

ÅRSREDOVISNING

2012



Innehåll

Kundbetyg 2012	4	Medarbetare, organisation och ledning	48
Sammanfattning och nyckeltal	6	Medarbetare	49
VD har ordet	8	Organisation och ledning	51
		Styrelse	52
		Företagsledning	53
		Ledande befattningshavare	53
Ägarkrav, mål och strategier	10		
		Ekonomi	54
Marknad och kunder	14	Fastighetsbestånd	55
Stockholms bostadsmarknad	15	Finansiering	59
Affärsområde Järva	18	Möjligheter och risker	60
Affärsområde Västerort	20	Femårsöversikt	62
Affärsområde Söderort	22	Prognos 2013	64
Affärsområde Innerstaden	24		
Stadsholmen	26	Finansiella rapporter	66
Lokalmarknaden	28	Resultaträkningar	67
		Kommentarer till resultaträkningar	68
Fastighetsutveckling	30	Balansräkningar	70
Mål och uppgifter	31	Kassaflödesanalyser	71
Nyproduktion	32	Noter	72
Ombyggnad och underhåll	34	Förslag till vinstdisposition	78
Järvalyftet	36	Revisionsberättelse	79
Söderortsvisionen	37	Granskningsrapport	80
Förvärv	38	Definitioner	81
Försäljningar	38		
		Fastighetsförteckning	82
Miljöredovisning	40	Karta över fastighetsbeståndet	flik
Miljöomsorg	41		
Minimera klimatpåverkan	42		
Sund inomhusmiljö	44		
Fastigheter och material utan farliga ämnen	44		
Effektiv avfallshantering	45		
Miljörevisioner	46		

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 10–81 (förutom prognos 2013 på sidorna 64–65).





KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

Svenska Bostäder är ett av landets största bostadsbolag. Företaget ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Runt 55 000 stockholmare bor i någon av våra 25 685 hyreslägenheter.

Svenska Bostäder har sedan 1944 utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem. Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till kollektivhusboenden, ungdomslägenheter, student- och forskarlägenheter och seniorboenden. Bolaget äger också 4 071 lokaler med en total yta på 521 516 kvadratmeter. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Bolaget har också fem köpcentrumanläggningar.

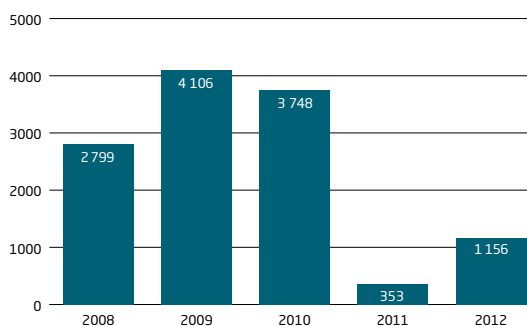
Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bolaget förvaltar 279 fastigheter bestående av cirka 700 byggnader med 1 631 bostäder och 795 lokaler.

Svenska Bostäders årsomsättning är 2 526 mnkr. Fastigheternas marknadsvärde är 35 765 mnkr och det bokförda värdet 14 855 mnkr.

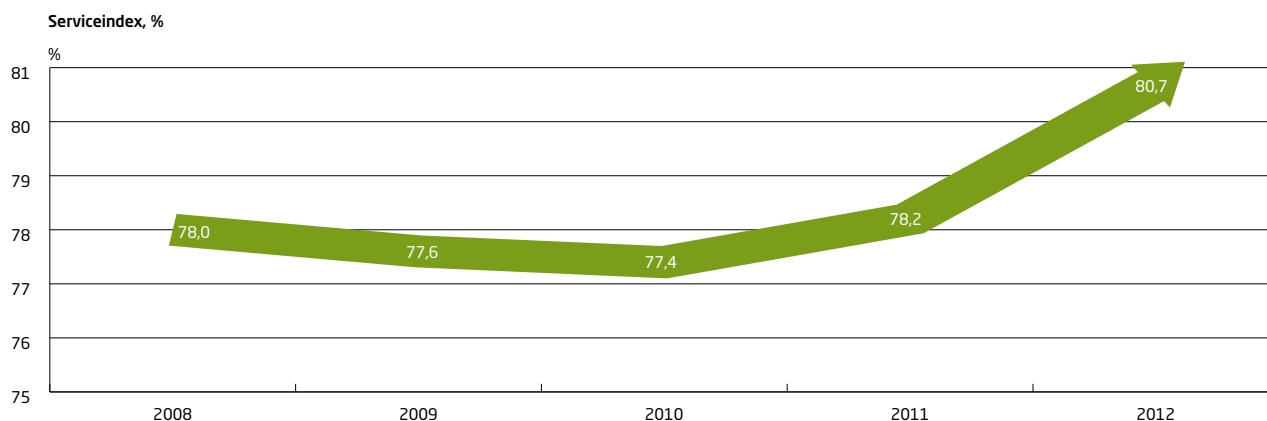
Siffror 2012¹⁾

Antal fastigheter	684
Antal lägenheter	25 685
Omsättning, mnkr	2 526
Driftnetto, mnkr	476
Operativt resultat	-158
Resultat före skatt, mnkr	1 156
Soliditet, %	82,0
Direktavkastning, %	3,0
Avkastning, totalt kapital	7,9
Bokfört värde fastigheter, mnkr	14 855
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	35 765
Vinst, sålda fastigheter, mnkr	1 374
Underhåll, mnkr	670
Antal anställda vid årets slut	298

Resultat före skatt, mnkr



¹⁾ Definitioner på sidan 81.



På väg mot Storstockholms nöjdaste hyresgäster

Resultatet i årets kundundersökning visar en fortsatt positiv utveckling. De flesta index ökar och hyresgästerna är ungefär lika nöjda i alla områden. Resultatet 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.

Kundundersökningen visar vägen

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

Mätresultat 2012

Resultaten av mätningarna 2012 visar att Svenska Bostäder är på rätt väg mot målet att få Storstockholms nöjdaste hyresgäster. Lyftet är historiskt. Resultatet är det bästa på över tio år. Alla tre index, service-, produkt- och trygghetsindex visar tydliga förbättringar. Hyresgästerna känner sig tryggare och nöjdare med både gemensamma utrymmen och den egna lägenheten. Den allmänna trivselen är hög bland de boende: 90,1 (88,7) procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och 91,5 (91,0) procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Bolagets serviceindex har 2012 stigit till 80,7 (78,2). Hyresgästerna upplever framför allt förbättring gällande tillsyn och städning av

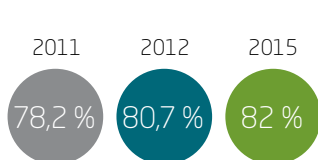
källare, vind och trapphus. Även betygen för gården och närmiljön visar förbättrat resultat. De mjuka frågorna, som bemötande och att ta kunden på allvar, står för de minsta lyften.

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, gemensamma utrymmen och utemiljön. Produktindex för 2012 har ökat till 77,1 (74,2). Kundnöjdheten gällande underhållet av lägenhet, utrustningen på lekplatser och val av blommor, buskar och träd har stigit markant.

Även kundnöjdheten för bolagets lokalhyresgäster har ökat. Årets resultat för serviceindex är 75,6 (71,4) och för produktindex 70,3 (68,8).

Uppföljning

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



+ 2,5 %

Serviceindex

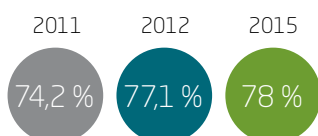
Målet för år 2015 är att 82 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår fastighetsservice, tillsyn och städning.



+ 1,4 %

Trivas med oss

2012 uppgav 90,1 procent av de svarande att de trivs med Svenska Bostäder som värd.



+ 2,9 %

Produktindex

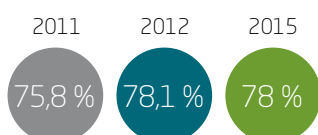
Målet för år 2015 är att 78 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.



+ 0,5 %

Rekommendera oss

2012 uppgav 91,5 procent av de svarande att de kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd till andra.



+ 2,3 %

Trygghetsindex

Målet för år 2015 är att 78 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område. Redan 2012 uppnår vi målet som är satt till 2015.



Nöjd kund-ranking

2012 rankades vi på andra plats bland de stora bostadsbolagen i Stockholm när det gäller kundnöjdhet. Målet är att vara nummer ett år 2015.

KUNDUNDERSÖKNING 2012

Kundundersökningen delas ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Årets undersökning besvarades av 5 245 hyresgäster (62 procent). Resultatet visar hur Svenska Bostäder ligger till jämfört med andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.

Sammanfattning och nyckeltal

Året 2012

Svenska Bostäder färdigställer 316 nya lägenheter och ytterligare 406 nya lägenheter börjar byggas.

Företaget säljer 11 fastigheter med 1 172 lägenheter och 129 lokaler i Hagsätra till Ikano Bostad. Styrelsen fattar beslutet i mars 2012 och kommunstyrelsen godkänner affären under hösten med övergång den 14 december 2012.

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

Svenska Bostäders sommaraktiviteter "Stanna i stan", som bland annat erbjuder fotbolls-, friidrotts-, sim- och basketskola, engagerar runt 500 barn och ungdomar.

Fastigheter, bostäder, lokaler och gårdar rustas upp, byggs om och underhålls för 2 463 mnkr varav 450 mnkr via sänkt avkastningskrav inom ramen för Stimulans för Stockholm. Inom Järvalyftet fortsätter upprustningen av hus, lägenheter och gårdar i nära samarbete med hyresgästerna och med högt ställda krav på energieffektivitet och hållbarhet.

Svenska Bostäder äger Vällingby City. Vid årsskiftet 2011/2012 tar Newsec Asset Management AB över förvaltningen av Vällingby City. Den tekniska driften tar Bravida Sverige AB över.

Under 11 dagar i augusti är Svenska Bostäder med i boutställningen Annedal 2012 tillsammans med 22 andra byggherrar. Vi visar upp tre lägenheter, en gård och en utställningslokal.

Skärholmens Perennpark mottager Stockholms Handelskammares stadsmiljöpris.

Företaget säljer 8 fastigheter med 589 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

Under hösten blir Svenska Bostäder medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Resultaten av årets kundundersökning visar att Svenska Bostäder är på rätt väg då företaget gör ett historiskt lyft för ökad kundnöjdhet.

Uthyrning

- Samtliga lägenheter var uthyrda.
- Den genomsnittliga lägenhetshyran var 1 105 (1 059) kr/kvm.
- Omflyttningen i bostäder minskade till 8,4 (8,6) procent, exklusive kategoribostäder.
- Den genomsnittliga lokalhyran var 1 116 (1 109) kr/kvm.
- Vakansgraden för lokaler var 6,7 (5,2) procent.

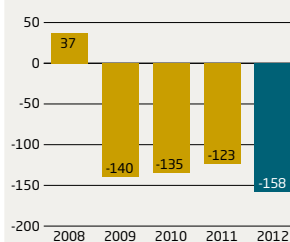
Ekonomi

- Omsättningen uppgick till 2 526 (2 539) mnkr.
- Operativt resultat uppgick till -158 (-123) mnkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 1 156 (279) mnkr.
- Direktavkastningen uppgick till 3,0 (2,9) procent.
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 35,8 (37,3) mdkr.
- Investeringarna uppgick till 2 145 (2 018) mnkr.
- Soliditeten uppgick till 82 (82) procent.

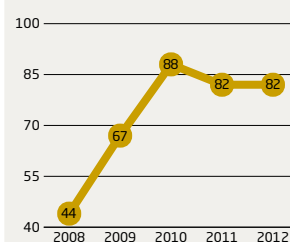
Medarbetare

- Antalet anställda uppgick till 298 (304).
- Sjukfrånvaron uppgick till 3,7 (3,3) procent.

Operativt resultat, mnkr



Soliditet, %



Utblick 2013

Underhålls- och upprustnings-
takten är fortsatt hög. Satsningen
beräknas uppgå till 2 139 mnkr
under året.

Svenska Bostäders hyresgäster
erbjuds fortsatt möjlighet att köpa
sin fastighet i vissa områden.

I samarbete med Stockholms stad
bjuds de boende in till dialog om
vision Hässelby-Vällingby. De
boende kan ge synpunkter, förslag
och idéer på bättre och tryggare
liv i stadsdelarna.

Svenska Bostäder räknar med
att färdigställa 145 lägenheter
och påbörja cirka 700 lägenheter
under 2013. Vi har som mål att
bygga 600 nya bostäder per år
under mandatperioden.

Både inom Järvalyftet
och Söderortsvisionen
fortgår arbetet med utökat
underhåll, energisparåtgärder,
trygghetsåtgärder och
gårdsupprustningar i samarbete
med hyresgästerna.

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

Förvärvet av Sankt Görans
Gymnasium på Kungsholmen
kommer att innebära ett tillskott
av cirka 250 studentbostäder.

STIMULANS FÖR STOCKHOLM

För att motverka lågkonjunkturen och långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad har kommunfullmäktige beslutat om Stimulans för Stockholm under perioden 2009-2013. För 2012 innebär detta en utökad investeringsram om 970 mnkr och ett sänkt avkastningskrav med 450 mnkr.

För Svenska Bostäder innebär det omfattande satsningar på nyproduktion och upprustning av befintligt bestånd.

- Fler nybyggda bostäder
- Snabbare upprustning av befintligt bestånd
 - › Trygghetsskapande åtgärder
 - › Energieffektiviserande åtgärder
 - › Upprustning och standardhöjande åtgärder

VD har ordet

Fortsatt fokus på hyresgästerna



Europa präglas just nu av en djup ekonomisk kris. Eurosamarbetet knakar i fogarna och flera sydeuropeiska länder står på ruinens brant. Längre såg det ut som om Sverige skulle klara sig relativt väl. Tyvärr visar det sig att krisen är så djup att trots starka statsfinanser drabbas svensk exportindustri hårt med ett ökat antal varsel som följd. Hushållens belåningsgrad är på en oroväckande hög nivå. Hur hårt Sverige kommer att drabbas och hur långvarig nedgången kommer att bli är idag omöjligt att ha någon bestämd uppfattning om. Efterfrågan på bostäder i Stockholm är emellertid oförändrat stor, eftersom nyproduktionen inte motsvarar behovet för en region i stark befolkningsmässig tillväxt.

Stadsutveckling

Det sedan flera år pågående Järvalyftet har under det senaste året utvecklats i Söderort och nu senast även i Hässelby-Vällingby. I Söderort pågår ett långtgående arbete i nära samarbete med Stockholmshem och Familjebostäder och i Hässelby-Vällingby befinner vi oss i ett uppstartsskede.

På Järvalyftet har upprustningsarbetet av Svenska Bostäders fastigheter verkligen kommit igång. Det sker i nära dialog och samförstånd med de boende. De första etapperna av ombyggnaderna är färdigställda och en hög andel av de boende har nu flyttat tillbaka till nyrenoverade bostäder. Upprustningarna har också genomförts med höga miljöambitioner. Med hjälp av stöd från delegationen för Hållbara Städer har de genomförts med modern teknik som är en verklig förebild för andra upprustningsprojekt inom miljonprogrammet.

Mest glädjande är de resultat Svenska Bostäder fått när vi mäter våra kunders nöjdhet. Där går företaget framåt som helhet och Järva i synnerhet. Bostäderna på Järvalyftet tillhör nu de mest uppskattade inom hela Svenska Bostäders fastighetsbestånd.

Bostads- och lokalmarknad

Trots ekonomisk oro fortsätter Stockholmsregionen att växa. Bostadsbristen tilltar och nyproduktionen svarar inte upp mot behovet. I tider av ekonomisk oro talar erfarenheter för att det kan vara svårt att starta projekt för bostadsrätter, vilket i sin tur kan innebära att dessa projekt kan tas över för hyresrätter. Detta har ännu inte inträffat men kan bli en realitet.

Ett uppenbart problem för möjligheterna att uppnå målen för vår nyproduktion är den tolkning som mark- och miljödomstolen gör av svensk planlagstiftning. Miljö, buller, kulturhistorisk hänsyn och utsikt tillmäts ett så högt allmänt intresse att bostadsbehovet blir underordnat. Domstolen har med denna argumentering upphävt flera planer och frågan är om det i framtiden är möjligt att bygga

stadsnära bostäder. Det vore förödande för Storstockholms bostadsförsörjning och utveckling.

Det nya hyresfördelningssystemet, som gått under benämningen Stockholmsmodellen, har ännu inte fastställts mellan parterna då Hyresgästföreningen inte längre deltar i förhandlingsarbetet. Visserligen används Stockholmsmodellens förutsättningar i det årliga förhandlingsarbetet. Men ett väl förankrat och tillämbart system för hyresfördelning behövs för Stockholms hyresmarknad för att denna upplåtelseform ska kunna utvecklas och spela den roll den förtjänar.

Våra kunder

Svenska Bostäders viktigaste mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vi har haft en positiv utveckling under de senaste åren men tagit ett rejält språng 2012. Utvecklingen är en direkt följd av det systematiska kvalitetsarbete som genomförts inom hela vår förvaltning.

Stadsholmen

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

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

Stadsholmen har också under det senaste året kunnat bibehålla en hög takt i underhållsarbetet genom Stimulans för Stockholm.

Aktiv fastighetsförvaltning

Under året har fastighetsbestånd i Hagsätra sålts till Ikano Bostad – bestånd som legat i delar av staden där den kommunala hyresrätten varit helt dominerande. På detta sätt har ägarbilderna blivit mer mångsidiga och bolaget fått in medel som kan utnyttjas främst i vårt stadsförnyelsearbete.

Ombildning till bostadsrätt har också skett under året, även om omfattningen är mindre än för några år sedan, bland annat beroende på beslut om ombildningsstopp i innerstad och närförort.

Prognos

Den internationella lågkonjunkturen och oron inom eurozonen består. Sveriges ekonomi uppvisar klara tendenser på en avmattning. Antalet varsel inom främst exportindustrin har ökat. Sammantaget innebär det naturligtvis att vi har en mycket låg tillväxt att vänta och även mycket låg inflation.

Hur lång och hur djup denna lågkonjunktur kommer att bli är synnerligen ovisst. Oavsett konjunktur så visar erfarenheten att Stockholmsregionens expansion fortsätter. Detta torde innebära att bostadsefterfrågan inte avtar. Däremot kan man förutse en minskad produktion av bostadsrätter varför efterfrågan av hyresrätter till och med kan öka. Byggbkostnader borde i nuvarande situation minska, men hittills har inte dessa tendenser visats. Möjligen beror detta på fortsatt stora satsningar på infrastrukturprojekt.

Fortfarande har inte någon överenskommelse träffats mellan hyresmarknadens parter i Stockholm avseende en strukturerad hyres- sättning den så kallade Stockholmsmodellen. Emellertid utvisar de senaste årens hyresförhandlingar att modellen i praktiken kan användas som fördelningsverktyg. Regionen behöver dock ett väl förankrat och ett tillämpat fördelningssystem för hyresstrukturen. Detta för att långsiktigt skapa rimliga förutsättningar för att kunna producera och förvalta hyresrätter i Stockholm, en upplåtelseform som är så viktig för regionens fortsatta positiva utveckling.

"Svenska Bostäders viktigaste mål är att ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vi har haft en positiv utveckling under de senaste åren men tagit ett rejält språng 2012."



PELLE BJÖRKLUND
VD, Svenska Bostäder.



Ägarkrav, mål och strategier

Steg för steg mot Storstockholms nöjdaste hyresgäster

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

Förvaltningsberättelse

Uppdrag

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

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 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. Ägarkraven utgår från de övergripande inriktningsmålen för mandatperioden.

Ägardirektiv 2013-2015

- Bidra till produktion av nya bostäder.
- Underlätta byggandet av fler billiga bostäder för ungdomar.
- Fortsätta ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina lägenheter.
- Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen.
- Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnadstakten i miljonprogramsbeståndet med fokus på Järva.
- Fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet.
- Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd.
- Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- Fullfölja överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB och omförhandla driftavtal.
- Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling.
- Bidra till att fler studentbostäder tillskapas, både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd.

I ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till -125 mnkr för 2013, 100 mnkr för 2014 respektive 150 mnkr för 2015. De låga 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 strategiska 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.

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.

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.

Strategiska mål

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

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 den årliga 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. Det här är ett mått som vi kan påverka genom trygghetsfrämjande åtgärder i förvaltning och upprustning. 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. Bolagets stora satsning på underhåll innehåller en systematisk genomgång av våra fastigheter och ett system för inre underhåll. Nyckeltal: Antal bostadslägenheter som helrenoveras styckesvis samt antal bostadslägenheter som berörs av helombyggnad av fastigheter eller som nyproduceras.

Lönsamhet

Svenska Bostäder ska drivas resultatorienterat, effektivt och affärs-mässigt 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, mnkr.

Motiverade medarbetare

Ledare och medarbetare har samma uppdrag: att nå resultat och utveckla verksamheten. Vi skapar hög motivation och utvecklar vår företagskultur efter ledorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Nyckeltal: Aktivt medskapandeindex i stadens gemensamma medarbetarundersökning.

Strategier

Kundorienterad förvaltning

Att förvalta våra fastigheter och erbjuda våra hyresgäster en god service är en av Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. Målet är Storstockholms nöjdaste hyresgäster 2015.

Vårt huvudsakliga verktyg för att mäta kundnöjdheten är en årlig kundenkät. Verktygen i vår operativa förvaltningsstyrning är gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare. Kundvisarna innehåller måttal som kundcenterärenden, rondering och serviceärenden och följs upp med genomgångar och åtgärdsloggar. Härigenom får vi en enhetlig operativ styrning, uppföljning och snabba åtgärder vid avvikelser. Svenska Bostäder ska tillhandahålla en basförvaltning där det självklara, såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel, fungerar på en hög och jämn nivå.

Vi har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Med målsättningen att ha Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat årets indexmål för kundnöjdhet. Resultatet från kundenkäten visar ett historiskt lyft, där samtliga affärsområden har förbättrat kundnöjdheten.

Svenska Bostäder har ett starkt varumärke med gott renommé bland stockholmarna. Några av styrkorna som allmänheten förknippar med företaget är trygghet, stabilitet, kunnig personal och ett gott bemötande.

Ökad trygghet

Svenska Bostäders systematiska trygghetsarbete utgår från stadens säkerhetspolicy, vårt fastighetsägaransvar och hyresgästernas

Svenska Bostäder – strategiska mål och nyckeltal

Mål och nyckeltal	Utfall 2011	Mål 2012	Utfall 2012	Mål 2013
Storstockholms nöjdaste hyresgäster				
Serviceindex, bostäder	78,2	79,5	80,7	82,0
Produktindex, bostäder	74,2	75,5	77,1	78,5
Rangordning Stor-Stockholms nöjdaste kunder	3		2	
Serviceindex, lokaler	71,4	72,9	75,6	76,5
Produktindex, lokaler	68,8	70,0	70,3	71,5
Attraktiva boendemiljöer				
Trygghetsindex	75,8	76,5	78,1	79,5
Väl underhållet och energieffektivt bestånd				
Antal upgraderade (renoverade) bostäder	983	800	792	840
Antal påbörjade bostäder i helombyggnader	-	-	-	1 500
Antal färdigställda bostäder i helombyggnader	-	-	890	480
Antal färdigställda bostäder i helombyggnader eller nyproduktion	1 070	1 200	1 206	-
Antal påbörjade bostäder i nyproduktion	233	708	406	600
Antal färdigställda bostäder i nyproduktion	127	316	316	145
Värmeanvändning, kWh	170,7	173,0	167,9	166,0
Lönsamhet				
Superdriftnetto, kr/kvm	525	541	540	536
Operativt resultat ¹⁾ , mnkr	300	345	307	375
Motiverade medarbetare				
Aktivt medskapandeindex	-	70	84	85

1) Exklusive Stimulans för Stockholm och Järvalyftet

upplevda trygghet. 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. Arbetet fortgår med kontinuerlig rondering och 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.

Upprustning och ombyggnad

Svenska Bostäder genomför nu den största satsningen någonsin på renovering och ombyggnad av fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts. Inom ramen för Stimulans för Stockholm har åtgärder kunnat tidigare läggas och genomgång av hela beståndet sker under en mer komprimerad tidsperiod. Nyproduktion och ombyggnad kan genomföras med mycket långtgående miljöambitioner. Bolaget tar under en tioårsperiod ett helhetsgrepp på samtliga fastigheter, kvarter och stadsdelar med fokus på 1940- och 1950-talsbestånden samt miljonprogrammen. Flera tusen bostadslägenheter berörs sammantaget årligen av olika former av upprustning. I bolagets satsning ingår ett systematiskt program för inre lägenhetsunderhåll. Förbättringen av produktindex i kundundersökningen visar att hyresgästerna uppskattar satsningen.

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsprocessen med Hyresgästföreningen. Erfarenheter har inhämtats från samråden i stadsdelarna på Järva. Arbetet har utmynnat i ett förslag på en effektivare samrådsprocess som ska utvecklas ytterligare under 2013.

En väl fungerande samrådsprocess är en kritisk del i våra omfattande upprustningsplaner.

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande möjlighet till förbättrad information om tillgänglighet till våra lägenheter, kommer vi under 2013 genomföra en tillgänglighetsinventering. Inventeringen ska, förutom matchning av rätt bostadssökande till rätt lägenhet, även ligga till grund för systematiserade åtgärder för förbättrad tillgänglighet.

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 delar. Under innevarande mandatperiod planerar Svenska Bostäder att påbörja i genomsnitt 600 nya bostäder per år. Under 2012 påbörjades 406 bostadslägenheter. Nyproduktionsvolymen nådde inte 2012 års mål på grund av tillståndsfrågor som försenat byggstarten. Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus.

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. 2012 påbörjades 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden. Under 2013 planeras 250 studentbostäder genom ombyggnad av S:t Görans gymnasium på Kungsholmen.

Utveckla ytterområdena

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar ett 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.

Efter en period av breda stadsdelsvisa dialogsatsningar sker nu dialog med hyresgästerna i de konkreta ombyggnadssamråden. Ett omfattande upprustningsarbete pågår och ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet.

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. Boendedialoger har genomförts i Vårberg och Bagarmossen och en återkopplingsdialog har genomförts i Skärholmen. Arbetet med utvärdering och åtgärder pågår och en återkoppling planeras under 2013 i Vårberg och Bagarmossen. En fastighetsägarförening har bildats i Rågsved för ett utökat samarbete kring trygghet och skötsel. Under 2013 kommer även Hässelby-Vällingby att bli föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en planerad dialog i Hässelby Gård.

Minimera miljöpåverkan

Svenska Bostäders miljöarbete utgår från stadens miljöprogram 2012–2015 och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Hållbar utveckling är en viktig aspekt i allt arbete där strategierna är minimerad klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter och material utan farliga ämnen samt en bra och effektiv avfallshantering.

En långsiktig energistrategi för 2013–2020 vidareutvecklas och fastställs. Vi ska kartlägga bolagets potential för energibesparing, hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll. I strategin ingår ett systematiskt arbete med kartläggning av högförbrukare och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogram. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, avhjälpning av radonhalter med mera. Sund inomhusmiljö mäts i ett index som tar hänsyn såväl till yttre faktorer som radon och legionella som till hyresgästernas upplevelse av inomhusklimatet.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, energieffektiv källsortering. Försök pågår med källsortering i materialströmmar och införande av kostnadseffektiva och förbättrade avfallslösningar för hushållsavfall.

För att nå framgång i vårt miljöarbete är en viktig del att våra entreprenörer levererar i enlighet med våra miljökrav. Vi genomför därför kontinuerliga kvalitetskontroller i upphandling och efter genomfört arbete.

Affärsmässigt agerande

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

I de kommunala bostadsföretagens kärnverksamhet ingår att driva verksamheten utifrån ett tydligt socialt ansvar. Med dessa förutsättningar är det självklart att investera i såväl fastigheterna som den sociala dimensionen. Satsningarna som följer av det sociala ansvaret leder till att investeringar kan förräntas och att avkastningen ökar på sikt.

Motiverade medarbetare

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

I stadens gemensamma medarbetarundersökning för 2012 uppvisade Svenska Bostäder ett bra resultat som visar på den positiva effekten av de senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning.



Marknad och kunder

Svenska Bostäder bidrar till ett växande Stockholm

Befolkningen i Stockholm fortsätter att öka. Fler nya lägenheter är viktigt för att möta den ökade tillväxten och för att stärka Stockholms attraktionskraft. Samtidigt fortsätter Svenska Bostäder att rusta upp och utveckla Stockholms stadsdelar och områden för framtiden.

Stockholms bostadsmarknad

Befolkning och boendeformer

Drygt 2,1 miljoner invånare bor i Stockholms län. De senaste årens stora befolkningsökning fortsatte under 2012 och i Stockholms stad bor nu drygt 881 000 personer. Det är en ökning med cirka 2 procent under 2012. Den positiva befolkningsutvecklingen väntas fortsätta i samma takt och prognosen är en miljon invånare i Stockholms stad inom drygt tio år. I länet totalt väntas befolkningen öka till närmare 2,5 miljoner invånare till år 2021.

Andelen bostadsrätter i flerbostadshus har stigit under flera år. Ökningen beror främst på ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Hyresrätten utgör idag 41 procent av bostäderna. Av cirka 177 800 hyresrätter, exklusive kategoribostäder, ägs 15 procent av de kommunala bostadsbolagen. Drygt 10 procent av bostäderna utgörs av småhus.

KATEGORIBOSTÄDER

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

Marknadsläge och efterfrågan

Fortsatt ekonomisk oro i omvärlden gör det svårt att förutse hur mycket och hur djupt Sverige kommer att påverkas av konjunkturen 2013. Stockholm behåller troligen sin roll som ekonomisk motor i landet. Tillväxttakten i Sverige och i Stockholm har dämpats något under den senare delen av 2012. Samtidigt växer Stockholm med närmare 17 000 personer per år, vilket ställer krav på fortsatt hög byggtakt. Snittpriset för en bostadsrättslägenhet i Storstockholm var i december 2012 35 057 kr/kvm, något högre jämfört med året innan. Antalet byggstartar minskade med 15 procent jämfört med 2011.

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö ökade med cirka 9 procent och uppgick till närmare 400 000 personer vid årsskiftet. En femtedel av dessa räknas som aktivt sökande. 10 426 lägenheter förmedlades av Stockholms Stads Bostadsförmedling under 2012 och den genomsnittliga kötiden för att få ett kontrakt var 7,7 år. Kötiden för nyproducerade lägenheter uppgick till omkring 4,9 år i snitt. När det gäller nyproduktionen varierar kötiden stort beroende på läge och hyresnivå.

Bostadsbyggande

Stockholms stad planerar för en miljon innevånare i staden om drygt tio år. Idag bor här drygt 881 000 människor. För att möta utvecklingen av en växande befolkning pågår byggnation och planeras för 100-tals stora och små byggprojekt. Stockholms byggsektor fortsatte att ligga på en högre nivå än i övriga landet. Utbudet av färdigställda hyresrätter ökade något i Stockholms stad jämfört med 2011.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till 3 181 under året, varav 2 271 stycken var bostadsrätter och 80 var småhus.

Av de 830 nya hyresrätter som påbörjades var cirka 53 procent kommunala.

Totalt färdigställdes 4 356 bostäder under året, varav 1 622 hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor med ett par större nya bostadsområden som Norra Djurgårdsstaden vid Hjorthagen och Annedal i Mariehäll.

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders bestånd

Svenska Bostäder ägde 25 685 lägenheter per den 31 december 2012. Bolaget har en viktig roll i Stockholms vision 2030 om ett Stockholm i världsklass, genom att se till att det byggs fler nya lägenheter. Företaget färdigställde 316 (127) nya lägenheter och sålde 589 (559) lägenheter till bostadsrättsföreningar under 2012.

Under de senaste fem åren har Svenska Bostäders bestånd minskat med ungefär en tredjedel. Den större delen av de avyttrade lägenheterna har sålts till bostadsrättsföreningar. Flera större försäljningar till andra hyresvärdar har också genomförts. Bolagets styrelse beslutade under 2011 om en bytesaffär med Primula Byggnads AB omfattande försäljning av 1 052 lägenheter och förvärv av 122 lägenheter av samma företag. Tillträde och frånträde skedde i januari 2012. Under 2012 sålde Svenska Bostäder 11 fastigheter i Hagsätra med 1 172 lägenheter och 129 lokaler till Ikano Bostad. Ägarbytet skedde den 14 december 2012.

De vanligaste lägenhetsstorlekarna inom Svenska Bostäders bestånd omfattar två eller tre rum och kök, med en spridning från ett rum och kök till åtta rum och kök. Fastigheternas karaktär och skick varierar, men majoriteten av beståndet, omkring 63 procent, är byggt mellan 1945 och 1974.

Förutom traditionella hyreslägenheter förvaltar Svenska Bostäder även 811 student- och forskarlägenheter samt 365 seniorbostäder.

Av Stockholms stads totala antal bostäder har Svenska Bostäder en marknadsandel på 5,7 procent vilket motsvarar 14,4 procent av hyresrätterna.

Hyressättning

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

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

Varumärket Svenska Bostäder

Svenska Bostäder har ett starkt varumärke och ett gott renommé bland stockholmarna. Kännedom och positiva värderingar kring varumärket är högt. Det resultatet visade undersökningen "Storstockholm idag" som genomfördes hösten 2010. Några av styrkorna som allmänheten förknippar med bolaget är att hyresgästerna trivs och känner sig trygga, att de uppskattar utemiljön kring bostaden och personalens kunskande. Bolaget kommer under 2013 att fortsätta det påbörjade arbetet med att stärka varumärket än mer.

Svenska Bostäders kunder

Demografi

Vid årsskiftet bodde 54 968 personer i Svenska Bostäders bestånd. Den genomsnittliga ytan per boende är drygt 31 kvm. Hyresgästerna är en heterogen grupp och demografin skiftar beroende på bostadsområde. De senaste tio åren har andelen äldre hyresgäster minskat något. Närmare 12 procent av de boende är över 65 år och drygt 20 procent är barn under 16 år.

De största bostadsägarna i Stockholms stad

Fastighetsägare	tkvm 2012-12-31	Antal lgh 2012-12-31
Svenska Bostäder, AB	1 721	25 685
Stockholms hem, AB	1 570	25 337
Familjebostäder, AB	1 344	19 711
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	486	6 985
Micasa Fastigheter AB	361	8 702
Mattsson Fast. AB, Einar ¹⁾	325	4 669
Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov	237	3 247
Ikano Fastigheter AB	200	2 803
Wallfast AB/Soya ¹⁾	171	2 630
Stena Fastigheter AB	168	2 211
Wallenstam Byggnads AB, Lennart	159	2 600

1) Inkl. systerbolag.

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 gåva till de 117 hyresgäster som under året hade bott i samma lägenhet i 30 år.

Nya hyresgäster

I Svenska Bostäder tecknades 2872 nya hyreskontrakt under 2012. Omflyttningen var 8,4 procent exklusive kategoribostäder. Att få en lägenhet hos Svenska Bostäder sker antingen via eget byte eller via Stockholms Stads Bostadsförmedling. En lägenhet som bolagets hyresgäster säger upp lämnas i första hand till Stockholms Stads Bostadsförmedling för förmedling i de kommunala bolagens gemensamma byteskö. Av de förmedlade lägenheterna gick 84 procent via bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 16 procent genom internkö.

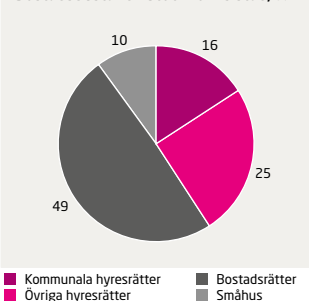
Kontraktsinnehavare kan också ansöka om byte med varandra. Grundförutsättningen för att bytet ska godkännas är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes 402 byten inom företaget under året.

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

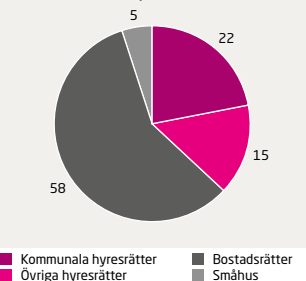
Housing First

Housing First är ett samarbetsprojekt med Stockholms Stadsmission och Stadsdelsförvaltningen och testades för första gången i Stockholm under 2010. Det innebär att en hemlös får en lägenhet under en provperiod. Om boendet sköts under provperioden kan hyresgästen erhålla ett förstahandskontrakt. Utgångspunkten är att personerna genom att säkerställa boendet får den trygghet och de grundläggande förutsättningarna som krävs för att påbörja andra förändringar i livet. Under 2012 har 30 tidigare hemlösa ingått i projektet.

Bostadsbestånd i Stockholms stad, %



Nyproduktion färdigställt 2012 i Stockholms stad, %



Svenska bostäders bestånd

2012-12-31	Antal	Procent
Lägenheter	24 058	93,6
Radhus	76	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	289	1,1
Studentbostäder	811	3,2
Seniorbostäder	451	1,8
Totalt	25 685	100



Kommunikation

Den viktiga dagliga kontakten med hyresgästerna står framför allt våra bovärdar och personalen på de lokala områdeskontoren för. I trapphusen sätts varje månad fastighets- och områdesspecifik information upp. Webbplatsen svenskabostader.se kan utnyttjas för ett flertal tjänster – bland annat felanmälan, ändring av kontaktuppgifter och tvättstugebokning. Tidningen Goda Grannar, som distribueras med hyresavin fyra gånger om året, innehåller bland annat nyheter, aktuellt, tips och råd och olika erbjudanden.

Mervärden

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

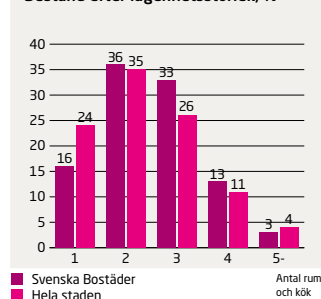
Flera erbjudanden samlas under konceptet ”Stanna i stan i sommar”, som är ett samarbete med idrottsföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn delta i simskolor, fotbollsskolor,

gymnastik- och basketskolor till subventionerade priser. Omkring 500 barn deltog i aktiviteterna. Nästan 4 000 hyresgäster fick ett förmånligt entrépris när de besökte Skansen under sommarmånaderna.

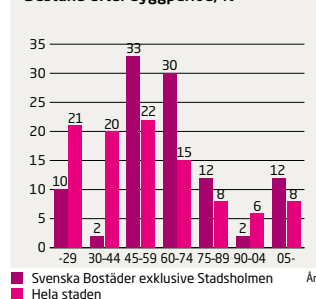
För 2012 har Svenska Bostäder förlängt sitt samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap bland sina grannar i sitt bostadsområde. Under året omsattes 3,4 mnkr i olika aktiviteter. Det har under året startats 17 nya projekt, så kallade gårdsföreningar. Sedan starten 2007 har det bildats mer än 150 gårdsföreningar inom bolaget.

Den viktiga dagliga kontakten med våra hyresgäster står framför allt våra bovärdar och personalen på de lokala områdeskontoren för.

Bestånd efter lägenhetsstorlek, %



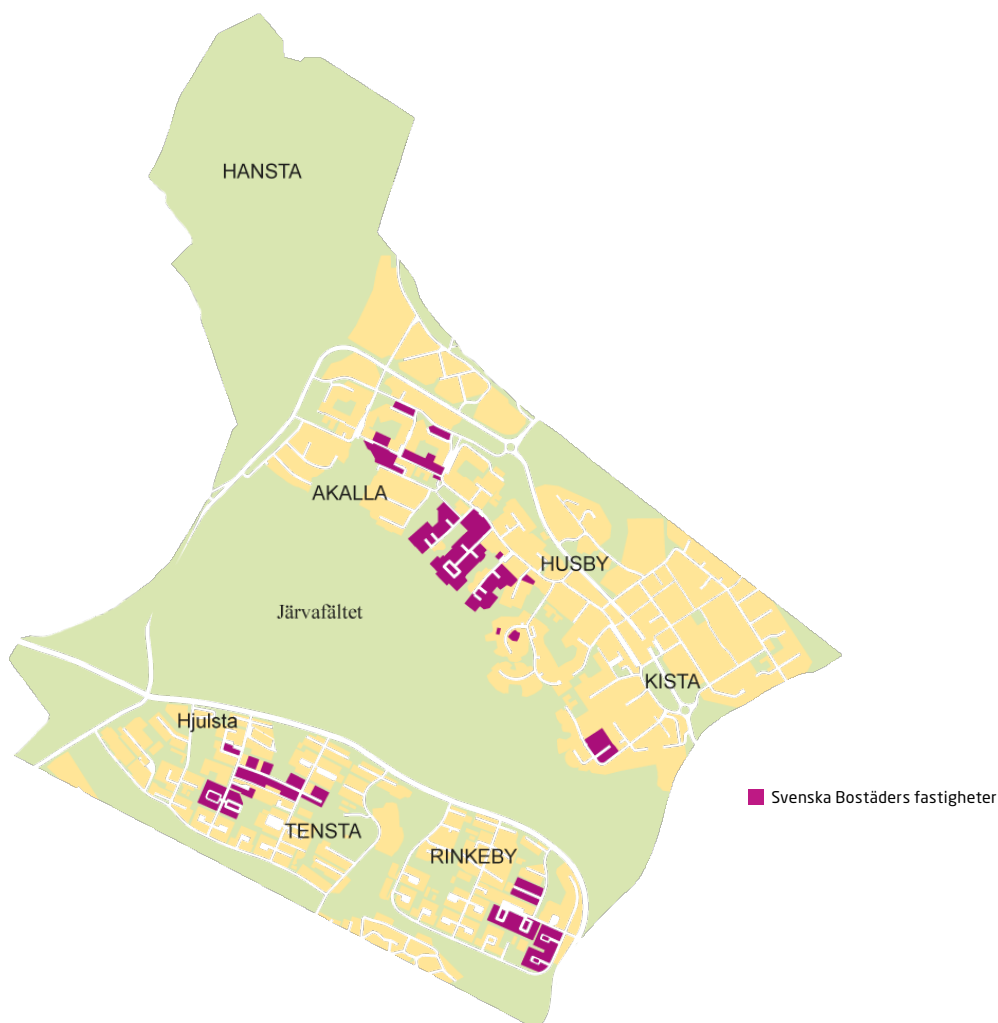
Bestånd efter byggperiod, %





Affärsområde Järva

Akalla, Husby, Kista, Rinkeby, Tensta



Bostäder och befolkning

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 behov av lägenheter för evakuering. Det medför att antalet lägenheter som förmedlas på vanligt sätt minskar, och därmed ökar efterfrågan på de lägenheter som erbjuds i den interna byteskön och via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 6,1 år, vilket är lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,7 år.

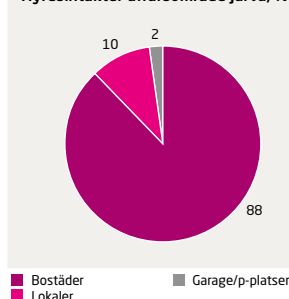
Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,72, vilket är något högre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är 0,61. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 7,9 procent i oktober 2012.

Under året färdigställdes inga nya bostäder i Järva. Däremot påbörjades byggnationen av 105 nya bostäder, samtliga är kommunala hyresrätter. Inga hyresrätter ombildades till bostadsrätter under året.

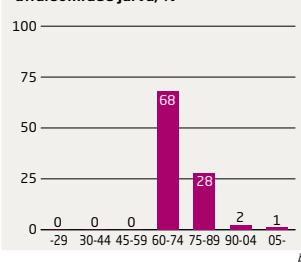
Svenska Bostäder i Järva

Svenska Bostäder förvaltar 5 523 lägenheter i affärsområde Järva. Lägenheterna är belägna i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Det utgör närmare 22 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 21 procent. De flesta av bolagets

Hyresintäkter affärsområde Järva, %



Bestånd efter byggperiod, affärsområde Järva, %





lägenheter i Järva är byggda under 1970-talet. Av lägenheterna i Järva är 165 studentlägenheter och 38 seniorlägenheter.

Totalt tecknades 676 nya kontrakt i affärsområdet under året. 39 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 7,5 procent, vilket är lägre än snittet i bolaget, som är 8,4 procent.

Inom ramen för Järvalyftet kommer de flesta fastigheter i området att genomgå större renoveringar de närmaste åren. Husen i Järva byggdes till stor del i början av 1970-talet och upprustningar är därför aktuella med bland annat fasadrenoveringar och stambyten. Dessutom genomförs renoveringar av allmänna utrymmen, som trapphus och källargångar. Husen och gårdar totalrenoveras för att öka trivselen och tryggheten samt minska energiförbrukningen. Under 2012 färdigställdes flera ombyggnationer i Husby, Kista, Tensta och Rinkeby med totalt 260 lägenheter. Samtidigt pågår ombyggnation av 244 lägenheter som blir klara under 2013.

Service och trivsel

De senaste tre åren har stora förändringar genomförts för att bli mer kundorienterade och erbjuda hyresgäster bättre service. Bolagets förvaltningsarbete med förbättrade rutiner för ronderingar och felanmälan är åtgärder som nu ger resultat. Även resultatet från den årliga kundundersökningen visar att de genomgående satsningarna på upprustning av utemiljö, gårdar och fastigheter inom affärsområdet har gett mycket fina resultat när det gäller den upplevda trivselen. Hyresgästernas betyg avseende bland annat snöröjning och sandning, lägenhetens temperatur under vinterhalvåret samt städning av tvättstugor har ökat med över 10 procent. Även underhåll av lägenheten, trapphusen och förrådens säkerhet mot inbrott har förbättrats rejält.

Affärsområde Järva kommer att fortsätta satsa på underhåll och

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

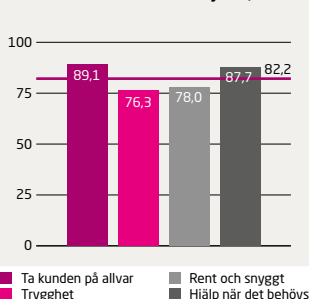
92,8 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd.

Lokaler

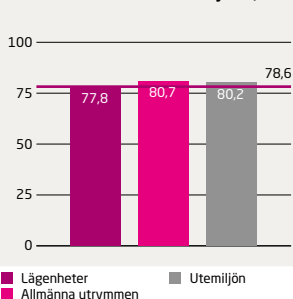
Affärsområde Järvas kommersiella lokaler som ligger i befintliga bostadsfastigheter kommer att rustas upp i samband med att företaget renoverar hela huset. Upprustningen medför evakueringar vilket gör att väldigt få lokaler hyrs ut på Järva kommande år. Husby Centrum står också inför upprustning och där kommer Svenska Bostäder att påbörja en dialog med lokalhyresgästerna. Serviceförvaltningen inom Stockholms stad kommer att flytta hela sitt kontaktcenter till Husby Centrum. Det innebär cirka 80 nya arbetsplatser. Under våren 2013 kommer även Berättarministeriet, som är ett samverkansprojekt mellan kommun, näringsliv och den ideella sektorn, att flytta till Husby. Husby Träff har flyttat till nya, fräscha lokaler under året. När det gäller Akalla Centrum har vi sålt en fastighet med fyra lokaler, vilket gör att Svenska Bostäders domnanta roll i Akalla Centrum avtar.

Under 2012 färdigställdes flera ombyggnationer i Husby, Kista, Tensta och Rinkeby med totalt 260 lägenheter.

Serviceindex affärsområde Järva, %



Produktindex affärsområde Järva, %



Boende och utrymme affärsområde Järva

	2012-12-31
Antal lägenheter	5 523
Antal boende	14 023
Barn under 16 år, %	25,9
Personer över 65 år, %	7,7
Antal rumsenheter/lägenhet	3,54
Antal boende/rumsenhet	0,72
Omflyttning, %*)	7,5
Antal lokaler	539

*) Exkl. kategoribostäder

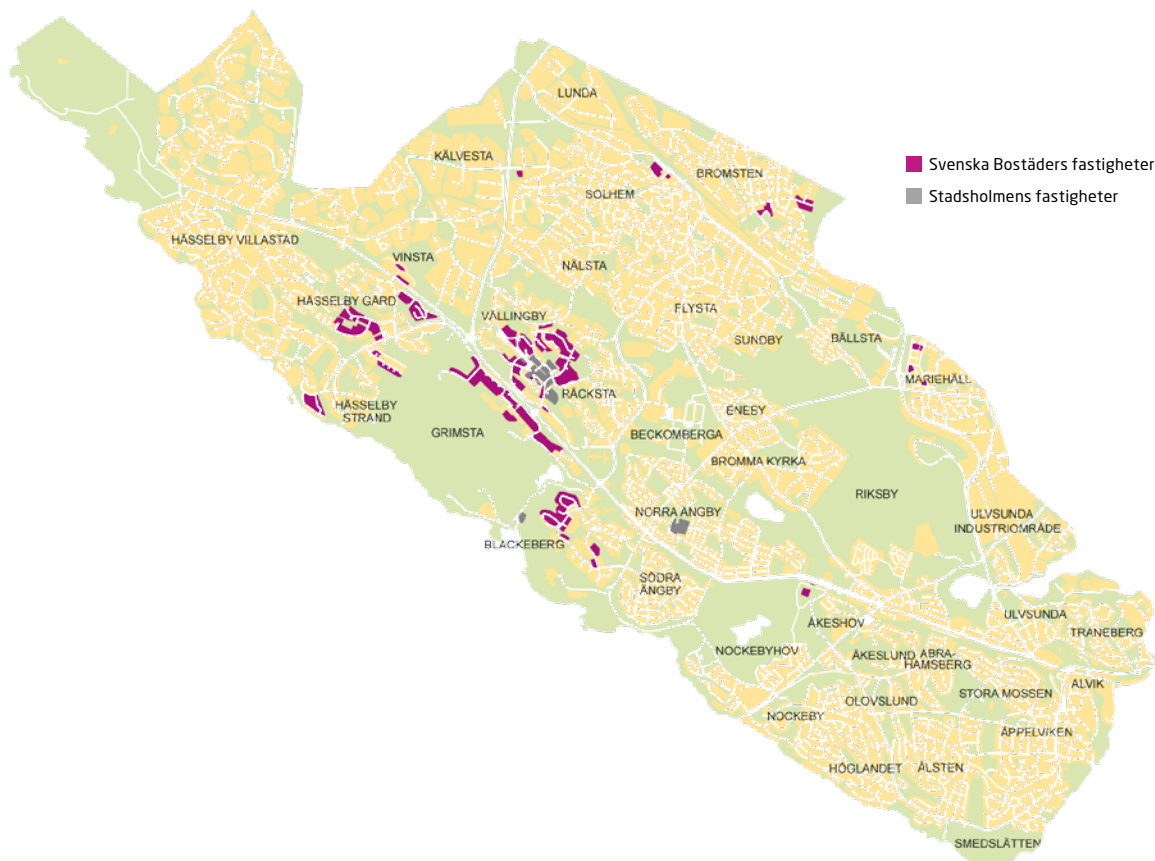
Ekonomi affärsområde Järva

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	923	356
Driftkostnad	509	224
Underhållskostnad	424	187
Driftnetto	-150	-66



Affärsområde Västerort

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



Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är 53 procent hyresrätter, varav 58 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 33 procent av marknaden och således är 14 procent småhus.

Efterfrågan på bostäder är hög i några av stadsdelarna, bland annat Solhem och Bromsten. Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i affärsområdet är 5,8 år, vilket är lägre än snittet för staden. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,7 år.

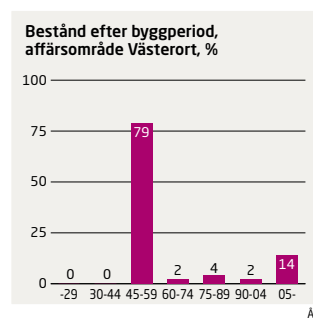
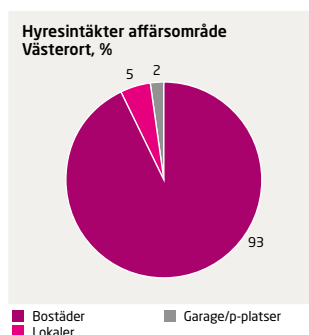
Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,6, vilket är som genomsnittet i hela Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 5,2 procent i oktober 2012.

Under året har 441 nya bostäder färdigställts i Västerort. Av dessa var 181 bostadsrätter, 4 småhus och 256 hyresrätter varav 154 var kommunala hyresrätter. Samtidigt har nybyggnation av 178 bostäder påbörjats och 815 lägenheter ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Västerort

Svenska Bostäder förvaltar 7 006 lägenheter i affärsområde Västerort,

framför allt i stadsdelarna Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg. Det utgör drygt 27 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 23 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Västerort är byggda under 1950-talet. Av lägenheter i Västerort är 135 kollektivhuslägenheter och 118 seniorboenden. Totalt tecknades 947 nya kontrakt i affärsområdet





under året. 91 av dessa kontrakt utgjorde egna lägenhetsbyten. Omflyttningen uppgick till 9,7 procent, vilket är högre än snittet i bolaget som är 8,4 procent.

I Annedal flyttade hyresgäster in i de 113 nyproducerade lägenheterna och i Blackeberg skedde inflyttning till 70 nya lägenheter under hösten. Kvarteret Kantskäraren i Johannelund med 83 lägenheter är Svenska Bostäders första byggetapp i området. Inflyttningen hit avslutades under hösten 2012. Kvarteret Jordfräsen i samma område är byggetapp två och inflyttning hit sker under våren 2013.

Under det gångna året genomfördes omfattande fasad- och balkongrenovering av 187 lägenheter i Vällingby och Hässelby. En omfattande ombyggnad av fastigheten Ulf 2 vid Spånga Torg slutfördes. 416 lägenheter fick nyrenoverade trappuppgångar i Vällingby, Hässelby, Bromma och Bromsten. 250 lägenheter helrenoverades efter uppsägning, innan inflyttning av ny hyresgäst för att förbättra standard på väggar, golv och vitvaror.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att de boende i Västerort trivs i sina lägenheter och med Svenska Bostäder som hyresvärd. Satsningarna på gårdar och utemiljön har gett goda resultat och visar att hyresgästerna uppskattar skötseln av rabatter, buskar och gröna ytor. Snöröjning och sandning vintertid har fått ett rejält lyft för andra året i rad. Affärsområdets satsning på att förbättra städning i miljöstugor genom dagliga besök av servicevärdar i vissa områden har gett bra resultat. Det arbetet kommer att fortsätta även

2013. Även satsningen på underhåll av trapphus har gett positivt resultat. Fler hyresgäster tycker också att utrustning och redskap på lekplatser har förbättrats jämfört med föregående år.

Resultatet har blivit sämre när det gäller hur bovärd/entreprenör städar efter sig. Även kontakten med grannar och sophantering visar försämrat resultat.

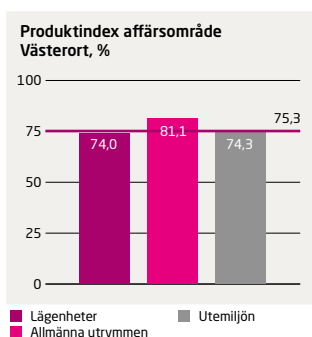
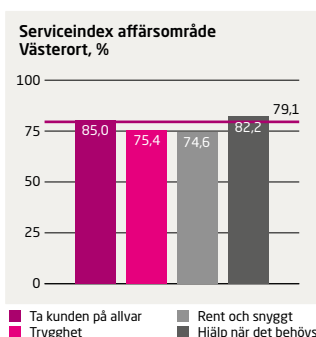
Affärsområde Västerort kommer att fortsätta att satsa på underhåll av exempelvis trapphus, fasader, gårdar och källare för att öka trivselen och tryggheten. Dessutom fortsätter arbetet med renovering av tak och hissar samt värme och ventilationsarbeten.

89,9 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd.

Lokaler

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

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att hyresgästerna är fortsatt nöjda med trivselen i sina lokaler, att den fungerar och är anpassad för deras verksamhet. Hyresgästerna är mindre nöjda med utemiljön, värmekomforten samt tillgång till p-platser i närområdet. Affärsområdet kommer att fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering av fastigheterna samt intensifiera kontakten med lokalhyresgäster genom så kallade servicebesök för att förbättra dialogen och informationsspridningen.



Boende och utrymme affärsområde Västerort

	2012-12-31
Antal lägenheter	7 006
Antal boende	14 438
Barn under 16 år, %	19,8
Personer över 65 år, %	11,2
Antal rumsenheter/lägenhet	3,45
Antal boende/rumsenhet	0,6
Omflyttning, %*)	9,7
Antal lokaler	665

*) Exkl. kategoribostäder

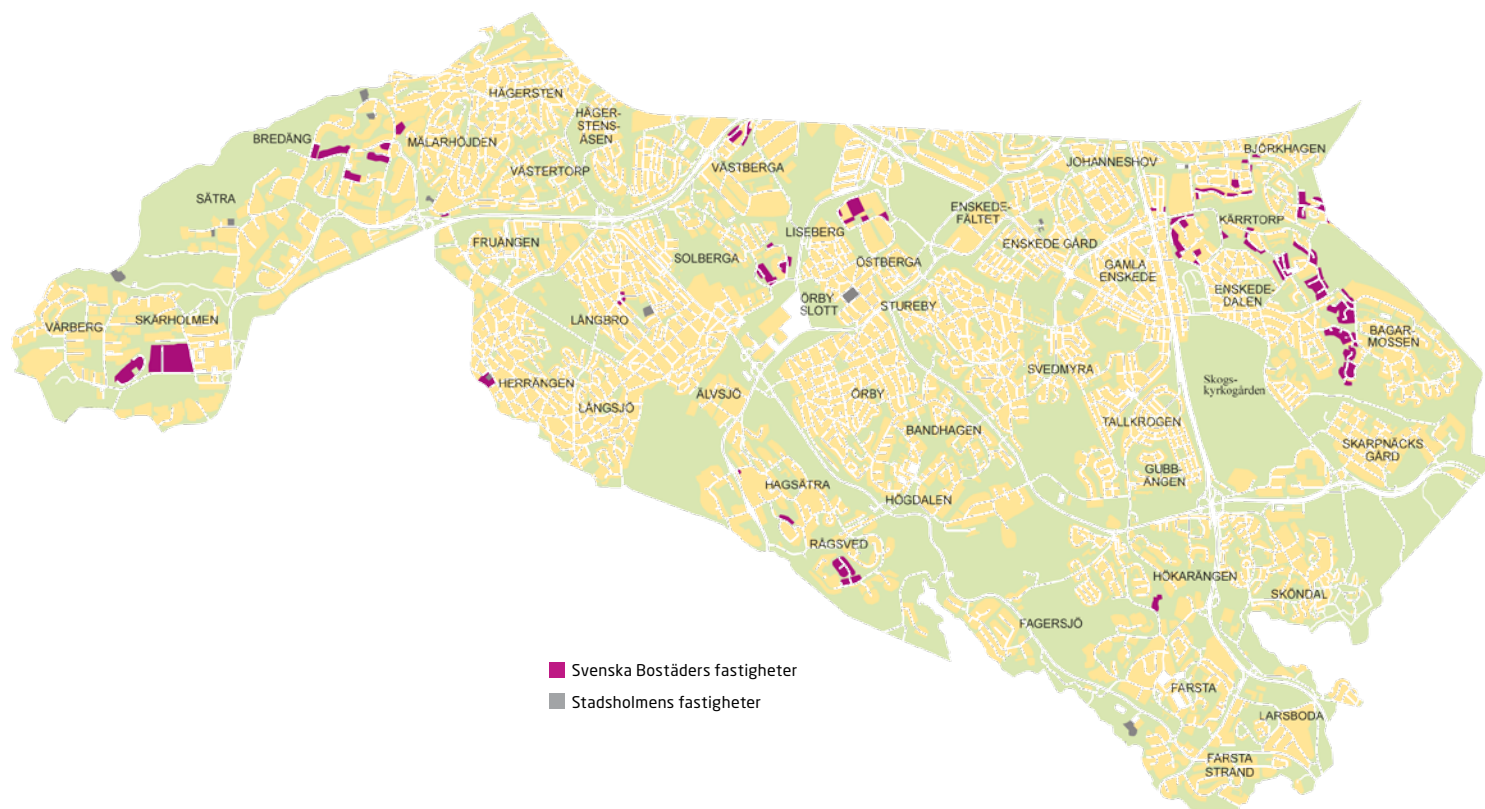
Ekonomi affärsområde Västerort

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 110	512
Driftkostnad	402	205
Underhållskostnad	214	109
Driftnetto	396	202



Affärsområde Söderort

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



Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är 51 procent hyresrätter, varav 47 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 41 procent av marknaden och således 8 procent småhus.

Den genomsnittliga kötiden hos Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 7,5 år, något lägre än snittet för övriga Stockholm som är 7,7 procent.

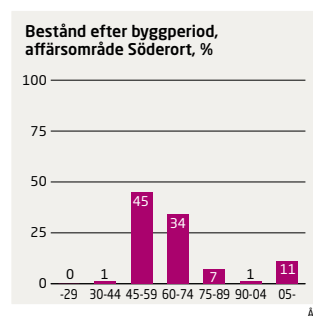
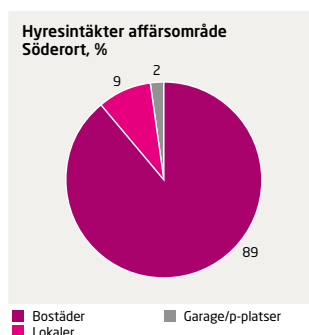
Antalet boende per rumsenhet är i snitt 0,62, vilket är något högre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är 0,61. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 3,8 procent i oktober 2012.

Bostadsområdena inom Söderort 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 940 stycken varav 6 småhus och 421 hyresrätter där 396 är kommunala hyresrätter. Samtidigt har nybyggnation av 570 bostäder påbörjats varav 5 småhus. 389 lägenheter har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Söderort

Svenska Bostäder förvaltar 6864 lägenheter i affärsområde Söderort. Utöver några enstaka fastigheter i vissa delområden utgörs affärsområdet framför allt av fastigheter i Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Rågsved, Solberga, Västberga och Liljeholmen. Söderort utgör närmare





27 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 8 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Söderort är uppförda på 1940-, 1950- och 1960-talen. Kategoribostäderna utgörs av 104 seniorbostäder och 57 studentlägenheter.

Totalt tecknades 641 nya kontrakt i affärsområdet under året. 122 av dessa kontrakt utgjorde egna lägenhetsbyten. Omflyttningen uppgick till 8,5 procent, vilket är något högre än snittet i bolaget, som är 8,4 procent.

Renoveringstakten är hög inom affärsområde Söderort. Såväl gårdar och fasader har renoverats under 2012. Under året har en helrenovering av 230 lägenheter i Västberga startat. Stambyten har slutförts i Björkhagen och påbörjats i Dalen. Inför 2013 planeras totalupprustning av fastigheter i Kärrtorp och Värberg samt fasadrenoveringar i Bagarmossen, Rågsved och Skärholmen. Arbete med trygghetsåtgärder och upprustningar fortsätter enligt en långsiktig plan.

Service och trivsel

Hyresgästerna i affärsområde Söderort hör till de nöjdaste inom bolaget och har varit det i flera år.

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att affärsområdets arbete under de senaste åren, med bland annat förebyggande trygghetsåtgärder som trygghetspaket och upprustningar, gett fortsatt positivt resultat. Betygen visar på stora förbättringar gällande trygghet i trapphus där 90 procent är nöjda. Även den personliga tryggheten i området kvällar och nätter har ökat till 81 procent nöjda hyresgäster. I övrigt upplever hyresgästerna att städning av trapphus och allmänna utrymmen blivit bättre.

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

93,8 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd.

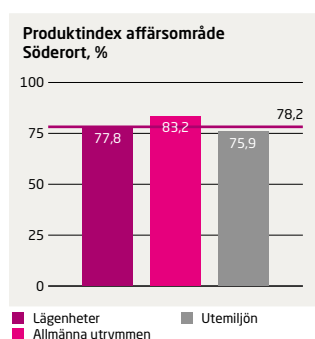
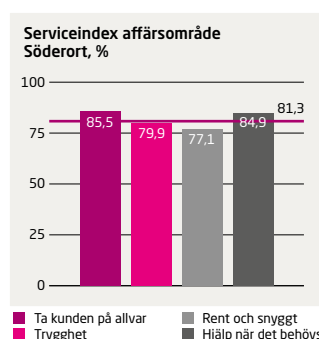
Lokaler

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

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att lokalhyresgästerna är fortsatt nöjda med bemötande och servicevilja hos Svenska Bostäders personal. Hyresgästerna trivs och tycker att lokalen idag passar nuvarande verksamhet.

Lokalhyresgästerna är mindre nöjda med information och tillgång till p-platser för besökare och anställda samt känner en osäkerhet om vad som ingår i kontraktet.

Affärsområdet kommer att genomföra servicebesök hos lokalhyresgäster för att öka kunskapen om kontraktets innehåll samt ge möjlighet till bättre information. En översyn av möjligheten att öka antalet p-platser i anslutning till de olika centrumen kommer att genomföras tillsammans med övriga aktörer.



Boende och utrymme affärsområde Söderort

	2012-12-31
Antal lägenheter	6 864
Antal boende	15 598
Barn under 16 år, %	21,5
Personer över 65 år, %	11,1
Antal rumsenheter/lägenhet	3,67
Antal boende/rumsenhet	0,62
Omflyttning, %*)	8,5
Antal lokaler	917

*) Exkl. kategoribostäder

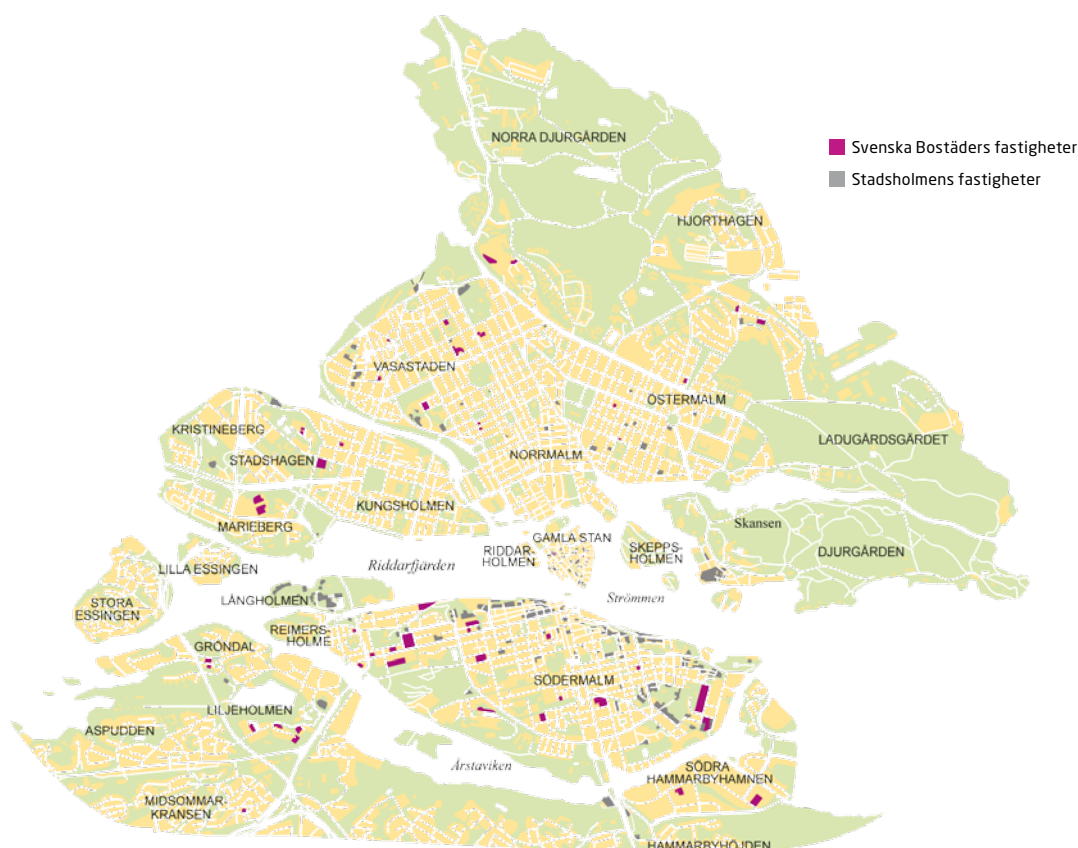
Ekonomi affärsområde Söderort

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 080	597
Driftkostnad	416	273
Underhållskostnad	275	180
Driftnetto	237	156



Affärsområde Innerstaden

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



Bostäder och befolkning

Av bostäderna i området är 35 procent hyresrätter, varav 6 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 65 procent av marknaden med ett fåtal småhus som utgör resten av beståndet.

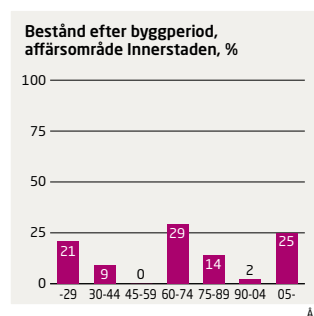
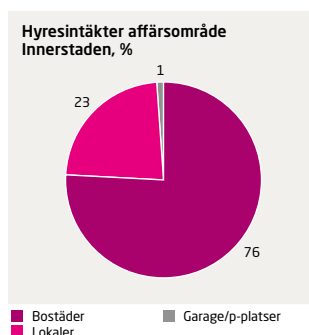
Lägenheterna är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedling för en lägenhet i området är 11,6 år, men varierar från 1 till 28 år. Bostadsförmedlingens genomsnittliga kötid för en lägenhet är 7,7 år.

Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,51, vilket är lägre än genomsnittet i hela Stockholms stad, som är 0,61. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 2,1 procent i oktober 2012.

Under året färdigställdes 1 147 lägenheter i nyproduktion varav 805 bostadsrätter, 341 hyresrätter där 183 är kommunala hyresrätter samt 1 småhus. Samtidigt har nybyggnation av 874 bostäder påbörjats och av dessa är 709 bostadsrätter och 165 hyresrätter. 540 lägenheter har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Innerstaden

Svenska Bostäder förvaltar 4 661 lägenheter i affärsområde Innerstaden. Lägenheterna ligger främst på Södermalm, i Vasastaden, på Gärdet och i Hammarby Sjöstad. De utgör 18 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på





3 procent. Bolagets lägenheter i Innerstaden varierar gällande byggnadsår och karaktär. Av lägenheterna är 603 studentbostäder, 209 seniorboende och 154 lägenheter i kollektivhus.

Totalt tecknades 753 nya kontrakt i affärsområdet under året. 100 av dessa kontrakt utgjorde egna byten. Omflyttningen uppgick till 8,6 procent, exklusive kategoribostäderna, vilket är högre än snittet i bolaget, som är 8,4 procent.

Till de nybyggda 49 lägenheterna i kvarteret Båtklubben, Hammarby Sjöstad, flyttade nya hyresgäster in i början av 2012. Intresset var stort.

Liksom i övriga affärsområden satsar Svenska Bostäder på underhåll och upprustning av fastigheter i Innerstaden. Under året har bland annat total upprustning av fastigheten Pyramiden på Södermalm fortsatt. Hela fastigheten ska också grundförstärkas, ett projekt som kommer att pågå till 2017. Fastigheten Ankaret 20 på Arbetargatan har totalupprustats. Dessutom har stambyten i cirka 210 lägenheter genomförts, bland annat i dem på Blekingegatan och Kristinehovsgatan. Under 2012 har gårdarna på Haren 4 på Brännkyrkagatan 68–72 upprustats. Inför 2013 planeras en totalupprustning av fastigheten Tuben 1 på Upplandsgatan samt källarupprustningar i ett par fastigheter på Södermalm.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att attraktiviteten för boendet fortfarande är hög. 96 procentenheter uppger att de trivs i sitt kvarter och tre av fyra hyresgäster upplever att informationen om vad som händer i bostadsområdet är bra. Det innebär en ökning med 14 procentenheter jämfört med 2011. Även i år har

städning och skötsel av utemiljön, trapphus, tvättstugor och gemensamma utrymmen ökat. Det är viktigt för att öka trygghetskänslan i närområdet.

Städutrustningen i tvättstugan, att känna igen av Svenska Bostäder anlitade entreprenörer och möjligheter att få tvätttider är frågor som hyresgästerna i Innerstaden är mindre nöjda med jämfört med 2011.

Affärsområdet kommer att lägga resurser på att förbättra städningen av miljöstugor och grovsoprum samt fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering av fastigheterna. Dessutom kommer det genomföras ytterligare renoveringar av trapphus, källare och hissar.

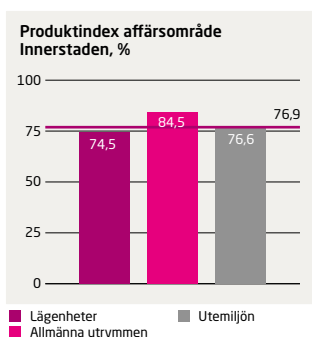
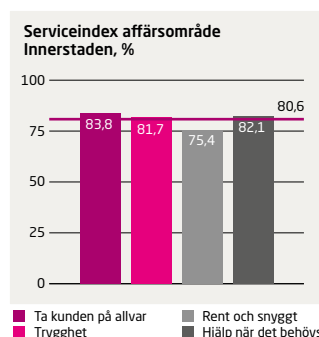
89,1 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd.

Lokaler

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

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att hyresgästerna är fortsatt nöjda med bemötandet och serviceviljan hos Svenska Bostäders personal. Hyresgästerna trivs och känner sig trygga i fastigheterna. Även städning, gård och närmiljö sköts bra visar resultatet.

Hyresgästerna är mindre nöjda med skötseln runt entréerna. Affärsområdet kommer att fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering av fastigheterna samt intensifiera kontakten med lokalhyresgästerna genom så kallade servicebesök för att öka kunskapen om kontraktets innehåll. Bolaget kommer också att arbeta med att förbättra dialog och informationsspridning till lokalhyresgästerna.



Boende och utrymme affärsområde Innerstaden

	2012-12-31
Antal lägenheter	4 661
Antal boende	7 957
Barn under 16 år, %	12,7
Personer över 65 år, %	17,6
Antal rumsenheter/lägenhet	3,33
Antal boende/rumsenhet	0,51
Omflyttning, % ^{*)}	8,6
Antal lokaler	692

^{*)} Exkl. kategoribostäder

Ekonomi affärsområde Innerstaden

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	923	356
Driftkostnad	509	224
Underhållskostnad	424	187
Driftnetto	-150	-66



Stadsholmen

Grå markering avser delar av Stadsholmen. Se sid 92-96 för komplett fastighetsförteckning.



■ Svenska Bostäders fastigheter
■ Stadsholmens fastigheter

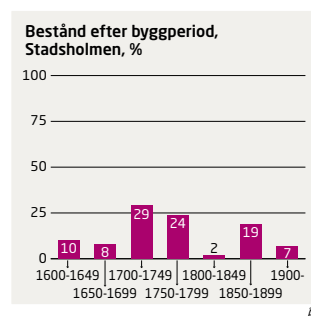
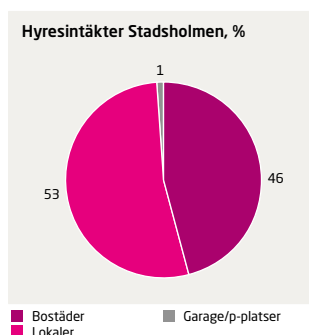
Många kulturskyddade bostäder

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 i arbetet med antikvariska frågor. Den 1 januari 2012 tillträdde Jonas Schneider som ny VD.

Beståndet omfattar för närvarande 279 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1631 bostäder och 795 lokaler. Lägenheterna varierar i storlek från 14 till 432 kvm och lokalerna från 9 till 2 915 kvm.

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

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





Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö var under 2012 7,7 år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 4,8 procent. Totalt har 84 lägenheter förmedlats till nya hyresgäster och 50 varit föremål för egna byten.

Fastigheterna är kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär att antikvariska förundersökningar måste göras vid alla underhållsåtgärder för att säkerställa att fastigheterna inte förvanskas. Det handlar om att anpassa åtgärder, material och renoveringsmetoder till respektive hus. Underhållskostnaden utgör en stor del av budgeten. Den uppgick 2012 till 103 mnkr, vilket är 42 procent av den totala förvaltningskostnaden. Under 2012 slutfördes bland annat en omfattande renovering av fastigheterna Pollux 11 och Cassiopea 6 i Gamla stan och en separat bostadsbyggnad i Vita bergen.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att Stadsholmens bostadshyresgäster generellt sett trivs bra med sitt boende. Över 95 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och drygt 86 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd.

Förbättringar sedan föregående mätning handlar bland annat om frågor om telefon- och besöksstider, skötsel av tvättstugor och städning av trapphus. Ambitionen är att arbeta med ständiga förbättringar utifrån en kundfokuserad prioritering.

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

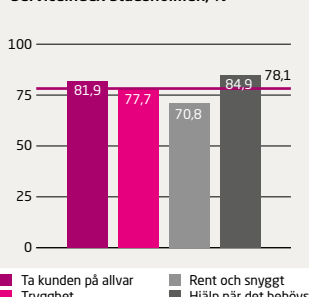
Lokaler

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

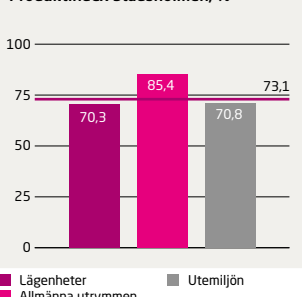
Lokalintäkterna utgör runt 52 procent av den totala intäkten, vilket innebär att Stadsholmen i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalmarknaden. Lokalavtalen löper i allmänhet i perioder av tre år, härfter kan avtalsvillkoren omförhandlas.

Stadsholmens kundenkät visar att lokalhyresgästerna är mer nöjda än tidigare år med både service och trygghet, medan hyresgästerna är mindre nöjda med skötseln av de allmänna utrymmena. Sammantaget har prisvärdheten ökat från 66 till drygt 68 procent.

Serviceindex Stadsholmen, %



Produktindex Stadsholmen, %



Boende och utrymme Stadsholmen

	2012-12-31
Antal lägenheter	1 631
Antal boende	2 952
Barn under 16 år, %	11,6
Personer över 65 år, %	23,2
Antal rumsenheter/lägenhet	3,46
Antal boende/rumsenhet	0,52
Omflyttning, %*)	4,8
Antal lokaler	795

*) Exkl. kategoribostäder

Ekonomi Stadsholmen

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 168	129
Driftkostnad	512	101
Underhållskostnad	518	103
Driftnetto	172	34



Lokalmarknaden

Marknadsläge för lokaler

Sveriges ekonomi har haft en god utveckling under första delen av 2012. Tillväxten försvagades dock successivt under hösten, påverkat framför allt av en svagare konjunktur i omvärlden. Den ekonomiska aktiviteten avtog såväl inom industri- som tjänstesektorn.

Utvecklingen i svensk detaljhandel har uppvisat ett liknande mönster under 2012, det vill säga en positiv utveckling av omsättningen fram till höstmånaderna, då osäkerheten hos konsumenterna bidragit till en successiv nedgång i förväntningarna.

Stockholms lokalmarknad

Stockholmsområdets tillväxt fortsätter, antalet anställda växer och företagen blir fler. Förutsättningarna på Stockholms lokalmarknad har mot den bakgrunden varit goda under 2012, med ökande hyresnivåer och färre outhyrda lokaler som följd. Därutöver har nettotillskottet av kontorsyta varit blygsamt. Lokalefterfrågan från större företag och organisationer riktar tydligare in sig mot moderna kontor i bra kommunikationslägen.

Svenska Bostäders lokalbestånd

Svenska Bostäder äger och förvaltar 4 071 (4 212) lokaler, inklusive Stadsholmen, med en total yta på 521 516 (529 791) kvadrater, 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, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhamnen. På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är att erbjuda ändamålsenliga lokaler. Ett annat

Tio största lokalhyresgäster 2012

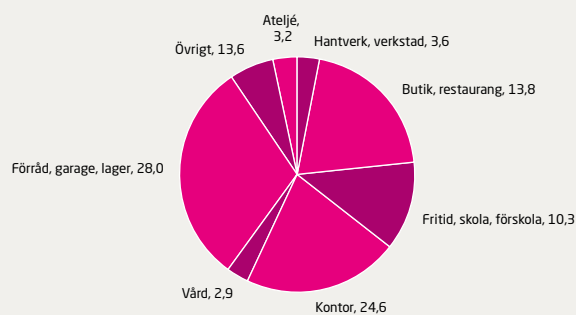
Hyresgäster

Stockholms stad
Coop Sverige
Åhléns
Axfood
Hennes & Mauritz
Intersport
SATS
Stadium
Clas Ohlson
Arbetsförmedlingen

Vakansgrad lokaler, hyresbaserat, dec 2012

Affärsområde	Procent
Järva	10,3
Västerort	12,3
Söderort	7,9
Innerstaden	5,4
Stadsholmen	2,2
Vällingby City	13,3

Uthyrbara ytor 2012 per lokaltyp, %



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, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Kunder

Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Stockholms läns landsting, med bland annat vårdcentraler och läkarhus, är den tredje största kunden. Föreningslokaler och träfflokaler utgör en stor andel av lokalerna, närmare 10 procent.

Hyror och vakansgrad

Hyresnivåerna förväntas ligga kvar på ungefär samma nivå som under 2012 med en eventuell svag ökning. Vakansgraden i Svenska Bostäders lokalbestånd är jämförelsevis låg, beroende på att de flesta enheter är små och kan passa verksamheter i många olika branscher. Hyresvärdet av de outhyrda lokalerna i förhållande till de totala hyresintäkterna låg 2012 på 6,7 (5,2) procent.

Till följd av omfattande renoveringar och ombyggnader i fastighetsbeståndet bedöms vakansgraden bli något högre 2013 än 2012.

Kontraktens löptid

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

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 annonserades under året på både den egna och på externa webbplatser.

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

Servicegrad och funktionalitet till våra lokalhyresgäster

Varje år får samtliga kommersiella lokalhyresgäster besvara en enkät där de bedömer servicegraden och lokalens funktionalitet. 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 2012 till 75,6 procent – en ökning med 4,2 procentenheter jämfört med föregående år.

Gällande själva lokalens utformning uppgår produktindex för 2012 till 70,3 procent. Det är en ökning med 1,5 procent jämfört med föregående år.

Centrumförnyelse

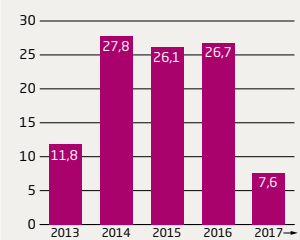
Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning. Centrumet har genomgått en omfattande upprustning

Hyresutveckling lokaler *)



*) Procentutveckling baserat på bruttohyror, beständsjusterat.

Kontraktslöptid*) andel av hyresintäkt, %



*) Kontrakt löper ut.

Outhyrda lokaler, hyresbaserat, %



Förändring i lokalbeståndet 2012

Antal lokaler	Yta kvm
Försäljning av fastigheter	-15 646
Nyproduktion av lokaler	3 876
Förvärv	2 220
Garage	0
Övrigt	1 275
Summa	521 516

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

och förnyelse och stod klart 2008. Förnyelseprojektet har förvandlat Vällingby från ett lokalt centrum till ett modernt regionalt city – som både är en stad och ett köpcentrum med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Antalet besökare till Vällingby City ökar stadigt med en hög andel besökare med positivt helhetsintryck.

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

Omsättningen ökade med 6,5 procent 2012 jämfört med 2011.

Ett arbete har slutförts under 2012 med att förnya och anpassa varuhuset Kfem efter målgruppens önskemål, med fokus på tillgänglighet, synlighet och med ett bredare utbud.

Under 2012 har Svenska Bostäder/Newsec genomfört ett antal marknadsföringsaktiviteter. I Husby pågår ett arbete med centrumförnyelse inom ramen för Järvalyftet. Även i Kärrtorp planeras ett förnyelsearbete.

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 är risken att bolaget ska få stora vakanser relativt låg.

Den inbromsande konjunkturen innebär att hyresnivåerna bedöms ligga kvar på nuvarande nivå eller svagt ökande under 2013.



Fastighetsutveckling

Satsningen mot väl underhållna fastigheter och energisnål nyproduktion fortsätter

Svenska Bostäder ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv och försäljningar ska vara af-färsmässiga och bidra till stadsdelarnas utveckling och ett Stockholm i världsklass. Fastigheterna ska förädlas med energieffektivisering, långsiktig förvaltning, helhetssyn och kundnytta i fokus. Samtidigt ska fastigheterna skapa 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 kompletteringsbyggelse på egen mark.

Med målet att nå Storstockholms nöjdaste hyresgäster ska bolaget också ha väl underhållna fastigheter och ett energieffektivt fastighetsbestånd. Ett omfattande investerings- och upprustningsprogram kommer att beröra en stor del av bolagets 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 behov av upprustning. Under 2012 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 hög ambitionsnivå som syftar till att minska bolagets energianvändning med 30 procent fram till år 2020. Sedan 2008 bygger Svenska Bostäder alla nya bostäder med lågenergi- eller passivhus-teknik. Högt ställda miljökrav är en självklarhet i Svenska Bostäders nyproduktion.

Fastighetsstrategi

Svenska Bostäders ambition är att genomföra en total upprustning av fastighetsbeståndet under tioårsperioden 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 att nödvändiga åtgärder i fastigheten, lägenheterna, allmänna

utrymmen och på gården utförs samtidigt eller i direkt följd. Efter genomförda åtgärder ska hela fastigheten och lägenheterna vara upprustade inför en period av minst 10 år.

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

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

Utblick 2013–2016

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 10 procent årligen. Parallellt med dessa åtgärder genomförs en systematisk genomgång av det inre underhållet i lägenheterna och renovering och modernisering av uppsagda lägenheter innan nya hyresgäster flyttar in.

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

Investeringar och underhållskostnader 2012, mnkr

	Investering	Kostnad	Totalt
Förvärv	352		352
Nyproduktion	439		439
Ombyggnader och underhåll			
Ombyggnad	862	231	1 093
Tillval, inventarier/IT, övrigt	36		36
Lägenhetsunderhåll/uppgraderingar	112	143	255
Övrigt planerat underhåll		211	211
Järvalyftet	331	85	416
Bredband	13		13
Summa	2 145	670	2 815



Nyproduktion

Under 2012 färdigställde Svenska Bostäder 316 (127) nya lägenheter i Annedal, Hammarby Sjöstad, Hässelby och Blackeberg. Alla lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Den totala investeringen för nyproduktion uppgick till 439 (404) mnkr. Svenska Bostäder började bygga totalt 406 lägenheter under 2012. 142 studentlägenheter började byggas i Norra Djurgårdsstaden, 82 lägenheter i Annedal, 76 lägenheter i Björkhagen och 104 lägenheter i Vällingby. Dessutom byggdes två lokaler i Hagsätra om till lägenheter.

Målet att börja bygga 600 lägenheter under 2012 uppnåddes inte. Förklaringen beror bland annat på försäljningar och nedlagda projekt samt utdragna plan- och överklagandeprocesser.

Inför 2013 har Svenska Bostäder möjlighet att börja bygga drygt 700 lägenheter under förutsättning att tillstånd beviljas. Under de närmaste åren finns underlag för en 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 2400 lägenheter. Från och med år 2013 har Svenska Bostäder planerade projekt i Hjorthagen, Kärrtorp, Östberga, Vällingby, Nybohov, Lilla Essingen,

Bagarmossen, Hässelby, Kungsholmen, Spånga och Skärholmen.

Ett projekt med studentlägenheter är påbörjat under året och ytterligare tre projekt kan påbörjas under de kommande tre åren. Bland projekten finns Albano med minst 800 student- och forskarlägenheter och Årstafältet med cirka 130 studentlägenheter.

S:t Görans gymnasium på Kungsholmen förvärvades av SISAB – Skolfastigheter i Stockholm AB – under 2011. Svenska Bostäder planerar att bygga om den tidigare skolan till cirka 250 studentlägenheter och detaljplan pågår.

Marknad

Efterfrågan på bostadsrätter var fortsatt hög under första halvåret och orderingången i byggbranschen god. I slutet av året mattades efterfrågan på bostadsrätter av kraftigt. I Stockholm är efterfrågan på hyresrätter fortsatt hög. Det står för närvarande drygt 400 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö.

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

Inför 2013 har Svenska Bostäder möjlighet att börja bygga drygt 700 lägenheter under förutsättning att tillstånd beviljas.



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 2010–2012 färdigställde Svenska Bostäder Stockholms första passivhus med hyresrätter: kvarteret Blå Jungfrun i Farsta med 97 lägenheter. Kvarteret Lasse Liten i Annedal, med 32 lägenheter i passivhusteknik, färdigställdes för inflyttning i februari 2011. Kvarteret Lasse Liten fick stor uppmärksamhet under boutställning Annedal 2012 som Byggmästarföreningen och Stockholms stad arrangerade under augusti månad 2012.

Kvarteret Ungraren i Blackeberg, med 70 lägenheter, har byggts som lågenergihus, i nära passivhusteknik. Inflyttning genomfördes under hösten 2012. Kvarteret Idun i Bromsten med 36 lägenheter byggs i passivhusteknik och inflyttning beräknas ske under hösten 2013.

Erfarenheter från våra satsningar på passivhus och lågenergihus med olika teknikval har stor betydelse för företagets framtida nyproduktion. För att erhålla en markanvisning på Stockholms stads mark med nu gällande krav ska byggherren visa att projektet klarar 55 kWh/kvm A_{temp} .

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

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

Planerade byggstarter 2013

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Skärholmen	Vårbergsvägen	150
Grimsta	Silvret	95
Hässelby strand	Triglyfen	49
Kungsholmen	Vallgossen	248*)
Bagarmossen	Ståthållaren	64
Skärholmen	Sätra stall	65
Spånga	Hedvig	63
Summa		734

Planerade byggstarter 2014–2015

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Nybohov	Nybohovsbacken	90
Bagarmossen	Rusthållaren	100
Dalen	Påbyggnad P-hus	50
Lilla Essingen	Primus	120
Gärdet	Albano	800**)
Hjorthagen	Björnlandet	150
Kärntorp	Grönskär	100
Kristineberg	Kristineberg	150
Södermalm	Persikan	115
Årstafältet	Årsta	130*) och 80
Summa		1 885

*) Studentlägenheter.

***) Student- och forskarlägenheter.

Ombyggnad och underhåll

Ombyggnad med helhetsgrepp

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

Två av ombyggnadsprojekten genomförs i nära samarbete med entreprenören, så kallad samverkan. Det nära samarbetet borgar för god kvalitet och nya tekniska lösningar, effektiv produktion samt lägre kostnader. Arbetet pågår i kvarteret Pyramiden 8–18 på Södermalm och i flera kvarter i Västberga. Husen i kvarteret Pyramiden 8–18 är från förra sekelskiftet och de i Västberga från 1940-talet. De bevarande, nyskapande och återskapande åtgärderna har stor fokus på trygghets-, energi- och tillgänglighetsfrågor.

Samråd och förhandling

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

Underhållskostnader per fastighetsdel, mnkr

Kategori	2012	2011
Allmänna ombyggnadskostnader	219	284
El	7	15
Entréer, trapphus, hiss, lås	75	71
Fasader och balkonger	54	62
Fönster	25	22
Källare, vind	11	12
Lokalanpassningar	14	18
Lägenhetsunderhåll	143	122
Mark, gårdar	16	20
Takomläggningar	27	34
Tvättstugeutrustning	2	3
Vatten och avloppsstammar samt badrum	24	44
Ventilationsåtgärder	29	14
Värme, kyla, styr- och reglerutrustning	23	15
Totalt	670	736



Badrumsrenoveringar

Antal badrumsrenoveringar har under året uppgått till totalt 358. Dessa har utförts i Björkhagen, Gamla Enskede och Södermalm. Fuktskador har åtgärdats och nya stammar, tätskikt, kakel och klinker samt nytt porslin och inredning har gett fräscha och trivsamma badrum. Behovet av badrumsrenoveringar kommer även framöver att kräva bolagets insatser.

Underhåll

Underhållsåtgärderna fortsätter i oförminskad takt. I arbetet att nå energimålen har fasadrenoveringar och fönsterbyten samt vindsisolering genomförts i Vällingby, Hässelby Strand, Hässelby Gård, Tensta, Södermalm, Gamla Enskede, Bagarmossen och Skärholmen. I denna satsning ingår även underhåll av trapphus, källare och installationer.

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 59 (64) hissar renoverats. Genom systematiskt arbete har Svenska Bostäder skapat förutsättningar för att möta de nya lagkraven på korgdörrar i hissar i lokaler. De sista fyra hissarna som åtgärdas med avseende på detta krav färdigställs i januari 2013.

Satsningen för att skapa gröna och inbjudande gårdsmiljöer fortsätter. Utifrån enkäter och samråd med hyresgästerna byggs gårdar om, där hänsyn även tas till bolagets behov av effektiv drift och skötsel. Gårdsombyggnader drivs antingen som separata projekt där husen redan har renoverats eller ingår i större ombyggnadsprojekt med helhetsgrepp. Siffrorna i den årliga kundbarometern visar att de senaste årens satsningar ger tydlig ökning av nöjda hyresgäster samtidigt som den generella nivån på skötseln av utemiljön har höjts genom övergången till externa skötselentreprenader.

Bolagets satsning i Skärholmen, Skärholmens Perennpark, mottog Handelskammarens Utemiljöpris för 2012. Priset delas ut till det projekt som på bästa sätt bidragit till förskönande eller förbättring av Stockholms stadsmiljö under senaste året. Det visar att våra hyresgäster och besökande uppskattar Svenska Bostäders gröna satsning i Söderort.

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

Lägenhetsunderhåll

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

Del 1 - Inre underhåll generellt

Bostadsprogrammets första del kan delas in i två delar. Den första delen berör riktlinjer för när bolaget ska utföra planerade 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 inflyttningstillfället uppfattas som fräsch och nyrenoverad. Ytskikt, inredningar och vitvaror byts. 792 (538) lägenheter har uppgraderats under 2012.

Del 3 - Inre underhåll vid upprustningsprojekt och ombyggnad

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

Del 4 - Stilval

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

Pågående ombyggnation 2012 - ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 7	99	109
Akalla	Nystad 8	99	123
Hagsätra	Kolbotten 1	177	178,5
Husby	Molde 1 och 2	185	142
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	7	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

Energiåtgärder genom fasad- och fönsterrenovering

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Bagarmossen	Assessorn 2	86	13,5
Bagarmossen	Assessorn 3	43	13,5
Bagarmossen	Krigsdomaren 3	68	17,8
Gamla Enskede	Dalen 6	102	1,8
Husby	Oslo 2	64	6,0
Husby	Oslo 5	30	2,0
Hässelby Gärd	Tapetrabatten 2	81	5,4
Hässelby Strand	Schackbrädet 1	63	3,6
Kärntorp	Arkö 1	44	4,0
Rågsved	Bäverpälzen 6	34	9,6
Rågsved	Bäverpälzen 5	34	9,5
Skärholmen	Eldholmen 1	54	28,8
Skärholmen	Brännholmen 1	51	28,7
Södermalm	Haren 4	106	27,6
Södermalm	Plankan 24	341	123,3
Tensta	Husinge 1	87	10,5
Vällingby	Stämpelfärgen 4	104	13,6
Vällingby	Lakejammaren 2	136	10,8
Vällingby	Brevkopian 1	88	16,2

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

Stadsdel	Fastighet	Adress	Projektstatus
AO Järva			
Husby	Molde 5	Bergengatan 43-49	färdigställd
Husby	Trondheim 4	Trondheimgatan 26-32	färdigställd
Kista	Randers 2 (del 1)	Randersgatan 81-147	färdigställd
Rinkeby	Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 8-28	färdigställd
Tensta	Kämpinge 1	Kämpingebacken 8-10	färdigställd
Kista	Randers 2 (del 2)	Randersgatan 3-79	pågår 2012-13
Rinkeby	Storkvarnen 4	Västerby backe 20-30	pågår 2012-13

AO Innerstaden

Gärdet	Rio 10 (del av)	Sandhammsgatan 10	färdigställd
Kungsholmen	Ankaret 20	Arbetargatan 32	färdigställd
Södermalm	Pyramiden 10	Blekingegatan 67	färdigställd
Östermalm	Karl XV:s port	Nybrogatan 58	färdigställd
Södermalm	Haren 4	Brännkyrkagatan 68-74	pågår 2012-13
Södermalm	Pyramiden 9	Blekingegatan 65	pågår 2012-13
Vasastaden	Humbleboet 13	Rödabergsgatan 8	pågår 2012-13

AO Söderort

Västberga	Lyckohjulet 3	Karusellvägen 37-43	färdigställd
Bredäng	Stora Sällskapet 1	Vita Liljans väg 72-94	pågår 2012-13
Bredäng	Lilla Sällskapet 1	Bredängsallé 17-25	pågår 2012-13
Enskededalen	Dalen 11	Bersågränd 60-100	pågår 2012-13
Hagsätra	Kolbotten 1	Åmmebergsgatan 2-38	pågår 2012-13

AO Västerort

Blackeberg	Karelaren 2	Axel Mörnars väg 2-22	färdigställd
Bromsten	Jorund 1	Rissnavägen 43-49	färdigställd
Grimsta	Neonet 1	Gulldragargränd 50-52	färdigställd
Hässelby Gärd	Fondbersån 1	Friherregatan 1-7	färdigställd
Spånga	Ulf 2	Värsta allé 12	färdigställd
Vällingby	Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	färdigställd
Vällingby	Platschefen 1	Vällingbyvägen 161,163	färdigställd
Vällingby	Stencilen 1	Härjedalsgatan 34-60	färdigställd
Vällingby	Reversalet 1	Årevägen 11-27	pågår 2012-13

Utveckla ytterområdena

Järvalyftet

Järvalyftet

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

Vision

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

Övergripande mål

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

Verksamhetsmål

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

Dialog och samråd

För att ta in kunskap och synpunkter från boende och 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 med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsprocessen med Hyresgästföreningen. Utgångspunkt har varit hyresgästernas delaktighet och behov, med syftet att utveckla arbetssätt och underlätta samråd för alla parter. Arbetet har utmynnat i ett förslag på en effektivare samrådsprocess som ska utvecklas ytterligare under 2013. En väl fungerande samrådsprocess är en kritisk del i våra omfattande upprustningsplaner.

Upprustning

Underhåll och investeringar i stadsdelarna kring Järvafältet har

uppgått till 611 mnkr 2012, varav Järvalyftet 416 mnkr. Större ombyggnadsprojekt pågick i Järvas samtliga stadsdelar under 2012. Sedan 2011 då upprustningsarbetet tog fart på allvar har drygt 800 bostadslägenheter omfattats av helombyggnader och knappt 450 bostadslägenheter har genomgått styckevisa uppgraderingar.

Pågående ombyggnation 2012 Järvalyftet, ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Kvarter	Antal bostäder	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 7	99	109
Akalla	Nystad 8	99	123
Husby	Molde 1 och 2	185	142
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

Hållbara Järva

Hållbara Järva är en del i en statlig ekonomisk satsning för utveckling av hållbara städer. Projekten ska skapa attraktiva, ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. För Svenska Bostäders sker det främst genom energieffektiviseringar i totalt 7 fastigheter med cirka 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa fastigheter. Investeringsvolymen för 2013 har budgeterats till 24 mnkr och berör 133 lägenheter.

Förvaltning

Jämte det ordinarie förvaltningsarbetet fortsätter de trygghetsfrämjande åtgärderna och insatserna för ökad egenförsörjning på Järva. Det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer och återvinningsteam för ordning i miljöstugorna är andra exempel på satsningar. De senaste årens medvetna arbete i förvaltningen har gett bra resultat. Följande indexutveckling – som avser procentandel nöjda kunder – kan utläsas från årets kundundersökning för affärsområde Järva. Resultat för 2011 inom parentes.

- Serviceindex bostäder 82,2 (77,4)
- Produktindex bostäder 78,6 (73,7)
- Trygghetsindex 76,3 (72,0)

HÅLLBARA STÄDER

För Hållbara Städer finns en delegation som har regeringens uppdrag att hantera och besluta om ett ekonomiskt stöd till utvecklingen av Hållbara Städer. Stödet ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer som bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser och är goda exempel på stadsbyggnadsåtgärder med integrerad planering och tillämpad miljöteknik.

Underhåll och investeringar i stadsdelarna kring Järvafältet har uppgått till 611 mnkr 2012, varav Järvalyftet 416 mnkr.



Svenska Bostäders hyresgäster i Rinkeby är för andra året i rad de nöjdaste i hela företaget.

Utveckling 2012

- 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 genomförs i alla stadsdelar.
- De boendes upplevda trygghet har ökat med drygt 20 procent på fyra år.
- Målet om 100 personer i arbete/egenförsörjning eller arbetsförberedande insats har uppnåtts.

Söderortsvisionen

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

I Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Boendedialoger har genomförts i Vårberg och Bagarmossen och en återkopplingsdialog har genomförts i Skärholmen. Arbetet med utvärdering och åtgärder pågår och återkoppling planeras under 2013 i Vårberg och Bagarmossen.

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.

Följande indexutveckling – procentuell andel nöjda kunder – kan utläsas från årets kundundersökning för affärsområdena i Söderort.

- Serviceindex bostäder 81,3 (78,7)
- Produktindex bostäder 78,2 (74,6)
- Trygghetsindex 79,9 (76,7)

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 ombyggnationer, energisparåtgärder, systematiskt arbete med trygghet och säkerhet samt gårdsupprustningar. I trygghetsåtgärderna ingår bland annat förstärkt skalskydd i källarutrymmen och till förråd samt förbättrad belysning. Större upprustningsprojekt planeras även i Vårberg och Östberga.

Pågående ombyggnation 2012

Söderortsvisionen, ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Kvarter	Antal bostäder	Projektkostnad, mnkr
Västberga	Karusellen 1	35	46
Västberga	Kuplettsångaren 1	42	55
Västberga	Lyckohjulet 3 och 4	64	84

Utveckling 2012

- Utökade underhållsinsatser
- Förbättrade kundbetyg
- Genomförda boendedialoger i Vårberg och Bagarmossen
- Återkopplingsdialog i Skärholmen



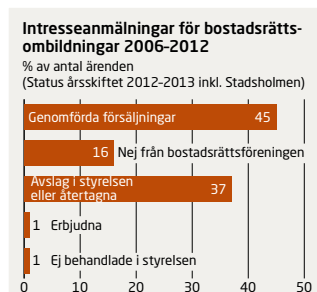
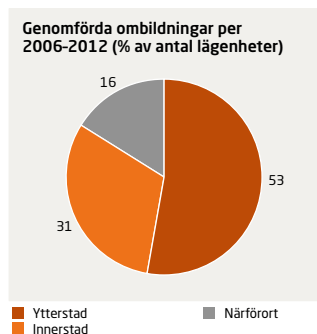
Förvärv och försäljningar

I Stockholms stads budget för år 2012 anges att bostadsbolagen ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och att fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Svenska Bostäder har inom ramen för uppdraget genomfört två större fastighetsaffärer under år 2012.

I januari 2012 skedde tillträde i en bytesaffär med Primula Byggnads AB där Svenska Bostäder sålde två fastigheter i Kärrtorp och sex fastigheter i Bredäng och samtidigt förvärvade två fastigheter i Hammarby Sjöstad. Köpeavtal tecknades i juni 2011. Fastigheterna

i Kärrtorp och Bredäng innehåller sammanlagt 1 052 bostäder och 3 867 kvm lokalyta. Köpeskillingen uppgick till sammanlagt 613 mnkr. De förvärvade fastigheterna är Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad. Redaren 2 innehåller 122 bostäder och 1 361 kvm lokalyta. Redaren 3 innehåller ett daghem om 859 kvm lokalyta. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 352 mnkr.

I december 2012 sålde Svenska Bostäder 11 fastigheter i Hagsätra till Ikano Bostad Hagsätra AB. De överlåtna fastigheterna innehåller 1 172 bostäder och cirka 5 500 kvm lokalyta. Köpeskillingen uppgick sammanlagt till 941 mnkr. Mer uppgifter om de ovan nämnda affärerna finns i tabellen.



Ombildning till bostadsrätt

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

År 2008 stoppades nya 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 precisats i direktiven. Om en fastighet erbjudits till försäljning under perioden 2007–2010 utan att överlåtelsen genomfördes kommer normalt inget nytt erbjudande att lämnas under perioden 2011–2014.

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

Försäljningar

Fastighet	Stadsdel	Datum Köpeavtal	Datum Tillträde	Köpeskillning Mnkr	Antal Lgh	Yta Lgh	Yta Lokaler	Köpare
Understen 1	Kärrtorp	2011-06-15	2012-01-17	170,0	167	11 306	1 790	Primula Byggnads AB
Viksten 2	Kärrtorp	2011-06-15	2012-01-17	38,0	40	2 251	267	Primula Byggnads AB
Amaranten 1	Bredäng	2011-06-15	2012-01-17	68,0	142	10 626	279	Primula Byggnads AB
Amaranten 2	Bredäng	2011-06-15	2012-01-17	68,0	140	10 604	226	Primula Byggnads AB
Amaranten 3	Bredäng	2011-06-15	2012-01-17	68,0	141	10 621	363	Primula Byggnads AB
Neptuniorden 1	Bredäng	2011-06-15	2012-01-17	34,0	69	5 228	256	Primula Byggnads AB
Par bricole 1	Bredäng	2011-06-15	2012-01-17	68,0	141	10 586	249	Primula Byggnads AB
Par bricole 2	Bredäng	2011-06-15	2012-01-17	99,0	212	15 922	437	Primula Byggnads AB
Luftbössan 2	Västberga	2012-01-11	2012-02-08	21,0	24	1 476	98	Brf
Mowitz 2	Hägersten	2012-01-12	2012-02-09	21,0	20	972	18	Brf
Engelsmannen 5	Blackeberg	2012-02-15	2012-03-15	156,6	159	9 716	949	Brf
Stopet 2, 3 och 4	Åkeslund	2012-03-08	2012-04-04	72,1	52	2 638	309	Brf
Mariehamn 1	Akalla	2012-06-27	2012-09-03	14,0	0	0	2 632	CBD Fastigheter & Lokaler AB
Engelsmannen 4	Blackeberg	2012-08-15	2012-09-12	175,0	94	5 785	88	Brf
Araben 1	Blackeberg	2012-09-04	2012-10-04	21,3	28	1 076	0	Brf
Fyrfärgspennan 1	Vällingby	2012-09-28	2012-10-31	181,3	190	11 270	480	Brf
Svenska Högarna 4	Kärrtorp	2012-11-09	2012-12-11	30,5	22	1 593	246	Brf
Kolaren 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	50,2	96	7 188	269	Ikano Bostad Hagsätra AB
Kolbotten 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	150,2	174	12 475	1 325	Ikano Bostad Hagsätra AB
Kolryssen 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	82,1	170	11 523	1 543	Ikano Bostad Hagsätra AB
Rågrän 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	124,3	162	9 164	165	Ikano Bostad Hagsätra AB
Rågröken 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	96,3	112	8 473	311	Ikano Bostad Hagsätra AB
Rågskylan 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	42,0	54	3 006	101	Ikano Bostad Hagsätra AB
Struthatten 3	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	69,1	64	5 228	40	Ikano Bostad Hagsätra AB
Struthatten 4	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	75,0	84	5 180	48	Ikano Bostad Hagsätra AB
Stubbneken 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	124,3	128	10 456	190	Ikano Bostad Hagsätra AB
Ärtakern 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	124,4	128	10 456	172	Ikano Bostad Hagsätra AB
Höstsådden 1	Hagsätra	2012-02-27	2012-12-14	3,0	0	0	1 301	Ikano Bostad Hagsätra AB
Totalt				2 246,7	2 813	194 819	14 152	

Förvärv

Redaren 2	Södra Hammarbyhamnen	2011-06-14	2012-01-17	330,0	122	9 200	1 361	Primula Byggnads AB
Redaren 3	Södra Hammarbyhamnen	2011-06-14	2012-01-17	22,0	0	0	859	Primula Byggnads AB
Totalt				352,0	122	9 200	2 220	

har i 96 procent av ärendena beslutat att fastigheterna inte ska erbjudas till försäljning.

Totalt har 387 intresseanmälningar omfattande drygt 21 000 lägenheter inkommit sedan år 2006, varav 99 intresseanmälningar med drygt 1 100 lägenheter avser Stadsholmen. Under 2012 inkom 8 (14) nya intresseanmälningar avseende 904 (1 138) lägenheter.

Från och med 2007 och fram till årsskiftet 2012–2013 har sammanlagt 174 försäljningar, omfattande 11 578 lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Fyra av försäljningarna, totalt 37 lägenheter, avser Stadsholmen. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till cirka 16,7 mdkr.

Under 2012 har 8 (9) försäljningar, med 589 (559) lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 679 (686) mnkr.

Vid årsskiftet 2012–2013 hade tre bostadsrättsföreningar med 274 lägenheter tackat ja till lämnade erbjudanden. Försäljningarna

Försäljningar till bostadsrättsföreningar, antal

	Bostadsrättsföreningar	Lägenheter
2007	12	795
2008	43	2 218
2009	62	3 965
2010	40	3 452
2011	9	559
2012	8	589
Summa^{*)}	174	11 578

*) Varav Stadsholmen: fyra bostadsrättsföreningar med 37 lägenheter.

beräknas bli genomförda under början av 2013. Ytterligare två fastigheter med 129 lägenheter var erbjudna till försäljning. Dessa föreningar väntas ta ställning till köp under första delen av 2013. Fem intresseanmälningar hade vid årsskiftet 2012–2013 ännu inte behandlats i Svenska Bostäders styrelse.



Miljöredovisning

Steg mot minskad miljöpåverkan

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



Sedan mer än trettio år har energi- och miljöfrågorna varit en väsentlig del i Svenska Bostäders långsiktiga arbete. Resultatet hittills är bland annat att fastigheternas energianvändning har sjunkit med nära 40 procent. Arbetet fortsätter i såväl daglig verksamhet som långsiktig planering för att ytterligare sänka energianvändningen samtidigt som våra hyresgäster ska trivas med sin inomhuskomfort.

Totalrenovering av Svenska Bostäders fastigheter sker med fokus på energieffektivisering, inomhusmiljö, minskad miljöpåverkan och ett tryggare boende. Under 2012 har 316 lägenheter färdigställts, främst i miljonprogramsområden. Ombyggnationerna visar på energieffektivisering i storleksordningen 30 procent.

I sex av de totalrenoverade fastigheterna genomförs ytterligare effektiviseringsåtgärder med stöd från Hållbara Städer. Resultatet visar på en halvering av energiförbrukningen. Byggnaderna klassas enligt det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

Miljöomsorg

Svenska Bostäder arbetar för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att skapa ett miljöanpassat och bra boende i den dagliga verksamheten – såväl i byggnation som i utvecklingsprojekt. Några exempel på aktiviteter:

- Årliga energiplaner med beskrivning av vilka åtgärder, resultat, måluppfyllelser och utbildningsbehov som planeras inom energiområdet.
- Svenska Bostäder var först i Stockholm att bygga flerbostadshus med passivhusteknik. Två hus med 32 lägenheter byggda med denna teknik visades för allmänheten i samband med boutställningen Annedal 2012. Hyresgästenkäter och utvärdering visar att det är möjligt att kombinera en bra inomhusmiljö med en dokumenterat låg energianvändning. Ytterligare 106 lägenheter är under uppförande i Västerort.
- Den databas som utvecklades under 2011 för att kartlägga hur stor energieffektiviseringspotential som återstår i

Miljöpolicy

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

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

fastighetsbeståndet och vilka investeringar detta medför, har under året vidareutvecklats. Databasen omfattar även möjlighet att i fastighetsbeståndets byggnader ange ett tjugotal energi-åtgärder alternativt egna åtgärder. Beroende på åtgärd, omräknas dessa till kostnader och effektiviseringsgrad för den specifika byggnaden att användas för budgetering och målarbete.

- Delaktighet i Sveby-projektet (Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader), där ett antal större aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen utvecklat en modell för standardiserad beräkning, hur resultatet ska följas upp samt möjlighet till överenskomst om faktisk energianvändning och hur eventuella avvikelser hanteras.
- Energisamordnare medverkar i all nybyggnation och större ombyggnadsprojekt med uppgift att säkerställa att kraven på energieffektivitet följs under hela byggprocessen från projektering till uppföljning under garantitiden.

MILJÖBYGGNAD

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

HÅLLBAR UTVECKLING

En hållbar utveckling tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov (FN-rapporten Vår gemensamma framtid, även kallad Bruntlandrapporten).



Minimera klimatpåverkan

Uppvärmning av byggnader och varmvatten sker till nära 100 procent via fjärrvärme. Det svarar för Svenska Bostäders största utsläpp av klimatpåverkande gaser. En fortsatt minskning av utsläppen har därför hög prioritet. Fjärrvärme är ett bra miljöval för stora försörjningsområden, men kan då medföra stora volymer utsläpp av klimatpåverkande gaser till följd av leverantörens bränslemix. Fortlöpande förs därför en dialog med leverantören för att minska andelen fossila bränslen, samtidigt som företagets egen energieffektivisering bidrar till att minska utsläppen. Förutom klimatpåverkan minskar även miljöpåverkan av marknära ozon, försurning, övergödning samt uttag av ej förnybara råvaror för el- och värmeproduktion.

Svenska Bostäder övergår 2012 till att redovisa utsläppen av de klimatpåverkande gaserna enligt Stockholms stads beräkningsmodell. Då underlaget till denna modell publiceras efter att denna redovisning tryckts, används fortsättningsvis aktuellt års energianvändning och föregående års emissionsfaktorer.

Utsläppen av klimatpåverkande gaser uppgick 2012 till nära 39 000 ton.

- För att säkerställa en bra inomhuskomfort mäts inomhustemperaturen vid tre tillfällen under vinterhalvåret och totalt omfattas cirka en tredjedel av våra lägenheter.
- Svenska Bostäder har under året beslutat att alla nybyggnadsprojekt ska miljöklassas med betyget SILVER i miljöcertifieringsystemet Miljöbyggnad. Först ut är vårt hus i kvarteret Idun i Bromsten.
- Tillsammans med våra tre systerbolag och Stockholms Miljöförvaltning har vi arrangerat energi- och miljöseminarium för våra anställda som arbetar med dessa frågor.
- Samtliga medarbetare har under året genomfört Svenska Bostäders egen webbaserade Hållbarhetsutbildning. Utbildningen genomförs för att ge alla medarbetare samma baskunskap inom hållbar utveckling och därmed väcka och förstärka engagemanget för de frågorna i det dagliga arbetet.
- Under 2012 har en inventering av samtliga miljöstugor gjorts i syfte att identifiera möjligheter till förbättringar. Förbättringsåtgärder pågår och kommer att följas upp under 2013.

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
- Effektiv avfallshantering.

FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR

Förnybara energikällor är sådana som återbildas hela tiden genom exempelvis solens eller månens inverkan på jorden. Vattenkraft, vindkraft, tidvattenenergi och vågenergi tillhör de förnybara energikällorna. Biobränslen, från exempelvis skogsbruket, räknas också som en förnybar energikälla så länge som tillväxten är lika stor som avverkningen. Solenergi är förstås också en förnybar energikälla.

Till de förnybara energikällorna räknas också biogas, det vill säga gas som vi människor kan utvinna ur olika biologiska material, exempelvis från matrester.

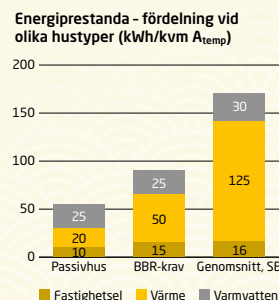
Om förnybara energikällor uppfyller kravet "tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov" räknas de till det som kallas hållbar utveckling.

(Energimyndigheten)

ENERGIPRESTANDA

Energiprestanda, även kallat byggnadens specifika energianvändning, är ett internationellt mått på hur väl en byggnad använder energi. Energiprestanda är den mängd köpt energi i en byggnad som åtgår till uppvärmning, komfortkyla, fastighetsel och varmvatten. Energiprestanda mäts i kilowattimmar per år per kvadratmeter byggnadsarea.

De tre staplarna visar exempel på energiprestanda för tre hustyper. Den första stapeln visar passivhus, vilket också är Stockholms stads krav på energiprestanda vid markanvisning från och med 2012. Den andra stapeln visar BBR-krav, det vill säga Boverkets krav på nyproduktion. Den tredje stapeln visar genomsnittlig energiprestanda i Svenska Bostäders bestånd.



Värme och varmvatten

Energianvändningen för värme och varmvatten under 2012 uppgick till 167,9 kWh/kvm att jämföra med föregående års utfall på 168,2 kWh/kvm i motsvarande fastighetsbestånd. Detta innebär att 2012 års mål, som sattes till en nära nog oförändrad energianvändning gentemot 2011, överträffades något och även är företagets lägsta nivå.

Denna förhållandevis låga nivå beror bland annat på att en större andel nyproducerade hus ingår i det totala beståndet jämfört med tidigare och att ett antal större ombyggnader med fokus på energieffektivisering har tagits i drift.

Tillsammans med fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet ger nu detta genomslag i statistiken, samtidigt som värdet gjort att de behovsvisa temperaturhöjningarna som aviserades inte har behövt utföras i större omfattning.

Miljömärkt el

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

Elförbrukningen i fastigheterna under 2012, exklusive Stadsholmen och Vällingby City, uppgick till 20,1 kWh/kvm vilket överträffade målet för året.

Utöver det fortlöpande underhållet beror minskningen även här till stor del på att en förhållandevis större andel nyproducerade hus nu ingår i det totala beståndet jämfört med tidigare och att ett antal större ombyggnader med fokus på energieffektivisering nu börjar driftsättas. Effektiviseringen görs i huvudsak genom installation av utrustning för belysning, ventilationssystem och tvättstugor. Målet för 2013 är en minskning om cirka 1 procent till 19,9 kWh/kvm.

Arbete pågår med att implementera samtliga elabonnemang i Energiportalen, vårt verktyg för statistik och driftövervakning, för att följa upp elförbrukningen i likhet med fjärrvärme- och vattenförbrukningen.

Transporter

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från företagets egna fordon och övriga transporter genom att endast köpa in miljöbilar samt ställa miljökrav på transporter vid upphandlingar.

För tjänstetransporter finns interna miljöbilspooler och för transporter inom bostadsområdena används i hög utsträckning små elbilar



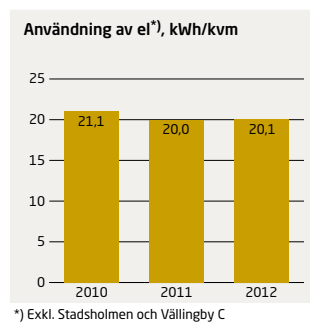
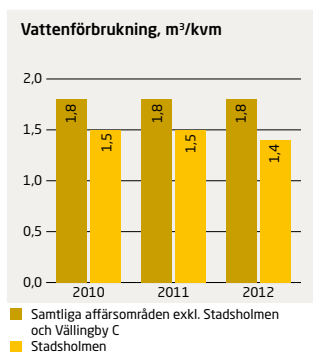
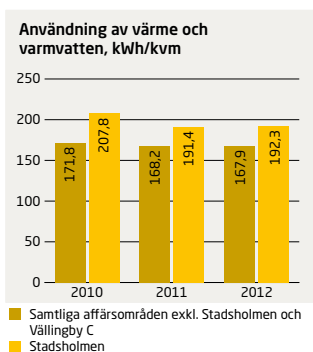
som laddas med miljömärkt el. Dessa elbilar har miljöfördelar i form av ringa utsläpp och minimalt med buller. Vi uppfyller stadens krav på att alla företagets etanol- och biogasfordon ska tankas med minst 85 procent förnyelsebart drivmedel. Förbrukningen av drivmedel avseende företagets egna transporter resulterade i ett utsläpp om totalt 155 ton klimatpåverkande gaser, vilket motsvarar cirka 0,4 procent av det totala utsläppet.

Vatten

Tappvattenanvändningen under 2012 uppgick till 1,8 m³/kvm, vilket är oförändrat jämfört med de två föregående åren. Målvärdet för 2012 var en minskning av vattenanvändningen med 2 procent, vilket inte uppnåddes.

Vattenbesparande åtgärder genomfördes för ett par år sedan i cirka 10 000 lägenheter och medförde att överförbrukning genom läckage och högt flöde i tappställena åtgärdades. Därmed ligger vattenåtgången på en stabil nivå till följd av normalt brukande.

Målvärdet för 2013 är att vattenanvändningen ska ha minskat med 1 procent, främst till följd av ökad andel nyproduktion och färdigställda större ombyggnader.



Energisamordning i byggprojekt

Under 2012 har arbetet med energistyrning i byggprojekt utvidgats till att omfatta både nybyggnation och större ombyggnationer. Arbetet med energisamordnare i projekt har utökats under året. I planerings- och byggskedet sätts ramarna för projekten och avslutas efter verifiering. Denna uppföljning kräver ett helt driftår i intrimmad drift, vanligtvis cirka två år efter inflyttning.

För verifiering och uppföljning används Svebys standardiserade verifieringsmodell, se även www.sveby.org, för att möjliggöra nationella jämförelser av energiprestanda. Under 2012 har Svenska Bostäder haft särskilt fokus på verifiering och analys av energiprestandan i våra första hus byggda med passivhusteknik, för att få bättre kunskap om denna typ av byggteknik.

Sund inomhusmiljö

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

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

År 2012 var målet för inomhusmiljöindex 89. Indexet uppgick till 89 och målet uppnåddes därmed. Resultatet är en uppgång med drygt 3 procent gentemot föregående år, där en bidragande orsak var en markant ökning av andelen nöjda hyresgäster.

Målet för inomhusmiljöindex 2013 är 90 och slutmålet är att år 2015 nå ett index på 92.

Radon

Delmålet "God bebyggd miljö" ingår i riksdagens miljökvalitetsmål till 2020, vilket bland annat anger att alla bostäder ska ha en radonhalt lägre än 200 Bq/m³. Svenska Bostäder har under lång tid arbetat med kartläggning och åtgärder av radon vilket innebär att:

- Minst 15–20 procent av lägenheterna för varje huskropp ska kontrolleras.
- Minst en mätning ska genomföras i de fastigheter som innehåller färre än tio lägenheter.

Alla mätplatser som överstiger riktvärdet ska åtgärdas kontinuerligt enligt den plan som utarbetas. Åtgärdsplanen följs och uppdateras med nya mätvärden. Under 2012 mättes radonhalter i 267 lägenheter och lokaler. Radonsaneringar har under åren genomförts i totalt 284 lägenheter och lokaler, och saneringar pågår i ytterligare 165.

Målet för 2013 är att mäta ytterligare 138 lägenheter i uppföljande syfte och sanera de mätplatser som ligger i plan. Åtgärdsplanen har reviderats under året med hänsyn till de fastighetsförsäljningar som skett. Med anledning av det nya riktvärdet för radonhalter på arbetsplatser, som började gälla 1 juli 2012, gör Svenska Bostäder nu en översyn av åtgärdsbehovet i uthyrda lokaler.

Svenska Bostäder rapporterar årligen uppdaterad radonstatus till Miljöförvaltningen.

Obligatorisk ventilationskontroll

Målet vad gäller den obligatoriska ventilationskontrollen är att åtgärder och besiktningar ska vara genomförda eller pågå i samtliga icke godkända ventilationssystem. Målvärdet för 2012 var 100 procent.

2012 års resultat visar att Svenska Bostäder har godkända ventilationssystem eller pågående besiktningar alternativt åtgärder i 97 procent av lägenheterna, vilket är nära nog oförändrat jämfört med föregående år. De återstående 3 procenten som inte omfattas av nära förestående ombyggnader, beror på att besiktningsintervallet passerats eller haft besiktning där brister påtalats. Målet för 2013 är att 100 procent av lägenheterna ska omfattas av åtgärder, besiktningar eller ha godkända ventilationssystem.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

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

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 stora fastighetsägare och byggherrar som står bakom systemet. Vi ställer krav på att våra byggtreprenörer ska använda varor som är godkända i Byggvarubedömningen. För alla nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt gäller också att varor ska dokumenteras i systemet.

Användning av kemikalier i förvaltningsorganisationen

Byggvarubedömningen används även i vår förvaltningsorganisation, i form av "Gröna Listan". Gröna Listan är en aktuell sammanställning av de mest miljöanpassade förvaltningsprodukterna. Svenska Bostäder ställer också krav på att övriga leverantörer ska använda godkända varor när de utför uppdrag åt oss.

Radon – åtgärdsplan, antal lägenheter

	Svenska Bostäder totalt	Totalt exkl. Stadsholmen
Mätningar		
Mål 2013	138	138
Mål 2012	245	238
Utfall 2012	267	249
Åtgärdsstatus		
Pågående åtgärder/saneringar	165	136
Åtgärdade/sanerade	284	209
I plan ej åtgärdade/sanerade	0	0



MILJÖBEDÖMNING AV MATERIAL

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

Därefter görs en viktning av de olika områdena innan en totalbedömning fastställs. Varan kan få bedömningen Rekommenderas, Accepteras eller Undviks. Vid årsskiftet 2012/2013 fanns det över 10 000 bedömda varor i Byggvarubedömningen.

För mer information, se www.byggvarubedomningen.se.

Effektiv avfallshantering

Varje invånare i Stockholm ger upphov till cirka 510 kg insamlat avfall per år. Avfallet och hantering av detta ger upphov till stor miljöbelastning. Det är därför viktigt att i första hand minimera uppkomsten av avfall, alternativt se till att det avfall som trots allt uppkommer hanteras som en resurs så att största möjliga miljö- och samhällsnytta uppnås. Drygt 90 procent av avfallet från de boende i Stockholm återvinns genom materialåtervinning eller energiutvinning.

Svenska Bostäder har svårt att påverka uppkomsten av avfall från hyresgästerna. Företaget arbetar istället aktivt med att stimulera och underlätta insamling och sortering av avfall.

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. Miljöstugorna är en del av Svenska Bostäders service till de boende för att stimulera källsortering.

Under 2012 har en inventering av samtliga miljöstugor gjorts i syfte att identifiera möjligheter till förbättringar. Förbättringsåtgärder pågår och kommer att följas upp under 2013.

Hushållsavfall

Svenska Bostäder fortsätter att förbättra hanteringen av hushållsavfall ur arbetsmiljösynpunkt. Vid ändringar väljs i första hand maskinella lösningar som exempelvis sopsug eller bottentömmande behållare. Under året har 182 hämtställen fått ny lösning och totalt har 1 918 hämtställen åtgärdats eller sålts sedan 2008. Totalt har vi 924 hämtställen.

Matavfall

I Stockholms miljöprogram 2012–2015 finns delmål om att öka andelen matavfall som samlas in från de boende. Matavfallet ska nyttiggöras för produktion av biogas och näring återföras till jordbruksmark. Insamling av matavfall ställer höga krav på både arbetsmiljö och hygien. Svenska Bostäder har ett varierat bestånd av fastigheter med olika förutsättningar. Det är därför inte möjligt att finna en teknisk lösning som passar alla fastigheter. I syfte att öka matavfallsinsamlingen testas under 2012–2013 flera metoder, exempelvis matavfallskvarnar, markbehållare och sopsug.

Avfallshantering i byggprojekt

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

Källsortering hushåll, insamlad mängd från ett urval av fraktioner

	2012, kg/lgh	2012, ton, totalt
Glas (färgat och ofärgat)	36	937
Plast	6	151
Metall	5	116
Returpapper (tidningar/well/kartong)	93	2 382
Elavfall	16	411



Miljörevisioner

Svenska Bostäder har under året genomfört miljörevision av 21 avtalspartners. Revisionen har omfattat entreprenörer och projektörer i tio ny- och ombyggnadsprojekt samt elva leverantörer av yttre skötsel, städarbeten, golvbeläggning, fasadrenovering, mark- och anläggningsarbeten samt hisservice. 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 2013.

Miljörevision av byggprojekt

Miljörevision har gjorts av tio entreprenader varav tre nybyggnadsprojekt och sju ombyggnadsprojekt. Vid revisionerna har fokus legat på miljöstyrning, materialval, källsortering och hantering av kemikalier och farligt avfall. Vid årets revision hade åtta av tio entreprenörer upprättat en projektspecifik miljöplan, vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående års resultat då endast fyra av nio entreprenörer gjort detta.

Vad gäller medvetenheten om vilka krav som gäller vid materialval ligger resultatet på något lägre nivå än föregående år medan andelen entreprenörer som också följer dessa krav, det vill säga använder Byggvarubedömningen, ligger på ungefär samma nivå. Även detta år visade stickprovskontrollen av produkter på byggarbetsplatsen att inga entreprenörer fick helt godkänt. Under året har ett antal åtgärder genomförts, bland annat nya avtalsskrivningar och förbättrade rutiner, för att stickprovskontrollen framöver ska visa bättre resultat. Det bör dock framhållas att den klart övervägande delen av de produkter som används av entreprenörerna är godkända. Samtliga reviderade entreprenörer källsorterar sitt avfall och sju av de nio entreprenörer som källsorterade avfall vid revisionstillfället uppvisade rena fraktioner, vilket är ett bättre resultat än föregående år då endast fem av nio entreprenörer hade rena fraktioner.

Miljörevision av övriga leverantörer

Miljörevision av Svenska Bostäders övriga leverantörer görs nu för femte året i rad. Resultatet visar att sex av elva leverantörer har

lämnat in en miljöplan till Svenska Bostäder. För att få in miljöplaner från alla leverantörer och för att kunna ge bättre återkoppling till leverantörerna på inlämnade miljöplaner, kommer Svenska Bostäder att förbättra det interna arbetssättet. De leverantörer som lämnat in miljöplan har enligt revisionsresultatet inte fått någon återkoppling på denna, bland annat avseende om de produkter som används är godkända enligt Byggvarubedömningen.

Årets revision visar en försämrad medvetenhet om vilka krav som gäller för leverantörernas arbete med materialval och vad gäller stickprovstagning av produkter på arbetsplatsen var det ingen av leverantörerna som fick ett helt godkänt resultat. Källsortering utförs hos alla leverantörer och fraktionerna var rena och korrekt förvarade på de fyra arbetsplatser där detta var möjligt att kontrollera. Nio av de tio leverantörer som använde lätta fordon klarade kravet på högst 8 år gamla fordon. Endast två av elva leverantörer hade dokumenterat att de informerat personalen om sparsam körning.

Resultat från miljörevision av byggentreprenörer 2008-2012, %

Materialval - nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Antal reviderade entreprenörer	10	9	6	8	6
Medvetenhet om kravet	70	78	100	75	50
Tillämpat Byggvarubedömningen (alt Byggd Miljö)	70	67	67	50	33
Godkända stickprov	0	0	0	50	0

Resultat från miljörevision av övriga leverantörer 2010-2012, %

Materialval - nyckeltal	2012	2011	2010
Antal reviderade leverantörer	11	10	10
Medvetenhet om kravet	54	90	50
Tillämpat Byggvarubedömningen (alt Byggd Miljö)	54	60	20
Godkända stickprov	0	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 AB Svenska Bostäders miljöredovisning för år 2012. 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 gör 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 miljöredovisningen.

Vår översiktliga granskning omfattar det som framgår av de sidor i årsredovisningen som avser miljöredovisningen på sidorna 40–46.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bl. a. omfattat följande:

- a. uppdatering av vår kunskap och förståelse för AB Svenska Bostäders organisation och verksamhet,
- b. intervjuer med ansvariga nyckelpersoner på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i miljöredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- c. tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- d. analytisk granskning av rapporterad information

Slutsats

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

Stockholm, februari 2013

Ernst & Young AB

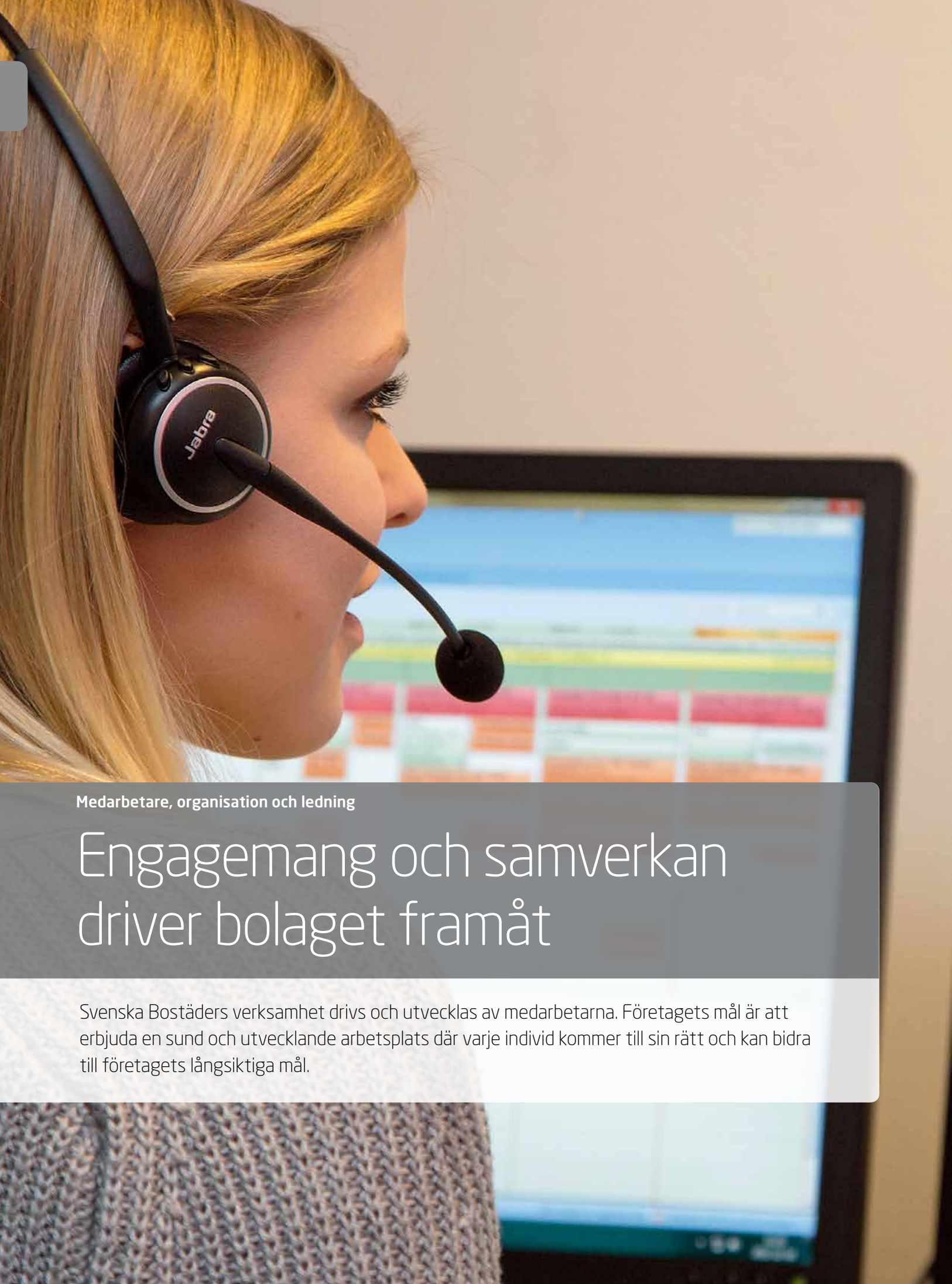


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Pia Bäckman
Specialistmedlem i FAR





Medarbetare, organisation och ledning

Engagemang och samverkan driver bolaget framåt

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

Medarbetare

Mål- och resultatorienterad företagskultur

De senaste åren har fokus legat på att tydliggöra roller, processer, målorientering och uppföljning. Utvecklingssamtalen har bland annat fått en tydligare inriktning på att sätta mål samt att följa upp och utvärdera prestation och kompetens. Under året har Svenska Bostäder utvecklat en lönesättningsprocess i samarbete med de fackliga parterna. Detta har resulterat i en tydlig koppling mellan den utvärdering som sker vid utvecklingssamtalen och lönesättningen. Årets medarbetarundersökning visar också att styrningsindex, det vill säga att sätta och följa upp mål, har höga resultat. Svenska Bostäders resultat är 86 på en skala 1–100.

För att främja delaktighet och samverkan har ett nytt samverkansavtal tagits fram i samarbete med de fackliga parterna.

Bemanning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 298 (304). Av dessa var 129 (130) kvinnor och 169 (174) män, tjänstemän 202 (206) och fastighetsanställda 96 (98). Inom de olika affärsområdena arbetade cirka 184 (193) medarbetare och på huvudkontoret cirka 114 (111).

Personalomsättningen uppgick till 8,1 (10,3) procent och medelåldern steg till 47,5 (46,8) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,9 (9,6) år.

Svenska Bostäder anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolungdomar. Under sommaren 2012 anställdes 53 (50) personer varav 43 (35) personer arbetade hos företagets entreprenörer med yttre skötsel.

Företaget tillhandahåller också olika former av praktikplatser – dels till elever från yrkesutbildningar, dels från högskolor. Under 2012 har företaget även erbjudit tolv praktikplatser inom stadens arbetsmarknadsprojekt via Jobbtorg Stockholm. Praktikplatserna har funnits inom såväl fastighetsskötsel som administration.

Medarbetarundersökning

Varje år genomför Stockholms stad en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare har möjlighet att bedöma bland annat sin arbetssituation, utvecklingsmöjligheter och ledarskapet. Nytt för 2012 är att undersökningen använder ett index, AMI (aktivt medskapande index) i stället för NMI (nöjd medarbetarindex). AMI kan, till skillnad från NMI, användas i nationell jämförelse.

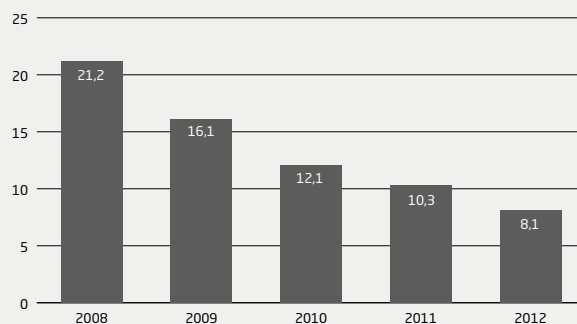
Svarsfrekvensen på 94 procent kombinerat med ett AMI på 84, på en skala 1–100, visar att Svenska Bostäder har aktiva och engagerade medarbetare. Mål och måluppföljning, ledarskap, delaktighet samt att personalen trivs med såväl företaget som arbetskamrater är områden med höga värden. Förbättringsområden är bland annat samarbete mellan avdelningar och enheter, vilket också är ett prioriterat område för 2013.

Kompetensutveckling

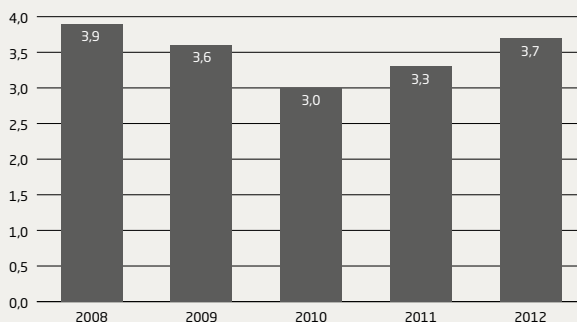
Svenska Bostäders ledare och medarbetare har samma uppdrag – att nå resultat och utveckla verksamheten. För att klara detta krävs en företagskultur där varje individ bidrar till att utveckla arbetsätt och ta personligt ansvar. Att kontinuerligt arbeta med kompetensutveckling är därför prioriterat. Under året har ett omfattande



Personalomsättning tillsvidareanställda, %



Sjukfrånvaro, %



ledarutvecklingsprogram, som startade 2011, fortsatt. Samtliga chefsnivåer har nu deltagit i ett program som har till syfte att utifrån våra fyra ledord handlingskraftiga, kommunikativa, resultatorienterade och lyhörda skapa en gemensam syn och gemensamt förhållningssätt i sitt ledarskap. Utöver detta ledarprogram har cheferna fått utbildning i arbetsrätt och lönesättning. Satsningen på ledarutveckling ger resultat. Ledarindex inom företaget ligger på 84, på en skala 0–100, vilket är ett bra resultat. Svenska Bostäders bovärdar, som är de medarbetare som är närmast våra kunder, har utbildats i kommunikation, inköp och besiktning.

Arbetsmiljö och hälsa

God arbetsmiljö och hälsa går hand i hand med engagemang, bra prestation, trivsel och effektivitet. Svenska Bostäder försöker se till medarbetarens hela livssituation, inte bara arbetet. Därför arbetar företaget med omfattande hälsoprogram som omfattar regelbundna friskprofiler, generöst friskvårdsbidrag samt arrangerade aktiviteter centralt eller inom affärsområden och avdelningar med hjälp av de lokala hälsoombuden.

Under året har friskprofiler erbjudits samtliga medarbetare. Resultatet visar en förbättring jämfört med föregående mätning: Såväl konditionen hos medarbetarna som motions- och kostvanor har blivit bättre. Medarbetarna trivs på arbetet och upplever bra gemenskap och samarbete med såväl medarbetare som chefer. Trots att den upplevda stressen har minskat är detta ett område att fokusera på. Under året har samtliga chefer fått utbildning i problematiken kring stress och samtliga medarbetare deltagit i seminarium i ämnet. I utvecklingssamtalet har frågor kring hälsa och stress en viktig plats.

Hjärtstartare finns på alla kontor och samtliga medarbetare har fått utbildning i hjärt- och lungräddning som också omfattar hantering av hjärtstartaren.

Tillbud och arbetsskador anmäls nu uteslutande i stadens incidentrapporteringsystem "RISK" och interna rutiner och checklistor har tagits fram för att underlätta rapportering och uppföljning.

Jämställdhet och mångfald

Mångfald är ett naturligt inslag i Svenska Bostäders verksamhet. Alla ska ha samma möjligheter vid rekrytering och till utveckling inom

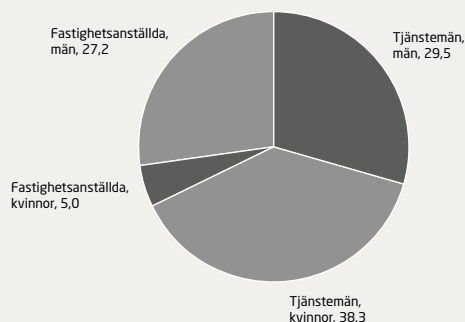


företaget. Svenska Bostäders medarbetare ska respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån var och ens förutsättningar. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter i arbetet genomförs regelbundet, med hjälp av extern samarbetspartner, en enkätundersökning som ligger till grund för åtgärder som redovisas i Likabehandlingsplanen. Årets undersökning visar återigen att företagets långsiktiga arbete med enkla insatser leder till bra resultat, vilket också bekräftas av att vår externa samarbetspartner använt Svenska Bostäder som det goda exemplet när det gäller arbete med jämställdhet och mångfald. Vår medarbetarundersökning visar också att kvinnor och män ligger på samma höga AMI, vilket är ytterligare ett kvitto på att vårt arbete i dessa frågor ger resultat.

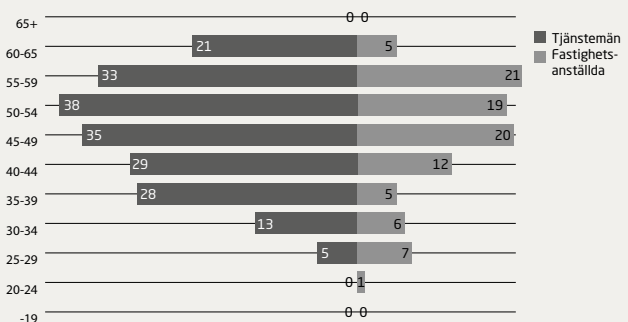
Trots det goda resultatet finns mer att göra och Likabehandlingsplanen för 2013–2015 innehåller ytterligare insatser som tar företaget ett steg vidare.

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

Fördelning av anställda 2012-12-31, %



Åldersfördelning tjänstemän/fastighetsanställda 2012-12-31, ålder



Organisation och ledning

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

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

Årsstämma

Årsstämma äger rum den 20 mars 2013 i Stockholms Stadshus.

Styrelsearbetet

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

Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Till detta kommer ofta ett eller flera extra möten. Under kalenderåret 2012 har nio styrelsemöten hållits.

Bolagets ledning

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

Företagsledningen består av VD, vice VD och avdelningscheferna, vilka har en stödjande och samordnande roll till bolagets fyra 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 2013.

Organisation

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt avgränsade områden: Järva, Västerort, Söderort och Innerstaden, som rapporterar till fastighetschef/vice VD. Stadsholmen rapporterar direkt till VD i Stadsholmen. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är affärsområdeschefen placerad med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlare, fastighetsingenjör och ekonom. Området har ansvar för sina 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, kommunikation och personal. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Förvaltningen av Vällingby City drivs från och med 1 januari 2012 av Newsec och driften sköts av Bravida.

Polycys

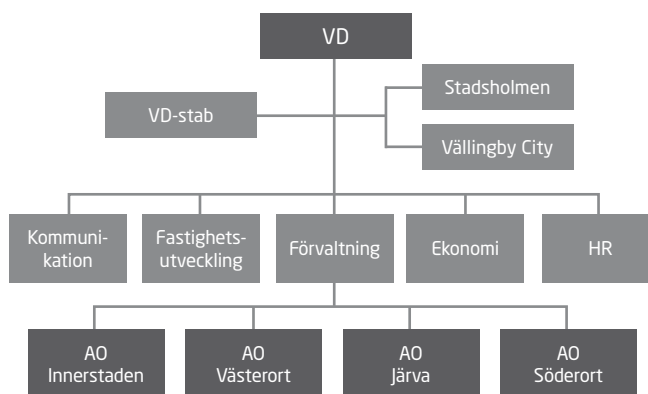
Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, äldres boende, likabehandling och representation. Samtliga policys revideras årligen.

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 aktiviteter.

Ekonomisk rapportering

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



Obligatoriska punkter vid styrelsesammanträden är:

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

Styrelse



Berthold Gustavsson (m)
Styrelseordförande



Yvonne Ruwaida (mp)
Vice ordförande



Peter Salomon (m)
Ordinarie ledamot



Hugo Nordenfelt (m)
Ordinarie ledamot



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



Conny Tedenbring
Personalrepresentant



Curt Öhrström
Personalrepresentant



Suzanne Frejd
Personalrepresentant, suppleant



Kai Cseresnyés
Personalrepresentant, suppleant

Ordinarie ledamöter

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

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

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

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

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

Karin Hanqvist (s) Ordinarie ledamot sedan 2011. Född 1943. Gymnasieutbildad. Övriga förtroendeuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, 2:e vice ordförande Storstockholms brandförsvär, ersättare i Överförmyndarnämnden.

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

Suppleanter

Gabriel Holmberg (m) Suppleant sedan 2007. Född 1962. Högskoleutbildad vid KTH. Övriga förtroendeuppdrag: Ersättare i kommunfullmäktige, ledamot i Skärgårdsrådet.

Bengt Carlsson (m) Suppleant sedan 2011. Född 1942. Högskoleutbildad vid KTH. Övriga förtroendeuppdrag: Gruppledare och ledamot i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, ersättare i Stockholm kommunfullmäktige.

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

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

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

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

Personalrepresentanter

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

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

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

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

Företagsledning



Pelle Björklund
VD



Patrik Emanuelsson
Vice VD/Förvaltningschef



Jonas Schneider
VD Stadsholmen, chef VD-staben



Lars Brogren
Ekonomichef



Ingegerd Bills
Kommunikationschef



Susanne Siga Callemo
HR-chef



Allan Leveau
Nybyggnadschef



Lars Skoglund
Ombyggnadschef

Ledande befattningshavare



Amra Barlov Lindqvist
Affärsområdeschef Järva



Ulrika Thorildsson
Affärsområdeschef Innerstaden



Ola Wickman
Lokaluthyrningschef



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 Stockholms hem, 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.

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

Susanne Siga 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 Ljungbergsgruppen, regionschef Ramböll Projektledning.

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

Ledande befattningshavare

Amra Barlov Lindqvist Affärsområdeschef Järva. I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 1999. Född 1974. Förvaltare. Tidigare erfarenhet: Uthyrnings-samordnare, chef affärstöd, Svenska Bostäder.

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

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

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

Fastighetsbestånd

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

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

DATSCHA ÄR EN WEBBTJÄNST SOM GER MÖJLIGHETEN ATT ANALYSERA DEN SVENSKA OCH FINSKA FASTIGHETS-MARKNADEN.

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

Värderingen har tre syften:

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

Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företagets portfölj i förvaltning per den 31 december 2012. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 35,8 (37,3) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 20,9 (23,6) 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 14,9 (13,7) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 27,5 (28,8) mdkr.

Värderingsmetodik

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

I huvudsak används den aktuella hyresnivån, dock med justeringar

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

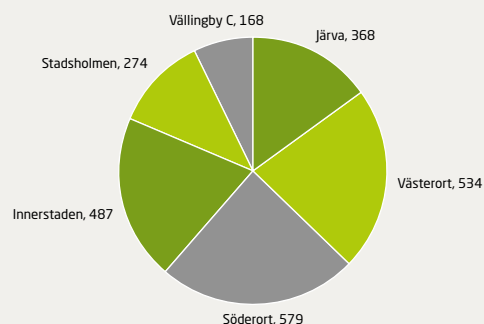
Totalavkastning

Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 3,2 (2,9) procent varav direktavkastning 1,2 (1,1) procent samt värdeförändring 2,0 (1,8) procent. Värdeförändringen beror dels på driftnettoförändringen som en följd av förändrade hyror och driftkostnader, dels på en förskjutning av valt direktavkastningskrav för enskilda fastigheter.

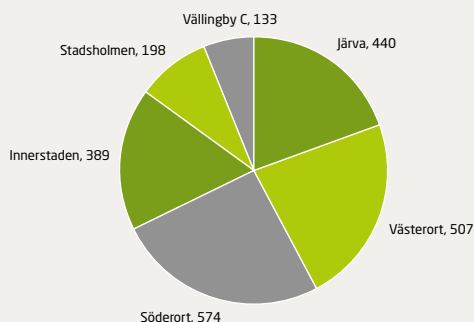
Direktavkastning

Direktavkastning på bokfört värde beräknas traditionellt genom att driftnettot, exklusive övriga fastighetsintäkter, ställs i relation till det bokförda värdet. Måttet tar ingen hänsyn till värdeförändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning,

Hyra per värdeområde, mnkr



Yta per värdeområde, tkvm





exklusive nyproduktion, sålda fastigheter under året samt centrala administrationskostnader, blev 2,6 (2,8) procent.

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även 2012 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans med Investment Property Databank, IPD, där bland annat ett antal allmännyttiga bostadsföretag ingår. Företaget lämnar underlag under februari 2013. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar samt central administration.

Kalkyler

Svenska Bostäders investeringskalkyler bygger på en låg diskonteringsränta baserad på en vägd kapitalkostnad. Som riskpåslag för eget kapital används 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

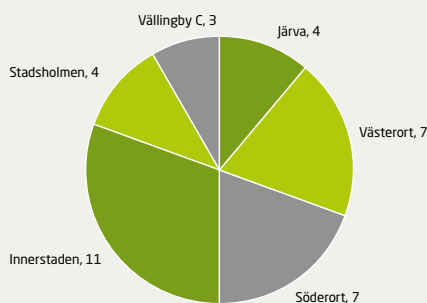
Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning i resultaträkningen.

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

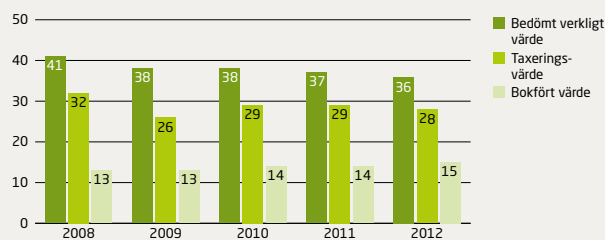
Återföring av nedskrivningar

Enligt årsredovisningslagen 4 kap 5 § ska nedskrivningar återföras om skäl för dem inte längre föreligger.

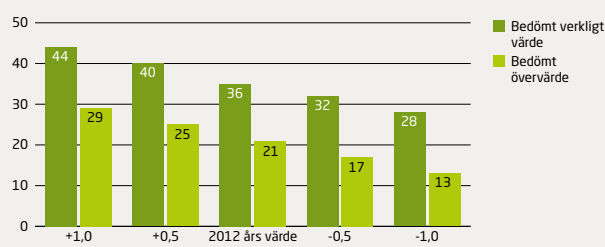
Marknadsvärde per värdeområde, mdkr



Fastighetsvärde



Fastighetsbeståndets värde vid olika avkastningskrav, mnkr



Totalavkastning 2012, mnkr

	Driftnetto, exkl central adm 2012	Ränte bidrag 2012	Investeringar 2012	Verkligt värde 2012-12-31	Direkt- avkastningen %	Värde- förändringen %	Total avkastning %
AO Järva	-68,6	0,0	388,8	3 506,3	-2,3	0,8	-1,5
AO Västerort	161,2	0,0	399,7	7 264,5	2,2	2,0	4,2
AO Söderort	100,7	0,1	227,3	7 270,7	1,3	2,1	3,4
AO Innerstaden	187,3	0,0	959,4	10 878,4	1,8	2,9	4,7
Stadsholmen	37,7	0,0	48,4	4 127,3	0,8	3,0	3,8
AO Vällingby City	38,5	0,0	52,9	2 717,5	0,4	-0,6	-0,1
Totalt	456,8	0,1	2 076,6	35 764,7	1,2	2,0	3,2

Tabellen inkluderar fastigheter i vår förvaltning per 2012-12-31, exklusive central administration och dotterbolaget IT-BO.

Fastigheter som sålts under året	29,7	0,0	53,0	0,0
Dotterbolaget IT-BO.	-10,7	0,0	13,0	0,0
Central administration	-87,2	0,0	2,4	0,0
Totalt	388,6	0,1	2 145,0	35 764,7

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.

Värdet förändringen – enligt Svenskt Fastighetsindex definition

Värdet förändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkningen av procentuell förändring ställs värdet förändringen 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 värdet förändring enligt ovan. Köp och försäljning under året ingår ej.

Beräknade verkliga värden och övervärdeförändringar på fastigheter i förvaltning 2012-12-31, mnkr

	Verkligt värde	Taxerings- värde	Bokfört värde	Över- värde	Övervärde- förändring
AO Järva	3 506,3	3 613,2	1 850,4	1 655,9	415,0
AO Västerort	7 264,5	5 705,7	3 065,2	4 199,3	535,0
AO Söderort	7 270,7	5 783,6	3 435,6	3 835,1	375,0
AO Innerstaden	10 878,4	7 460,0	3 716,0	7 162,3	1250,0
Stadsholmen	4 127,3	3 527,1	813,2	3 314,1	167,0
AO Vällingby City	2 717,5	1 407,1	1 974,5	743,0	37,4
Totalt	35 764,7	27 496,7	14 854,9	20 909,7	2 779,4

Direktavkastningen på bokfört värde, mnkr

	Hysesintäkter	Drift, adm och underh	Tomträtts- avgälder	Fastighetsskatt	Driftnetto	Bokfört värde	Direktavkastn %
AO Järva	367,8	415,5	11,1	9,8	-68,6	1 850,4	-4,1
AO Västerort	533,9	339,2	21,9	11,5	161,2	3 065,2	5,0
AO Söderort	578,3	437,9	27,7	12,0	100,7	3 435,6	2,6
AO Innerstaden	488,3	253,5	34,1	13,4	187,3	3 716,0	4,8
Stadsholmen	274,4	200,3	23,5	12,9	37,7	813,2	3,9
AO Vällingby City	168,2	116,2	0,2	13,3	38,5	1 974,5	0,6
Totalt	2 410,9	1 762,5	118,5	73,1	456,8	14 854,9	2,6

Tabellen inkluderar fastigheter i vår förvaltning per 2012-12-31, exklusive central administration och dotterbolaget IT-BO.

Fastigheter som sålts under året	107,8	70,4	3,8	3,8	29,7	0,0
Dotterbolaget IT-BO	17,8	28,4	0,0	0,0	-10,7	0,0
Central administration och förändring pensionsskuld	0,0	87,2	0,0	0,0	-87,2	0,0
Total	125,6	186,1	3,8	3,8	-68,1	0,0
	2 536,4	1 948,6	122,2	76,9	388,6	14 854,9

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 kansli för IT, ekonomi, HR och teknik. Totalt 87 mnkr.

SAMTLIGA TABELLER GÄLLER FASTIGHETER I VÅR ÄGO 2012-12-31.

Avkastningskrav, restvärde %

		2012	2011
Värdeområde A	Inom tullarna, Södra Hammarbyhamnen, del av Liljeholmen	2,75-4,75	3,00-4,75
Värdeområde B	Hammarbyhöjden, Björkhagen, Enskede, Johanneshov, Blackeberg, Kärrtorp	3,25-5,00	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.

Jämförd kostnad kr/kvm

	2012	2011
Normalanpassad långsiktig kostnad	475	440
Svenska Bostäders faktiska kostnad	867	840

Fastighetsbeståndet i förvaltning 2012-12-31, exkl pågående nyproduktion

Kronor per kvm	Totalt	AO Järva	AO Västerort	AO Söderort	AO Innerstaden	Stadsholmen	AO Vällingby C Kommersiella
Fastighetsskötsel och reparationer	173	202	152	156	145	209	250
Uppvärmning	118	121	137	127	109	113	29
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	67	80	54	58	70	69	101
Planerat underhåll och hyresgäst Anpassning	292	388	224	302	206	517	107
Fastighetsadministration	122	140	92	104	105	82	362
Hyresbortfall och skadestånd	4	2	2	2	4	9	16
Försäkringar	5	6	5	5	4	9	3
Fastighetsskatt	33	22	23	21	34	65	100
Tomträttsavgäld	53	25	43	48	87	118	2
Total drift- och underhållskostnad:	867	988	731	824	766	1 193	969
Intäkter relaterade till fastighetens drift	1 075	836	1 053	1 008	1 252	1 383	1 261
Driftnetto	208	-152	321	184	486	190	292
Central administration, ej fördelad på fastighet¹⁾	39	39	39	39	39	39	39
Bostadslägenheter, antal	25 685	5 523	7 006	6 864	4 661	1 631	0
Bostadslägenheter, yta kvm	1 720 686	386 613	458 457	474 492	290 688	110 436	0
Lokaler, yta kvm	521 516	53 386	48 747	99 599	98 441	87 941	133 402

Andel av, %

Kostnader/Intäkter	81	118	69	82	61	86	77
Central administration – andel av intäkter	3,6	4,7	3,7	3,9	3,1	2,8	3,1

Värden, per kvm

Verkligt värde	15 951	7 969	14 323	12 665	27 956	20 805	20 371
Bokfört värde	6 625	4 206	6 043	5 984	9 550	4 099	14 801
Övervärden	9 326	3 763	8 279	6 680	19 171	16 706	5 570
Tax värde	12 263	8 212	11 249	10 074	18 778	17 780	10 547

1) Central administration omfattar VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kansliet för IT, ekonomi, HR, teknik samt marknad, totalt 87 mnkr. Tabellen exkluderar dotterbolaget IT-B0. Tabellen exkluderar fastigheter sålda under 2012.

SAMTLIGA TABELLER GÄLLER FASTIGHETER I VÅR ÄGO 2012-12-31.

Finansiering

Vid årets slut hade Svenska Bostäder lån som uppgick till 1 271 mnkr, en ökning med 249 mnkr mot föregående år. Behovet av kapitaltillskott för investeringar har under året varit högre än likviditetstillskottet från fastighetsförsäljningar. Snitträntan i portföljen var under året 2,93 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 2,79 procent. Räntekostnaderna ökade och uppgick till 54 mnkr, en ökning med 42 mnkr. Bolagets låneportfölj bedöms öka med cirka 1,7 mdkr under 2013. Bolaget har liksom tidigare år en mycket omfattande investeringsplan. Finansieringen sker via nya lån, vilket resulterar i en ökad skuldsättning.

Mål och strategier

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

Marknadsräntor

Under 2012 sänkte Riksbanken reporäntan vid tre tillfällen med totalt 0,75 procentenheter, från 1,75 procent till 1,00 procent. Tre månaders stibor har under året sjunkit från 2,61 procent till 1,29 procent. Statsobligationer på 5 år har sjunkit från 1,11 procent till 0,97 procent. Eftersom inflationstrycket är lågt och den ekonomiska utvecklingen svag beslutade Riksbanken, vid sitt senaste penningpolitiska möte i december 2012, att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,00 procent. Direktionen beslutade också att sänka prognosen för räntan, den så kallade reporäntebanan. Reporäntan förväntas vara kvar på en låg nivå under 2013. När inflationstrycket stiger, behöver reporäntan gradvis höjas. En sådan räntebana mildrar konjunkturförsvagningen och stabiliserar successivt inflationen runt 2 procent och resursutnyttjandet i ekonomin kring en normal nivå.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 1 271 (1 069) mnkr, en ökning med 202 mnkr. Ökningen berodde på en stor investeringsvolym som reducerades av likviditetstillskott vid försäljning av fastigheter. Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen. Under året har bolaget haft en kreditram om 5,0 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 9 (8) procent, i förhållande till taxeringsvärde 5 (4) procent och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 4 (3) procent.

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 82 (82) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 35,8 (37,3) mdkr var den justerade soliditeten 77 (77) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot försämrades med 42 mnkr under året och uppgick till 52 (10) mnkr. Räntekostnaden uppgick till 54 (12) mnkr, vilket motsvarar 24 (4) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalarea.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 316 (116) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 (-1 354) mnkr och från finansieringsverksamheten till -516 (-99) mnkr. Periodens kassaflöde uppgick till -202 (-1 337) mnkr. Förändringen jämfört med föregående år beror i huvudsak på större likviditetstillskott vid fastighetsförsäljningar.

Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom Stockholms stads Stadsledningskontor har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att Stadsledningskontoret ansvarar för Svenska Bostäders ränterisk enligt fastställd finansiell policy. 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 utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens 1,5 ±0,3 år.

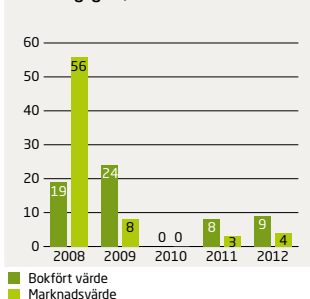
Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 3 511 (3 538) mnkr vid årets utgång.

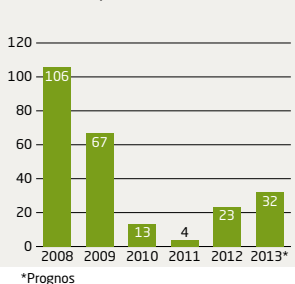
Kapitalstrukturen 2012-12-31, mnkr

	2012	2011
Icke räntebärande skulder	1 675	1 736
Räntebärande skulder	1 318	1 069
Eget kapital	13 547	12 990
Summa skulder och eget kapital	16 540	15 795

Belåningsgrad, %



Finansnetto, kr/kvm



Ränteutveckling låneportföljen, %



Möjligheter och risker

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

Strategiska risker

Bostadsmarknad

Trots den finansiella oron i Europa ökade bostadsrättspriserna i innerstaden med 6 (-4) procent. Nettoinflyttningen var i stort sätt lika hög som föregående år och uppgick till 16 911 (17 257). Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt ökade till 7,7 (7,4) år. Antalet bostadssökande som registrerat sig hos bostadsförmedlingen ökade ytterligare med 9 (10) procent och uppgick vid årets utgång till närmare 400 000 (365 000) personer. Kötiderna ökade under 2012 som en konsekvens av ett mindre utbud av hyresrätter, dels beroende på ombildning av kommunägda och privata hyresrätter och dels på att fler lägenheter används för evakuering i de omfattande upprustningsprogram som pågår runt om i Stockholm. Stockholms attraktivitet är stor i både låg- och högkonjunktur och inflyttningen förväntas vara fortsatt hög. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Svenska Bostäders bestånd förblir låg.



Nyproduktion

Totalt sett minskade antalet byggstartade lägenheter i Stockholm med 15 procent jämfört med året innan. Antalet påbörjade bostäder uppgick till 3 181. Svenska Bostäder ökade antalet byggstartade lägenheter från föregående år till 406 (233). Den turbulenta världsekonomin, med förväntad djupnande lågkonjunktur och ett osäkert finansieringsläge, kan ytterligare ha minskat investeringstakten hos många aktörer. Svenska Bostäders stabila ekonomi och höga soliditet tryggar samtidigt finansiering och genomförande av ett ambitiöst upprustnings- och nyproduktionsprogram. Detta kan sammantaget leda till ökad konkurrens om våra bygguppdrag vilket är gynnsamt för upphandlingar, vilket i sin tur gör att risken för fortsatt stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna bedöms som låg till mellan.



Hyresutveckling

Det gångna årets hyresförhandlingar gav i genomsnitt 1,74 procent inom intervallet 0,55 till 2,7 procent.

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. En konsekvens av lagen är att hyreslagstiftningen ändras så att både allmännyttans hyresnormerande roll och självkostnadsprincipen försvinner. I Stockholm pågår sedan flera år ett lokalt arbete inom Hyreskommittén i Stockholm där Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Svenska

Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder gemensamt utarbetar ett förslag till ny hyressättning, kallad Stockholmsmodellen. Modellen väger samman olika lägenhets-, standard-, service-, områdes- och lägesfaktorerens betydelse i Stockholm. Den nya lagen och Stockholmsmodellen ger förutsättningar för en rimlig hyresutveckling och en önskvärd hyresdifferentiering i regionen. Samtidigt är det svårt för parterna – åtminstone initialt – att hitta förhandlingslösningar då man gör olika tolkningar av det nya regelverket. Detta sammantaget gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Svenska Bostäders del bedöms till nivån mellan.



Operativa risker

Uthyrning

Bostadshyrorna svarar för 74 (76) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyrorna är generellt mer konjunkturberoende, men utgör 22 (21) procent av Svenska Bostäders hyresintäkter. Svenska Bostäders hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 1,8 (2,0) procent av de totala intäkterna. Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick under 2012 till cirka 300, vilket motsvarar 1 procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa resulterade 43 i avhysningar till följd av bristande betalning, vilket motsvarar cirka 14 procent. Under 2012 ökade lokalhyresintäkterna totalt sett något till 550 (543) mnkr. Vakansgraden i lokalbeståndet ökade till 6,7 (5,2) procent. Omsättningen av bostadshyresgäster i det befintliga beståndet var i stort sett som året innan, men minskade något till 8,4 (8,6) procent exklusive tecknade kontrakt i nyproduktion. Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder. Då de ökade vakanserna på lokalsidan främst beror på frigjorda lokaler som nu ska erbjudas marknaden, ger detta sammantaget en låg risk inför 2013.



Investeringar och underhåll

Den tidigare lagda och utökade satsningen på upprustningsåtgärder inom Stimulans för Stockholm gick under 2012 in på sitt fjärde år. Satsningen initierades av Stockholms stad som gav Svenska Bostäder i uppdrag i samband med finanskrisen 2008/2009 att satsa extra på upprustning under perioden 2009–2013. Denna extra satsning möjliggör en högre takt av renoveringar i miljonprogrammen och 1950-talsbeståndet, renovering och utbyte av värmekulvertar samt ett stort antal energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder. Den utökade satsningen minskar risken ytterligare för eftersatt underhåll och värdeminskning, vilken därför bedöms som låg.



IT-säkerhet

Svenska Bostäders IT-drift utförs av Volvo IT genom ett avtal som Stockholms stad tecknat. Risken för kommunikationsavbrott

bedöms som låg till mellan genom de kommunikationsvägar som skapats företagen emellan.



Miljörisker

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



Finansiella risker

Kapitalbehov och ränteutveckling

Lånevolymen ökade något under 2012. 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 koncernkoncernen sker via koncernkontosystemet. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden i koncernkoncernen. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer inte längre kommer att ha någon duration. I praktiken blir de kopior av koncernkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolagen hade en portfölj med en duration som är lika med koncernkoncernens som är 1,5 +/- 0,3 år. Jämfört med tidigare blir volatiliteten i räntekostnaderna lägre eftersom de externa lånen omsätts mer frekvent.

Durationen för koncernkoncernens nettoskuldportfölj uppgick till 2,3 år. Koncernkoncernens målduration för 2012 är 1,5 år med en tillåten avvikelse på +/- 0,3 år. Detsamma gäller för bolaget. Sammantaget bedöms risken för problem med att finansiera behovet av kapital samt kostnaden för densamma som låg till mellan.



Externa risker

Beslut fattade externt som påverkar bolagets verksamhet.

Skatter och avgifter

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Bolagsskatten sänktes från 26,3 procent till 22,0 procent 2013. Arbetsgivaravgiften uppgår till 31,42 procent och är oförändrad jämfört med 2012. Kostnaderna för fastighetsskatt förändrades från den 1 januari 2008. Skatten på bostäder ersattes av en fastighetsavgift på 1 200 kronor per lägenhet eller högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Förskjutningar av värdeår med hel respektive halv skatt kvarstår. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Under 2013 indexhöjs fastighetsavgiften till 1 415 kronor per lägenhet. Regelverket kring fastighetsskatten har varit mycket omdiskuterat och det råder fortfarande viss osäkerhet om hur den kan komma att förändras i framtiden. Möjligheterna att besluta om för företaget kostsamma effekter är stora. För 2013 är fastighetsskattkostnaden budgeterad till 75 mnkr. Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 29 (28) procent av driftkostnaderna under 2012. Intentionen är att minska eldningsolja och stadsgas successivt med icke fossila bränslen som bioolja och pellets för att minimera miljöpåverkan och minska risken för ökade punktskatter. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen och totalt sett bedöms kostnadsutvecklingen ligga på risknivån mellan till hög.



Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat, mnkr
Hyresnivå bostäder	1 %	20
Hyresnivå lokaler ¹⁾	1 %	2
Vakansgrad bostäder	0,1 %-enhet	2
Vakansgrad lokaler ¹⁾	1 %-enhet	1
Vakansgrad bilplatser	1 %-enhet	1
Driftkostnader	1 %	13
Underhållskostnader	1 %	6
Kommunal avgift bostäder	100 kr/lgh	2
Fastighetsskatt lokaler	0,1 %-enhet	3
Räntenivå ²⁾	1 %-enhet	12

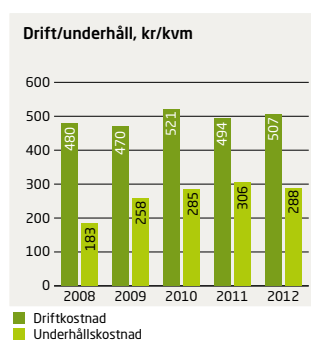
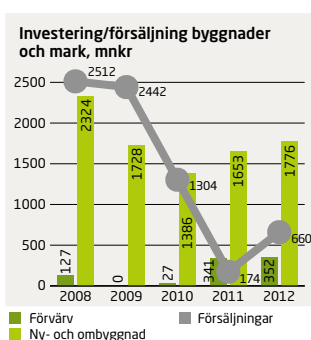
¹⁾ Kontrakt som förfaller 2013 ²⁾ Räntekänslighet 1 år

Prognos för portföljens utveckling 2013-2017 mnkr

Ränteläge 2013-01-01	2013	2014	2015	2016	2017
Räntekostnader	72	126	180	234	288
Räntetäkter	1	1	1	1	1
Netto	71	125	179	233	287
Ränta +1 %-enhet	12	21	37	46	55
Ränta -1 %-enhet	-12	-29	-37	-46	-55

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR, mnkr	2012	2011	2010	2009	2008
Hysesintäkter	2479	2487	2 578	3 011	3 308
Övriga förvaltningsintäkter	47	52	65	57	59
Nettoomsättning	2 526	2 539	2 643	3 068	3 367
Driftkostnader	-1 181	-1 191	-1 296	-1 426	-1 629
Underhållskostnader	-670	-736	-709	-782	-620
Tomträttsavgälder	-122	-99	-128	-144	-151
Fastighetsskatt	-77	-74	-79	-87	-90
Driftnetto	476	439	431	629	877
Av- och nedskrivning av fastigheter	-495	-470	-444	-450	-485
BRUTTORESULTAT	-19	-31	-13	179	392
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-87	-83	-89	-103	-112
Vinst vid avyttring av fastigheter	1374	476	3 883	4 232	2 859
RÖRELSERESULTAT	1 268	362	3 781	4 308	3 139
Finansiella intäkter	3	4	13	15	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	-55	-13	-46	-217	-354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1216	353	3 748	4 106	2 799
Bokslutsdispositioner	-60	-74	-80	-23	0
RESULTAT FÖRE SKATT	1 156	279	3 668	4 083	2 799
Skatt	-178	-78	-959	-1 008	-656
Minoritetens andel	-1	0	-1	0	-2
ÅRETS RESULTAT	977	201	2 708	3 075	2 141
OPERATIVT RESULTAT	-158	-123	-135	-140	37
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Materiella anläggningstillgångar	16304	15441	14 098	14 412	15 571
Finansiella anläggningstillgångar	65	162	90	130	129
Omsättningstillgångar	176	192	399	593	586
SUMMA TILLGÅNGAR	16 545	15 795	14 587	15 135	16 286
Eget kapital	13552	12990	12 813	10 131	7 087
Minoritetsintresse	8	7	7	6	6
Avsättningar	637	733	754	509	451
Långfristiga skulder	0	0	0	2	15
Kortfristiga skulder	2348	2065	1 013	4 487	8 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 545	15 795	14 587	15 135	16 286



NYCKELTAL	2012	2011	2010	2009	2008
KAPITAL, mnkr					
Justerat eget kapital	29 682	30 387	30 402	28 723	26 070
Bedömt verkligt värde fastigheter	35 765	37 279	36 449	38 130	38 911
FASTIGHETSUPPGIFTER, 12-12-31					
Antal lägenheter	25 685	28 039	28 419	31 544	38 654
Antal lokaler	4 071	4 212	4 214	4 333	5 005
Antal bilplatser	11 066	12 635	13 745	15 924	18 794
Summa uthyrningsobjekt	40 822	44 886	46 378	51 801	62 453
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 721	1 881	1 907	2 137	2 640
Yta lokaler, 1000-tal kvm	522	530	510	507	559
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	159	182	198	230	272
Summa yta, 1000-tal kvm	2 402	2 593	2 615	2 874	3 471
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl. mark	352	341	27	0	127
Nyproduktion	439	504	517	871	1 595
Om- och tillbyggnad	1 337	1 149	869	857	729
Övriga investeringar	17	24	70	124	103
Summa investeringar	2 145	2 018	1 483	1 852	2 554
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	660	174	1 304	2 443	2 512
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	17,3	15,6	14,2	19,0	24,7
Fastigheternas direktavkastning	3,0	2,9	2,9	4,4	6,1
Avkastning eget kapital	6,7	2,0	24,1	35,2	33,4
Avkastning totalt kapital	7,9	2,4	25,5	27,5	18,8
Avkastning justerat totalt kapital	3,3	0,9	9,6	10,5	6,8
Finansiering					
Soliditet	82,0	82,3	87,9	67,0	43,6
Justerad soliditet	77,3	77,1	79,1	71,2	62,0
Belåningsgrad bokfört värde	8,6	7,8	0,0	24,0	55,7
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	3,6	2,9	0,0	8,1	18,8
Räntetäckningsgrad, ggr	23,1	28,2	82,5	19,9	8,9
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,3	0,4	0,3
Vakansgrad, lokaler	6,7	5,2	5,2	5,9	5,0
Vakansgrad, bilplatser	29,5	27,3	27,9	28,0	24,4
Omflyttning, bostäder	8,4	8,6	9,7	9,5	8,4
Hyresintäkter bostäder, kr/kvm	1105	1059	1038	988	958
Hyresintäkter, lokaler, kr/kvm	1116	1109	1192	1164	1179
Driftkostnad, kr/kvm	507	494	521	470	480
Underhållskostnad, kr/kvm	288	306	285	258	183
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	37	34	36	34	33
Personal					
Årsarbetare	271	296	355	398	443
Personalomsättning, %	8,1	10,3	12,1	16,1	21,2
Sjukfrånvaro, %	3,7	3,3	3	3,6	3,9
MÅLTAL					
Superdriftnetto kr/kvm	540	525	505	502	508
Serviceindex, bostäder	80,7	78,2	77,4	77,6	78
Produktindex, bostäder	77,1	74,2	72,8	72,7	73,4
Trygghetsindex, bostäder	78,1	75,8	74,1	73,9	75,1
Serviceindex, lokaler	75,6	71,4	73,1	74,3	73,6
Produktindex, lokaler	70,3	68,8	66,1	67,2	68,1
Aktivt medskapandeindex (**)	84	n/a	n/a	n/a	n/a
Fjärrvärmeanvändning kWh/kvm (*)	168	168	172	173	173
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	406	233	325	230	348

*) uppgifter baseras på fastighetsbeståndet 2012-12-31 tidigare års uppgifter därför ändrade
 **) nytt index fr.o.m. 2012, jämförelsefror för tidigare år ej tillgängliga



Prognos 2013

Tillväxten i svensk ekonomi är svag som en följd av den internationella nedgången. BNP-tillväxten bedöms stanna vid 0,7 procent 2012. Även 2013 förblir relativt svagt med en BNP-tillväxt på 1,3 procent. Inflationen är låg och arbetslösheten stigande, vilket ökar sannolikheten för ytterligare sänkningar av riksbankens reporänta.

En viktig del i bolagets strategi för 2013 är en fortsatt hög ambitionsnivå avseende underhåll och ombyggnader. De senaste årens fastighetsförsäljningar innebär att de ekonomiska möjligheterna att rusta fastigheterna är fortsatt goda. Underhålls- och ombyggnadsarbetena kommer i likhet med 2012 att vara stora i hela beståndet, med särskilt fokus på Järvafältet. 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.

Fastighetsbeståndet

Under 2012 såldes åtta fastigheter till bostadsrättsföreningar, vilket är ungefär i nivå med föregående år. Inom Stockholms stad finns ett beslut om att inga nya intresseanmälningar för ombildning kan lämnas in avseende fastigheter i innerstaden och vissa närförorter. Inför 2013 är i nuläget cirka 400 lägenheter erbjudna till försäljning och ytterligare cirka 800 lägenheter intresseanmälda av

bostadsrättsföreningar. Fler intresseanmälningar i ytterområden kan tillkomma. Vissa reavinster är därmed sannolika även under 2013. Försäljning av 1 052 lägenheter och 100 lokaler i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB och 1 172 lägenheter och 129 lokaler i Hagsätra till Ikano Bostad AB genomfördes också under 2012. Ytterligare försäljningar till andra än bostadsrättsföreningar kan också bli aktuella under 2013.

Nyproduktion av bostäder kommer att fortsätta vara ett viktigt mål för bolaget. Under 2012 har Svenska Bostäder påbörjat nyproduktion av 406 lägenheter. Prognosen för 2013 innebär en ökning och ligger för närvarande på cirka 700 lägenheter under förutsättning att tillstånd erhålls. Inflyttning är planerad i 145 lägenheter.

Hyresintäkter

Efterfrågan på hyreslägenheter kommer att vara fortsatt hög under 2013. Avtal har träffats med Hyresgästföreningen om nya hyror för bostäder och bilplatser för 2013. Avtalet ger en genomsnittlig höjning på 1,7 procent från 1 januari, vilket motsvarar cirka 34 mnkr.

Utvecklingen av lokalhyresintäkterna bedöms som relativt stabil under 2013 och andelen outhyrda lokaler beräknas bli cirka 6 procent.

Driftkostnader

Bolagets största driftkostnadspost är fjärrvärmekostnaderna. Fjärrvärmeskattebelägg bedöms stiga med 2–3 procent under 2013. Samtidigt minskar företagets energiförbrukning genom investeringar och andra åtgärder. Förbrukningen bedöms minska med cirka 1 procent under 2013. Vattentaxan beräknas bli oförändrad och elpriserna bedöms endast förändras i liten utsträckning. I övrigt bedöms pris- och löneutvecklingen bli måttlig under 2013.

Fastighetsskatt

Under 2013 sänks fastighetsavgiften per bostadslägenhet från 1 365 kronor till 1 210 kronor per år. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet. Under 2013 genomförs en fastighetstaxering som beräknas höja fastighetsskatteskostnaden för lokaler.

Underhåll

Underhållskostnaderna bedöms minska något under 2013 och väntas uppgå till cirka 572 mnkr jämfört med 670 mnkr 2012. Detta motsvarar en underhållskostnad på 255 kr/kvm, det vill säga en fortsatt mycket hög nivå. 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 2013, att jämföra med cirka 2,1 mdkr under 2012. Investeringsvolymen 2012 innehåller fastighetsförvärv med 0,3 mnkr. I övrigt beräknas volymen öka något 2013 och det gäller i första hand nyproduktion. Inom ramen för Järvafältet kommer cirka 475 mnkr att investeras i ett antal större upprustningsprojekt.



Finansiering

I linje med det stora investeringsprogrammet har finansnettot under 2012 försämrats jämfört med föregående år. Mot bakgrund av ett fortsatt omfattande investeringsprogram beräknas upplåningen fortsatt öka under 2013. Finansnettot bedöms uppgå till cirka -71 mnkr för 2013, men kan förbättras om ytterligare lägenheter säljs. Snitträntan på checkkrediten bedöms ligga runt 2,8 procent, vilket är något lägre än under 2012.

Resultatprognos

Bolagets resultatprognos för 2013 avseende det operativa resultatet är -125 mnkr. 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.

Koncernens resultaträkning, prognos 2013

	mnkr
Hyresintäkter	2 446
Övriga förvaltningsintäkter	35
Nettoomsättning	2 481
Fastighetskostnader	
Drift, inkl. central administration	-1 265
Underhåll	-572
Tomträttsavgälder	-123
Fastighetsskatt/avgift	-75
Summa Fastighetskostnader	-2 035
Driftnetto	446
Av- och nedskrivningar	-500
Bruttoresultat	-54
Finansnetto	-71
Resultat efter finansiella poster	-125



22
DARTANJANGS GATA

Ekonomi

Finansiella rapporter

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

Resultaträkningar

Mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012	2011	2012	2011
Hyresintäkter	3	2 479	2 487	2 206	2 222
Övriga förvaltningsintäkter	3	47	52	40	46
Nettoomsättning		2 526	2 539	2 246	2 268
Driftkostnader	4	-1 181	-1 191	-1 064	-1 071
Underhållskostnader		-670	-736	-567	-634
Tomträttsavgälder		-122	-99	-99	-76
Fastighetsskatt		-77	-74	-64	-61
Driftnetto		476	439	452	426
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-495	-470	-463	-439
BRUTTORESULTAT		-19	-31	-11	-13
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-87	-83	-87	-82
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	1 374	476	1 374	476
RÖRELSERESULTAT	8	1 268	362	1 276	381
Finansiella intäkter	9	3	4	25	29
Finansiella kostnader	10	-55	-13	-73	-40
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 216	353	1 228	370
Bokslutsdispositioner	11	-60	-74	-190	-87
RESULTAT FÖRE SKATT		1 156	279	1 038	283
Aktuell skatt	12	-148	-155	-148	-155
Skatt tidigare taxering	12	4	1	4	1
Uppskjuten skatt	12	-34	76	-121	76
Minoritetens andel		-1	0	-	-
ÅRETS RESULTAT		977	201	773	205

Kommentarer till resultaträkningar

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2012 uppgick till 2 479 (2 487) mnkr.

Minskningen förklaras främst av beståndsförändringar under 2011–2012. Försäljning av fastigheter innebar minskade hyresintäkter med 111 mnkr. Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 23 mnkr och förvärv gav 20 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 60 mnkr eller 2,4 (1,3) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 2 procent för moderbolaget från 1 januari och 3 procent för dotterbolaget Stadsholmen från 1 februari. Föregående år höjdes hyran med 2,1 procent i moderbolaget från 1 april och med 2 procent för Stadsholmen från 1 januari. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 50 mnkr jämfört med föregående år.

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

Lokalhyrorna, med avdrag för hyresrabatter och hyresbortfall, har ökat med cirka 10 mnkr, exklusive effekter av försäljningar, nyproduktion och förvärv. En viss minskning av intäkterna har skett i Vällingby City, där outhyr har ökat. I övrigt är merparten av ökningen hänförlig till indexökningar av befintliga kontrakt.

Exklusive nyproduktion har under året driften av 2 (13) garageanläggningar överlåtits till Stockholm Parkering. De omsättningsbaserade hyror vi erhåller från Stockholm Parkering redovisas som lokalhyresintäkter.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad har ökat något jämfört med föregående år beroende på omfattande ombyggnadsåtgärder, främst inom ramen för Järvalyftet, men även i innerstaden.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 6,7 (5,2) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 29,5 (27,3) procent. Vakansgraden är fortsatt högst i ytterstaden. För lokaler har den ökat mest i västerort, inklusive Vällingby City och för bilplatser i innerstaden.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 181 (1 191) mnkr. Kostnaderna minskade med cirka 23 mnkr till följd av beståndsförändringar. Kostnaden vid jämförbart fastighetsbestånd ökade alltså med cirka 13 mnkr jämfört med föregående år, vilket bland annat förklaras av ett kallare och mer snörikt 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, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingsersättningar.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med cirka 5 kr/kvm jämfört med föregående år, främst beroende på ökade kostnader för snöröjning. Kostnader för reparationer blev 4 kr/kvm högre än föregående år. Den största enskilda förklaringen är ökade kostnader för vattenskador i främst Järva. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel.

Värmekostnaderna har ökat med 1 kr/kvm jämfört med föregående år, vilket till viss del är en klimateffekt, eftersom 2011 var varmare än 2012. Den normalårskorrigerade förbrukningen är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. För övriga taxebundna kostnader är det endast marginella förändringar jämfört med föregående år uttryckt i kr/kvm.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på affärsområdena (exklusive bovärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnader för lokal administration har ökat med 1 kr/kvm jämfört med föregående år.

Pensionskostnaderna har ökat något jämfört med föregående år, medan övriga personalkostnader är i stort sett oförändrade.

Kostnader för hyresförluster och skadestånd har minskat jämfört med föregående år, liksom kostnader för konsulter.

Vakansgrad, årstotal, %

	2012	2011
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	6,7	5,2
Bilplatser	29,5	27,9

Intäkter

	mnkr 2012	kr/kvm 2012	mnkr 2011	kr/kvm 2011
Bostäder inkl tillval	1 990	1 105	2 003	1 059
Lokaler	589	1 116	574	1 109
Bilplatser	56	326	61	320
Outhyr	-57	-23	-49	-19
Hyresbortfall och rabatter	-98	-39	-102	-39
Summa hyresintäkter	2 479	992	2 487	957
Övriga intäkter	47	19	52	20
Summa intäkter	2 526	1 011	2 539	977

Driftkostnader

	mnkr 2012	kr/kvm 2012	mnkr 2011	kr/kvm 2011
Fastighetsskötsel	314	135	312	130
Reparationer	113	48	107	44
Vattenkostnader	48	20	47	20
El och kyla	76	33	78	32
Värmekostnader	279	120	286	119
Extern sophämtning	37	16	38	16
Lokal administration	294	126	302	125
Avskrivningar maskiner och inventarier	20	9	21	9
Driftkostnader totalt	1 181	507	1 191	494

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna blev 670 (736) mnkr. De omfattar planerat underhåll, kostnadsandelen av ombyggnadsutgifter, kostnader för lokalanpassningar och kostnader för målning, tapetsering, vitvaror och golv enligt företagets bostadsprogram för inre lägenhetsunderhåll.

Bolaget har i bokslutet för 2012, liksom föregående år, kostnadsfört del av ombyggnadsutgifter. Endast värdehöjande delar av ombyggnadsprojekt har aktiverats. Underhållskostnaden har minskat jämfört med föregående år. Försäljning av fastigheter har bidragit till de minskade kostnaderna. I övrigt är det främst den kostnadsförda delen av ombyggnadsprojekt som minskat. Bland annat har en större andel än föregående år kunnat aktiveras av ombyggnadsutgifterna. Uttryckt i kr/kvm uppgick kostnaden till 288 kr/kvm, vilket fortsatt är en mycket hög nivå. Den höga nivån beror på en omfattande satsning på ombyggnad, underhåll och nyproduktion under samlingsnamnet Stimulans för Stockholm.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 122 (99) mnkr. Sållda fastigheter har medfört en minskning på cirka 5 mnkr. I Vällingby City förvärvades mark 2011. I samband med detta återfördes reserverade och ej fakturerade kostnader avseende tidigare år (23 mnkr). Detta bidrog till att kostnaden 2011 blev lägre än normalt. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter. Dessutom har avgälder för nya tomträtter tillkommit.

Fastighetsskatt

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 77 (74) mnkr. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 365 (1 302) kr/lägenhet. Beståndsförändringar har medfört en minskning på cirka 1 mnkr. För vissa av de sålda fastigheterna har Svenska Bostäder betalat fastighetsskatten under 2012.

Driftnetto

Driftnettet blev 476 (439) mnkr. Effekterna av fastighetsförsäljningar, nyproduktion och förvärv uppgår till cirka 21 mnkr i negativ effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökade driftnettet med cirka 58 mnkr.

Överskottsgraden har ökat jämfört med år 2011, liksom direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna blev 495 (470) mnkr. Försäljningar av fastigheter har lett till minskade kostnader med 12 mnkr och förvärv till ökade kostnader med 7 mnkr. Aktivering av ny- och ombyggnadsprojekt har samtidigt lett till ökade avskrivningar.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 87 (83) mnkr. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för marknadsföring.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter, där kontrakt tecknats om försäljning och tillträde skett senast 31/12 2012, uppgår till 1 374 (476) mnkr. Försäljning av åtta fastigheter i Bredäng och Kärrtorp till Primula Byggnads AB och försäljning av elva fastigheter i Hagsätra till Ikano Bostad AB har skett under året. Därutöver har tio fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar och en fastighet till privat fastighetsbolag.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -52 (-9) mnkr, en försämring mot föregående år med 43 mnkr.

Minskade räntekostnader till följd av sålda fastigheter förklarar cirka 34 mnkr av avvikelsen. Därutöver tillkommer effekter av ökade räntekostnader relaterat till ökat upplåningsbehov för investeringar i förvärv, nyproduktion och ombyggnad. Den volymviktade snitträntan i låneportföljen uppgick till 2,88 (3,17).

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 1 156 (279) mnkr. Exklusive realisationsresultat blev det operativa resultatet -158 (-123) mnkr.

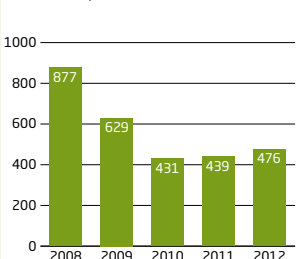
Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/kvm

	mnkr 2012	kr/kvm 2012	mnkr 2011	kr/kvm 2011
Personalkostnader	26,2	11,3	28,0	11,6
Marknadsföring och information	43,2	18,6	37,6	15,6
Övriga konsultkostnader	6,0	2,6	6,6	2,7
Övriga centrala adm kostnader	11,6	5,0	10,7	4,4
Totalt	87	37	83	34

Resultateffekt försäljningar/ förvärv (2012 jämfört med 2011)

	mnkr
Intäkter	-91
Förvaltningskostnader	56
Driftnetto	-35
Fastighetsavskrivningar	5
Finansnetto	17
Resultat efter finansnetto	-13

Driftnetto, mnkr



Balansräkningar

Mnkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	14 855	13 674	14 038	12 868
Inventarier	14	213	243	18	22
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 236	1 524	1 205	1 502
Summa materiella anläggningstillgångar		16 304	15 441	15 261	14 392
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	500	500
Uppskjuten skattefordran	12	22	145	7	129
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	43	17	734	778
Summa finansiella anläggningstillgångar		65	162	1 241	1 407
Summa anläggningstillgångar		16 369	15 603	16 502	15 799
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	18	45	20	43	17
Skattefordringar		7	78	3	73
Övriga fordringar	19	36	21	35	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	88	73	77	64
Summa kortfristiga fordringar		176	192	158	174
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar		176	192	158	174
SUMMA TILLGÅNGAR		16 545	15 795	16 660	15 973
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital: 15 190 000 aktier		1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond		2 452	2 256	304	304
Summa bundet kapital		3 971	3 775	1 823	1 823
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		8 604	9 014	8 615	8 826
Årets resultat		977	201	773	205
Summa fritt eget kapital		9 581	9 215	9 388	9 031
Summa eget kapital		13 552	12 990	11 211	10 854
Obeskattade reserver	22	-	-	2 566	2 502
Minoritetsintresse	23	8	7	-	-
Avsättningar					
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	5	14	5	14
Uppskjuten skatteskuld	12	632	719	-	-
Summa avsättningar		637	733	5	14
Långfristiga skulder					
Långfristiga skulder	25	0	0	623	623
Summa långfristiga skulder		0	0	623	623
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		506	477	461	442
Skatteskulder		0	1	-	-
Skulder till koncernföretag		60	74	60	74
Övriga kortfristiga skulder	26	1 563	1 340	1 525	1 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	219	173	209	165
Summa kortfristiga skulder		2 348	2 065	2 255	1 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 545	15 795	16 660	15 973
Ställda säkerheter	28	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	29	3	4	3	

Kassaflödesanalyser

Mnkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	1 216	353	1 228	370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 -869	-8	-912	-51
Betald skatt	-72	-257	-70	-252
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	275	88	246	67
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-55	13	-54	7
Förändring av rörelseskulder	96	15	50	60
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	316	116	242	134
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2 -2 145	-2 018	-2 100	-1 970
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 143	664	2 116	658
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2	-1 354	16	-1 312
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Utdelning	-416	-24	-416	-24
Förändringar i långfristiga fordringar och skulder	-26	5	44	-14
Koncernbidrag	-74	-80	-88	-121
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-516	-99	-460	-159
PERIODENS KASSAFLÖDE	-202	-1 337	-202	-1 337
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-1 069	268	-1 069	268
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-1 271	-1 069	-1 271	-1 069
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	515	492	471	447
Resultat från avyttrade fastigheter	-1 374	-476	-1 374	-476
Resultat från avyttrade inventarier	-1	-4	-	-3
Förändring i avsättning	-9	-20	-9	-19
	-869	-8	-912	-51
2. Investeringar				
Förvärvade fastigheter	352	342	352	342
Investering i fastigheter	1 789	1 663	1 744	1 615
Övriga investeringar	4	13	4	13
SUMMA	2 145	2 018	2 100	1 970

NOT 1 ASSOCIATIONSFORM OCH SÄTE

Svenska Bostäder bedriver verksamhet i form av aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 95, 162 12 Vällingby.

AB Svenska Bostäder är dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att fastställas på ordinarie årsstämma.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Klassificering

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

Värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

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

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

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld. Undantag görs dock för rena substansförvärv, det vill säga för förvärvade fastigheter i dotterbolag. Skatten beräknas enligt en schablon på 10 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 närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag, se not 3.

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

Koncernbidrag

Från och med år 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårets siffror har omräknats i enlighet med detta.

Intäkter

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

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

Ränteutgifter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag intäktsförs i de perioder kostnader uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Flertalet bolag i Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtagande försäkrade i S:t Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av

pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

Svenska Bostäder följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL för tjänstemännen. Detta är en avgifts- samt förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande till avgiftsbestämd ålderspension med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även en betalning till förmånsbestämd ålderspension. För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Även här är pensionspremien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent. För lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent. Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

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

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent med undantag för förvärvade fastigheter i dotterbolag (substansförvärv) där avsättningen är beräknad enligt en schablon på 10 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 åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgifter och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 2,75–8,00 procent har använts beroende på fastighetens läge.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera 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.

Riksdagen har i slutet av år 2012 tagit beslut om skärpta avdragsregler för interna räntor. Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad från år 2013. Ansökan avser samtliga bolag i koncernen.

Kassaflödesanalys

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

NOT 3 OMSÄTTNING, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	1 989	2 003	1 860	1 878
Lokaler	589	574	438	430
Bilplatser	55	61	54	59
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-1	-2	-1	-2
Lokaler	-39	-30	-37	-28
Bilplatser	-16	-17	-16	-17
Avgår rabatter m.m.	-98	-102	-92	-98
Summa hyresintäkter	2 479	2 487	2 206	2 222
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	46	48	40	43
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	1	4	0	3
Summa övriga förvaltningsintäkter	47	52	40	46

Under 2012 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 88 mnkr (82) och sålt varor och tjänster för 14 mnkr (13). Per 31 december 2012 hade koncernen nettoskulder på 71 mnkr (87) till moderkoncernen, varav 2 mnkr (5) avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 88 mnkr (87). Kostnaderna som uppgår till 194 mnkr (128) avser i huvudsak räntekostnader med 53 mnkr (12), tomträttsavgälder och arrenden 122 mnkr (99) och renhållningstjänster med 12 mnkr (13). Per 2012-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 1 271 mnkr (1 069).

NOT 4 DRIFTKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsskötsel	314	312	283	279
Reparationer	113	107	98	92
Vattenavgifter	47	47	43	43
El och gas	76	78	67	70
Värmekostnader	279	286	257	263
Extern sophämtning	37	38	34	35
Fastighetsadministration	295	302	275	281
Avskrivning inventarier	20	21	7	8
Summa driftkostnader	1 181	1 191	1 064	1 071

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Fastigheter, enligt plan	495	470	463	439
Summa av- och nedskrivningar	495	470	463	439
Inventarier	20	22	8	9

NOT 6 ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER, MNKR

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

Årets kostnader för revision uppgår till 1,1 mnkr (0,8). För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,6 mnkr (0,3).

NOT 7 RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Resultat vid försäljning av fastigheter	1 374	476	1 374	476
Summa avyttring fastigheter	1 374	476	1 374	476

Under året har 10 fastigheter (9) sålts till bostadsrättsföreningar och 20 fastigheter (0) till privata köpare. Den totala köpeskillingen uppgick till 2 247 mnkr (686).

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Antal anställda	298	304	278	286
Varav kvinnor	129	130	122	123
Varav män	169	174	156	163
Antal årsarbetare	271	296	254	278

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen*Styrelsen*

Antal kvinnor	4	4	2	2
Antal män	11	11	5	5

Övriga ledande befattningshavare

Antal kvinnor	2	2	2	2
Antal män	6	5	6	5

Sjukfrånvaro, %	3,7	3,3	3,7	3,2
Kvinnor	4,7	4,0	4,8	3,9
Män	3,0	2,6	2,8	2,6

Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar	143	152	133	143
Sociala kostnader	86	63	81	59
(varav pensionskostnader)	23	17	22	15

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 1,0 mnkr (0,7).

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 1,0 mnkr (0,7).

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda				
Styrelse, VD och vVD	5	4	4	3
Övriga anställda	138	149	129	140

Löner och villkor för styrelsen och VD*Styrelsens ordförande*

Arvode utgick till styrelsens ordförande med 73 tkr. 2011 betalade moderbolaget en ersättning, 29 tkr, till Stockholms stad för del av ordförandes lön och sociala kostnader.

Övriga styrelseledamöter

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

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,7 (1,6) mnkr.

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare

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

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

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Utdelningar	0	0	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	23	26
Ränteintäkter, övriga	3	3	2	2
Räntebidrag	0	1	0	1
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	-
Summa finansiella intäkter	3	4	25	29

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	18	27
Övriga räntekostnader	55	13	55	13
Summa räntekostnader	55	13	73	40
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	55	13	73	40

Finanspolicy

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

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

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	64	-
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	-1
Lämnade och erhållna koncernbidrag	60	74	126	88
Summa bokslutsdispositioner	60	74	190	87

NOT 12 SKATTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Skattekostnader				
Aktuell skatt	148	155	148	155
Skatt tidigare taxeringar	-4	-1	-4	-1
Uppskjuten skatt	34	-76	121	-76
Summa skattekostnader	178	78	265	78
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	1 156	279	1 038	283
Skatt 26,3 %	304	74	273	74
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	8	14	8	13
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	-103	109	-103	109
Skatteeffekt avskrivning anläggningstillgångar	-33	-42	-30	-41
Årets avsättning till obeskattade reserver	-28	-	-	-
Summa aktuell skatt	148	155	148	155
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	22	145	7	129
Summa uppskjuten skattefordran	22	145	7	129

KONCERNEN
2012 2011
MODERBOLAGET
2012 2011

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheter	25	22	-	-
Avskrivningar utöver plan	71	57	-	-
Periodiseringsfonder	536	640	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	632	719	-	-

Effekt av förändrad skattesats från 26,3 procent till 22 procent uppgår till 117 mnkr.

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MNKR

KONCERNEN
2012 2011
MODERBOLAGET
2012 2011

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	17 179	16 118	15 642	14 617
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	2 231	1 322	2 209	1 286
Avyttringar och utrangeringar	-888	-261	-908	-261
Vid årets slut	18 522	17 179	16 943	15 642

Akkumulerade avskrivningar enl. plan

Vid årets början	-4 640	-4 367	-3 888	-3 646
Avyttringar och utrangeringar	302	105	303	105
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-411	-378	-380	-347
Vid årets slut	-4 749	-4 640	-3 965	-3 888

Akkumulerade uppskrivningar

Vid årets början	158	166	160	168
Avyttringar och utrangeringar	-27	-3	-27	-3
Årets avskrivning enl. plan på uppskrivet belopp	-4	-5	-4	-5
Vid årets slut	127	158	129	160

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-458	-458	-458	-458
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	-458	-458	-458	-458
Planenligt restvärde vid årets slut	13 442	12 239	12 649	11 456

MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	785	496	766	477
Årets anskaffningar	-	296	-	296
Avyttringar och utrangeringar	-9	-7	-9	-7
Planenligt restvärde vid årets slut	776	785	757	766

MARKANLÄGGNINGAR

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	455	353	451	350
Årets anskaffningar	79	111	79	110
Avyttringar och utrangeringar	-19	-9	-19	-9
Vid årets slut	515	455	511	451

Akkumulerade avskrivningar enl. plan

Vid årets början	-55	-34	-54	-34
Avyttringar och utrangeringar	2	1	2	1
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-24	-22	-24	-21
Vid årets slut	-77	-55	-76	-54
Planenligt restvärde vid årets slut	438	400	435	397

BYGGNADSINVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	514	509	513	508
Årets anskaffningar	5	6	4	6
Avyttringar och utrangeringar	-2	-1	-2	-1
Vid årets slut	517	514	515	513

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar enl. plan				
Vid årets början	-264	-199	-264	-199
Avyttringar och utrangeringar	1	1	1	1
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-55	-66	-55	-66
Vid årets slut	-318	-264	-318	-264
Planenligt restvärde vid årets slut	199	250	197	249

Bokförda värden

Byggnader	13 442	12 239	12 649	11 456
Mark	776	785	757	766
Markanläggningar	438	400	435	397
Byggnadsinventarier	199	250	197	249
Bokfört värde vid årets slut	14 855	13 674	14 038	12 868

Under året har 10 fastigheter (9) sålts till bostadsrättsföreningar och 20 fastigheter (0) till privata köpare. 2 fastigheter har förvärvats i år. Förra året genomfördes markförvärv Vällingby City och förvärv av 1 fastighet.

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter	35 765	37 279	31 637	31 790
-------------------------	--------	--------	--------	--------

Taxeringsvärden

Byggnader	16 800	17 817	15 120	16 155
Mark	3 312	3 532	3 136	3 361
Tomträtter och arrenden	7 341	7 406	5 670	5 823
Summa taxeringsvärden	27 453	28 755	23 926	25 339

Avskrivning av fastigheter sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod:

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

NOT 14 INVENTARIER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	333	377	69	142
Nyanskaffningar	3	13	3	13
Överfört från pågående	12	34	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-31	-91	-1	-86
Vid årets slut	317	333	71	69

Akkumulerade avskrivningar enl. plan

Vid årets början	-90	-151	-47	-120
Avyttringar och utrangeringar	6	83	1	82
Årets avskrivning enl. plan på anskaffningsvärden	-20	-22	-7	-9
Vid årets slut	-104	-90	-53	-47
Planenligt restvärde vid årets slut	213	243	18	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, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Vid årets början	1 524	1 288	1 502	1 243
Årets investeringar	2 345	2 337	2 191	2 197
Kostnadsförda investeringar	-557	-629	-467	-537
Överfört till byggnader	-1 880	-1 322	-1 837	-1 286
Överfört till markanläggningar	-79	-111	-79	-111
Överfört till byggnadsinventarier	-5	-5	-5	-4
Överfört till inventarier	-12	-34	-	-
Sålt	-100	-	-100	-
Bokfört värde vid årets slut	1 236	1 524	1 205	1 502

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	500	500
Bokfört värde vid årets slut	-	-	500	500

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

	Andel %	Antal/andel	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Dotterföretag/Org nr/Säte			2012	2011	2012	2011
AB Stadsholmen	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Burspråket	100	100 000	-	-	480	480
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559/Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
IT-B0 i Stockholm AB	100	1 000	-	-	0	0
556615-7292/Stockholm	100	100 000	-	-	0	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB	100	100 000	-	-	0	0
556748-4141/Stockholm						

Andel i procent avser andel av kapital/röster.

NOT 17 ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Fordringar hos koncernföretag	-	-	698	768
Andra långfristiga fordringar	36	10	36	10
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	7	0	0
Bokfört värde vid årets slut	43	17	734	778

Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	10	15	10	15
Tillkommande fordringar	32	0	32	0
Avgår, kortfristig del	-6	-5	-6	-5
Bokfört värde vid årets slut	36	10	36	10

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/andel	Nom (tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Aktier/Org nr/Säte			2012	2011	2012	2011
SABO Byggnadsförsäkring AB	130	130	0	0	0	0
516401-8441/Stockholm						
Andelar/Org nr/Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa	8	80	0	0	0	0
702000-9226/Stockholm						
Brf Gurkan 1-3	17	-	7	7	-	-
716416-4480/Solna						
Svenskt Fastighetsindex SFI ek. för.	-	50	0	0	0	0
Bokfört värde vid årets slut			7	7	0	0

NOT 18 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Hyresfordringar	8	15	8	14
Kundfordringar	37	5	35	3
Bokfört värde vid årets slut	45	20	43	17

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Fordran fastighetsköpare	19	-	19	-
Övrigt	17	21	16	20
Bokfört värde vid årets slut	36	21	35	20

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna intäkter	2	5	2	5
Tomträttsavgälder	31	28	25	23
Övrigt	55	40	50	36
Bokfört värde vid årets slut	88	73	77	64

NOT 21 EGET KAPITAL, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
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	2 256	2 224	304	304
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	196	32	-	-
Vid årets slut	2 452	2 256	304	304
Fritt eget kapital/Balanserat och årets resultat				
Ingående balans	9 215	9 070	9 031	8 850
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-196	-32	-	-
Utdelning enl. stämmobeslut	-416	-24	-416	-24
Årets resultat	977	201	773	205
Vid årets slut	9 581	9 215	9 388	9 031
Summa eget kapital vid årets slut	13 552	12 990	11 211	10 854

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Bundna reserver/reservfond

Syftet med reservfonden är att spara en del av vinsten, så att den uppgår till minst 20 procent av aktiekapitalet.

Fritt eget kapital**Balanserat och årets resultat**

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter vinstutdelning. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs. det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Lagen om allmännyttan begränsar vad som är faktiskt utdelningsbart till aktieägarna.

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl. plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	121	121
Förändringar under året	-	-	64	-
Vid årets slut	-	-	185	121
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2009	-	-	587	587
Avsatt vid tax 2010	-	-	956	956
Avsatt vid tax 2011	-	-	838	838
Avsatt vid tax 2012	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2013	-	-	-	-
Vid årets slut	-	-	2 381	2 381
Bokfört värde vid årets slut	-	-	2 566	2 502

NOT 23 MINORITETSINTRESSE, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
I bundet eget kapital	1	1	-	-
I fritt eget kapital	7	6	-	-
Summa minoritetsintresse	8	7	-	-

NOT 24 AVSÄTTNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	14	34	14	33
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	-9	-20	-9	-19
Bokfört värde vid årets slut	5	14	5	14

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

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Skulder till koncernföretag	-	-	623	623
Övriga långfristiga skulder	0	0	-	-
Bokfört värde vid årets slut	0	0	623	623

NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	5 000	3 900	5 000	3 900
Outnyttjad del	3 729	2 831	3 729	2 831
Utnyttjad kreditbelopp	1 271	1 069	1 271	1 069
Förskottsbetalda hyresintäkter	216	237	187	203
Källskatt	3	4	3	3
Övriga skulder	73	30	64	24
Bokfört värde vid årets slut	1 563	1 340	1 525	1 299

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Underhåll, ny- och ombyggnad	158	106	152	105
Förbrukning	10	13	9	12
Tomträttsavgälder	5	3	5	3
Semesterskuld	15	16	14	15
Sociala försäkringar	4	4	3	3
Övrigt	27	31	26	27
Bokfört värde vid årets slut	219	173	209	165

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Uttagna pantbrev	3 511	3 538	3 200	3 227
Varav i eget förvar	3 511	3 538	3 200	3 227
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 14 mnkr (33).

NOT 29 ANSVARFÖRBINDELSER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Ansvarsbelopp Fastigo	3	4	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	3	4	3	3

NOT 30 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	8 615 195 692
Årets resultat	773 355 571
Summa	9 388 551 263

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	16 027 000
I ny räkning balanseras	9 372 524 263
Summa	9 388 551 263

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.

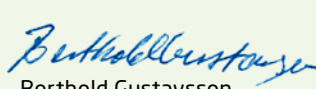
Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Föreslagen utdelning utgör 0,14 procent av moderbolagets egna kapital och 0,12 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.

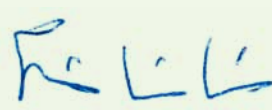
Stockholm den 14 februari 2013


Berthold Gustavsson
Ordförande


Yvonne Ruwaida


Hugo Nordenfelt


Peter Salomon

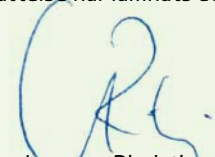

Fredrik Lundin Leinder


Karin Hanqvist


Jan Sörling


Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2013


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10–81.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2012.

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.

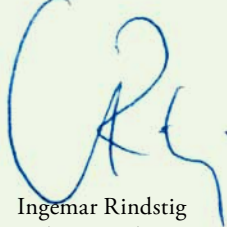
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag 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 18 februari 2013



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

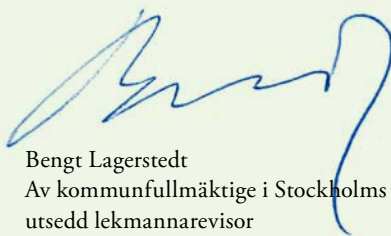
Till årsstämman i AB Svenska Bostäder Organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

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 från 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 2013-02-06 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från 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 6 februari 2013



Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

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

Operativt resultat

Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter.

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

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

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

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

Avkastning eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för 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.

Förkortningar

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

Personal

Årsarbetare

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

Måltal

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.

Aktivt medskapandeindex, AMI

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

Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm

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

Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter

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



Fastighetsförteckning

För framtidens skiftande behov

Vår idé är att 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 nutid.



Affärsområde Järva

De flesta av Svenska Bostäders fastigheter 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/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Akalla												
Brahestad 1	Helsingforsgatan 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsgatan 8	D	1976	-	0	9 659	0	1	0	5,5	0	0,0
Helsingfors 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4	0,4	0	1,9
Kotka 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 963	0	1	233	1,1	0	6,8
Nystad 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	291	99	9	0	5,8	873	40,2
Nystad 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	504	99	6	64	6,1	873	40,2
Nystad 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	62	5,8	868	38,1
Nystad 6	Borgågatan 46	D	1974	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Nystad 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	1974	5 687	302	99	5	64	6,9	1 065	39,1
Nystad 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	470	99	5	62	6,1	875	40,4
Nystad 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	64	5,9	875	38,9
Nådendal 1	Villmanstrandsgatan 1	D	1974	1974	0	0	0	0	20	0,0	0	2,8
Saima 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211	1,1	0	7,4
Sveaborg 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	180	96	3	66	5,7	861	37,7
Sveaborg 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	628	96	11	62	6,2	859	39,9
Akalla Totalt					45 114	18 687	786	53	912	56,6	894	333,4
Husby												
Bergen 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0	0,8	0	5,4
Bodö 1	Nordkapsgatan 3	D	1976	1989	0	2 005	0	2	0	2,6	0	14,3
Lillehammer 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimsgrønt 17-19	D	1974	1974	0	2 856	0	18	0	2,8	0	9,1
Molde 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 160	15	82	3	0	5,4	844	60,4
Molde 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1975	7 956	654	103	20	0	7,2	845	86,9
Molde 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	23	119	2	192	9,0	925	100,4
Molde 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	0	116	0	225	8,2	833	91,0
Molde 5	Bergengatan 43-51	D	1976	1976	9 374	251	128	20	0	9,7	1 029	112,0
Oslo 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	21	104	1	154	7,5	866	97,0
Oslo 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	132	124	10	0	8,2	852	96,4
Oslo 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0	6,7	958	81,5
Oslo 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0	9,6	864	132,2
Oslo 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	5,9	864	81,0
Oslo 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 665	0	120	0	263	8,9	887	101,2
Oslo 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	54	130	3	0	8,6	858	120,3
Oslo 8	Edvard Griegsgången 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 125	0	5	0	1,7	0	0,0
Oslo 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0	1,3	0	7,1
Ringerike 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	1,2	0	9,8
Trondheim 1	Trondheimsgrønt 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 178	115	23	0	8,7	891	99,6
Trondheim 2	Trondheimsgrønt 4-8	D	1974	1974	6 166	340	84	5	0	5,8	865	77,8
Trondheim 4	Trondheimsgrønt 24-28, 28A, 30-32	D	1974	1974	9 227	102	122	39	261	11,3	1 147	103,0
Trondheim 5	Trondheimsgrønt 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	40	96	9	259	7,4	892	79,5
Trondheim 6	Trondheimsgrønt 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	345	98	16	0	6,6	863	86,4
Trondheim 7	Trondheimsgrønt 44-48	D	1974	1974	6 169	0	82	0	0	5,3	835	62,4
Ålesund 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslogatan 2-4, Trondheimsgrønt 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1975	18 466	3 173	404	24	139	27,4	1 110	204,6
Ålesund 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimsgrønt 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0	1,1	0	6,8
Husby Totalt					162 413	17 028	2 365	234	1 853	178,8	925	1 926,3
Kista												
Gedser 1	Randersgatan 6, Årvingevägen 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	2	0	6,5	1 399	51,1
Randers 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	165	9,0	1 162	82,1
Ribe 170	Ribegatan 99	C	1979	-	0	336	0	1	0	0,5	0	0,0
Ribe 37	Ribegatan 130	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 218	1,5
Ribe 38	Ribegatan 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 218	1,5
Silkeborg 136	Själlandsgrønt 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0	0,1	1 192	1,7
Århus 174	Århusgatan 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 218	1,6
Århus 175	Århusgatan 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 218	1,6
Kista Totalt					11 450	339	204	3	165	16,4	1 256	141,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Rinkeby												
Kvarnbäcken 1	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Kvarndammen 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	744	126	22	0	8,8	828	67,1
Kvarndammen 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	757	130	27	0	8,6	827	65,0
Kvarndammen 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0	8,7	828	64,2
Kvarnfallet 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126	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	14 843	773	214	18	0	14,5	911	114,6
Kvarnseglet 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	446	0	2	188	1,0	0	4,5
Kvarnseglet 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	37	0,1	0	0,0
Kvarnseglet 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	1 067	172	19	0	11,5	842	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	2	44	3,4	808	25,1
Lillkvarnen 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	122	70	1	0	3,8	812	27,8
Lillkvarnen 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	723	0	1	86	0,4	0	0,9
Rinkeby 2:8	Gärdebyplan 3	D	1970	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Storkvarnen 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1972	7 185	229	84	6	0	6,0	844	48,1
Storkvarnen 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	6 795	579	80	12	0	6,2	848	48,0
Storkvarnen 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Rinkeby Totalt					76 779	6 446	1 057	134	606	73,8	848	559,6
Tensta												
Bränninge 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0	2,2	0	12,4
Bränninge 8	Tenstagplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12	5,6	1 351	40,0
Fållinge 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185	0,7	0	1,8
Gemlinge 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80	0,2	0	0,0
Gullinge 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	11	0	4,4	853	32,3
Hjälminge 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	212	50	4	33	3,8	854	28,3
Husinge 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0	6,2	851	45,1
Husinge 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	295	77	7	0	5,2	852	38,2
Kämpinge 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	256	60	4	0	5,0	938	34,5
Neglinge 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	1969	8 108	557	94	7	113	7,7	854	52,8
Skänninge 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 789	969	80	16	103	7,0	855	49,5
Skänninge 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69	7,1	850	52,3
Skänninge 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72	7,1	850	50,5
Skänninge 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69	4,0	851	29,1
Skärlinge 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1970	6 823	624	82	6	8	7,2	981	51,0
Tisslinge 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0	5,0	841	37,5
Toftinge 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	1994	7 189	295	94	6	16	7,3	987	48,1
Vämlinge 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1969	7 668	1 045	89	6	124	7,5	856	49,5
Tensta Totalt					90 857	10 886	1 111	115	884	93,3	900	652,8
AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA Totalt					386 613	53 386	5 523	539	4 420	418,8	910	3 613,2



Affärsområde Västerort

Svenska Bostäders fastigheter i affärsområde Västerort består till stora delar av fastigheter byggda på 1950-talet. Under 2012 färdigställdes totalt 266 nya lägenheter i affärsområdet och nya hyresgäster flyttade in i Annedal, Blackeberg och Vinsta.

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Blackeberg												
Bottnackarlen 1	Björnsonsgatan 299, Elias Lönnrots Väg 13-29	C	1952	1952	3 390	407	54	5	7	3,8	1 013	41,1
Finnen 1	Ibsengatan 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	2	0	1,4	1 007	13,9
Fransmannen 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33	2,7	1 000	28,7
Greken 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	17	2,7	1 004	27,2
Holländaren 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43	8,3	1 017	83,6
Indianen 1	Arvid Mörnes Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37	8,3	993	89,3
Italianaren 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	8 115	1 036	129	16	58	9,6	1 004	99,1
Italianaren 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23	4,6	1 445	51,1
Karelaren 2	Arvid Mörnes Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32	4,4	982	45,3
Norrmannen 1	Björnsonsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0	1,7	1 004	18,3
Norrmannen 2	Björnsonsgatan 116-130	C	1952	1952	3 162	369	48	4	14	3,3	995	36,9
Portugisen 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	825	96	11	28	7,3	982	79,8
Turken 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	311	16	3	2	1,5	991	14,8
Ungraren 1	Björnsonsgatan	C	2012	2012	5 543	755	70	1	0	8,1	1 507	64,0
Blackeberg Totalt					56 454	6 535	859	87	294	67,6	1 069	693,1
Bromsten												
Idun 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duv- bovägen 96	C	1984	1984	9 946	891	135	7	80	12,4	1 129	131,7
Jorund 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0	2,9	1 070	34,3
Margareta 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	95	28	3	28	2,4	1 057	28,0
Yrsa 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	508	52	4	44	5,2	1 056	56,5
Bromsten Totalt					18 987	1 515	251	19	152	22,9	1 097	250,5
Grimsta												
Blyet 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0	0,4	0	3,4
Guldet 4	Grimstagatan 129-217, Gulldragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 547	406	26	137	30,0	987	326,4
Kvicksilvret 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 941	369	43	108	28,2	996	308,0
Neonet 1	Gulldragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	9,9	1 379	118,0
Silvret 2	Grimstagatan 36-46, 46A-C, 48-50, 54-58, 58A-D, 60-66, 66A-D, 68-72	C	1958	1958	8 020	414	119	6	15	8,6	1 021	91,8
Silvret 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	148	11,3	1 009	120,9
Tennet 1	Grimstagatan 103-117, Kanngjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0	9,8	1 023	104,2
Tennet 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	7	85	1	0	4,9	1 027	50,6
Tungstenen 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	153	61	3	54	4,7	1 204	52,5
Tungstenen 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	32	6,8	1 409	76,8
Uranet 1	Grimstagatan 219-235, Gulldragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162	14,0	1 003	149,8
Grimsta Totalt					110 902	6 466	1 702	96	717	128,7	1 049	1 402,4
Hässelby Gård												
Bondesalen 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	299	136	12	31	8,1	987	84,0
Fondbersån 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	9 954	758	152	6	79	12,6	1 159	119,9
Herreköket 1	Liljeörnsgatan 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33	3,6	1 005	24,0
Kungssalen 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	837	79	16	40	5,3	956	53,3
Kålgården 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,8	1 326	21,2
Lakejkammaren 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 755	405	135	11	0	9,5	1 005	102,2
Mjölkkammaren 3	Liljeörnsgatan 29-67	C	1956	1956	8 082	792	141	17	67	9,3	977	97,2
Rosengården 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	48	3,7	977	41,2
Spegeldammen 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	116	110	3	53	7,8	983	84,8
Springbrunnen 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37	5,3	987	55,0
Sängkammaren 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41	11,3	977	121,1
Säteritaket 2	Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17	C	2005	2005	6 313	1 501	97	14	0	8,8	1 326	112,3
Tapetrabatten 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 150	169	17	50	12,8	995	144,6
Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	52	7,8	974	88,0
Örtagården 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4	1,4	1 082	11,2
Hässelby Gård Totalt					94 853	7 970	1 495	132	535	109,9	1 031	1 160,0
Hässelby Strand												
Kornischen 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0	1,8	1 029	19,9
Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	45	7,3	1 041	72,2
Triglyfen 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	9	168	13,7	1 027	140,2
Hässelby Strand Totalt					19 487	626	322	12	213	22,8	1 032	232,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Mariehäll												
Kullagulla 1	Alfons Åbergs Gata 2-4, Annedalsv. 71-75, Dartanjangs Gata 50-56, Pippi Långstrumps Gata 31-35	B	2011	2011	7 797	2 977	95	7	0	12,4	1 554	36,2
Kusin Vitamin 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Hol- gerssons Gata 2, Pelleppennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	7 671	2 174	113	3	0	12,2	1 562	79,1
Lasse Liten 1	Annedalsvägen 65-69, Pippi Lång- strumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	1	0	4,3	1 548	7,8
Mariehäll Totalt					18 224	5 242	240	11	0	28,9	1 557	123,1
Räcksta												
Bolaget 2	Ångermannagatan 78-128	C	1953	1953	11 476	1 132	179	22	29	12,6	971	138,1
Disponenten 1	Vällingbyvägen 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	14	0	4,7	941	53,4
Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	6	20	5,9	1 001	63,5
Platschefen 1	Vällingbyvägen 161-163	C	1953	1953	4 675	66	85	3	0	5,3	1 013	55,0
Vagnhallen 14	Jämtlandsgatan 159-161	C	1970	-	0	2 686	0	3	18	3,3	0	0,0
Räcksta Totalt					25 673	5 399	404	48	67	31,8	981	309,9
Solhem												
Gotte 1	Sörgårdsvägen 141-155	C	1989	1989	542	417	7	1	7	1,1	1 116	10,4
Hedvig 1	Spånga Stationsväg 59-67	C	1963	1963	1 990	39	30	1	0	1,9	921	19,7
Hedvig 2	Spånga Stationsplan 13, 55-57	C	1963	1963	2 100	269	42	5	0	2,5	922	<22,7
Hedvig 3	Spånga Stationsväg 69, 69A, 71-81	C	1963	1963	2 478	15	36	2	52	2,5	925	24,3
Ulf 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Värsta Allé 12	C	1932	1932	691	568	7	5	0	1,5	1 268	8,9
Solhem Totalt					7 801	1 308	122	14	59	9,5	963	86,0
Vinsta												
Jordfråsen 1	Rabattvägen 31-45	C	2012	2012	0	0	0	0	0	0,0	0	34,7
Kantskären 1	Redskapsvägen 10-24	C	2012	2012	6 238	107	83	2	0	8,9	1 435	45,7
Vinsta Totalt					6 238	107	83	2	0	8,9	1 435	80,4
Vällingby												
Arkivbläcket 2	Bräckegatan 2-20, Kirunagatan 10-12	C	1991	1992	7 837	2 327	80	23	0	11,3	1 201	123,5
Bokpapperet 1	Lyckselevägen 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	6	13	5,1	1 102	51,6
Brevkopian 1	Skattegårdsvägen 37-43	C	1955	1955	4 928	16	88	2	0	5,5	1 009	57,3
Chefen 1	Vällingbyvägen 146-176	C	1953	1953	7 029	775	124	13	14	7,9	992	83,2
Glanspapperet 1	Lyckselevägen 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	8	17	7,0	1 100	67,9
Hektografen 2	Duvedsvägen 9	C	1955	1955	0	406	0	1	0	0,3	0	1,8
Hälskoret 1	Vittangiplan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 938	1 760	34	31	0	5,6	1 216	52,3
Håltången 1	Lyckselevägen 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	1	40	1,7	961	18,1
Häftstiftet 2	Duvedsvägen 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	8	4	2,7	1 023	27,4
Inköpschefen 6	Solursgränd 3-11, Solursgången 16	C	2011	2011	12 562	308	171	59	62	19,2	1 471	234,5
Kanslisilket 7	Bräckegatan 1-7, Kirunagatan 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	45	6,8	1 467	79,4
Kartoteket 1	Duvedsvägen 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	1	0	1,6	1 018	15,2
Korthållaren 5	Indalsbacken 4-31, Lyckselevägen 9	C	1954	1953	9 894	146	165	7	44	10,9	1 003	116,2
Nålfatet 2	Duvedsvägen 21-23	C	1955	-	0	438	0	2	0	0,4	0	0,0
Pennstället 1	Lyckselevägen 34-54	C	1954	1968	3 510	587	61	6	16	4,8	1 105	44,2
Reversalet 1	Vittangigatan 1, Årevägen 11-27	C	1953	1953	5 046	574	85	16	0	6,1	1 016	61,9
Ritbordet 3	Jämtlandsgatan 120-148	C	1953	1953	6 424	440	108	9	44	7,5	1 001	77,2
Skaffstämpeln 1	Härjedalsgatan 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	6	53	4,6	1 005	48,1
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	4	65	5,8	1 003	60,8
Stämpeldynan 1	Fjällnäsgränd 2-8, Härjedalsgatan 1-13, Vällingbyvägen 134-138	C	1956	1956	6 058	392	92	8	31	6,9	1 008	72,8
Stämpelfärgen 3	Härjedalsgatan 17-23	C	1965	-	0	1 801	0	7	29	0,3	0	0,0
Stämpelfärgen 4	Härjedalsgatan 27-33, Mörsilsgatan 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	406	104	11	28	7,2	1 023	74,8
Vällingby Totalt					99 838	13 579	1 528	244	505	129,1	1 114	1 368,2
AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT Totalt					458 457	48 747	7 006	665	2 542	559,2	1 082	5 705,7



Affärsområde Söderort

De flesta av bolagets lägenheter i Söderort är byggda under 1940- till 1960-talet. Lägenheterna ligger framför allt i stadsdelarna Bagarmossen, Kärrtorp, Bredäng och Gamla Enskede.

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Bagarmossen												
Arkivarien 1	Ätravägen 9-15	C	1953	1953	3 273	207	48	3	0	3,6	1 011	33,9
Assessorn 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 753	86	17	30	7,9	1 025	63,5
Assessorn 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	367	43	5	13	2,8	1 038	22,3
Bergsrådet 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	0	47	0	13	2,8	991	25,4
Domhavanden 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1969	1 911	94	27	9	25	2,2	1 103	20,0
Hovrättsrådet 2	Fogdevägen 116	C	1954	1952	1 706	608	44	8	2	2,4	1 081	20,2
Kammar skrivaren 1,	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	436	137	12	12	9,4	1 027	78,7
Kommerserådet 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6	1,2	1 005	10,4
Krigsdomaren 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	481	68	9	11	4,4	1 018	39,9
Krigsrådet 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	45	0,7	0	0,0
Miljöministern 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Ätravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6	5,1	1 415	55,0
Näringsministern 1,	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	5,9	1 415	62,2
Rikskanslern 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	220	83	10	23	5,8	1 006	53,5
Skattebonden 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	11	5	5,3	1 017	46,0
Ståthållaren 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 895	274	40	56	19,6	1 022	173,5
Ståthållaren 6	Fogdevägen 114	C	1954	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Bagarmossen Totalt					63 085	9 680	1 040	134	286	79,1	1 067	704,4
Björkhagen												
Blixten 1	Hässlholmavägen 14-28	B	1947	1947	3 379	144	47	4	45	3,8	1 009	44,5
Duggregnet 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgs- vägen 2-6, Malmövägen 53	B	1956	1970	5 072	7 044	88	10	0	12,2	1 085	123,2
Duggregnet 6	Björkhagsplan 2-6, Malmövägen 55	B	1980	1980	0	5 484	0	2	0	5,3	0	44,6
Duggregnet 7	Halmstadsvägen 37-43	B	1959	-	0	4 573	0	20	0	5,0	0	0,0
Molnet 3	Halmstadsvägen 32-36, Höganäs- vägen 2-16, Malmövägen 57-59	B	1949	1949	6 933	1 007	102	13	19	8,7	1 049	110,5
Termometern 1	Halmstadsvägen 52, Svalövsvägen 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	1	4	2,1	1 032	25,9
Åskvädet 2	Halmstadsvägen 51-61, Hässlholmavägen 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	13	9	2,9	1 014	34,6
Åskvädet 3	Hässlholmavägen 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	3	22	4,2	1 160	56,1
Björkhagen Totalt					22 784	19 562	345	66	99	44,2	1 062	439,3
Bredäng												
Frimurareorden 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	538	56	11	41	4,8	941	35,0
Gröna Stugan 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	380	143	17	97	10,7	948	74,4
Gröna Stugan 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 089	140	16	0	10,4	947	77,1
Gula Knapparna 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	469	138	14	105	10,6	943	77,0
Gula Knapparna 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14- 20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	456	138	15	110	10,6	939	77,3
Konstnärsgillet 1	Stora Sällskapets Väg 46-54, Älgrytevägen 157-165	C	1965	1965	10 610	337	141	15	123	10,7	939	78,1
Lilla Sällskapet 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	168	70	8	47	5,2	942	36,7
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 648	140	17	0	10,3	941	72,8
Vita Liljan 2	Bredängsvägen 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	1 440	0	6	4	1,1	0	0,0
Bredäng Totalt					73 087	12 525	966	119	527	74,2	943	528,5
Farsta												
Blå Jungfrun 1	Vaniljvägen 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68	11,4	1 428	124,0
Farsta Totalt					8 173	0	97	0	68	11,4	1 428	124,0
Gamla Enskede												
Dalen 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	281	134	6	0	13,0	1 152	153,5
Dalen 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdevägen 18, Åstorpsringen 38	B	1979	1979	0	5 247	0	14	10	5,7	0	45,4
Dalen 21	Bersågränd 1, Åstorpsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	1	0	0,0	0	3,1
Dalen 3	Grusågränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	2	0	8,3	1 045	101,9
Dalen 6	Åsgärdevägen 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	4	0	10,4	1 075	125,1
Dalen 7	Åsgärdevägen 9-51	B	1979	1979	10 766	215	123	3	0	12,0	1 131	142,2
Kolonisten 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 424	64	2	0	7,2	1 490	91,9
Kolonistugan 1	Åsgärdevägen 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	2	0	11,7	1 481	150,4
Gamla Enskede Totalt					51 555	23 911	611	34	10	68,4	1 203	813,5
Gröndal												
Barlasten 1	Gröndalsvägen 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8	1,3	1 212	15,2
Vimpeln 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	17	2,1	1 194	25,2
Gröndal Totalt					2 661	0	47	0	25	3,5	1 201	40,4

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Hammarbyhöjden												
Adepten 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	381	36	8	9	2,8	1 050	33,2
Paternoster 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10	1,5	1 028	15,8
Ramskär 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 265	73	19	11	6,3	1 050	72,1
Rektorn 5	Lidköpingsvägen 52	B	1952	-	0	0	0	0	11	0,0	0	0,0
Seminarier 1	Ulricehamnsvägen 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	2	21	4,2	1 525	50,0
Slöjdläraren 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	342	42	8	24	3,0	1 059	33,3
Triplexen 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,8	1 525	23,6
Ven 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0	1,4	1 067	16,2
Yrvädret 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,6	1 525	35,2
Hammarbyhöjden Totalt					16 192	3 065	251	48	124	23,6	1 192	279,4
Johanneshov												
Koplan 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0	1,5	1 182	16,3
Takmålningen 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0	1,4	1 192	16,2
Johanneshov Totalt					2 139	207	36	9	0	2,9	1 187	32,5
Kärrtorp												
Agö 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23	5,5	1 444	61,8
Arkö 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39	8,2	1 018	83,5
Bredsand 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	434	67	8	28	4,9	1 033	47,3
Eggegrund 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	721	48	19	21	4,0	1 027	41,4
Grundkallen 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	505	68	13	22	4,9	1 035	49,7
Grönskär 2	Lågskärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	3	15	0,1	0	6,1
Grönskär 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågskärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	3 999	0	7	2	3,4	0	16,4
Grönskär 4	Karlsövägen 10, Lågskärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	67	32	1	15	3,4	1 445	39,1
Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	434	30	7	14	2,0	1 045	19,5
Gåshällan 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38	6,1	1 445	76,6
Huvudskär 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	631	65	13	4	5,0	1 032	52,0
Limö 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12	2,7	1 029	28,8
Lågskärs 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	13	0	3,3	1 021	25,7
Sandhammaren 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 655	469	40	4	4	3,1	1 040	34,5
Skäggenäs 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	8	5	2,2	1 020	22,7
Stenshuvud 3	Fyrskjeppsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	251	24	3	0	1,9	1 019	19,3
Storjungfrun 1	Gåshällsvägen 2-4, 8-14, 18-22, Vikstensvägen 46-48	B	1952	1952	4 643	733	75	17	18	5,9	1 031	58,9
Söderarm 1	Lågskärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3	8,8	1 069	79,0
Tjärven 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4	3,2	1 051	34,5
Utgrunden 1	Fyrskjeppsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	371	24	8	6	1,8	1 024	17,6
Örskär 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37	3,8	1 032	38,1
Kärrtorp Totalt					61 486	14 962	955	185	310	84,1	1 099	852,5
Liljeholmen												
Cisternen 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	220	1,9	0	12,0
Reservoaren 1	Nybohovsgränd 1	B	1962	-	0	415	0	1	4	0,3	0	0,0
Reservoaren 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	7	23	10,6	1 279	125,3
Reservoaren 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2008	4 916	0	78	0	52	8,3	1 552	111,7
Liljeholmen Totalt					11 978	727	267	8	299	21,0	1 386	249,0
Långbro												
Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	C	1946	1971	558	44	10	1	4	0,8	1 155	7,5
Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,7	1 155	7,5
Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	5	3	1,0	1 154	9,2
Långbro Totalt					1 629	462	28	8	9	2,5	1 155	24,2
Midsommarkransen												
Maskrosen 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13	2,3	1 106	28,4
Midsommarkransen Totalt					1 806	135	29	2	13	2,3	1 106	28,4
Mälarhöjden												
Urmakaren 38	Älgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17	3,7	1 287	45,8
Mälarhöjden Totalt					2 797	50	44	1	17	3,7	1 287	45,8
Rågsved												
Bäverfällan 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30	1,5	907	15,5
Bäverfällan 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13	3,2	929	33,0
Bäverfällan 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0	2,3	939	22,9
Bäverfällan 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37	1,5	907	15,6
Bävergäillet 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10	2,3	910	25,6
Bävergäillet 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1	0	0,0
Bäverhuset 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32	2,1	911	21,4
Bäverhuset 3	Bjursåtragatan 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	8	9	2,3	952	21,1
Bäverpälzen 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8	2,6	952	25,7
Bäverpälzen 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	55	35	4	6	2,5	944	25,6
Bäverpälzen 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9	2,6	946	25,8
Bäverpälzen 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0	2,6	947	26,0
Bäverpälzen 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	12	2,5	946	25,1
Bäverungen 2	Bjursåtragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0	1,8	950	16,4
Bäverungen 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	0	1,6	911	15,9

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Bäverungen 4	Bjursättragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0	0,1	0	0,0
Låsfjädern 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	1958	5 151	404	75	17	21	6,7	1 198	50,6
Rågsved Totalt					35 673	2 507	502	75	219	38,3	973	366,3
Skärholmen												
Brännholmen 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1967	3 906	140	51	9	55	4,0	968	27,2
Ekholmen 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1966	4 176	201	54	21	58	4,3	974	30,1
Eldholmen 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1966	4 158	152	54	13	74	4,3	969	30,1
Hagholmen 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64	7,4	967	51,1
Högholmen 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	24	110	7,8	967	58,8
Idholmen 1	Idholmsvägen 124, 124A-B 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	219	45	6	48	3,6	967	23,6
Klubbholmen 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83	7,5	967	51,1
Lerholmen 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56	3,5	967	23,7
Oxholmen 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	129	51	8	71	4,1	968	27,2
Skärholmen Totalt					45 126	2 115	591	126	619	46,5	968	322,9
Solberga												
Pliggen 1	Sandalmakarbacken 1-23	C	1970	1980	11 285	526	133	21	8	11,5	1 007	156,1
Plösen 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48	0,2	0	1,4
Skohornet 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	7,9	1 412	102,0
Sylklacken 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,5	1 412	31,2
Trätöfeln 1	Sandalmakarbacken 2	C	1971	-	0	0	0	0	50	0,1	0	0,0
Solberga Totalt					18 417	526	230	21	180	22,2	1 169	290,7
Värberg												
Storholmen 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	2009	7 796	2 823	100	9	0	7,9	985	97,6
Storholmen 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	7 940	63	103	1	62	7,5	950	55,1
Storholmen 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1977	8 365	1 700	107	8	0	8,2	970	66,1
Storholmen 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	472	50	6	89	4,4	970	29,2
Värberg Totalt					27 999	5 058	360	24	151	28,1	968	248,0
Västberga												
Karusellen 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	1946	1 760	804	35	8	0	2,7	932	29,5
Kasperteatern 1	Karusellvägen 14	B	1946	1946	1 164	33	28	2	23	1,4	1 013	15,4
Kasperteatern 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14	4,0	987	47,3
Kuplettsångaren 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	1 986	254	42	4	0	2,2	917	27,1
Lyckohjulet 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombo-lavägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34	2,1	1 244	20,1
Lyckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	319	40	5	27	2,8	936	34,9
Radiobilen 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 478	95	53	6	0	2,6	881	36,9
Västberga Totalt					14 955	1 791	288	35	98	17,8	971	211,2
Östberga												
Familjen 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	77	96	11	85	8,4	1 040	86,2
Släkten 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 239	40	11	11	5,8	1 368	52,7
Ätten 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Ätten 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,2	1 434	43,6
Östberga Totalt					12 950	2 316	177	22	132	18,3	1 190	182,5
AFFÄRSOMRÅDE SÖDERORT Totalt					474 492	99 599	6 864	917	3 186	592,0	1 071	5 783,6



Affärsområde Innerstaden

Fastigheterna i Svenska Bostäders affärsområde Innerstaden varierar stort avseende byggnadsår och karaktär. Flera stora ombyggnadsprojekt har påbörjats och kommer att pågå under flera år framöver.

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Kungsholmen												
Ankaret 20	Arbetargatan 32	A	1939	1930	1 443	99	36	1	0	2,5	1 405	28,6
Härolden 33	Kungsgatan 88	A	< 1929	1959	600	784	8	1	0	2,7	1 103	24,4
Vallgossen 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960	-	0	1 802	0	3	0	1,8	0	137,4
Kungsholmen Totalt					2 043	2 685	44	5	0	7,0	1 326	190,4
Ladugårdsgärdet												
Högvakten 6	Hedinsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0	3,2	1 372	55,9
Lissabon 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76	1,5	0	17,4
Rio 10	Sandhammsgatan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0	10,9	1 232	184,0
Smedsbacken 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0	5,0	1 722	80,8
Ladugårdsgärdet Totalt					13 314	4 179	192	14	76	20,6	1 358	338,1
Marieberg												
Centauren 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,2	1 825	31,9
Centauren 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,1	1 823	31,1
Marieberg Totalt					2 036	0	60	0	0	4,3	1 824	62,9
Norra Djurgården												
Kattrumpstullen 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8	2,7	1 629	37,5
Kattrumpstullen 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	10	172	10	15	10,1	1 628	136,0
Norra Djurgården Totalt					6 162	52	208	24	23	12,8	1 628	173,5
Norrmalm												
Rörstrand 24	Upplandsgatan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0	0,7	1 046	12,9
Vingrån 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0	0,7	999	9,5
Norrmalm Totalt					1 085	186	19	3	0	1,4	1 025	22,5
Stadshagen												
Vattenborgen 11	John Bergs Plan 1	A	1935	1935	1 134	14	24	2	0	1,9	1 399	22,2
Vattenborgen 9	John Bergs Plan 5	A	1937	1937	912	0	24	0	0	1,5	1 399	16,6
Stadshagen Totalt					2 046	14	48	2	0	3,5	1 399	38,8
Södermalm												
Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	4 866	238	61	325	32,9	1 083	547,4
Fikonet 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1965	8 167	359	114	12	0	10,1	1 153	157,0
Fikonet 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	790	42	4	0	5,8	1 747	99,2
Fikonet 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1968	8 156	278	112	8	1	9,8	1 153	167,0
Fikonet 8	Barnängsgatan 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	2008	12 863	6 738	169	15	0	19,8	1 360	310,5
Haren 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 138	106	16	0	9,9	1 152	149,4
Kofoten 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarsstrand 85-91	A	1982	1997	9 598	5 456	177	69	20	19,5	1 284	281,0
Ormen Större 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	507	12	6	0	1,3	1 180	17,2
Ormen Större 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0	5,9	1 192	75,4
Paris 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0	7,2	1 318	102,6
Pennan 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0	2,8	1 344	42,3
Piskan 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0	1,0	1 157	14,9
Piskan 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0	0,9	1 167	14,1
Piskan 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0	1,1	1 164	15,0
Piskan 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	2	0	1,6	1 136	27,1
Piskan 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0	1,6	1 151	25,9
Piskan 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	98	18	4	0	1,4	1 149	24,2
Piskan 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0	0,9	1 157	15,6
Piskan 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	1	0	0,9	1 162	15,4
Piskan 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0	0,8	1 139	14,6
Piskan 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0	0,9	1 129	15,6
Piskan 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0	3,8	1 157	57,8
Plankan 24	Hornsgatan 134-140, Kristinehovsgatan 8-18, Lundagatan 59-69, Varvsgatan 19-33	A	1966	1966	24 561	6 043	341	58	300	39,4	1 097	553,8
Pyramiden 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötagatan 46	A	< 1929	1970	2 261	908	34	6	0	4,5	1 415	51,1
Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	1970	1 077	263	16	6	0	1,4	1 049	24,6
Pyramiden 12	Katarina Bangata 28, Östgötagatan 42	A	< 1929	1970	1 250	291	18	4	0	1,7	1 067	29,2
Pyramiden 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0	1,5	1 063	26,3
Pyramiden 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	4	0	2,0	1 076	29,0

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Pyramiden 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	4	0	1,8	1 057	27,0
Pyramiden 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0	1,4	1 066	24,7
Pyramiden 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0	3,2	1 075	60,5
Pyramiden 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 343	43	16	0	4,7	1 042	90,1
Pyramiden 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	1970	1 656	496	19	2	0	2,0	1 034	36,9
Rackarbergen 3	Marmorgatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14	14,5	1 739	231,7
Schultz 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0	2,2	1 062	34,3
Schultz 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0	2,2	1 204	31,8
Släggan 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	320	27	4	0	2,7	1 220	42,4
Spettet 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 936	64	12	0	7,8	1 134	117,6
Tobaksspinneriet 11	Långholmsgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0	5,1	1 226	69,9
Tumstocken 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 017	182	23	0	18,7	1 224	305,0
Tången 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0	3,7	1 416	55,4
Utkiken 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0	0,2	371	4,7
Utkiken 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4	403	12,4
Utkiken 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3	393	10,0
Södermalm Totalt					171 035	51 860	2 490	426	660	261,1	1 201	4 057,8
Södra Hammarbyhamnen												
Båtklubben 6	Pollargatan 14-16 Henrikdalsallén 28	A	2011	2011	3 974	840	49	2	0	7,0	1 739	52,4
Forsen 2	Skeppsmäklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0	13,1	1 678	190,9
Redaren 2	Förskeppsgatan 2 Hammarby Allé 32-36 Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0	15,8	1 607	270,0
Redaren 3	Förskeppsgatan 4	A	2008	-	0	859	0	1	0	1,8	0	0,0
Snickeriet 1	Aktergatan 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsgatan 1-11	A	2006	2006	11 184	3 622	209	5	0	22,2	1 696	318,4
Södra Hammarbyhamnen Totalt					30 894	8 320	505	18	0	59,9	1 673	831,7
Vasastaden												
Formen 5	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0	4,7	1 049	80,4
Humleboet 13	Gävlegatan 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	1945	1 664	192	34	5	0	2,3	977	36,7
Killingen 35	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0	3,3	1 307	46,8
Medevi Brunn 1	Eastmansvägen 21-25, Medevi- gatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 556	139	51	0	19,5	1 752	320,0
Medevi Brunn 2	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0	3,8	1 753	0,0
Mimer 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0	1,1	0	0,0
Riddarporren 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0	0,5	1 121	7,1
Riddarporren 18	Norrullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 053	43	12	0	12,9	1 187	117,6
Riddarporren 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0	6,1	1 170	100,1
Riddarporren 20	Norrullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0	1,8	0	0,0
Riddarporren 22	Frejgatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	0	5,6	0	0,0
Sabbatsberg 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	193	231	10	0	10,0	1 167	152,9
Skålen 1	Norrbackagatan 27-29	A	1986	-	0	295	0	2	0	0,3	0	0,0
Skålen 21	Norrbackagatan 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	1	0	6,1	1 230	101,5
Smältan 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0	1,6	1 126	28,8
Smältan 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0	2,0	1 107	33,9
Smältan 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0	2,1	1 142	37,4
Smältan 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0	1,2	1 108	22,9
Tuben 1	Upplandsatan 27, 27A	A	< 1929	1930	1 432	715	21	4	0	2,6	1 039	38,0
Ugnen 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0	2,1	1 113	36,6
Urnan 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0	3,4	1 117	55,3
Vasastaden Totalt					45 516	20 218	813	137	0	92,9	1 279	1 216,0
Östermalm												
Brandmästaren 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0	1,2	977	20,2
Furiren 15	Lützensgatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	860	52	3	0	5,5	1 449	85,5
Harpan 25	Karlsläpplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0	3,3	1 269	58,4
Jungfrun 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0	3,0	992	49,0
Järnlotet 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	308	9	5	0	1,5	1 271	24,9
Karl XV:s Port 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1959	1 193	834	21	3	0	3,3	1 063	43,4
Kasernen 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0	4,3	1 187	64,4
Norrälje 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0	3,0	1 169	42,8
Riddaren 23	Grev Turegatan 4-6, Riddargatan 1, 3A-B	A	1980	-	0	4 616	0	17	20	16,0	0	0,0
Rio 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	0	8,4	1 615	121,0
Tofslärkan 7	Odengatan 3	A	< 1929	1986	0	731	0	1	0	2,1	0	18,6
Östermalm Totalt					16 557	10 927	282	63	20	51,5	1 348	528,2
AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN Totalt					290 688	98 441	4 661	692	779	515,0	1 296	7 460,0



Stadsholmen

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen förvaltar delar av stadens allra finaste kulturarv - 1 631 hyreslägenheter och 795 lokaler i Stockholms kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Många av byggnaderna är uppförda under 1600- och 1700-talet.

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Blackeberg												
Åkeshov 1:1	Åkeshovs Gårdsväg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0	0,2	0	10,2
Blackeberg Totalt					0	1 417	0	2	0	0,2	0	10,2
Bredäng												
Leopolds Lyra 1	Ålgrytevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0	0,4	0	1,8
Nordens Vänner 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0	0,5	649	2,5
Bredäng Totalt					97	1 008	1	2	0	0,8	649	4,3
Djurgården												
Bergsklippan 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	-	235	45	3	1	0	0,3	1 133	0,0
Bergsklippan 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0	0,1	1 203	6,9
Bergsklippan 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0	0,2	0	1,4
Djurgården 1:25	Djurgårdssläätten 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0	0,6	1 238	6,4
Djurgården 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1940	833	89	11	1	0	1,0	1 143	17,4
Djurgården 1:37	Långa Gatan 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,5	1 081	8,9
Halsen 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	320	180	8	2	0	0,6	938	9,3
Halsen 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,3	1 063	4,6
Halsen 12	Andréegatan 6	A	< 1929	1929	111	0	1	0	0	0,1	1 248	2,2
Halsen 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0	0,2	1 135	7,0
Konsthallen 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0	2,6	1 173	31,6
Krigsmanskassan 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0	0,2	1 078	2,7
Krigsmanskassan 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,6	1 105	10,0
Krigsmanskassan 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0	0,4	1 087	5,8
Krigsmanskassan 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0	0,6	1 123	11,1
Krigsmanskassan 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,2	1 011	2,5
Krigsmanskassan 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0	0,5	1 117	7,9
Krigsmanskassan 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0	0,2	1 217	2,2
Krigsmanskassan 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0	0,4	1 125	5,9
Krigsmanskassan 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,3	1 193	5,0
Djurgården Totalt					6 023	1 594	99	24	0	9,6	1 122	148,8
Enskede Gärd												
Enskede By 1	Enskede Gärdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0	0,4	0	3,2
Lekstugan 1	Enskede Gärdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	8	0	0,6	1 032	7,5
Enskede Gärd Totalt					86	1 235	1	9	0	1,0	1 032	10,7
Farsta Strand												
Farsta Gärd 1	Farstaängsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0	0,7	0	3,5
Farsta Strand Totalt					0	1 176	0	1	0	0,7	0	3,5
Gamla Stan												
Ajax 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0	0,2	1 347	3,7
Apollo 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0	0,9	1 202	16,2
Apollo 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0	0,6	1 125	9,8
Cadmus 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	6	0	1,4	1 143	26,2
Cadmus 2	Järntorgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0	3,0	1 167	33,2
Callisto 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0	1,1	1 180	14,8
Cassiopea 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0	0,4	993	7,3
Cassiopea 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0	1,0	1 099	19,8
Cassiopea 6	Själägårdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	352	9	7	0	1,4	1 511	17,5
Ceres 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0	0,6	1 211	9,1
Ceres 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	3	0	0,7	840	12,2
Ceres 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0	1,0	1 174	15,9
Cupido 3	Själägårdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0	1,6	1 377	21,2
Cupido 4	Baggensgatan 24, Själägårdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0	1,2	1 144	20,1
Cygnus 4	Själägårdsgatan 10, Svartman- gatan 25, Tyska Brunnplan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0	2,1	1 231	28,8
Daedalus 5	Kåkbrinken 11A-B, Lilla Nyga- tan 8-12, Munkbrogatan 9-11, Schönfeldts Gränd 8	A	< 1929	1973	2 480	1 180	37	14	0	6,6	1 189	91,6
Echo 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	333	10	6	0	2,2	1 509	29,4
Echo 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0	0,5	1 300	7,0
Erisichton 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Stora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0	1,6	1 281	20,1
Erisichton 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2	1 013	4,2
Erisichton 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0	0,2	882	4,1
Eurydice 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0	0,3	902	5,1

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Eurydice 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0	0,3	973	6,4
Eurydice 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0	0,2	990	3,4
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0	0,1	0	0,0
Hippomenes 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0	0,8	1 306	10,2
Hippomenes 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	24	4	2	0	0,2	879	4,6
Iphigenia 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0	1,4	979	16,1
Iris 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0	1,2	1 166	12,5
Latona 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	50	5	1	0	0,7	1 127	13,5
Latona 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	632	5	7	0	2,8	890	32,4
Marsyas 10	Kråkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	301	7	5	0	1,1	1 137	20,9
Medusa 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5	1 170	10,2
Medusa 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	654	6	7	0	2,7	1 196	31,2
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	333	5	3	0	1,3	1 091	20,3
Memnon 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 774	0	14	0	4,3	0	49,0
Milon 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0	1,4	1 198	21,0
Milon 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0	1,0	1 355	15,3
Narcissus 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0	1,5	1 036	23,2
Pandora 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0	1,2	1 311	13,9
Pegasus 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0	0,7	1 249	11,3
Pegasus 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0	0,5	1 263	8,8
Pegasus 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0	0,3	1 012	4,3
Perseus 10	Köpmansbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0	1,0	1 234	13,0
Phaeton 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0	0,4	1 051	6,3
Phaeton 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0	0,5	1 051	8,3
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	124	42	1	1	0	0,2	1 605	8,4
Pygmalion 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvärggränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	9	0	1,6	1 288	19,9
Pygmalion 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0	0,6	1 254	10,2
Pygmalion 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0	0,7	1 173	11,1
Pygmalion 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0	0,6	1 255	10,2
Trivia 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0	1,2	0	0,0
Typhon 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0	0,7	1 144	10,8
Typhon 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0	1,0	1 168	14,9
Gamla Stan Totalt					21 775	13 587	333	192	0	61,3	1 174	858,7
Grimsta												
Grimsta 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	1929	121	208	1	2	0	0,1	479	3,0
Grimsta Totalt					121	208	1	2	0	0,1	479	3,0
Gröndal												
Stora Fågelsången 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4	1 154	5,2
Gröndal Totalt					347	0	5	0	0	0,4	1 154	5,2
Herrängen												
Herrängsgården 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	469	0	1	0	0,5	0	1,1
Herrängen Totalt					0	469	0	1	0	0,5	0	1,1
Johanneshov												
Bostället 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	95	0	1	0	0,1	0	0,6
Skansbacken 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0	0,1	0	0,8
Johanneshov Totalt					0	339	0	2	0	0,2	0	1,4
Kristineberg												
Kristinebergs Slott 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,5	1 063	11,0
Kristineberg Totalt					611	0	5	0	0	0,5	1 063	11,0
Liljeholmen												
Lilla Katrineberg 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	913	6	4	0	2,2	1 002	0,0
Liljeholmen Totalt					968	913	6	4	0	2,2	1 002	0,0
Långbro												
Långbro Gård 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8	0,8	1 002	9,4
Långbro Totalt					783	20	8	1	8	0,8	1 002	9,4
Långholmen												
Alstavik 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	209	29	6	0	3,0	1 466	42,4
Centralvakten 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0	1,7	1 440	0,0
Direktörsvillan 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0	0,2	904	9,2
Grindhålet 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0	0,1	811	6,8
Karlshäll 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0	0,9	0	14,9
Knapersta 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	730	9	12	1	6	0,5	611	12,3
Knapersta 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	-	134	505	2	2	3	0,6	1 025	0,0
Murhörnet 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	1	0	0,2	1 005	1,5
Sjötullen 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0	0,8	1 442	10,9
Stora Henriksvik 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	-	0	190	0	1	0	0,2	0	0,0
Underofficershuset 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	0	6	0	0	0,6	1 421	9,6
Långholmen Totalt					4 337	2 677	61	15	9	8,8	1 231	107,6

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Marieberg												
Marieberg 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0	0,3	833	3,2
Marieberg Totalt					432	0	1	0	0	0,3	833	3,2
Mälarhöjden												
Slättens Gård 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0	0,1	798	3,6
Slättens Gård 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	834	4,5
Mälarhöjden Totalt					187	0	2	0	0	0,1	819	8,0
Norra Ångby												
Stora Ångby 22	Stora Ångby Allé 30-36	C	< 1929	-	0	713	0	2	0	0,3	0	0,0
Norra Ångby Totalt					0	713	0	2	0	0,3	0	0,0
Norrmalm												
Islandet 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	622	6	10	0	2,4	1 215	26,0
Väderkvarnen 21	Brunnsgatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 367	0	8	0	3,2	0	0,0
Norrmalm Totalt					492	1 989	6	18	0	5,6	1 215	26,0
Skärholmen												
Skärholmens Gård 1	Skärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	-	0	608	0	3	0	0,7	0	0,0
Skärholmen Totalt					0	608	0	3	0	0,7	0	0,0
Stadshagen												
Lilla Hornsberg 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	206	1	1	1	0,3	1 370	6,8
Mariedal 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0	0,6	0	0,0
Stadshagen Totalt					94	781	1	3	1	0,9	1 370	6,8
Sätra												
Långsätra 2	Sätragårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0	0,1	0	0,0
Sätra Gård 2	Sätragårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0	0,2	1 348	0,0
Sätra Totalt					188	110	2	1	0	0,3	1 348	0,0
Södermalm												
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1996	290	1 879	1	9	0	2,8	702	31,4
Barnängens Gård 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,1	1 249	20,8
Barnängens Gård 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0	1,2	1 171	21,7
Barnängsbacken Större 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 257	33,2
Blecktorner 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0	0,8	0	0,0
Bonden Större 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0	0,3	1 087	3,2
Bonden Större 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0	0,9	1 133	14,4
Bondesonen Större 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 142	0	23	0	1,3	0	0,0
Bondesonen Större 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0	1,4	1 172	21,6
Bondesonen Större 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0	0,3	1 097	4,9
Drottningen 12	Katarina Kyrkobacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3	850	5,3
Drottningen 13	Katarina Kyrkobacke 3	A	< 1929	1930	613	10	15	2	0	0,7	935	11,6
Drottningen 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0	0,6	843	10,9
Drottningen 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0	0,7	951	13,7
Drottningen 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,3	1 247	6,0
Drottningen 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkobacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0	1,4	1 107	19,8
Dykärret Mindre10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	694	11	6	0	2,8	1 375	31,3
Ekermanska Gården 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	1	0	0,2	0	0,0
Engelska Huset 3	Götgatan 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	4	0	3,6	1 066	26,2
Faggens Krog 1	Gaveliussgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5	1 337	11,8
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	17	1	2	0	0,2	630	3,0
Flintan 1	Bergsprängargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	528	340	7	8	0	1,1	983	19,7
Fotangeln 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	340	19	8	0	1,9	1 146	25,9
Fotangeln 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0	1,7	0	0,0
Fotangeln 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0	0,5	1 167	7,3
Färgargården 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0	0,4	1 099	14,5
Glasbruksklippan 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0	0,9	1 117	14,8
Graniten 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	-	0	911	0	2	0	0,2	0	0,0
Grimman 4	Wollmar Yxkullsgatan 23	A	< 1929	-	0	953	0	1	0	1,5	0	0,0
Gröndvakt 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0	0,1	727	1,7
Gröna Gården 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,8	1 092	15,6
Haren 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0	0,9	1 129	16,5
Haren 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	0,9	1 098	17,6
Heleneborg 1	Söder Mälarstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0	0,7	1 532	12,3
Justitia 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0	0,1	0	0,0
Kaninen Minsta 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	63	15	2	0	1,1	1 128	16,6
Kaninen Minsta 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0	0,4	1 154	7,0
Kaninen Minsta 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0	0,7	1 189	12,3
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkobacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	849	112	14	3	0	1,2	1 082	17,4
Katarinabacken 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0	0,5	1 069	6,4
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	224	0	9	0	0	0,2	752	4,5

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Katarinabacken 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0	0,4	1 092	5,0
Kattfoten Mindre 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0	0,5	946	8,5
Kattfoten Mindre 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	66	18	3	0	1,1	1 053	20,2
Kattfoten Större 30	Bastugatan 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0	0,5	1 228	13,2
Kattfoten Större 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0	0,6	980	10,5
Kattung 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1974	804	48	11	3	4	1,1	1 196	18,1
Kattögat 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0	0,3	941	4,5
Kattörat 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0	1,2	1 192	20,3
Klinten 2	Mäster Mikael Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0	0,3	1 157	6,6
Klinten 3	Mäster Mikael Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0	0,1	1 134	4,9
Kronan 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4	1 159	6,4
Kronan 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0	0,5	1 136	9,8
Kronan 5	Fjällgatan 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsgatan 33	A	< 1929	1983	678	332	9	5	0	1,2	1 135	18,2
Kungen 6	Katarina Kyrkobacke 8, Roddargatan 3A-B, 5, 5A-B, Svartensgatan 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	2	0	1,1	1 126	19,0
Lappskon Större 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 043	0	25	0	9,5	0	67,4
Lappskon Större 8	Bastugatan 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1971	2 193	1 698	33	24	0	6,0	1 195	74,0
Lilla Blecktornt 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0	0,4	0	0,0
Lilla Pryssan 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0	0,6	1 101	11,7
Lorensberg 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0	0,3	1 086	4,5
Lotsen 17	Åsögatan 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0	0,2	1 081	6,0
Lotsen 18	Åsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	1 088	5,6
Lotsen 19	Åsögatan 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0	0,1	1 077	5,7
Lotsen 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 015	5,1
Lotsen 21	Åsögatan 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0	0,1	1 080	5,1
Lotsen 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0	0,1	1 044	5,2
Ludvigsberg 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15	0,5	1 108	6,9
Ludvigsberg 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0	2,7	0	19,4
Magistern 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0	0,6	0	7,4
Mineralet 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	220	1	2	0	0,5	1 096	7,4
Mosebacke 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0	0,7	0	6,2
Mosebacke 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0	0,2	0	1,9
Nederland 20	Götgatan 46, Noe Arksgränd 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0	2,6	1 384	28,1
Ormen Mindre 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	128	14	3	0	1,3	1 196	19,3
Ormen Mindre 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,7	972	12,8
Ormen Mindre 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	261	13	7	0	1,5	1 201	20,8
Ormen Mindre 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0	0,8	1 088	14,2
Ormen Mindre 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	204	9	12	0	1,2	1 159	15,6
Ormen Mindre 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0	0,9	1 201	12,5
Ormen Mindre 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0	0,9	1 172	12,5
Ormen Mindre 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	227	10	4	0	1,0	1 181	13,4
Ormen Mindre 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	948	25	17	0	3,8	1 170	44,0
Ormen Större 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	317	0	2	0	0,6	0	0,0
Ormsaltaren 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 336	2,8
Paris 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0	2,0	0	16,6
Pelarbacken Större 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0	0,9	1 361	12,4
Rudan Mindre 4	Tjärhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0	0,4	1 069	5,2
Sandbacken Mindre 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0	0,1	0	1,0
Sandbacken Större 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	10	8	2	0	0,6	1 109	10,5
Sandbacken Större 14	Nytorpgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	133	8	4	0	1,0	1 202	15,0
Sandbacken Större 15	Nytorpgatan 16	A	< 1929	1971	420	60	7	1	0	0,5	1 141	9,1
Sandbacken Större 16	Katarina Östra Kyrkogårdsg 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,8	1 176	14,2
Sankta Katarina Större 5	Mäster Mikael Gata 2, 2A-H, Nytorpgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0	1,6	1 119	21,7
Schönborg 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 537	0	8	0	5,3	0	50,4
Skinnarviken 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,8	1 150	12,6
Spännramen 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0	0,9	1 187	13,3
Stadsvarvet 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0	0,9	0	0,0
Stammen 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	1	0	0,6	1 141	11,5
Stammen 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0	0,2	1 090	3,9
Stammen 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4	1 130	7,4
Stammen 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0	0,4	1 152	7,9
Stenbocken 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0	1,3	0	10,3
Stenbocken 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0	3,4	1 355	48,3
Stenbocken 8	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	745	39	11	0	5,7	1 287	78,5
Stenbodarne 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0	2,6	0	7,3
Stenbodarne 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0	1,7	1 319	12,7
Stenkolet 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0	0,4	1 458	6,2
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0	0,2	891	2,5
Sturen Minsta 1	Tjärhovsgatan 9	A	< 1929	-	0	486	0	1	0	0,5	0	0,0
Sturen Minsta 2	Södermannagatan 2, Tjärhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	3 165	13	6	0	5,5	1 100	57,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Sturen Större 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0	0,6	1 171	9,9
Svalgängen 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0	2,2	1 254	34,6
Svalgängen 7	Bellmansgatan 7, 7A-B, 9-11, Horns- gatan 34, 34A-E, 36, 36A-B, 38, 38A-C, Maria Trappgränd 10	A	< 1929	1975	2 420	998	34	18	0	4,9	1 225	65,2
Södermalm 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	1929	0	48	0	2	0	0,0	0	0,8
Södermalm 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0	0,2	0	0,0
Tapeten 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0	1,1	1 289	11,5
Tegen 2	Bjurholmsgatan 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 832	18	20	0	3,6	1 357	50,2
Terrassen 16	Nytorpgsgatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	20	5	1	0	0,5	1 138	8,6
Tjårboden 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0	0,3	0	1,9
Tjårhovet Mindre 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0	0,2	1 219	0,0
Tjårhovet Större 37	Lotsgatan 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	1	0	0,1	1 103	5,5
Tjårhovet Större 38	Skeppargränd 4, Sågargatan 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0	0,1	1 060	5,4
Tjårhovet Större 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	1929	116	0	1	0	0	0,1	1 110	5,5
Tjårhovet Större 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0	0,1	1 370	5,9
Tjårkokaren 1	Åsögatan 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0	0,1	1 140	0,0
Tjårkokaren 2	Åsögatan 208	A	< 1929	1929	0	20	0	1	0	0,1	0	0,4
Tjårvråkaren 1	Åsögatan 211	A	< 1929	1929	134	0	1	0	0	0,1	1 084	0,0
Tjårvråkaren 2	Åsögatan 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0	0,1	1 021	0,0
Tofflan 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgränd 1	A	< 1929	1976	913	126	14	6	0	1,4	1 196	20,9
Tofflan 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	5	0	1,4	1 171	21,5
Tofflan 4	Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0	1,4	1 184	20,1
Trappan 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	376	14	9	0	1,9	1 269	27,8
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0	0,7	989	13,0
Ugglan Mindre 8	Brännkyrkagatan 26, Ugglegränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0	0,7	1 125	10,1
Ugglan Större 6	Brännkyrkagatan 22B, Ugglegränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2	1 123	3,4
Ugglan Större 7	Brännkyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0	0,1	1 151	1,8
Ugglan Större 8	Brännkyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	51	5	3	0	0,5	1 141	7,0
Ugglan Större 9	Bellmansgatan 14A-D, Brännkyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0	1,0	1 134	15,5
Urvådersklippan Mindre 5	Urvådersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0	0,8	1 164	14,0
Utkiken 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 015	5,0
Utkiken 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0	0,1	1 040	5,4
Utkiken 13	Lotsgatan 5	A	< 1929	1929	71	0	1	0	0	0,1	1 059	4,9
Utkiken 19	Sågargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0	0,3	1 122	4,6
Utkiken 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0	0,1	0	0,5
Utkiken 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	1	0	0,1	942	5,1
Uven Större 4	Brännkyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0	3,2	0	23,0
Vintertullen 20	Malmgårdsvågen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	0	21	0	3	2,2	1 242	35,5
Vintertullen 21	Malmgårdsvågen 55A-H	A	< 1929	1929	1 238	118	16	3	17	2,1	1 309	28,9
Vintertullen Mindre 4	Malmgårdsvågen 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0	0,4	1 231	8,5
Våstergötland 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0	0,9	1 097	10,7
Våstergötland 24	Götgatan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1991	1 867	343	21	9	0	3,8	1 341	55,3
Östergötland 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	212	7	5	0	1,4	1 353	18,2
Östergötland 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	199	21	3	0	1,8	1 328	17,3
Överkikaren 1	Guldgränd 1, Södermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	700	9	5	0	3,0	1 424	43,8
Överkikaren 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0	2,0	0	14,6
Överkikaren 32	Hornsgatan 8	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0	0,8	1 583	9,0
Överkikaren 33	Hornsgatan 6	A	< 1929	1929	355	209	4	1	0	1,0	1 576	12,1
Södermalm Totalt					71 646	51 246	1 051	484	39	171,2	1 183	2 199,8
Vasastaden												
Cedersdals Malmgård 1	Vanadislunden 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0	1,3	828	26,0
Cedersdals Malmgård 2	Sveavågen 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0	0,1	798	9,0
Grötlunken 3	Eastmansvågen 30-34	A	< 1929	1929	0	232	0	1	0	0,2	0	2,3
Grötlunken 4	Eastmansvågen 36-38, Sabbatsbergsvågen 3	A	< 1929	-	0	231	0	1	0	0,1	0	0,0
Grötlunken 5	Sabbatsbergsvågen 1	A	< 1929	1929	0	1 054	0	1	0	1,7	0	15,0
Hålsobrunnen 3	Eastmansvågen 35-37	A	< 1929	1929	0	698	0	3	0	1,3	0	9,9
Silverskopen 2	Sabbatsbergsvågen 6-8	A	< 1929	-	0	1 612	0	7	0	2,9	0	0,0
Vasastaden 1:100	Norra Stationsgatan 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	2	0	0,2	0	0,0
Vasastaden 2:97	Hollåndargatan 5	A	< 1929	-	0	30	0	1	0	0,0	0	0,0
Vasastaden Totalt					1 398	4 111	37	18	0	7,8	826	62,1
Årsta												
Sundsta Gård 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0	1,3	1 416	15,1
Årsta Totalt					851	53	11	1	0	1,3	1 416	15,1
Örby Slott												
Örby Gård 2	Örby Slottsvåg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0	0,0	0	6,7
Örby Slott Totalt					0	933	0	1	0	0,0	0	6,7
Östermalm												
Östermalm 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	9	1	6,5	0	24,2
Östermalm Totalt					0	2 754	0	9	1	6,5	0	24,2
STADSHOLMEN Totalt					110 436	87 941	1 631	795	58	282,1	1 170	3 527,1



Affärsområde Vällingby C

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning. Centrumet är ett modernt utomhuscentrum och utgör själva stadskärnan för Västerort. Under 2012 gav Svenska Bostäder uppdrag till Newsec Asset Management AB att förvalta centrumet.

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mkr
Vällingby												
Kartritaren 3	Vittangigatan 8A, Vittangiplan 2-6, 10-14, 18-20, 24-26, Vällingby Torg 1, 5-9, 15, 19, Vällingbyplan 1-3, 7-13, 17, 21	C	1955	2007	0	5 019	0	20	0	10,0	0	79,8
Kontorsskylten 2	Bjurforsgatan 2, 5, Bräckefaret 2, Frostviksfaret 2, Pajalagatan 11-15, 37-39, 43, 49-51, Vällingby Torg 6, 10, 18, 24, 30-32, 36, Vällingbygården 1, 7-17, Vällingbyplan 10-12	C	1954	2006	0	15 094	0	111	0	37,5	0	287,0
Kontorsskylten 5	Bjurforsgatan 1, Bräckefaret 5, Frostviksfaret 5, Matforsgatan 7, Pajalagatan 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygården 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsgården 2-24, Årevägen 57-59	C	1954	2008	0	22 033	0	117	0	45,3	0	351,0
Kontorsskylten 6	Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173	C	1964	2007	0	14 023	0	95	0	35,8	0	250,0
Kontorsskylten 8	Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Pajalagatan 2-18, 22, 26-32, 36, Solursgården 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151-157, 161-171,	C	1964	2008	0	34 620	0	63	0	40,2	0	323,0
Kortet 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0	0,0	0	0,0
Ritskäpet 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	842	0	1	0	0,0	0	0,0
Sidfoten 1	Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevägen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	33 498	0	17	0	15,0	0	72,0
Tre Brunnar 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997/-	0	6 796	0	37	0	11,5	0	38,0
Tuschet 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0	0,0	0	6,2
Vällingby Totalt					0	133 402	0	463	0	195,3	0	1 407,1
VÄLLINGBY C Totalt					0	133 402	0	463	0	195,3	0	1 407,1
TOTALT					1 720 686	521 516	25 685	4 071	10 985	2 562,4	1 083	27 496,7

ARRENDE

Västerort, Vällingby

Arkivbläcket 3		Bräckegatan 22	ar- rende	0	0	0	0	0	0	52	0,0	0,0
Kärrtorp, Hammarbyhöjden												
Åstorp 5		Garagevägen 6	ar- rende	0	0	0	0	0	0	29	0,0	0,0
ARRENDE Totalt						0	0	0	0	81	0.0	0.0

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