

Avkastning justerat totalt kapital

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

Finansiering

Soliditet

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Belåningsgrad bokfört värde

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Belåningsgrad bedömt verkligt värde

Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Förvaltning

Vakansgrad

Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Omflyttning

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

Bostadshyra, kr/kvm

Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra, kr/kvm

Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift- och underhållskostnad, kr/kvm

Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm

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

Personal

Årsarbetare

Omräkning av arbetad tid till helårsarbetande med tillämpning av faktiskt arbetad tid.

Måltal

Superdriftnetto, kr/kvm

Nettoomsättning med avdrag för driftkostnader och centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser. Jämförelsestörande poster ingående i drift och central administration exkluderas.

Serviceindex

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

Produktindex

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

Trygghetsindex

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

Nöjd medarbetarindex, NMI

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

Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm

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

Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter

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



Fastighetsförteckning

För framtidens skiftande behov

Vår idé är skapa ett varierat bestånd av fastigheter för att kunna möta de individuella behov som stadens invånare har idag och i framtiden – från studenter och singlar, till barnfamiljer, äldre och företagare. Idag finns vi i hela Stockholm och vårdar en fastighetsflora som sträcker sig ända från 1600-talet till 2010-talet.



Affärsområde Järva

Många av fastigheterna på Järva byggdes under 1970-talet och tillhör det så kallade miljonprogrammet. Inom ramen för Järvalyftet kommer de flesta fastigheter och gårdar att genomgå större renoveringar under de närmsta tio åren.

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Akalla												
BRAHESTAD 1	Helsingforsg. 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsg. 8	D	1976	-	0	9 659	0	0	0	5,5	0	-
HELSINGFORS 5	Helsingforsg. 2	D	1974	1974	0	377	0	0	4	0,3	0	1,9
KOTKA 1	Kotkag. 2, 2A	D	1976	1976	0	2 963	0	0	233	1,1	0	6,8
MARIEHAMN 1	Mariehammsg. 11, Sibeliushöjden 19, 19A-D	D	1975	1975	0	2 632	0	0	0	2,0	0	11,2
NYSTAD 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	290	99	0	0	5,2	858	40,2
NYSTAD 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	504	99	0	64	5,0	859	40,2
NYSTAD 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	0	62	5,1	853	38,1
NYSTAD 6	Borgåsg. 46	D	1974	-	0	0	0	0	0	0,0	0	-
NYSTAD 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	1974	5 687	356	99	0	64	4,6	857	39,1
NYSTAD 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	470	99	0	62	5,3	860	40,4
NYSTAD 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	296	99	0	64	5,2	860	38,9
NÅDENDAL 1	Villmanstrandsg. 1	D	1974	1974	0	0	0	0	20	0,0	0	2,8
SAIMA 1	Saimag. 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	0	211	1,0	0	7,4
SVEABORG 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	180	96	0	66	4,6	846	37,7
SVEABORG 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	608	96	0	62	4,9	845	39,9
Akalla totalt					45 114	21 352	786	0	912	49,8	855	344,6
Husby												
BERGEN 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	0	0	0,7	0	5,4
BODÖ 1	Nordkapsg. 3	D	1976	1989	0	2 005	0	0	0	3,1	0	14,3
LILLEHAMMER 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimsgr. 17-19	D	1974	1974	0	2 856	0	0	0	2,8	0	9,1
MOLDE 1	Bergeng. 9-13	D	1975	1975	6 160	15	82	0	0	5,1	836	60,4
MOLDE 2	Bergeng. 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1975	7 956	654	103	0	0	6,8	833	86,9
MOLDE 3	Bergeng. 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	23	119	0	192	7,5	912	100,4
MOLDE 4	Bergeng. 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	0	116	0	225	7,5	821	91,0
MOLDE 5	Bergeng. 43-51	D	1976	1976	9 374	0	128	0	0	6,3	936	112,0
OSLO 1	Oslog. 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	21	104	0	154	6,6	854	97,0
OSLO 2	Oslog. 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	132	124	0	0	7,1	840	96,4
OSLO 3	Oslog. 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	0	0	6,0	945	81,5
OSLO 4	Oslog. 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	0	0	8,8	852	132,2
OSLO 5	Oslog. 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	5,2	852	81,0
OSLO 6	Oslog. 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 665	0	120	0	263	8,0	874	101,2
OSLO 7	Oslog. 8-14	D	1974	1974	9 739	11	130	0	0	7,6	846	120,3
OSLO 8	Edvard Griegsgången 9, Oslog. 6	D	1975	-	0	1 849	0	0	0	1,8	0	-
OSLO 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslog. 3	D	1975	1981	0	1 261	0	0	0	1,3	0	7,1
RINGERIKE 1	Oslog. 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	1,2	0	9,8
TRONDHEIM 1	Trondheimsgr. 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 178	115	0	0	8,0	879	99,6
TRONDHEIM 2	Trondheimsgr. 4-8	D	1974	1974	6 166	340	84	0	0	5,4	853	77,8
TRONDHEIM 4	Trondheimsgr. 24-28, 28A, 30-32	D	1974	1974	8 466	0	113	0	261	5,1	997	99,0
TRONDHEIM 5	Trondheimsgr. 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	40	96	0	259	6,4	879	79,5
TRONDHEIM 6	Trondheimsgr. 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	345	98	0	0	6,3	851	86,4
TRONDHEIM 7	Trondheimsgr. 44-48	D	1974	1974	6 169	0	82	0	0	4,9	823	62,4
ÅLESUND 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslog. 2-4, Trondheimsgr. 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1975	18 466	3 173	404	0	139	21,2	1 094	189,2
ÅLESUND 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimsgr. 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	0	0	1,4	0	6,8
Husby totalt					161 652	16 356	2 356	0	1 853	152,3	899	1 906,9
Kista												
GEDSER 1	Randersg. 6, Ärvingev. 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	0	0	4,5	1 379	51,1
RANDERS 2	Randersg. 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	165	6,3	1 077	79,7
RIBE 170	Ribeg. 99	C	1979	-	0	336	0	0	0	0,5	0	-
RIBE 37	Ribeg. 130	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 201	1,5
RIBE 38	Ribeg. 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 201	1,5
SILKEBORG 136	Själlandsgr. 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0	0,1	1 175	1,6
ÅRHUS 174	Århusg. 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 201	1,2
ÅRHUS 175	Århusg. 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 201	1,2
Kista totalt					11 450	339	204	0	165	11,6	1 198	137,8

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Rinkeby												
KVARNDAMMEN 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	744	126	0	0	8,2	814	67,1
KVARNDAMMEN 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	757	130	0	0	7,6	813	65,0
KVARNDAMMEN 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	0	0	7,9	814	64,2
KVARNFALLET 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	42	84	0,5	0	1,6
KVARNSEGLET 1	Gärdebyplan 1	D	1970	1970	0	0	0	0	0	0,0	0	2,6
KVARNSEGLET 2	Gärdebyplan 4-25, 25A, 26-28, Vimmerbyplan 7	D	1971	1971	14 247	1 212	205	0	0	11,2	818	78,8
KVARNSEGLET 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	446	0	90	98	1,0	0	4,5
KVARNSEGLET 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	37	0,1	0	-
KVARNSEGLET 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	1 067	172	0	0	10,2	808	86,7
KVARNÖGAT 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124	0,4	0	3,3
LILLKVARNEN 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	0	44	3,2	794	25,1
LILLKVARNEN 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	122	70	0	0	3,3	798	27,8
LILLKVARNEN 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	723	0	0	86	0,4	0	0,9
RINKEBY 2:8	Gärdebyplan 3	D	1972	-	0	0	0	0	0	0,0	0	-
RINKEBY 2:9	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	0	0	0	0	0,0	0	-
STORKVARNEN 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1972	7 185	229	84	0	0	5,4	830	48,1
STORKVARNEN 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	6 795	579	80	0	0	5,8	833	48,0
STORKVARNEN 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0	0	-
Rinkeby totalt					76 183	6 885	1 048	132	474	65,1	815	523,8
Tensta												
BRÄNNINGE 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	0	0	2,1	0	12,4
BRÄNNINGE 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	0	68	0	12	5,5	1 332	40,0
FÄLLINGE 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	60	125	0,7	0	1,8
GEMLINGE 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80	0,2	0	-
GULLINGE 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	0	0	3,9	838	32,3
HJÄLMINGE 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	212	50	0	33	3,5	839	28,3
HUSINGE 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	0	0	5,4	836	45,1
HUSINGE 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	295	77	0	0	4,7	837	38,2
KÄMPINGE 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	256	60	0	0	4,2	838	34,5
NEGLINGE 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	1969	8 108	557	94	0	113	7,0	842	52,8
SKÄNNINGE 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 789	969	80	0	103	6,6	843	49,5
SKÄNNINGE 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	0	69	6,5	839	52,3
SKÄNNINGE 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	0	72	6,7	838	50,5
SKÄNNINGE 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	0	69	3,9	839	29,1
SKÄRINGE 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1970	6 823	624	82	0	8	6,9	967	51,0
TISSLINGE 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	0	0	4,4	829	37,5
TOFTINGE 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	1994	7 189	295	94	0	16	6,9	973	48,1
VÄMLINGE 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1969	7 668	930	89	0	124	6,8	844	49,5
Tensta totalt					90 857	10 770	1 111	60	824	85,9	882	652,8
JÄRVA TOTALT					385 256	55 702	5 505	192	4 228	364,7	882	3 566,0



Affärsområde Västerort

Affärsområde Västerort består till stora delar av fastigheter byggda på 1950-talet. Under 2011 färdigställde Svenska Bostäder 127 lägenheter, alla belägna i Annedal som ligger i stadsdelen Mariehäll.

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Blackeberg												
ARABEN 1	Arvid Möres Väg 36-42	C	1952	1952	1 076	0	28	0	0	1,3	1 083	12,4
BOTTNAKARLEN 1	Björnsonsg. 299, Elias Lönnrots Väg 13-29	C	1952	1952	3 390	407	54	0	8	3,7	991	41,1
ENGELSMANNEN 4	Björnsonsg. 58, Holbergsg. 90-92	C	1951	2006	5 785	1 563	94	0	0	8,8	1 425	103,4
ENGELSMANNEN 5	Holbergsg. 96-116, 116A, 118, 118A, 120-148	C	1951	1951	9 716	949	159	8	0	10,7	981	116,2
FINNEN 1	Ibseng. 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	0	0	1,3	985	13,9
FRANSMANNEN 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	8	25	2,7	979	28,7
GREKEN 1	Holbergsg. 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	3	14	2,6	982	27,2
HOLLÄNDAREN 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibseng. 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	5	38	8,1	995	83,6
INDIANEN 1	Arvid Möres Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	23	14	8,0	971	89,3
ITALIENAREN 2	Ibseng. 38-68, 74-86	C	1952	1952	8 115	1 036	129	10	48	9,4	982	99,1
ITALIENAREN 3	Ibseng. 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	3	20	4,4	1 425	51,1
KARELAREN 2	Arvid Möres Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	6	26	4,6	961	46,8
NORRMANNEN 1	Björnsonsg. 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	0	0	1,6	982	18,3

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
NORRMANNEN 2	Björnsonsg. 116-130	C	1952	1952	3 162	369	48	0	14	3,2	973	36,9
PORTUGISEN 1	Holbergsg. 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	825	96	18	10	7,1	961	79,8
TURKEN 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	311	16	0	0	1,3	969	14,8
UNGRAREN 1	Björnsonsg. 62-66	C	2012	2012	0	0	0	0	0	0,0	0	32,6
Blackeberg totalt					67 488	8 292	1 070	84	217	78,9	1 038	895,3
Bromsten												
IDUN 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbov. 96	C	1984	1984	9 946	891	135	16	64	12,3	1 118	131,7
JORUND 1	Rissnav. 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	0	0	2,9	1 060	34,3
MARGARETA 27	Rissnav. 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	91	28	0	28	2,2	1 048	28,0
YRSA 1	Rissnav. 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	508	52	0	44	5,1	1 047	56,5
Bromsten totalt					18 987	1 511	251	16	136	22,4	1 087	250,5
Grimsta												
BLYET 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	0	0	0,4	0	3,4
GULDET 4	Grimstag. 129-217, Guld-dragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 577	406	50	87	29,0	970	326,4
KVICKSILVRET 1	Grimstag. 13-97, Silver-smedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 941	369	43	65	27,1	978	308,0
NEONET 1	Gulddragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	9,6	1 359	118,0
SILVRET 2	Grimstag. 36-46, 46A-C, 48-50, 54-58, 58A-D, 60-66, 66A-D, 68-72	C	1958	1958	8 020	433	119	0	15	8,2	1 004	91,8
SILVRET 3	Grimstag. 74-120	C	1959	1958	10 025	173	144	78	70	10,9	992	120,9
TENNET 1	Grimstag. 103-117, Kann-gjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	0	0	9,4	1 006	104,2
TENNET 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	7	85	0	0	4,7	1 010	50,6
TUNGSTENEN 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	153	61	0	54	4,6	1 186	52,5
TUNGSTENEN 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	32	6,4	1 389	76,8
URANET 1	Grimstag. 219-235, Guld-dragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	96	66	13,6	986	149,8
Grimsta totalt					110 902	6 619	1 702	267	450	124,0	1 032	1 402,4
Hässelby Gärd												
BONDESALEN 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	299	136	31	0	7,9	969	84,0
FONDBERSÅN 1	Friherreg. 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	9 954	758	152	39	41	12,4	1 142	119,9
HERREKÖKET 1	Liljeörnsg. 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	8	25	3,4	987	24,0
KUNGSSALEN 1	Ormängsg. 15-41	C	1955	1955	4 207	837	79	27	13	5,1	938	53,3
KÅLGÅRDEN 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,7	1 307	21,2
LAKEJKAMMAREN 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 755	396	135	0	0	9,1	988	102,2
MJÖLKKAMMAREN 3	Liljeörnsg. 29-67	C	1956	1956	8 082	792	141	41	27	9,2	960	97,2
ROSENGÅRDEN 1	Friherreg. 2-16	C	1955	1955	3 445	21	51	38	10	3,5	959	41,2
SPEGELDAMMEN 1	Loviselundsv. 29-59	C	1955	1955	7 274	116	110	35	19	7,4	966	84,8
SPRINGBRUNNEN 2	Loviselundsv. 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	22	15	5,0	969	55,0
SÅNGKAMMAREN 3	Ormängsg. 14-58	C	1955	1955	10 421	649	165	23	18	10,8	960	121,1
SÅTERITAKET 2	Loviselundsv. 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17	C	2005	2005	6 319	1 501	97	0	0	8,5	1 307	112,3
TAPETRABATTEN 2	Friherreg. 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 137	169	21	30	12,5	978	144,6
TAPETRABATTEN 4	Friherreg. 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	20	32	7,6	957	88,0
ÖRTAGÅRDEN 1	Loviselundsv. 27	C	1956	1956	846	232	30	4	0	1,3	1 064	11,2
Hässelby Gärd totalt					94 859	8 012	1 495	309	230	105,4	1 014	1 160,0
Hässelby Strand												
KORNISCHEN 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	58	24	0	0	1,8	1 014	19,9
SCHACKBRÄDET 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	23	22	7,2	1 025	72,2
TRIGLYFEN 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	62	106	13,4	1 012	140,2
Hässelby Strand totalt					19 487	652	322	85	128	22,4	1 017	232,2
Mariehäll												
KULLAGULLA 1	Alfons Åbergs Gata 2-4, Annedalsv. 71-75, Dartan-jangs Gata 50-56, Pippi Långstrumps Gata 31-35	B	2011	2011	7 797	2 891	95	0	0	12,1	1 535	22,0
KUSIN VITAMIN 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Holgerssons Gata 2, Pellepennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	0	0	0	0	0	0,0	0	29,1
LASSE LITEN 1	Annedalsv. 65-69, Pippi Långstrumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	0	0	3,9	1 526	7,8
Mariehäll totalt					10 553	2 982	127	0	0	16,1	1 533	58,9
Räcksta												
BOLAGET 2	Ångermannag. 78-128	C	1953	1953	11 476	1 132	179	28	0	12,1	951	138,1
DISPONENTEN 1	Vällingbyv. 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	0	0	4,8	921	53,4
KORTRYTTAREN 1	Vällingbyv. 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	12	8	5,5	979	63,5
PLATSCHEFEN 1	Vällingbyv. 161-163	C	1953	1953	4 675	66	85	0	0	5,2	991	55,0
VAGNHALLEN 14	Jämtlandsg. 159-161	C	1970	-	0	2 686	0	0	18	3,2	0	-
Räcksta totalt					25 673	5 399	404	40	26	30,9	960	309,9

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.- värde, mkr
Solhem												
GOTTE 1	Sörgårdsv. 141-155	C	1989	1989	542	417	7	0	7	1,1	1 100	10,4
HEDVIG 1	Spånga Stationsväg 59-67	C	1963	1963	1 990	39	30	0	0	1,9	905	19,7
HEDVIG 2	Spånga Stationsplan 13, 55-57	C	1963	1963	2 100	269	42	0	0	2,4	907	22,7
HEDVIG 3	Spånga Stationsväg 69, 69A, 71-81	C	1963	1963	2 478	15	36	0	52	2,4	909	24,3
ULF 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Vårsta Allé 12	C	1932	1932	421	637	4	0	0	1,3	866	8,9
Solhem totalt					7 531	1 377	119	0	59	9,1	918	86,0
Vinsta												
JORDFRÄSEN 1	Rabattv. 31-45	C	2012	2012	0	0	0	0	0	0,0	0	Ej fast- ställt
KANTSKÄRAREN 1	Redskapsv. 10-24	C	2012	2012	0	0	0	0	0	0,0	0	43,0
Vinsta totalt					0	0	0	0	0	0,0	0	43,0
Vällingby												
ARKIVBLÄCKET 2	Bräckeg. 2-20, Kirunag. 10-12	C	1991	1992	7 837	2 327	80	0	0	11,0	1 190	123,5
BOKPAPPERET 1	Lyckselev. 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	13	0	4,8	1 076	51,6
BREVKOPIAN 1	Skattegårdsv. 37-43	C	1955	1955	4 928	16	88	0	0	5,3	987	57,3
CHEFFEN 1	Vällingbyv. 146-176	C	1953	1953	7 029	775	124	14	0	7,7	971	83,2
FYRFÄRGSPENNAN 1	Jämtlandsg. 150, Vit- tangig. 3-41	C	1953	1953	11 270	490	190	0	0	12,0	999	144,5
GLANSAPPERET 1	Lyckselev. 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	15	2	6,8	1 076	67,9
HEKTOGRAFEN 2	Duvedsv. 9	C	1955	1955	0	406	0	0	0	0,3	0	1,8
HÅLKORTET 1	Vittangiplan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 938	1 800	34	0	0	5,6	1 198	52,3
HÅLTÄNGEN 1	Lyckselev. 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	7	33	1,7	940	18,1
HÅFTSTIFTET 2	Duvedsv. 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	4	0	2,6	1 001	27,4
INKÖPSCHEFFEN 6	Solursgränd 3-11, Solurs- gången 16	C	2007	-	12 562	308	171	0	62	18,6	1 450	Sam tax Kontors- skylten 8
KANSLISILKET 7	Bräckeg. 1-7, Kirunag. 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	30	6,6	1 446	79,4
KARTOTEKET 1	Duvedsv. 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	0	0	1,5	996	15,2
KORTHÅLLAREN 5	Indalsbacken 4-31, Lycks- elev. 9	C	1954	1953	9 894	146	165	16	28	10,5	982	116,2
NÅLFATET 2	Duvedsv. 21-23	C	1955	-	0	438	0	0	0	0,4	0	-
PENNSTÄLLET 1	Lyckselev. 34-54	C	1954	1968	3 510	587	61	0	16	4,6	1 081	44,2
REVERSALET 1	Vittangig. 1, Årev. 11-27	C	1953	1953	5 046	555	85	0	0	5,9	993	61,9
RITBORDET 3	Jämtlandsg. 120-148	C	1953	1953	6 424	440	108	44	0	7,2	980	77,2
SKAFTSTÄMPELN 1	Härjedalsg. 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	15	40	4,4	983	48,1
STENCILEN 1	Härjedalsg. 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	28	37	5,7	977	60,8
STÄMPELDYNAN 1	Fjällnäsgr. 2-8, Härjedalsg. 1-13, Vällingbyv. 134-138	C	1956	1956	6 058	362	92	31	0	6,7	987	72,8
STÄMPELFÄRGEN 3	Härjedalsg. 17-23	C	1965	-	0	1 801	0	0	29	1,0	0	-
STÄMPELFÄRGEN 4	Härjedalsg. 27-33, Mör- silsg. 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	459	104	28	0	7,0	1 001	74,8
Vällingby totalt					111 108	14 113	1 718	230	277	137,8	1 083	1 278,2
Åkeslund												
STOPET 2	Stopv. 123, Tunnlandsv. 54-58	B	1942	2005	636	266	15	0	12	1,2	1 208	14,1
STOPET 3	Stopv. 113-115	B	1942	2006	792	52	12	0	0	1,0	1 208	16,0
STOPET 4	Stopv. 105-111	B	1944	1981	1 210	0	25	0	0	1,6	1 208	18,4
Åkeslund totalt					2 638	318	52	0	12	3,7	1 208	48,5
VÄSTERORT TOTALT					469 226	49 275	7 260	1 031	1535	550,7	1 048	5 764,8



Affärsområde Kärrtorp

De flesta av bolagets lägenheter i affärsområde Kärrtorp är låg-hus som är byggda under 1940- och 1950-talen. Lägenheterna ligger framför allt i stadsdelarna Bagarmossen, Gamla Enskede och Kärrtorp.

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.- värde, mkr
Bagarmossen												
ARKIVARIEN 1	Åtrav. 9-15	C	1953	1953	3 273	207	48	0	0	3,5	993	33,9
ASSESSORN 2	Nissastigen 1-21, Rust- hällarv. 6-8	C	1953	1953	5 356	2 753	86	17	13	7,7	1 007	63,5
ASSESSORN 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	367	43	0	13	2,7	1 020	22,3
BERGSRÅDET 2	Bergsrådsv. 45-51	C	1954	1954	2 533	0	47	0	13	2,6	974	25,4
DOMHAVANDEN 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1969	1 911	94	27	0	25	2,1	1 086	20,0
HOVRÄTTSRÅDET 2	Fogdev. 116	C	1954	1952	1 706	608	44	0	2	2,5	1 065	20,2
KAMMARSKRIVAREN 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	432	137	12	0	9,1	1 010	78,7

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
KOMMERSEÅDET 2	Bergsrådsv. 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	6	0	1,1	988	10,4
KRIGSDOMAREN 3	Bergsrådsv. 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	481	68	5	6	4,3	1 000	39,9
KRIGSRÅDET 3	Fogdev. 53	C	1954	-	0	746	0	35	10	0,6	0	-
MILJÖMINISTERN 1	Rusthållarv. 2-4, Sockenv. 610-612, Åtrav. 4	C	2008	2008	3 350	136	44	31	6	5,2	1 395	55,0
NÄRINGSMINISTERN 1	Sockenv. 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	5,6	1 395	62,2
RIKSKANSLERN 1	Bergsrådsv. 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	215	83	13	10	5,6	988	53,5
SKATTEBONDEN 2	Bergsrådsv. 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	5	0	5,1	1 000	46,0
STÅTHÅLLAREN 4	Fogdev. 24-108	C	1954	1954	16 709	1 877	274	14	42	18,7	1 004	173,5
STÅTHÅLLAREN 6	Fogdev. 114	C	1954	-	0	0	0	0	0	0,0	0	-
Bagarmossen totalt					63 085	8 963	1 040	138	179	76,4	1 050	704,4
Björkhagen												
BLIXTEN 1	Hässlholmssv. 14-28	B	1947	1947	3 379	144	47	8	37	3,7	987	44,5
DUGGREGNET 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgsv. 2-6, Malmö. 53	B	1956	1970	5 072	7 512	88	0	0	11,5	965	122,2
DUGGREGNET 6	Björkhagsplan 2-6, Malmö. 55	B	1980	1980	0	4 664	0	36	0	5,4	0	44,6
DUGGREGNET 7	Halmstadsv. 37-43	B	1959	-	0	4 573	0	0	0	4,8	0	-
MOLNET 3	Halmstadsv. 32-36, Höganäsv. 2-16, Malmö. 57-59	B	1949	1949	6 933	1 007	102	9	11	8,1	1 026	110,5
TERMOMETERN 1	Halmstadsv. 52, Svalöfsv. 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	4	0	2,0	1 009	25,9
ÅSKVÅDRET 2	Halmstadsv. 51-61, Hässlholmssv. 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	6	3	2,8	993	34,6
ÅSKVÅDRET 3	Hässlholmssv. 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	8	14	3,9	1 140	56,1
Björkhagen totalt					22 784	19 210	345	71	65	42,2	1 019	438,3
Farsta												
BLÅJUNGFRUN 1	Vaniljv. 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68	11,2	1 407	124,0
Farsta totalt					8 173	0	97	0	68	11,2	1 407	124,0
Gamla Enskede												
DALEN 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	281	134	0	0	12,0	1 141	153,5
DALEN 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdev. 18, Åstorpsringen 38	B	1979	1979	0	5 356	0	0	10	5,6	0	45,4
DALEN 21	Bersågränd 1, Åstorpsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	0	0	0,0	0	3,1
DALEN 3	Grusågränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	0	0	7,9	1 035	101,9
DALEN 6	Åsgärdev. 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	0	0	9,7	1 037	125,1
DALEN 7	Åsgärdev. 9-51	B	1979	1979	10 766	215	123	0	0	11,2	1 120	142,2
KOLONISTEN 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 424	64	0	0	7,0	1 469	91,9
KOLONISTUGAN 1	Åsgärdev. 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	0	0	11,3	1 460	150,4
Gamla Enskede totalt					51 555	24 020	611	0	10	64,8	1 185	813,5
Hammarbyhöjden												
ADEPTEN 5	Paternosterv. 61-71	B	1952	1952	2 220	381	36	0	9	2,7	1 027	33,2
PATERNOSTER 2	Paternosterv. 10-14	B	1952	1952	886	433	12	7	3	1,3	1 001	15,8
RAMSKÅR 1	Paternosterv. 13-37	B	1952	1952	4 722	1 265	73	0	11	6,1	1 023	72,1
REKTORN 5	Lidköpingsv. 52	B	1952	-	0	0	0	0	11	0,0	0	-
SEMINARIET 1	Ulricehamnsv. 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	0	21	4,1	1 504	50,0
SLÖJDLÅRAREN 6	Paternosterv. 43-55	B	1952	1952	2 310	342	42	0	24	2,8	1 031	33,3
TRIPLEXEN 4	Läcköv. 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,7	1 504	23,6
VEN 1	Paternosterv. 5-9	B	1952	1952	1 101	145	21	0	0	1,3	1 039	16,2
YRVÅDRET 1	Ulricehamnsv. 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,6	1 504	35,2
Hammarbyhöjden totalt					16 192	3 033	251	7	117	22,7	1 167	279,4
Johanneshov												
KOPIAN 1	Blåsutv. 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	0	0	1,4	1 162	16,3
TAKMÅLNINGEN 1	Pastellv. 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	0	0	1,3	1 171	16,2
Johanneshov totalt					2 139	207	36	0	0	2,7	1 167	32,5
Kärrtorp												
ACÖ 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	0	23	5,4	1 423	61,8
ARKÖ 1	Arköv. 32-53, Kärrtorpsv. 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	29	10	8,0	996	83,5
BREDSAND 1	Arköv. 8-18, 22-28, Kärrtorpsv. 12	B	1949	1949	3 955	434	67	2	26	4,6	1 011	47,3
EGGEGRUND 1	Eggegrundsv. 1-17	B	1952	1952	3 108	718	48	0	21	3,9	1 005	41,4
GRUNDKALLEN 1	Eggegrundsv. 4-18, Vikstensv. 34-36	B	1952	1952	3 950	505	68	0	22	4,6	1 013	49,7
GRÖNSKÅR 2	Lågskårsv. 3-5	B	1961	1961	0	995	0	0	15	0,0	0	6,1
GRÖNSKÅR 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågskårsv. 7, 13-15	B	1961	1961	0	3 999	0	0	0	3,3	0	16,4
GRÖNSKÅR 4	Karlsöv. 10, Lågskårsv. 1	B	2007	2008	2 246	67	32	7	8	3,3	1 424	39,1
GÅSHÄLLAN 1	Gåshällsv. 1-9	B	1952	1952	1 464	434	30	0	14	2,0	1 023	19,5
GÅSHÄLLAN 2	Sockenv. 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	0	51	0	38	5,9	1 425	76,6
HUVUDSKÅR 1	Huvudskårsv. 14-32	B	1949	1949	4 248	631	65	0	4	4,8	1 011	52,0
LIMÖ 1	Vikstensv. 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	0	12	2,7	1 007	28,8
LÅGSKÅR 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsv. 48-52, Söderarmsv. 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	0	0	3,3	999	25,7
SANDHAMMAREN 1	Söderarmsv. 48-56	B	1951	1950	2 655	469	40	0	4	2,9	1 018	34,5
SKÅGGENÅS 1	Huvudskårsv. 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	0	5	2,1	998	22,7

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
STENSHUVUD 3	Fyrskjeppsv. 53-59	B	1949	1949	1 566	276	24	0	0	1,9	997	19,3
STORJUNGFRUN 1	Gåshällsv. 2-4, 8-14, 18-22, Vikstensv. 46-48	B	1952	1952	4 643	733	75	14	4	5,7	1 008	58,9
SVENSKA HÖGARNA 4	Kärntorpsv. 89-93	B	1950	1950	1 593	246	22	0	6	1,9	1 025	20,3
SÖDERARM 1	Lågsåkersv. 2-14, Söderarmsv. 37	B	1951	1951	6 344	1 539	104	3	0	8,0	1 046	79,0
TJÄRVEN 1	Söderarmsv. 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	0	4	3,1	1 028	34,5
UNDERSTEN 1	Kärntorpsv. 19-83, Vikstensv. 20, 24	B	1951	1951	11 306	1 790	167	0	29	13,2	1 012	144,9
UTGRUNDEN 1	Fyrskjeppsv. 82, Huvudskärsv. 2-10	B	1949	1949	1 401	371	24	0	6	1,7	1 002	17,6
VIKSTEN 2	Vikstensv. 4-18	B	1951	1951	2 251	267	40	0	0	2,7	1 048	26,1
ÖRSKÄR 1	Vikstensv. 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	0	37	3,7	1 010	38,1
Kärntorp totalt					76 636	17 250	1 184	55	288	98,7	1 066	1 043,8
KÄRRTORP TOTALT					240 564	72 683	3 564	271	727	318,7	1 100	3 435,9



Affärsområde Sydväst

De flesta av affärsområde Sydvästs fastigheter är uppförda på 1950- och 1960-talet. Under året invigdes Skärholmens Perennipark som har blivit en upplevelserik mötesplats för hyresgäster och besökare.

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Bredäng												
AMARANTERN 1	Älgryteväg 127-143	C	1964	1964	10 626	279	142	0	144	10,4	926	70,8
AMARANTERN 2	Älgryteväg 111-117, 117A-B, 119-125	C	1964	1964	10 604	226	140	0	81	10,1	923	77,0
AMARANTERN 3	Älgryteväg 91-99, 99A-B, 103-109	C	1964	1964	10 621	363	141	0	158	10,5	924	78,3
FRIMURAREORDEN 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	654	56	0	41	4,6	925	35,0
GRÖNA STUGAN 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	314	143	0	97	9,9	930	74,4
GRÖNA STUGAN 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 080	140	0	0	9,8	930	77,1
GULA KNAPPARNA 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	469	138	0	105	10,2	927	77,0
GULA KNAPPARNA 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	489	138	0	110	10,3	923	77,3
KONSTNÄRSGILLET 1	Stora Sällskapets Väg 46-54, Älgryteväg 157-165	C	1965	1965	10 610	334	141	0	123	10,4	923	78,1
LILLA SÄLLSKAPET 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	168	70	0	47	5,1	925	36,7
NEPTUNIORDEN 1	Älgryteväg 145, 145A, 147-151	C	1965	1965	5 228	256	69	0	51	5,1	923	37,6
PAR BRICOLE 1	Bredängsv. 228-234, 234A, 236-238, 242-248	C	1964	1964	10 586	249	141	0	83	10,2	926	74,6
PAR BRICOLE 2	Bredängsv. 204-224, Älgryteväg 1, 1A-B, 3-7	C	1964	1964	15 922	437	212	0	239	15,6	929	111,3
STORA SÄLLSKAPET 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 631	140	0	0	9,8	925	72,8
VITA LILJAN 2	Bredängsv. 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	1 440	0	0	4	1,0	0	-
Bredäng totalt					136 674	14 389	1 811	0	1 283	133,1	926	978,1
Gröndal												
BARLASTEN 1	Gröndalsv. 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8	1,3	1 201	15,2
VIMPELN 21	Gröndalsv. 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	17	2,0	1 182	25,2
Gröndal totalt					2 661	0	47	0	25	3,3	1 189	40,4
Hagsätra												
HÖSTSÄDDEN 1	Kvarntorpsgränd 8-10	C	1959	-	0	1 301	0	0	0	0,9	0	-
KOLAREN 1	Skyllbergsg. 16-22	C	1959	1959	7 188	269	96	12	74	6,4	833	73,8
KOLBOTTNEN 1	Glanhammarsg. 6, Åmmebergsg. 1-5, 5A, 6-19, 19A, 20-38	C	1959	1959	12 475	1 325	174	25	82	9,5	893	132,0
KOLRYSSEN 1	Glanhammarsg. 16, 16A, 20A-C, Kilsmog. 1, 1B, 2-7, 7A, 8-23	C	1959	1959	11 523	1 543	170	26	67	10,1	817	123,2
RÅGRIAN 1	Olshammarsg. 36-50	C	1959	2000	9 164	165	162	0	77	10,6	1 065	124,5
RÅGRÖKEN 1	Glanhammarsg. 53A-E, 55-67	C	1960	1969	8 473	311	112	0	54	8,7	1 047	86,1
RÅGSKYLEN 1	Kvarntorpsgränd 3-5	C	1959	1959	3 006	101	54	0	31	3,5	1 069	30,3
STRUTHATTEN 3	Glanhammarsg. 42-50	C	1960	1977	5 228	40	64	0	53	5,1	1 079	54,1
STRUTHATTEN 4	Glanhammarsg. 52-70	C	1967	1978	5 180	48	84	0	39	5,8	1 094	53,8
STUBBNEKEN 1	Olshammarsg. 43-51, 55-57, 61-63	C	1959	1979	10 456	190	128	0	92	10,7	1 047	113,5
ÄRTÅKERN 1	Pålsbodagränd 10-13, 17-19, 23-25, 29-31	C	1960	1960	10 456	172	128	0	107	11,0	1 037	103,4
Hagsätra totalt					83 149	5 465	1 172	63	676	82,5	980	894,7

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Hägersten												
MOWITZ 2	Klubbacken 22	B	1942	1982	972	18	20	0	11	1,2	1 010	13,8
Hägersten totalt					972	18	20	0	11	1,2	1 010	13,8
Liljeholmen												
CISTERNEN 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	56	164	1,9	0	12,0
RESERVOAREN 1	Nybohovsgränd 1	B	1962	-	0	415	0	0	4	0,2	0	-
RESERVOAREN 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	0	23	10,4	1 261	125,3
RESERVOAREN 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2008	4 916	0	78	8	44	8,1	1 530	111,7
Liljeholmen totalt					11 978	727	267	64	235	20,6	1 366	249,0
Långbro												
GALOSCHEN 13	Svartlösav. 81-83	C	1946	1971	558	44	10	3	0	0,7	1 136	7,5
KRÅSNÄLEN 18	Svartlösav. 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,7	1 136	7,5
LACKSKON 8	Svartlösav. 77-79	C	1946	1961	516	351	8	3	3	1,0	1 134	9,2
Långbro totalt					1 629	456	28	8	5	2,4	1 135	24,2
Midsommarkransen												
MASKROSEN 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarv. 16	B	1936	1986	1 806	135	29	0	13	2,2	1 082	28,4
Midsommarkransen totalt					1 806	135	29	0	13	2,2	1 082	28,4
Mälarhöjden												
URMAKAREN 38	Älgrytev. 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	0	17	3,6	1 268	45,8
Mälarhöjden totalt					2 797	50	44	0	17	3,6	1 268	45,8
Rågsved												
BÄVERFÄLLAN 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	14	16	1,5	891	15,5
BÄVERFÄLLAN 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	13	0	3,1	913	33,0
BÄVERFÄLLAN 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	0	0	2,3	923	22,9
BÄVERFÄLLAN 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	15	22	1,5	891	15,6
BÄVERGÄLLET 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	10	0	2,2	894	25,6
BÄVERGÄLLET 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1	0	-
BÄVERHUSET 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	10	22	2,1	895	21,4
BÄVERHUSET 3	Bjursätrag. 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	0	9	2,1	936	21,1
BÄVERPÅLSEN 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	0	8	2,5	935	25,7
BÄVERPÅLSEN 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	55	35	0	7	2,4	928	25,6
BÄVERPÅLSEN 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	0	9	2,5	929	25,8
BÄVERPÅLSEN 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	0	0	2,6	931	26,0
BÄVERPÅLSEN 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	0	13	2,4	930	25,1
BÄVERUNGEN 2	Bjursätrag. 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	0	0	1,8	934	16,4
BÄVERUNGEN 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	0	0	1,6	895	15,9
BÄVERUNGEN 4	Bjursätrag. 54A-B	C	1959	-	0	124	0	0	0	0,0	0	-
LÄSFJÄDERN 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	1958	5 151	404	75	0	21	6,4	1 177	50,6
Rågsved totalt					35 673	2 507	502	62	159	37,0	956	366,3
Skärholmen												
BRÄNNHOLMEN 1	Idholmsv. 3-41	C	1967	1967	3 906	140	51	0	55	4,0	954	27,2
EKHOLMEN 1	Ekholmsv. 49A-B, 51-91	C	1966	1966	4 176	165	54	0	58	4,1	959	30,1
ELDHOLMEN 1	Idholmsv. 4-44, 44A-B	C	1966	1966	4 158	140	54	0	74	4,2	955	30,1
HAGHOLMEN 1	Idholmsv. 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	0	64	7,3	953	51,1
HÖGHOLMEN 1	Idholmsv. 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	0	110	7,6	953	58,8
IDHOLMEN 1	Idholmsv. 124, 124A-B, 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	200	45	0	48	3,4	953	23,6
KLUBBHOLMEN 1	Ekholmsv. 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	0	85	7,3	953	51,1
LERHOLMEN 1	Idholmsv. 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	0	56	3,4	953	23,7
OXHOLMEN 1	Ekholmsv. 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	129	51	0	71	3,9	954	27,2
Skärholmen totalt					45 126	2 048	591	0	621	45,3	954	322,9
Solberga												
PLIGGEN 1	Sandalmakarbacken 1-23	C	1970	1980	11 285	526	133	0	8	11,2	992	156,1
PLÖSEN 2	Kängv. 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	14	34	0,2	0	1,4
SKOHORNET 2	Mockasinv. 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	7,7	1 392	102,0
SYLKLACKEN 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,4	1 392	31,2
TRÄTOFFELN 1	Sandalmakarbacken 2	C	1971	-	0	0	0	0	50	0,1	0	-
Solberga totalt					18 417	526	230	14	166	21,7	1 152	290,7
Vårberg												
STORHOLMEN 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	2009	7 796	2 823	100	0	0	7,6	971	97,6
STORHOLMEN 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	7 940	63	103	0	62	7,4	936	55,1
STORHOLMEN 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1977	8 365	1 700	107	0	0	7,8	956	66,1
STORHOLMEN 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 840	472	49	0	89	4,3	955	29,2
Vårberg totalt					27 941	5 058	359	0	151	27,1	954	248,0

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Västberga												
KARUSELLEN 1	Dansbanev. 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	1946	1 760	804	35	0	0	2,6	907	29,5
KASPERTEATERN 1	Karusellv. 14	B	1946	1946	1 164	33	28	2	21	1,3	991	15,4
KASPERTEATERN 2	Karusellv. 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	2	12	3,8	965	47,3
KUPLETTSÅNGAREN 1	Dansbanev. 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	1 986	254	42	0	0	2,1	894	27,1
LUFTBÖSSAN 2	Dansbanev. 43-49	B	1946	1946	1 476	98	24	0	0	1,4	881	19,7
LYCKOHJULET 3	Karusellv. 37-43, 43A, Tombolav. 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	32	1,3	862	20,1
LYCKOHJULET 4	Karusellv. 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	319	40	0	29	2,5	876	34,9
RADIOBILEN 1	Dansbanev. 25-39	B	1946	1979	2 478	95	53	0	0	2,5	858	36,9
Västberga totalt					16 431	1 889	312	6	94	17,6	905	230,9
Östberga												
FAMILJEN 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	77	96	0	77	8,2	1 025	86,2
SLÄKTEN 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 239	40	12	0	5,7	1 348	52,7
ÄTTEN 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0	0	-
ÄTTEN 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,0	1 414	43,6
Östberga totalt					12 950	2 316	177	12	113	17,9	1 172	182,5
SYDVÄST TOTALT					398 204	35 584	5 589	229	3569	415,3	983	3 915,6



Affärsområde Innerstaden

Affärsområde Innerstadens fastigheter varierar stort avseende byggnadsår och karaktär. Flera stora ombyggnadsprojekt har påbörjats och kommer att pågå under flera år framöver.

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Kungsholmen												
ANKARET 20	Arbetarg. 32	A	1939	1930	1 475	120	36	0	0	0,1	978	28,6
HÄROLDEN 33	Kungsg. 88	A	< 1929	1959	600	784	8	0	0	2,6	1 074	24,4
VALLGOSSEN 14	Sankt Göransg. 95-97	A	1960	-	0	1 802	0	0	0	0,0	0	-
Kungsholmen totalt					2 075	2 706	44	0	0	2,8	1 003	53,0
Ladugårdsgärdet												
HÖGVAKTEN 6	Hedinsg. 3, Strindbergsg. 52	A	1932	2004	2 265	127	39	0	0	3,1	1 322	55,9
LISSABON 7	Öregrundsg. 3	A	1963	1963	0	1 638	0	30	46	1,5	0	17,4
RIO 10	Sandhammsg. 10-12	A	1983	1983	8 313	1 786	112	0	0	10,6	1 205	184,0
SMEDSBÄCKEN 36	Värtav. 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	0	0	4,9	1 698	80,8
Ladugårdsgärdet totalt					13 314	4 218	192	30	46	20,1	1 328	338,1
Marieberg												
CENTAUREN 2	Konradsbergsg. 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,2	1 815	31,9
CENTAUREN 3	Konradsbergsg. 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,1	1 813	31,1
Marieberg totalt					2 036	0	60	0	0	4,3	1 814	62,9
Norra Djurgården												
KATTRUMPSTULLEN 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	36	36	0	8	2,7	1 606	37,5
KATTRUMPSTULLEN 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	1	172	0	15	9,9	1 605	136,0
Norra Djurgården totalt					6 162	37	208	0	23	12,5	1 605	173,5
Norrmalm												
RÖRSTRAND 24	Upplandsg. 8	A	< 1929	1974	638	30	9	0	0	0,7	1 018	12,9
VINGRÅEN 44	Kammakarg. 58	A	< 1929	1930	447	156	10	0	0	0,6	972	9,5
Norrmalm totalt					1 085	186	19	0	0	1,3	998	22,5
Stadshagen												
VATTENBORGEN 11	John Bergs Plan 1	A	1935	1935	1 134	90	24	0	0	1,9	1 398	22,2
VATTENBORGEN 9	John Bergs Plan 5	A	1937	1937	912	0	24	0	0	1,5	1 369	16,6
Stadshagen totalt					2 046	90	48	0	0	3,4	1 384	38,8
Södermalm												
DRAKENBERG 14	Drakenbergsg. 29-65, Lignag. 9-13	A	1973	1973	23 167	4 781	238	325	0	31,0	1 055	547,4
FIKONET 5	Barnängsg. 2-6, 14-24	A	1965	1965	8 167	351	114	0	0	9,0	1 128	157,0
FIKONET 6	Barnängsg. 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	790	42	0	0	5,8	1 738	99,2
FIKONET 7	Barnängsg. 54, Tengdahlsg. 17-25	A	1968	1968	8 156	278	112	0	1	8,2	1 128	167,0

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
FIKONET 8	Barnängsg. 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	2008	12 863	6 542	169	0	0	18,3	1 341	310,5
HAREN 4	Brännkyrkag. 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 138	106	0	0	9,5	1 127	149,4
KOFOTEN 1	Heleneborgsg. 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	1997	9 598	5 386	177	18	2	14,1	1 257	281,0
ORMEN STÖRRE 18	Brännkyrkag. 47	A	< 1929	1981	603	507	12	0	0	1,3	1 149	17,2
ORMEN STÖRRE 4	Brännkyrkag. 41, 41A, 43, Hornsg. 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	0	0	5,6	1 166	75,4
PARIS 5	Kvarng. 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	0	0	6,8	1 289	102,6
PENNAN 25	Siarg. 19	A	1936	1989	1 681	126	46	0	0	2,7	1 315	42,3
PISKAN 10	Wollmar Yxkullsg. 35	A	< 1929	1970	579	251	10	0	0	0,9	1 126	14,9
PISKAN 11	Wollmar Yxkullsg. 33	A	< 1929	1983	610	132	10	0	0	0,8	1 136	14,1
PISKAN 12	Wollmar Yxkullsg. 31	A	< 1929	1983	612	261	10	0	0	0,8	1 133	15,0
PISKAN 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	0	0	1,5	1 106	27,1
PISKAN 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	0	0	1,5	1 121	25,9
PISKAN 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	98	18	0	0	1,3	1 119	24,2
PISKAN 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	0	0	0,8	1 127	15,6
PISKAN 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	0	0	0,8	1 131	15,4
PISKAN 6	Wollmar Yxkullsg. 39	A	< 1929	1970	700	7	11	0	0	0,7	1 110	14,6
PISKAN 7	Wollmar Yxkullsg. 37	A	< 1929	1970	694	67	11	0	0	0,9	1 100	15,6
PISKAN 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsg. 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	0	0	3,4	1 126	57,8
PLANKAN 24	Hornsg. 134-140, Kristinehovsg. 8-18, Lundag. 59-69, Varvsg. 19-33	A	1966	1966	24 561	6 044	341	300	0	37,3	1 022	553,8
PYRAMIDEN 10	Blekingeg. 67A-B, Östgötag. 46	A	< 1929	1970	2 261	908	34	0	0	1,3	1 394	51,1
PYRAMIDEN 11	Östgötag. 44, 44A	A	< 1929	1970	1 077	263	16	0	0	1,3	1 021	24,6
PYRAMIDEN 12	Katarina Bangata 28, Östgötag. 42	A	< 1929	1970	1 250	328	18	0	0	1,7	1 039	29,2
PYRAMIDEN 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	0	0	1,4	1 035	26,3
PYRAMIDEN 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	0	0	1,9	1 048	29,0
PYRAMIDEN 15	Skåneg. 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	0	0	1,7	1 029	27,0
PYRAMIDEN 17	Skåneg. 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	0	0	1,4	1 038	24,7
PYRAMIDEN 18	Skåneg. 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	0	0	3,1	1 047	60,5
PYRAMIDEN 8	Blekingeg. 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 343	43	0	0	4,8	1 015	90,1
PYRAMIDEN 9	Blekingeg. 65, 65A	A	< 1929	1970	1 656	496	19	0	0	0,5	1 020	36,9
RACKARBERGEN 3	Marmorg. 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	30	0	14,6	1 730	231,7
SCHULTZ 10	Renstiernas Gata 24, Åsög. 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	0	0	2,1	1 034	34,3
SCHULTZ 9	Kocksg. 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	0	0	2,0	1 176	31,8
SLÄGGAN 15	Hornsg. 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	320	27	0	0	2,6	1 193	42,4
SPETTET 21	Hornsbruksg. 7-9, Hornsg. 148	A	1975	1975	4 511	2 940	64	0	0	7,5	1 104	117,6
TOBAKSSPINNERIET 11	Långholmsg. 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	0	0	4,7	1 194	69,9
TUMSTOCKEN 11	Blekingeg. 11, 13A-E, 15A-G, Grindsg. 46	A	1979	1978	14 586	4 017	182	0	0	16,8	1 138	305,0
TÅNGEN 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	0	0	3,6	1 391	55,4
UTKIKEN 1	Folkungag. 154	A	< 1929	1929	324	92	9	0	0	0,1	361	4,7
UTKIKEN 5	Folkungag. 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4	393	12,4
UTKIKEN 7	Folkungag. 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3	383	10,0
Södermalm totalt					171 035	51 542	2 490	673	3	236,6	1 164	4 057,8
Södra Hammarbyhamnen												
BÅTKLUBBEN 6	Pollarg. 14-16, Henrikdalsallén 28	A	2011	2011	0	0	0	0	0	0,0	0	61,0
FORSEN 2	Skeppsmåklarg. 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	0	0	12,9	1 655	190,9
SNICKERIET 1	Akterg. 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsg. 1-11	A	2006	2006	11 184	3 622	209	0	0	21,4	1 683	318,4
Södra Hammarbyhamnen totalt					17 720	5 260	334	0	0	34,3	1 672	570,3
Vasastaden												
FORMEN 5	Birkag. 30, Tomtebog. 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	0	0	4,3	1 022	80,4
HUMLEBOET 13	Gävleg. 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	1945	1 664	291	34	0	0	0,9	952	36,7
KILLINGEN 35	Sveav. 128	A	1937	1937	1 887	907	36	0	0	3,0	1 279	46,8
MEDEVI BRUNN 1	Eastmansv. 21-25, Medevig. 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 556	139	0	0	19,5	1 743	320,0
MEDEVI BRUNN 2	Medevig. 5	A	2009	-	512	1 254	11	0	0	3,7	1 743	-
MIMER 3	Vanadisv. 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	0	0	1,6	0	-
RIDDARSPORREN 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	0	0	0,5	1 091	7,1
RIDDARSPORREN 18	Norrullsg. 12A-C, Surbrunnsg. 66	A	< 1929	1979	2 739	4 053	43	0	0	12,3	1 161	117,6
RIDDARSPORREN 19	Hagagränd 3, Norrtullsg. 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	0	0	5,7	1 140	100,1
RIDDARSPORREN 20	Norrullsg. 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	0	0	1,7	0	-
RIDDARSPORREN 22	Frejg. 63, Norrtullsg. 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	0	0	5,5	0	-
SABBATSBERG 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	193	231	0	0	9,6	1 141	152,9
SKÅLEN 1	Norrbackag. 27-29	A	1986	-	0	295	0	0	0	0,2	0	-
SKÅLEN 21	Norrbackag. 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	0	0	5,8	1 203	101,5

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
SMÅLTAN 11	Tomtebg. 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	0	0	1,5	1 097	28,8
SMÅLTAN 3	Karlbergsv. 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	0	0	1,9	1 078	33,9
SMÅLTAN 4	Karlbergsv. 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	0	0	2,0	1 112	37,4
SMÅLTAN 5	Karlbergsv. 59	A	< 1929	1979	987	104	15	0	0	1,2	1 079	22,9
TUBEN 1	Upplandsg. 27, 27A	A	< 1929	1930	1 432	715	21	0	0	2,5	1 011	38,0
UGNEN 2	Tomtebg. 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	0	0	2,0	1 083	36,6
URNAN 32	Karlbergsv. 68A-B, Norrbackag. 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	0	0	3,2	1 087	55,3
Vasastaden totalt					45 516	20 317	813	0	0	88,6	1 255	1 216,0
Östermalm												
BRANDMÄSTAREN 22	Artillerig. 45	A	< 1929	1942	737	131	9	0	0	1,1	950	20,2
FURIREN 15	Lützeng. 14, Tysta G. 18, Wittstocksg. 8	A	< 1929	2007	2 997	860	52	0	0	5,3	1 424	85,5
HARPAN 25	Karlplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	0	0	3,3	1 246	58,4
JUNGFRUN 4	Linnég. 29, 29A, Sibyllieg. 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	0	0	3,0	966	49,0
JÄRNLODET 15	Sibyllieg. 15, 15A	A	< 1929	1986	793	265	9	0	0	1,3	1 249	24,9
KARL XV:S PORT 1	Nybrog. 58	A	< 1929	1959	1 193	834	21	0	0	3,1	1 035	43,4
KASERNEN 1	Grev Magnig. 6, 6B, Riddarg. 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	0	0	4,4	1 161	64,4
NORRTÄLJE 23	Eriksbergsg. 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	0	0	3,1	1 138	42,8
RIDDAREN 23	Grev Tureg. 4-6, Riddarg. 1, 3A-B	A	1980	-	0	4 616	0	20	0	15,6	0	-
RIO 11	Värtav. 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	0	8,2	1 592	121,0
TOFSLÄRKAN 7	Odeng. 3	A	< 1929	1986	0	731	0	0	0	2,1	0	18,6
Östermalm totalt					16 557	10 884	282	20	0	50,7	1 323	528,2
INNERSTADEN TOTALT					277 546	95 240	4 490	723	72	454,5	1 249	7 061,2



Affärsområde Stadsholmen

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen förvaltar en del av stadens allra finaste kulturarv – 1 631 hyreslägenheter och 765 lokaler i Stockholms kulturhistoriskt värdefulla fastigheter.

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Blackeberg												
ÅKESHOV 1:1	Åkeshovs Gårdsväg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	0	0	1,6	0	9,7
Blackeberg totalt					0	1 417	0	0	0	1,6	0	9,7
Bredäng												
LEOPOLDS LYRA 1	Ålgrytev. 90	C	< 1929	1929	0	416	0	0	0	0,4	0	1,8
NORDENS VÄNNER 1	Odd Fellowv. 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	0	0	0,4	632	2,5
Bredäng totalt					97	1 008	1	0	0	0,8	632	4,3
Djurgården												
BERGSKLIPPAN 2	Östra Varvsg. 1A-D	A	< 1929	-	235	45	3	0	0	0,3	1 103	-
BERGSKLIPPAN 3	Östra Varvsg. 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0	0,1	1 171	6,9
BERGSKLIPPAN 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	0	0	0,2	0	1,4
DJURGÅRDEN 1:25	Djurgårdsslätten 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	0	0	0,7	1 205	6,4
DJURGÅRDEN 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1940	833	89	11	0	0	1,0	1 114	17,4
DJURGÅRDEN 1:37	Långa G. 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,5	1 053	8,9
HALSEN 10	Andréeg. 8, Breda G. 3	A	1942	1945	320	180	8	0	0	0,6	913	9,3
HALSEN 11	Breda G. 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,2	1 035	4,6
HALSEN 12	Andréeg. 6	A	< 1929	1929	111	0	1	0	0	0,1	1 215	2,2
HALSEN 9	Breda G. 7	A	< 1929	1929	150	30	2	0	0	0,2	1 105	6,3
KONSTHALLEN 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsg. 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	0	0	2,5	1 142	31,6
KRIGSMANSKASSAN 1	Östra Varvsg. 8	A	< 1929	1929	118	10	4	0	0	0,1	1 050	2,7
KRIGSMANSKASSAN 16	Långa G. 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,5	1 076	10,0
KRIGSMANSKASSAN 17	Långa G. 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	0	0	0,4	1 058	5,8
KRIGSMANSKASSAN 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsg. 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	0	0	0,6	1 093	11,1
KRIGSMANSKASSAN 4	Östra Varvsg. 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,1	984	2,5
KRIGSMANSKASSAN 5	Breda G. 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	0	0	0,5	1 087	7,9
KRIGSMANSKASSAN 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	0	0	0,1	1 185	2,2
KRIGSMANSKASSAN 7	Breda G. 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	0	0	0,3	1 096	5,9
KRIGSMANSKASSAN 8	Breda G. 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,3	1 162	5,0
Djurgården totalt					6 023	1 594	99	0	0	9,4	1 092	148,1
Enskede Gärd												
ENSKEDE BY 1	Enskede Gärdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	0	0	0,4	0	3,2
LEKSTUGAN 1	Enskede Gärdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	0	0	0,6	1 005	4,8
Enskede Gärd totalt					86	1 235	1	0	0	1,0	1 005	8,0

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Farsta Strand												
FARSTA GÅRD 1	Farstaängsv. 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	0	0	0,7	0	3,5
Farsta Strand totalt					0	1 176	0	0	0	0,7	0	3,5
Gamla Stan												
AJAX 6	Prästg. 13	A	< 1929	1929	113	43	1	0	0	0,2	1 312	3,7
APOLLO 5	Österlångg. 29	A	< 1929	1975	546	108	8	0	0	0,8	1 171	16,2
APOLLO 6	Ferkens Gränd 6, Österlångg. 31	A	< 1929	1975	353	43	8	0	0	0,5	1 095	9,8
CADMUS 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	0	0	1,4	1 113	26,2
CADMUS 2	Järntorgsg. 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	0	0	2,9	1 137	33,2
CALLISTO 3	Österlångg. 37	A	< 1929	1950	421	272	6	0	0	1,0	1 149	14,8
CASSIOPEA 11	Kindstug. 7	A	< 1929	1981	262	31	8	0	0	0,4	967	7,3
CASSIOPEA 13	Kindstug. 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	0	0	0,8	1 070	19,8
CASSIOPEA 6	Själagårdsg. 6A-D	A	< 1929	1930	524	323	9	0	0	0,9	1 052	17,5
CERES 14	Svarthang. 10	A	< 1929	1972	304	63	4	0	0	0,5	1 179	9,1
CERES 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	0	0	0,7	825	12,2
CERES 4	Skomakarg. 11, Svarthang. 8	A	< 1929	1974	513	142	9	0	0	0,9	1 144	15,9
CUPIDO 3	Själagårdsg. 19	A	< 1929	1984	395	364	4	0	0	1,6	1 347	21,2
CUPIDO 4	Baggensg. 24, Själagårdsg. 17	A	< 1929	1975	671	225	12	0	0	1,1	1 114	20,1
CYGNUS 4	Själagårdsg. 10, Svarthang. 25, Tyska Brunnspan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	0	0	1,8	1 199	28,8
DAEDALUS 5	Kåkbrinken 11A-B, Lilla Nyg. 8-12, Munkbrog. 9-11, Schönfeldts Gränd 8	A	< 1929	1973	2 480	1 180	37	0	0	6,0	1 158	91,6
ECHO 1	Prästg. 150, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	332	10	0	0	2,0	1 484	29,4
ECHO 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	0	0	0,4	1 122	7,0
ERISICHTON 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Sora Nyg. 7	A	< 1929	1978	251	470	3	0	0	1,5	1 247	20,1
ERISICHTON 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2	987	4,2
ERISICHTON 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	0	0	0,2	859	4,1
EURYDICE 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	0	0	0,3	879	5,1
EURYDICE 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	0	0	0,3	948	6,4
EURYDICE 4	Sora Nyg. 9	A	< 1929	1960	84	16	3	0	0	0,2	964	3,4
GAMLA STAN 1:27	Trädgårdsg. 2	A	< 1929	-	0	40	0	0	0	0,1	0	-
HIPPOMENES 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	0	0	0,8	1 274	10,2
HIPPOMENES 7	Prästg. 7	A	< 1929	1955	176	24	4	0	0	0,2	856	4,6
IPHIGENIA 1	Västerlångg. 30	A	< 1929	1950	287	348	4	0	0	1,3	953	16,1
IRIS 14	Prästg. 36, Västerlångg. 37	A	< 1929	1930	172	280	3	0	0	1,1	1 139	12,5
LATONA 10	Prästg. 76, Västerlångg. 77	A	< 1929	1976	481	50	5	0	0	0,7	1 097	13,5
LATONA 9	Prästg. 74, Västerlångg. 75	A	< 1929	1930	619	632	5	0	0	2,5	866	32,4
MARSYAS 10	Kräkgränd 6, Österlångg. 13	A	< 1929	1980	602	312	7	0	0	1,1	1 107	20,9
MEDUSA 3	Järntorgsg. 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5	1 139	10,2
MEDUSA 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	654	6	0	0	2,5	1 164	31,2
MEDUSA 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	333	5	0	0	1,2	1 008	20,3
MEMNON 4	Munkbrog. 2	A	< 1929	1929	0	2 095	0	0	0	3,3	0	49,0
MILON 1	Munkbron 3, Sora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	0	0	1,4	1 166	21,0
MILON 4	Sora Nyg. 6	A	< 1929	1980	539	106	9	0	0	1,0	1 324	15,3
NARCISSUS 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	0	0	1,5	1 009	23,2
PANDORA 2	Skräddargränd 4, Sora Nyg. 25	A	< 1929	1979	93	375	1	0	0	0,9	1 277	13,9
PEGASUS 3	Österlångg. 12	A	< 1929	1974	360	100	5	0	0	0,7	1 217	11,3
PEGASUS 4	Österlångg. 10	A	< 1929	1974	321	38	4	0	0	0,5	1 230	8,8
PEGASUS 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	0	0	0,2	986	4,3
PERSEUS 10	Köpmanbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	0	0	0,9	1 201	13,0
PHAETON 11	Trädgårdsg. 3	A	< 1929	1969	219	59	3	0	0	0,4	1 023	6,3
PHAETON 9	Trädgårdsg. 7	A	< 1929	1969	295	68	4	0	0	0,5	1 024	8,3
POLLUX 11	Sora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	103	42	1	0	0	0,0	939	8,2
PYGMALION 1	Köpmang. 16, Trädgårdstvägränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	0	0	1,5	1 255	19,9
PYGMALION 2	Köpmang. 14	A	< 1929	1965	355	63	4	0	0	0,6	1 222	10,2
PYGMALION 3	Köpmang. 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	0	0	0,7	1 143	11,1
PYGMALION 5	Trädgårdsg. 1	A	< 1929	1973	335	80	4	0	0	0,6	1 222	10,2
TRIVIA 6	Prästg. 86, Österlångg. 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	0	0	1,2	0	-
TYPHON 6	Västerlångg. 58	A	< 1929	1979	332	72	4	0	0	0,6	1 114	10,8
TYPHON 7	Västerlångg. 56	A	< 1929	1979	411	171	4	0	0	1,0	1 138	14,9
Gamla Stan totalt					21 736	13 889	333	0	0	55,9	1 128	858,5

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Grimsta												
GRIMSTA 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	–	121	208	1	0	0	0,1	467	–
Grimsta totalt					121	208	1	0	0	0,1	467	0,0
Gröndal												
STORA FÄGEL-SÅNGEN 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4	1 124	5,2
Gröndal totalt					347	0	5	0	0	0,4	1 124	5,2
Herrängen												
HERRÄNGSGÅRDEN 6	Segeltorpsv. 49-51	C	< 1929	1929	0	469	0	0	0	0,2	0	1,1
Herrängen totalt					0	469	0	0	0	0,2	0	1,1
Johanneshov												
BOSTÄLLET 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	95	0	0	0	0,1	0	0,6
SKANSBACKEN 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	0	0	0,1	0	0,8
Johanneshov totalt					0	339	0	0	0	0,2	0	1,4
Kristineberg												
KRISTINEBERGS SLOTT 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,5	1 035	11,0
Kristineberg totalt					611	0	5	0	0	0,5	1 035	11,0
Liljeholmen												
LILLA KATRINEBERG 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	–	968	913	6	0	0	2,2	975	–
Liljeholmen totalt					968	913	6	0	0	2,2	975	0,0
Långbro												
LÅNGBRO GÅRD 17	Långbrov. 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	0	8	0,7	976	9,4
Långbro totalt					783	20	8	0	8	0,7	976	9,4
Långholmen												
ALSTAVIK 1	Alstaviksv. 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	209	29	0	0	2,9	1 439	21,9
CENTRALVAKTEN 1	Alstaviksv. 10	A	< 1929	–	276	742	2	0	0	1,1	1 409	–
DIREKTÖRSVILLAN 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0	0,2	893	7,9
GRINDHÅLET 1	Karlshällsv. 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0	0,1	790	5,7
KARLSHÄLL 1	Karlshällsv. 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	0	0	0,9	0	9,1
KNAPERSTA 1	Knaperstav. 1-3	A	< 1929	1989	730	9	12	0	6	0,5	595	12,3
KNAPERSTA 2	Knaperstav. 5-7, 7A-B	A	< 1929	–	134	505	2	0	3	0,6	999	–
MURHÖRNET 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	0	0	0,2	978	1,5
SJÖTULLEN 1	Knaperstav. 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	0	0	0,7	1 412	10,9
STORA HENRIKSVIK 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	–	0	190	0	0	0	0,2	0	–
UNDEROFFICERS-HUSET 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	0	6	0	0	0,6	1 392	9,6
Långholmen totalt					4 337	2 677	61	0	9	7,9	1 207	78,9
Marieberg												
MARIEBERG 1:15	Smedsuddsv. 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0	0,2	811	1,1
Marieberg totalt					432	0	1	0	0	0,2	811	1,1
Mälarhöjden												
SLÄTTENS GÅRD 1	Slättgårdsv. 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0	0,1	751	3,0
SLÄTTENS GÅRD 2	Slättgårdsv. 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	812	3,8
Mälarhöjden totalt					187	0	2	0	0	0,1	786	6,9
Norra Ängby												
STORA ÄNGBY 22	Stora Ängby Allé 30-36	C	< 1929	–	0	713	0	0	0	0,3	0	–
Norra Ängby totalt					0	713	0	0	0	0,3	0	0,0
Norrmalm												
ISLANDET 20	Drottningg. 88A-E	A	< 1929	1959	492	622	6	0	0	2,5	1 183	26,0
VÅDERKVARVEN 21	Brunnsg. 22, Regeringsg. 79-81, 81B	A	< 1929	–	0	1 367	0	0	0	2,9	0	–
Norrmalm totalt					492	1 989	6	0	0	5,3	1 183	26,0
Skärholmen												
SKÄRHOLMENS GÅRD 1	Skärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	–	0	608	0	0	0	0,3	0	–
Skärholmen totalt					0	608	0	0	0	0,3	0	0,0
Stadshagen												
LILLA HORNSBERG 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	206	1	1	0	0,3	1 341	2,5
MARIEDAL 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	–	0	575	0	0	0	0,6	0	–
Stadshagen totalt					94	781	1	1	0	0,9	1 341	2,5
Sätra												
LÅNGSÄTRA 2	Sätragårdsv. 183, 187	C	< 1929	–	0	110	0	0	0	0,1	0	–
SÄTRA GÅRD 2	Sätragårdsv. 6A-B	C	< 1929	–	188	0	2	0	0	0,2	1 313	–
Sätra totalt					188	110	2	0	0	0,3	1 313	0,0
Södermalm												
BARNÄNGENS GÅRD 1	Tegelviksg. 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsg. 32	A	< 1929	1996	290	1 808	1	0	0	2,5	684	23,9

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
BARNÄNGENS GÅRD 2	Tegelviksg. 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,0	1 217	20,8
BARNÄNGENS GÅRD 3	Tegelviksg. 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	0	0	1,1	1 140	21,7
BARNÄNGSBACKEN STÖRRE 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,1	1 224	Sam tax Tjårkoka-ren 1
BLECKTORNET 1	Södermannag. 61	A	< 1929	-	0	400	0	0	0	0,7	0	-
BONDEN STÖRRE 44	Bondeg. 32, Södermannag. 26	A	< 1929	1979	87	99	1	0	0	0,2	1 058	3,2
BONDEN STÖRRE 45	Skåneg. 69, Södermannag. 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	0	0	0,9	1 104	14,4
BONDESÖNEN STÖRRE 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 142	0	0	0	1,4	0	-
BONDESÖNEN STÖRRE 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	0	0	1,3	1 142	21,6
BONDESÖNEN STÖRRE 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	0	0	0,4	1 069	4,9
DROTTNINGEN 12	Katarina Kyrkobacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3	828	5,3
DROTTNINGEN 13	Katarina Kyrkobacke 3	A	< 1929	1930	613	8	15	0	0	0,7	911	11,6
DROTTNINGEN 2	Högbergsg. 10, 10A-C, Nytorgs. 4	A	< 1929	1929	539	43	13	0	0	0,6	821	10,9
DROTTNINGEN 3	Högbergsg. 12	A	< 1929	1955	666	50	11	0	0	0,7	926	13,7
DROTTNINGEN 4	Högbergsg. 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,3	1 215	6,0
DROTTNINGEN 5	Högbergsg. 16, Katarina Kyrkobacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	0	0	1,3	1 078	19,8
DYKÅRRET MINDRE 10	Björngårdsg. 14A, Högbergsg. 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	694	11	0	0	2,9	1 343	31,3
EKERMANSKA GÅRDEN 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	0	0	0,2	0	-
ENGELSKA HUSET 3	Götg. 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	0	0	3,4	1 038	26,2
FAGGENS KROG 1	Gaveliusg. 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5	1 306	6,5
FISKAREN MINDRE 16	Fiskarg. 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	17	1	0	0	0,2	614	4,1
FLINTAN 1	Bergsprångargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	528	340	7	0	0	1,1	957	5,0
FOTANGELN 1	Bastug. 1A-B, Brännkyrkag. 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	340	19	0	0	1,9	1 116	25,9
FOTANGELN 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	0	0	1,6	0	-
FOTANGELN 5	Bastug. 3	A	< 1929	1972	324	37	6	0	0	0,5	1 137	7,3
FÄRGARGÅRDEN 1	Barnängsg. 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0	0,3	1 070	12,1
GLASBRUKSKLIPPAN 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	0	0	0,8	1 087	14,8
GRANITEN 28	Kristinehovsg. 2-6	A	< 1929	-	0	911	0	0	0	0,9	0	-
GRIMMAN 4	Wollmar Yxkullsg. 23	A	< 1929	-	0	953	0	0	0	1,5	0	-
GRINDVAKTEN 1	Varvsg. 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0	0,1	708	1,7
GRÖNA GÅRDEN 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,8	1 064	15,6
HAREN 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	0	0	0,9	1 099	16,5
HAREN 6	Gamla Lundag. 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	0,8	1 069	17,6
HELENEBORG 1	Söder Mälarstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	0	0	0,7	1 504	12,3
JUSTITIA 27	Stigbergsg. 21	A	< 1929	-	0	142	0	0	0	0,1	0	-
KANINEN MINSTA 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	63	15	0	0	1,0	1 099	16,6
KANINEN MINSTA 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	0	0	0,4	1 123	7,0
KANINEN MINSTA 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	0	0	0,6	1 158	12,3
KATARINABACKEN 1	Katarina Kyrkobacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	849	112	14	0	0	1,2	1 054	17,4
KATARINABACKEN 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	162	4	0	0	0,5	1 041	6,4
KATARINABACKEN 8	Svartensg. 31	A	< 1929	1929	224	0	9	0	0	0,2	732	4,5
KATARINABACKEN 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	0	0	0,4	1 063	5,0
KATTFOTEN MINDRE 10	Bastug. 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	0	0	0,4	922	8,5
KATTFOTEN MINDRE 2	Bastug. 40A-B	A	< 1929	1958	953	66	18	0	0	1,1	1 025	20,2
KATTFOTEN STÖRRE 30	Bastug. 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0	0,5	1 197	7,4
KATTFOTEN STÖRRE 31	Bastug. 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	0	0	0,5	954	10,5
KATTUNGEN 1	Bastug. 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1974	804	47	11	0	4	1,0	1 164	18,1
KATTÖGAT 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	0	0	0,3	917	4,5
KATTÖRAT 1	Bastug. 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	0	0	1,1	1 162	20,3
KLINTEN 2	Mäster Mikael's Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0	0,3	1 127	6,6
KLINTEN 3	Mäster Mikael's Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0	0,1	1 104	4,0
KRONAN 1	Fjällg. 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4	1 129	6,4
KRONAN 2	Fjällg. 40	A	< 1929	1982	460	7	7	0	0	0,5	1 106	9,8
KRONAN 5	Fjällg. 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsg. 33	A	< 1929	1983	678	332	9	0	0	1,2	1 105	18,2
KUNGEN 6	Katarina Kyrkobacke 8, Roddarg. 3A-B, 5, 5A-B, Svartensg. 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	0	0	1,1	1 097	19,0

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax- värde mkr
LAPPSKON STÖRRE 10	Bellmansg. 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 043	0	0	0	9,1	0	67,4
LAPPSKON STÖRRE 8	Bastug. 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1971	2 193	1 702	33	0	0	5,8	1 164	74,0
LILLA BLECKTORNET 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	0	0	0,4	0	-
LILLA PRYSSAN 1	Tavastg. 6	A	< 1929	1976	543	27	6	0	0	0,6	1 072	11,7
LORENSBERG 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	0	0	0,3	1 058	4,5
LOTSEN 17	Åsög. 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0	0,1	1 052	5,0
LOTSEN 18	Åsög. 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	1 059	4,6
LOTSEN 19	Åsög. 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0	0,1	1 048	4,7
LOTSEN 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	988	4,1
LOTSEN 21	Åsög. 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0	0,1	1 052	4,2
LOTSEN 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0	0,1	1 016	4,2
LUDVIGSBERG 14	Ludvigsbergsg. 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	0	15	0,5	1 079	6,9
LUDVIGSBERG 4	Ludvigsbergsg. 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	0	0	2,3	0	19,4
MAGISTERN 3	Sankt Paulsg. 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	0	0	0,6	0	7,4
MINERALET 1	Skåneg. 106-110	A	< 1929	1971	49	220	1	0	0	0,5	1 067	2,7
MOSEBACKE 11	Fiskarg. 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	0	0	0,7	0	6,2
MOSEBACKE 12	Fiskarg. 3	A	< 1929	1929	0	248	0	0	0	0,1	0	1,9
NEDERLAND 20	Götg. 46, Noe Arkstranden 2	A	< 1929	1987	785	491	9	0	0	2,4	1 353	28,1
ORMEN MINDRE 1	Bellmansg. 18, 18A-C, Hornsg. 40	A	< 1929	1974	814	128	14	0	0	1,2	1 164	19,3
ORMEN MINDRE 12	Brännkyrkag. 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,6	947	12,8
ORMEN MINDRE 13	Brännkyrkag. 27, Hornsg. 48A-B	A	< 1929	1976	810	261	13	0	0	1,4	1 169	20,8
ORMEN MINDRE 14	Brännkyrkag. 25	A	< 1929	1960	681	87	13	0	0	0,8	1 059	14,2
ORMEN MINDRE 15	Hornsg. 46	A	< 1929	1974	609	204	9	0	0	1,2	1 129	15,6
ORMEN MINDRE 16	Bellmansg. 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	0	0	0,8	1 169	12,5
ORMEN MINDRE 2	Hornsg. 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	0	0	0,9	1 142	12,5
ORMEN MINDRE 3	Hornsg. 44A-C	A	< 1929	1975	482	227	10	0	0	1,0	1 150	13,4
ORMEN MINDRE 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsg. 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	948	25	0	0	3,6	1 139	44,0
ORMEN STÖRRE 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	311	0	0	0	0,5	0	-
ORMSALTAREN 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 301	2,8
PARIS 16	Sankt Paulsg. 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	0	0	2,0	0	16,6
PELARBACKEN STÖRRE 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	0	0	0,9	1 329	12,4
RUDAN MINDRE 4	Tjärhovsg. 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	0	0	0,4	1 041	5,2
SANDBACKEN MINDRE 45	Sandbacksg. 7	A	< 1929	1930	0	76	0	0	0	0,1	0	1,0
SANDBACKEN STÖRRE 10	Katarina Östra Kyrkogårdsg. 13	A	< 1929	1970	502	10	8	0	0	0,6	1 079	10,5
SANDBACKEN STÖRRE 14	Nytorrgsg. 14, Sandbacksg. 4	A	< 1929	1970	667	133	8	0	0	0,9	1 171	15,0
SANDBACKEN STÖRRE 15	Nytorrgsg. 16	A	< 1929	1971	420	60	7	0	0	0,5	1 111	9,1
SANDBACKEN STÖRRE 16	Katarina Östra Kyrkogårdsg. 11, Sandbacksg. 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,8	1 145	14,2
SANKTA KATARINA STÖRRE 5	Mäster Mikaelsg. 2, 2A-H, Nytorrgsg. 8	A	< 1929	1971	831	261	16	0	0	1,6	1 089	21,7
SCHÖNBORG 5	Götg. 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 502	0	0	0	5,2	0	50,4
SKINNARVIKEN 1	Bastug. 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,6	1 120	12,6
SPÄNNRAMEN 2	Torkel Knutssongsg. 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	0	0	0,9	1 156	13,3
STADSVARVET 3	Folkungag. 147	A	< 1929	-	0	860	0	0	0	0,7	0	-
STAMMEN 19	Fjällg. 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	0	0	0,6	1 111	11,5
STAMMEN 20	Fjällg. 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	0	0	0,2	1 062	3,9
STAMMEN 37	Fjällg. 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4	1 101	7,4
STAMMEN 38	Stigbergsg. 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	0	0	0,4	1 121	7,9
STENBOCKEN 6	Brännkyrkag. 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	0	0	1,3	0	10,3
STENBOCKEN 7	Hornsg. 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	0	0	3,3	1 324	48,3
STENBOCKEN 8	Brännkyrkag. 15, Hornsg. 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	745	39	0	0	5,5	1 253	78,5
STENBODARNE 1	Fjällg. 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	0	0	2,5	0	7,3
STENBODARNE 2	Fjällg. 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	0	0	1,1	1 290	9,2
STENKOLET 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	160	242	2	0	0	0,2	1 033	2,1
STORA PRYSSAN 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	0	0	0,1	868	2,5
STUREN MINSTA 1	Tjärhovsg. 9	A	< 1929	-	0	486	0	0	0	0,5	0	-
STUREN MINSTA 2	Södermannag. 2, Tjärhovsg. 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	3 165	13	0	0	5,3	1 071	57,2
STUREN STÖRRE 11	Östgötag. 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	0	0	0,6	1 140	9,9
SVALGÅNGEN 6	Brännkyrkag. 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	0	0	2,1	1 221	34,6
SVALGÅNGEN 7	Bellmansg. 7, 7A-B, 9-11, Hornsg. 34, 34A-E, 36, 36A-B, 38, 38A-C, Maria Trappgränd 10	A	< 1929	1975	2 420	998	34	0	0	4,6	1 193	65,2
SÖDERMALM 10:35	Rensstiernas Gata 1	A	< 1929	-	0	48	0	0	0	0,0	0	-
SÖDERMALM 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	0	0	0,2	0	-
TAPETEN 9	Brännkyrkag. 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	0	0	1,1	1 259	8,3

Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
TEGEN 2	Björholmsg. 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 832	18	0	0	3,4	1 326	50,2
TERRASSEN 16	Nytorosg. 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	20	5	0	0	0,5	1 108	8,6
TJÄRBODEN 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	0	0	0,3	0	1,9
TJÄRHOVET MIN-DRE 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0	0,2	1 187	Sam tax Tjärkoka-ren 1
TJÄRHOVET STÖRRE 37	Lotsq. 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	0	0	0,1	1 074	4,5
TJÄRHOVET STÖRRE 38	Skeppargränd 4, Sågarg. 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0	0,1	1 032	4,3
TJÄRHOVET STÖRRE 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	1929	116	0	1	0	0	0,1	1 081	4,5
TJÄRHOVET STÖRRE 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0	0,1	1 340	4,9
TJÄRKOKAREN 1	Åsög. 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0	0,1	1 110	31,5
TJÄRKOKAREN 2	Åsög. 208	A	< 1929	1929	0	20	0	0	0	0,1	0	0,4
TJÄRVRÅKAREN 1	Åsög. 211	A	< 1929	1929	134	0	1	0	0	0,1	1 056	Sam tax Tjärkoka-ren 1
TJÄRVRÅKAREN 2	Åsög. 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0	0,1	994	Sam tax Tjärkoka-ren 1
TOFFLAN 1	Bastug. 12A-D, Pryss-gränd 1	A	< 1929	1976	913	126	14	0	0	1,3	1 165	20,9
TOFFLAN 3	Bastug. 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	0	0	1,4	1 140	21,5
TOFFLAN 4	Bellmansg. 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	0	0	1,3	1 153	20,1
TRAPPAN 5	Bastug. 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastg. 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	376	14	0	0	1,8	1 237	27,8
UGGLAN MINDRE 7	Tavastg. 11	A	< 1929	1929	627	140	7	0	0	0,7	963	13,0
UGGLAN MINDRE 8	Brännkyrkag. 26, Uggle-gränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	0	0	0,6	1 095	10,1
UGGLAN STÖRRE 6	Brännkyrkag. 22B, Uggle-gränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2	1 093	3,4
UGGLAN STÖRRE 7	Brännkyrkag. 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	0	0	0,1	1 120	1,8
UGGLAN STÖRRE 8	Brännkyrkag. 20A-D	A	< 1929	1971	300	51	5	0	0	0,4	1 111	7,0
UGGLAN STÖRRE 9	Bellmansg. 14A-D, Brännkyrkag. 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	0	0	1,0	1 105	15,5
URVÄDERSKLIPPAN MINDRE 5	Urvädersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	0	0	0,8	1 133	14,0
UTKIKEN 10	Lotsq. 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	988	4,0
UTKIKEN 12	Lotsq. 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0	0,1	1 012	4,3
UTKIKEN 13	Lotsq. 5	A	< 1929	1929	71	0	1	0	0	0,1	1 031	4,0
UTKIKEN 19	Sågarg. 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	0	0	0,3	1 093	4,6
UTKIKEN 21	Folkungag. 164	A	< 1929	1929	0	30	0	0	0	0,1	0	0,5
UTKIKEN 22	Lotsq. 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	0	0	0,1	917	4,1
UVEN STÖRRE 4	Brännkyrkag. 69-71, Hornsg. 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	0	0	2,6	0	23,0
VINTERTULLEN 20	Malmgårdsv. 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	0	21	0	3	2,1	1 209	35,5
VINTERTULLEN 21	Malmgårdsv. 55A-H	A	< 1929	1929	1 238	118	16	0	17	2,0	1 279	28,9
VINTERTULLEN MINDRE 4	Malmgårdsv. 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0	0,4	1 198	7,2
VÄSTERGÖTLAND 11	Sankt Paulsg. 5	A	< 1929	1959	404	153	6	0	0	0,8	1 068	10,7
VÄSTERGÖTLAND 24	Götg. 28, Repslagarg. 13A-D	A	< 1929	1991	1 867	343	21	0	0	3,7	1 316	55,3
ÖSTERGÖTLAND 10	Ragvaldsg. 17, Sankt Paulsg. 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	212	7	0	0	1,3	1 321	18,2
ÖSTERGÖTLAND 25	Ragvaldsg. 19A-C	A	< 1929	1929	845	199	21	0	0	1,8	1 295	17,3
ÖVERKIKAREN 1	Guldgränd 1, Södermalms-torg 4	A	< 1929	1988	1 062	700	9	0	0	2,9	1 393	43,8
ÖVERKIKAREN 25	Hornsg. 24	A	< 1929	1985	0	710	0	0	0	2,0	0	14,6
ÖVERKIKAREN 32	Hornsg. 8	A	< 1929	1929	156	315	3	0	0	0,8	1 556	9,0
ÖVERKIKAREN 33	Hornsg. 6	A	< 1929	1929	355	209	4	0	0	0,9	1 548	12,1
Södermalm totalt					71 636	51 134	1 051	0	39	163,4	1 152	2 130,8
Vasastaden												
CEDERSDÄLS MALM-GÅRD 1	Vanadislundens 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	0	0	1,3	807	26,0
CEDERSDÄLS MALM-GÅRD 2	Sveav. 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0	0,1	777	8,2
GRÖTLUNKEN 3	Eastmansv. 30-34	A	< 1929	1929	0	232	0	0	0	0,1	0	2,3
GRÖTLUNKEN 4	Eastmansv. 36-38, Sabbatsbergsv. 3	A	< 1929	-	0	231	0	0	0	0,1	0	-
GRÖTLUNKEN 5	Sabbatsbergsv. 1	A	< 1929	1929	0	1 054	0	0	0	1,6	0	15,0
HÄLSÖBRUNNEN 3	Eastmansv. 35-37	A	< 1929	1929	0	714	0	0	0	1,0	0	9,9
SILVERSKOPAN 2	Sabbatsbergsv. 6-8	A	< 1929	-	0	1 612	0	0	0	2,7	0	-
VASASTADEN 1:100	Norra Stationsg. 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	0	0	0,2	0	-
VASASTADEN 2:97	Holländarg. 5	A	< 1929	-	0	0	0	0	0	0,0	0	-
Vasastaden totalt					1 398	4 097	37	0	0	7,1	805	61,4
Årsta												
SUNDSTA GÅRD 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	0	0	1,2	1 385	15,1
Årsta totalt					851	53	11	0	0	1,2	1 385	15,1

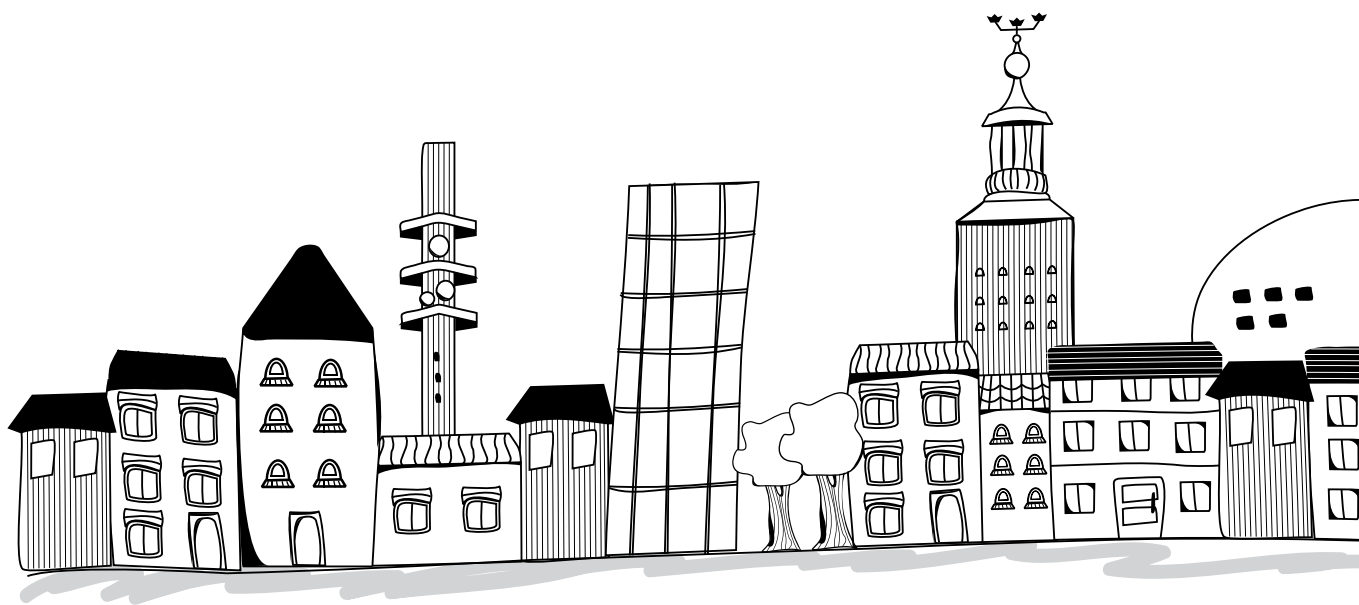
Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Örby Slott												
ÖRBY GÅRD 2	Örby Slottsväg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	0	0	1,0	0	6,7
Örby Slott totalt					0	933	0	0	0	1,0	0	6,7
Östermalm												
ÖSTERMALM 1:17	Skepparg. 34, 38, Storg. 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	0	1	6,6	0	24,2
Östermalm totalt					0	2 754	0	0	1	6,6	0	24,2
STADSHOLMEN TOTALT					110 387	88 117	1 631	1	57	268,4	1 137	3 413,7



Affärsområde Vällingby C

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning. Centrumet är ett modernt utomhus-centrum och utgör själva stadskärnan för Västerort.

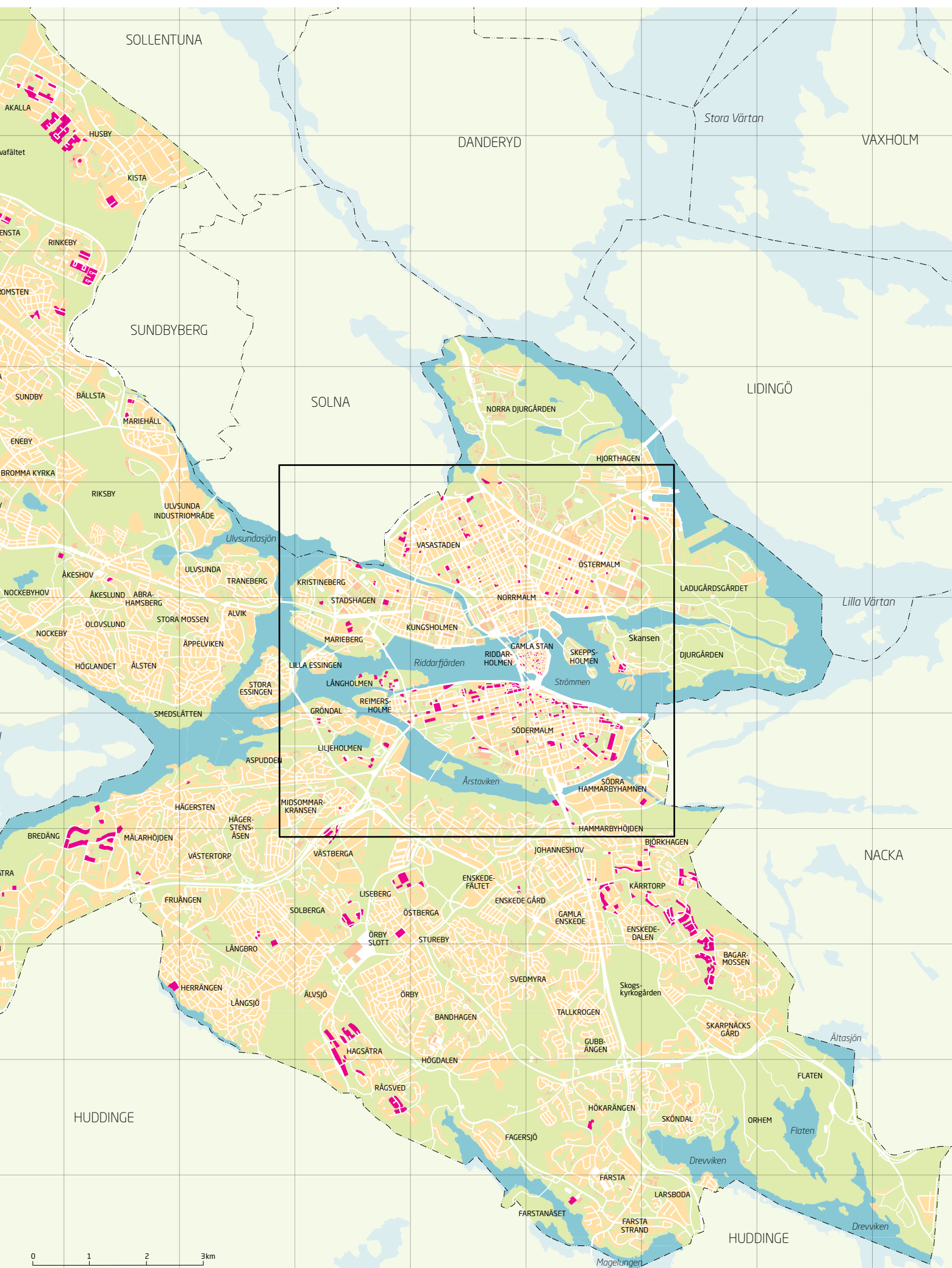
Stadsdel/Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal garage	Antal p-platser	Totalt hyresvärde mkr	Bostad, norm-hyra kr/kvm 3 Ro K, 77 kvm	Tax.-värde, mkr
Vällingby												
KARTRITAREN 3	Vittangig. 8A, Vittangiplan 2-6, 10-14, 18-20, 24-26, Vällingby Torg 1, 5-9, 15, 19, Vällingbyplan 1-3, 7-13, 17, 21	C	1955	2007	0	5 019	0	0	0	9,6	0	79,8
KONTORSSKYLTEN 2	Bjurforsg. 2, 5, Bräcke-faret 2, Frostviksfaret 2, Pajalag. 11-15, 37-39, 43, 49-51, Vällingby Torg 6, 10, 18, 24, 30-32, 36, Vällingbygången 1, 7-17, Vällingbyplan 10-12	C	1954	2006	0	15 034	0	0	0	37,1	0	287,0
KONTORSSKYLTEN 5	Bjurforsg. 1, Bräckefaret 5, Frostviksfaret 5, Matforsg. 7, Pajalag. 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygången 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsängången 2-24, Årev. 57-59	C	1954	2008	0	22 396	0	0	0	44,2	0	351,0
KONTORSSKYLTEN 6	Frostviksfaret 6, Kirunag. 1, Pajalag. 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannag. 173	C	1964	2007	0	13 532	0	0	0	35,4	0	250,0
KONTORSSKYLTEN 8	Frostviksfaret 8, Matforsg. 9, Pajalag. 2-18, 22, 26-32, 36, Sölursgången 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannag. 132-148, 151-157, 161-171	C	1964	2008	0	34 616	0	0	0	39,5	0	323,0
KORTET 1	Vittangig. 24-28	C	1956	-	0	815	0	0	0	1,2	0	-
RITSKÅPET 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	842	0	0	0	0,8	0	-
SIDFOTEN 1	Vilhelminag. 1-9, 13-15, Årev. 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	33 498	0	0	0	14,4	0	72,0
TRE BRUNNAR 1	Kirunaplan 3, 5, 9 Pajalag. 55-61, Vällingby Torg 37, 55-59, 63-67, 71-73, 77 Vällingbyplan 1A, 3A, 15, 15A	C	1956	1997/-	0	6 776	0	0	0	11,1	0	38,0
TUSCHET 1	Vittangig. 22	C	1956	1955	0	662	0	0	0	0,9	0	6,2
Vällingby totalt					0	133 190	0	0	0	194,2	0	1 407,1
VÄLLINGBY C TOTALT					0	133 190	0	0	0	194,2	0	1 407,1
TOTALT					1 881 183	529 791	28 039	2 447	10 188	2 566,6	1 043	28 564,2
ARRENDE												
VÄSTERORT												
Vällingby												
ARKIVBLÄCKET 3	Bräckeg. 22	Arrende			0	0	0	4	48	0,2		-
KÄRRTORP												
Hammarbyhöjden												
ÅSTORP 5	Garagev. 6	Arrende			0	0	0	0	29	0,1		-
VÄLLINGBY C												
Vällingby												
KONTORSSKYLTEN 7	Pajalag. 56	Arrende			0	0	0	20	0	0,0		-
ARRENDE TOTALT					0	0	0	24	77	0,3		

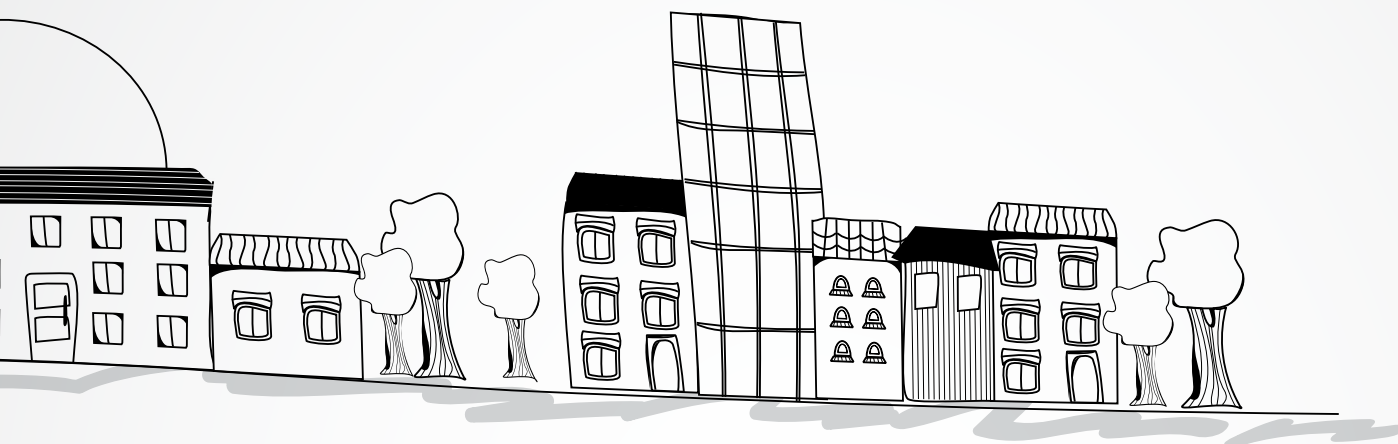


Produktion: Care of Haus **Tryckeri:** Edita
Omslagsfoto: Binge Eliasson **Foto:** Binge Eliasson,
Hanna Fogelberg, Lars Tengbjörk, Martin Runeborg,
Michelle Sundelin, Peter Lydén, Stewen Quigley

Karta över Svenska Bostäders fastighetsbestånd 2011







Vällingbyplan 2, Box 95, 162 12 Vällingby. Telefon 08-508 370 00
E-post info@svenskabostader.se, www.svenskabostader.se

