

Svenska Bostäders årsredovisning 2015



Innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Marknad och kunder	8
Stockholms bostadsmarknad	8
På väg mot vår vision Sveriges nöjdaste kunder (NKI)	10
Svenska Bostäders distrikt	12
Stadsholmen	13
Svenska Bostäders lokalerbjudande	14
Fastighetsutveckling	15
Mål och uppgifter	15
Nyproduktion	16
Ombyggnad och underhåll	17
Utveckling av ytterområdena	18
Medarbetare, organisation och ledning	19
Som en arbetsplats borde vara	19
Organisation och ledning	21
Styrelse	22
Företagsledning	23
Ledande befattningshavare	23
Ekonomi	24
Fastighetsbestånd	24
Finansiering	26
Femårsöversikt	27
Definitioner	29
Finansiella rapporter	30
Resultaträkning koncernen	31
Balansräkning koncernen	34
Kassaflödesanalys koncernen	35
Resultaträkning moderföretaget	36
Balansräkning moderföretaget	37
Kassaflödesanalys koncernen	38
Noter	39
Förslag till vinstdisposition	45
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport	47
Miljöredovisning	48
Fastighetsförteckning	51
Karta över fastighetsbeståndet	flik

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 6–45

Produktion: Ruth. Tryckeri: Åtta45

Omslagsillustration: Fellow Designers.

Foto: Peter Lydén, Jerry Malmberg, Suzanne Frejd.



Sammanfattning och nyckeltal

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. Vår vision: Sveriges nöjdaste kunder.



Kort om Svenska Bostäder

Svenska Bostäder är ett av landets större bostadsföretag. Hos oss bor runt 54 892 stockholmare i någon av våra 25 596 hyreslägenheter. Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder bildades 1944 och har under mer än 70 år utvecklat och byggt nya stadsdelar, bostadsområden och hem för stockholmarna. Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till kollektivhusboenden, ungdomslägenheter, student- och forskarlägenheter och seniorboenden. Vi äger också 3 962 lokaler med en total yta på 516 923 kvm. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Bolaget äger

också fem köpcentrumanläggningar.

Svenska Bostäders årsomsättning var 2 585 mnkr under 2015. Fastigheternas bedömda marknadsvärde var 42 948 mnkr och det bokförda värdet 18 834 mnkr. Antalet anställda var 311 vid årsskiftet 2015/2016.

Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder en del av stadens allra finaste kulturarv med 1 631 hyreslägenheter och 819 lokaler. Några av Stadsholmens byggnader har grunder och källare från medeltiden även om det stora flertalet ursprungligen är uppförda under 1700-talet. I Stadsholmens bestånd finns allt från små timrade byggnader till palats och herrgårdar med stora antikvariska värden. Stadsholmen ansvarar för en stor del av stadens byggnadshistoria.

Siffror	2015	2014
Antal fastigheter	680	679
Antal lägenheter	25 596	25 458
Omsättning, mnkr	2 585	2 520
Operativt resultat	212	170
Resultat före skatt, mnkr	152	331
Soliditet, %	59	64
Direktavkastning, %	5,0	5,0
Avkastning eget kapital	0,9	2,0
Avkastning totalt kapital	1,4	2,4
Bokfört värde fastigheter, mnkr	18 834	17 434
Investeringsvolym	2 714	2 311
Driftkostnader kr/kvm	625	643
Årsarbetare	265	266
Serviceindex, bostäder	83,6	83,9
Produktindex, bostäder	78,7	78,6
Aktivt medskapandeindex	85	83

1) Definitioner på sidan 29.

Året 2015

- ➔ Svenska Bostäders nyproduktion omfattade 119 färdigställda och 469 påbörjade lägenheter.
- ➔ Svenska Bostäder startar, tillsammans med organisationen jagvillhabostad.nu, sitt första Snabba Hus-bygge i Västberga med 280 mobila modullägenheter för unga vuxna i Stockholm. Konceptet är att bygga flyttbara hyresrätter på tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används. Bostäderna ska ha samma höga standard som "vanligt" boende.
- ➔ Upprustningen av Husby centrum startar som en viktig del för att göra Husby och Järvafältet till en ännu bättre plats för både boende och handlare. En feministisk stadsplanering ligger som grund för Husby centrum och utgår från en dialog med Husbyborna.
- ➔ Kostnader för reparationer och investeringar i ombyggnader uppgick till totalt 2 166 mnkr.
- ➔ Bolagets ombyggnad i Akalla blev nominerad till ROT-priset i början av året. ROT-priset är en tävling för byggtreprenörer, arkitekter och fastighetsägare för att kora Stockholms bästa ombyggnad som färdigställdes 2014. Tävlingen arrangeras av Stockholms byggmästareförening.
- ➔ Bostadshyrorna höjdes 1,12 procent från den 1 juni 2015.
- ➔ Resultaten av årets kundundersökning visar att Svenska Bostäder har fortsatt hög kundnöjdhet enligt AktivBos branschmätning. Serviceindex för året blev 83,6 procent (83,8 procent). Våra hyresgäster och lokalhyresgäster är fortsatt nöjda med service, boende och trygghet. Vårt dotterbolag Stadsholmen står för det största lyftet inom service.
- ➔ Svenska Bostäder blev nominerad i kategorin "Högsta serviceindex" bland Sveriges hyresvärdar som under 2015 genomfört kundundersökningar tillsammans med AktivBo.
- ➔ Närmare 3 400 av Svenska Bostäders hushåll kan nu sortera sitt matavfall. Flertalet av dessa hyresgäster har tillgång till Gröna påsen. Den gröna matavfallspåsen slängs i samma behållare som övrigt hushållsavfall och sorteras sedan ut optiskt för att därefter gå till rotning och bli biogas och ny näring.
- ➔ En av bolagets största gårdssatsningar blir klar i kvarteret Silvret i Grimsta. De boende får nu möjlighet till flera olika typer av aktiviteter och gemenskap eller en stunds lugn och ro.
- ➔ Kompiskontrakt finns nu för både unga 18–25 år och personer över 65 år. Det innebär att två kamrater kan hyra en trerumslägenhet gemensamt. Boendeformen ska prövas under två år och ska sedan utvärderas.

Utblick 2016

- ➔ Svenska Bostäder har som mål att börja bygga 1 000 nya bostäder under året.
- ➔ Kostnader för reparationer och investeringar i ombyggnader kommer att vara fortsatt hög och beräknas uppgå till 1 711 mnkr under året.
- ➔ Svenska Bostäder ska rusta Rinkeby för framtiden utifrån förslag som kom fram under Järvadialogen. Detaljplaner tas fram för ny- och tillbyggnader på strategiska lägen och upprustning av befintliga fastigheter i området.
- ➔ De första Stockholmshusen börjar byggas i Tensta. Stockholmshusen är en satsning där Stockholms stad samlar sin egen bostadsbyggarkraft genom de tre bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. Målet med Stockholmshusen är att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals hyresrätter. Husen kommer ha flexibilitet, god arkitektur och god kvalitet.
- ➔ Under året kommer arbetet med kvalitetsledningssystemet Verksamt att ta fart. Målen med ett systematiskt arbete är bland annat nöjdare kunder, ökat samarbete, effektivitet och lönsamhet samt nöjdare medarbetare. I slutet av året ska bolaget ha infört ett enhetligt och väl fungerande kvalitetsledningssystem samt hittat en metod och plattform för systematiskt kvalitetsarbete.



”Bostadsbyggandet ska öka”

Året inleddes med att vi, som en följd av föregående års val, fick en ny styrelse med bostads- och demokratiborgarrådet Ann-Margrethe Livh (V) som ordförande och oppositionsborgarrådet Joakim Larsson (M) som vice ordförande. De budgetar som den nya majoriteten lagt fram visar att bostadsbyggandet står i fokus. De kommunägda bostadsbolagen förväntas fördubbla sitt byggande under mandatperioden.

Det allmännyttiga uppdraget har blivit tydligare med fyra målområden som är styrande för verksamheten; Ett Stockholm som håller samman, en verksamhet som är klimatsmart samt ekonomiskt och demokratiskt hållbar. Dessutom är ägardirektiven tydliga med att bostadsbolagen ska bedrivas på ett ”affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del” och att avkastningskraven ska vara rimliga.

På riksplanet har den nya regeringen också ett tydligt fokus på bostadsbyggande. Förvånande nog har inte någon bred utredning tillsatts med målsättning att se över bostadsbranschens övergripande förutsättningar, som en rad expertgrupper och debattörer under en lång tid efterfrågat. Med hänsyn till frågornas komplexitet och spännvidd över flera politikområden torde detta vara nödvändigt om önskade effekter för en bättre fungerande bostadsmarknad ska uppnås. En målsättning som egentligen är oomtvistad. Regeringen med bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) har istället valt att införa ett antal riktade stödformer, exempelvis investeringsstöd till mindre bostäder med hyresbegränsningar. Vilken effekt denna stödform får är ännu för tidigt att uttala sig om.

I övrigt har den omfattande och akuta flyktingfrågan varit dominerande i den politiska debatten. Sveriges generösa och medmänskliga flyktingpolitik har lett till ett flyktingmottagande av en omfattning som knappast någon kunnat förutspå. Principer och grundläggande ståndpunkter har omprövats och många samhällssektorer har ansträngt till det yttersta.

Aktuella frågor

Den akuta bostadsbristen i Stockholm, och numera även i de flesta kommuner i Sverige, färgar till stor del den bostadspolitiska de-

batten. Kraven på att det behövs byggas mer, i snabbare takt och helst till lägre kostnader är samstämmiga. Det finns också ett uttalat hopp om att nyproduktionen även ska rikta sig till särskilt utsatta grupper som studenter, ungdomar och flyktingar. En ekvation som är synnerligen svårlost eftersom boende i nyproduktion i princip alltid varit mer kostsam än boende i det äldre beståndet. Den grundläggande tanken är att nyproduktion genererar flyttkedjor som därmed indirekt frigör äldre och mindre kostsamma bostäder.

Mot denna bakgrund ska stadens tre bostadsbolags gemensamma satsning på det så kallade Stockholmshuset ses. Med gemensam upphandling av stora serier ska konkurrensen medföra att bostadsproducenterna pressas. Förhoppningsvis ska byggkostnaderna minskas väsentligt trots bibehållen kvalitet och god arkitektur. Byggstarten för de första Stockholmshusen planeras till år 2016.

Ett annat exempel är de flyttbara modulproducerade husen som går under namnet Snabba Hus som utvecklats av Svenska Bostäder tillsammans med ungdomsorganisationen ”jagvillhabostad.nu”. Närmare 300 bostäder är nu under produktion i Västberga.

Ett tredje exempel är att utvecklingen av Albano, efter dryga tio års planarbete, äntligen startats. Svenska Bostäder kommer att producera cirka 1 000 student- och forskarbostäder i en campusmiljö i direkt anslutning till både KTH och Universitetet.

Men planprocessen inklusive mycket utdragna överklaganden fortsätter att vara ett gissel för bostadsbyggandet.

Stadsutveckling

Förutom de stora stadsutvecklingsprojekt som bolaget är involverade i när det gäller Norra Djurgårdsstaden, Årsta och i västerort har fokus också legat på det omfattande upprustningsprogram som pågår inom befintliga bostadsområden. Den långsiktiga satsningen på Järvafältet fortgår. Upprustningen av bostadshusen, gemensamma ytor och gårdar har nu funnit sina former och tas emot mycket väl av våra hyresgäster. Nu går vi in i ett nytt skede då även centrumanläggningar står inför en förnyelse. Först ut är Husby centrum där samråd och projektering pågått några år. Nya angreppssätt är det feministiska perspektiv som vi lägger på planeringen.

Ett spännande och nödvändigt angreppssätt för att alla ska känna sig både välkomna och involverade.

De krav och förutsättningar som gällde när miljonprogrammets bostäder planerades har i stora stycken förändrats och kräver därmed också nya lösningar. Från början handlade detta om tekniska lösningar och frågor kring trafikseparering. De senaste åren har fokus legat på energifrågor. Exempelvis har en av Sveriges största solcellsanläggningar installerats inom Järva. De frågor som nu diskuteras handlar om förutsättningarna för en god levnadsmiljö där ingen grupp får ges fördelar på någon annans bekostnad. Det feministiska perspektivet blir då ett viktigt redskap för att skapa inkluderande stadsmiljöer även i förorten.

Bostads- och lokalmarknad

Stockholms bostadsmarknad är fortsatt mycket stark. Huruvida vi befinner oss i en bostadsbubbla eller ej diskuteras livligt. Det kan emellertid konstateras att prisuppgången på villor och bostadsrätter nått höjder som var otänkbara för bara några år sedan. Det är enkelt att förklara med det exceptionellt låga ränteläget och den stora inflyttningen. Om och när en prisjustering nedåt kommer att ske är omöjligt att sia om. I efterhand brukar däremot alla experter vara helt på det klara över både tidpunkt och orsakssamband.

Erfarenhetsmässigt brukar hyresrättens attraktivitet bestå även i tider av oro på fastighetsmarknaden. Vår produktion kommer att öka i väsentlig grad men någon oro för efterfrågan torde knappast vara befogad.

Lokalmarknaden i Stor-Stockholm präglas av en ökad koncentration till stora handelsplatser. I denna tilltagande konkurrens har Vällingby City klarat sig mycket väl. Centrumanläggningen har sedan flera år en positiv utveckling både vad gäller besökare och omsättning. En bit in på nya året öppnar det nyrenoverade kulturhuset ”Trappan” och därmed inviger också Stadsteatern sin satsning i Vällingby. På detta sätt positionerar sig Vällingby City som ett komplett centrum med all form av service och kultur.

Våra kunder

Svenska Bostäder har under de senaste åren satsat målmedvetet för att förbättra våra

kunders upplevelse. Vi har också slagit fast vårt kundlöfte ”Som en hyresvärd borde vara”. En målsättning som är både utmanande och känslomässig. Våra satsningar har varit framgångsrika. Vi tillhör nu de absolut främsta bostadsföretagen i landet när det gäller nöjd-kundindex. Arbetet har varit vägledande i vårt sätt att bygga upp företaget och hur beslut ska fattas.

En utmaning för framtiden är att möta denna målsättning med en starkt ökad nyproduktion och nya kundgrupper som ännu står utanför bostadsmarknaden. Men inför denna utmaning står vi väl rustade tack vare vårt arbete med kundrelationer och service.

För att skapa förutsägbara och rimliga förutsättningar för hyresmarknaden behöver även Stockholm ett systematiserat hyressättningssystem. Likartade system finns på de flesta större orter i landet men lyser med sin frånvaro i Stockholm. Arbetet har tidigare bedrivits mellan hyresmarknadens parter; hyresgästföreningen, de privata och kommunägda fastighetsägarna men har legat nere under flera år. Nu har arbetet återupptagits och det finns en gemensam grundsyn att ett systematiserat hyressättningssystem verkligen behövs i Stockholm. Det skulle skapa en rimlig hyresfördelning byggd på de boendes värderingar och underlätta för nyproduktion. Förhoppningsvis kan en överenskommelse träffas under 2016.

Stadsholmen

Stadsholmen har ett unikt uppdrag att på bästa sätt vårda en stor del av Stockholms kulturarv. Det fastighetsbestånd som ligger inom Stadsholmen är av mycket hög kulturminnesklass, men är inte museal. Det innebär att dessa månghundraåriga byggnader ska fortsätta att leva i sin samtid. De ska även framledes hysa boende och lokalhyresgäster. Dagens behov och krav ska kunna inrymmas i dessa byggnader med stor varsamhet och respekt för gångna tider. Men på samma sätt som dessa hus byggts om, och byggts till, genom historien fortsätter de nu in i framtiden. Historien står inte still men vi har respekt för den.

Detta dubbla uppdrag kräver den särskilda kompetens av både byggnadsvärd och modern fastighetsförvaltning som just Stadsholmen och dess personal så väl behärskar.



Stadsholmen kommer under 2016 att flytta in i nya lokaler i ett av sina egna hus, Maria-hissen. Där kommer alla personalkategorier att rymmas under samma tak för att ytterligare utveckla sitt unika uppdrag.

Prognos

Stockholm är Sveriges tillväxtmotor. För att bevara denna ställning krävs en väsentligt bättre fungerande bostadsmarknad. Bostadsbristen är idag det största hindret för många företags möjligheter att expandera. Förutsättningen för att kunna knyta nya medarbetare till växande branscher är tillgången till bostäder.

De mycket snabbt ökande priserna på bostadsrätter och egna hem riskerar att bli en bostadsbubbla. Förhoppningsvis kan en prisstabilisering ske under mer ordnade former. Många lagförslag diskuteras för att minska hushållens belåningsgrad och benägenhet till stor skuldsättning. Dess eventuella effekter har vi dock ännu ej sett.

Bristen på rörlighet inom hela bostadssektorn är påfallande och därmed utnyttjas inte det befintliga bostadsbeståndet effektivt. Den låga rörligheten är också en starkt pådrivande faktor till dagens bostadsbrist. Att öka rörligheten kräver politiskt beska mediciner som är svåra att realisera.

Stockholm har länge saknat ett strukturerat hyressättningssystem. Dagens hyressättning är inte rationell utan har framför allt historiska förklaringar. För att uppnå tydlighet och förutsägbarhet bör även vår region få en överenskommelse om en strukturerad hyressättning. Ett sådant system ger tydliga spelregler för såväl långsiktiga investeringar som bostadsbyggande.

Ett ökat byggande är naturligtvis nödvändigt. Inte minst mot bakgrund av att vårt byggande varit alltför lågt under många år. Men även med en kraftfullt ökad produktion tillförs bostadsmarknaden endast några procent nya bostäder. Ska denna produktion få en bra effekt krävs därför flyttkedjor och rörlighet. Om detta uppnås kan också nyproduktionen ge den önskvärda effekten.

Många av dessa frågor kräver politiska beslut och handlingskraft. Min förhoppning är även detta år att man ska förmå fatta de viktiga beslut som krävs, utan att äventyra vår internationella konkurrenskraft.


PELLE BJÖRKLUND
VD, SVENSKA BOSTÄDER

Bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Svenska Bostäders löfte är "som en hyresvärd borde vara". Det betyder att vi ska erbjuda bra och prisvärda bostäder, en god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av bolagets omfattande nybyggnads- och upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass, är vi bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm.

Uppdrag

Svenska Bostäder ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästerelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Hyresgästerna ska erbjudas boendeflytt och inflytt i bolaget och kunna påverka grad av standardhöjning vid upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god när-service. Med hänsyn till bolagets samhälls-ekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas. Svenska Bostäder ska aktivt bidra till att stadens ökade nyproduktionstakt, genomföra nyproduktion och upprustningar med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på hållbarhet.

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

Ägardirektiv 2016–2018:

Ett Stockholm som håller samman

- aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- fortsätta arbetet med att skapa Snabba Hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter
- aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

- arbeta med inspiration från konceptet "Huskurage", genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer
- upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i Stadsholmens bestånd
- fortsätta det övergripande arbetet med att utveckla Vällingby City

Ett klimatsmart Stockholm

- aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet
 - ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet
 - arbeta aktivt för insamling av matavfall
- I ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till 150 mnkr för 2015, 150 mnkr för 2016, 175 mnkr för 2017 respektive 260 mnkr för 2018. Resultatkraven 2015-2017 är justerade med avseende på Stadsdelsutveckling Järva.

Styrning och inriktning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, övergripande strategiska mål och strategier årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Hur målen ska nås, vilka strategier som ska användas och vilka aktiviteter som ska genomföras, beskrivs i verksamhetsplaner för distrikt, avdelningar och i bolagets verksamhetsplan.

Affärsidé, vision

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. Företagets vision "Sveriges nöjdaste kunder" är konkretiserad i strategiska mål.

Strategiska mål

För att göra ett bra jobb måste alla veta vart vi är på väg. På så sätt kan alla bidra till att göra verksamheten effektiv. Både över-

gripande strategiska och de vardagliga, operativa besluten ska fattas i syfte att nå bolagets mål:

- *Bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm* – detta är det övergripande målet oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Vi är bland de bästa bolagen i landet på hyresrätt, men eftersom vi verkar i Stockholm har vi valt att fokusera på Stor-Stockholm. Målet är att nå högsta serviceindex bland Stor-Stockholms stora bostadsbolag. Detta mål mäter vi genom våra årliga nöjd-kund-undersökningar.
- *Hållbara och trygga bostadsmiljöer* – för oss innebär hållbarhet omtanke om miljön, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom alla verksamhetsområden för att vi, med gott samvete, ska kunna lämna över bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation. När vi bygger och förvaltar gör vi det med ett livscykel tänkande. Svenska Bostäder arbetar för goda bostadsmiljöer ur alla perspektiv. Vi vill ha trygghet, säkerhet, god energieffektivitet och socialt stabila bostadsområden.
- *Bygga nytt, mycket och bra* – Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år. Vi ska också bygga och bygga om hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen. Vi bygger för alla grupper i samhället för att öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Utöver nyproduktionen genomförs också total upprustning av ett antal fastigheter.
- *Lösamhet* – Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag som verkar på affärsmässiga villkor. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. Båda dessa är lika viktiga. En långsiktigt sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare och våra kunder. Alla medarbetare har ansvar för att våra resurser används ansvarsfullt.
- *En av Sveriges bästa arbetsplatser* – medarbetare som trivs och brinner för sitt uppdrag får företag och människor att

utvecklas vilket även bidrar till nöjda kunder. Svenska Bostäder arbetar systematiskt med utveckling av medarbetarna, både yrkesmässigt och när det gäller hälsa och välmående. Vi utbildar chefer, utvecklar arbetsmetoder, mäter och följer upp för att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser.

Strategier

Förvaltning i toppklass

Svenska Bostäders förvaltning präglas av ett systematiskt kvalitetsarbete. Gemensamma bovärdsrutiner och veckovisa Kundvisare, med mätetal som felanmälningar och klagomål, ger möjlighet att arbeta proaktivt och snabbt åtgärda avvikelser. Bolaget ska tillhandahålla en vardagsförvaltning på en hög och jämn nivå. Samtidigt tas ett krafttag för att stärka varumärket och att utveckla kvalitetsarbetet. Genom enhetligt arbetssätt, gemensamt förhållningssätt samt tydliga roller och processer, erbjuder bolaget bättre service, ökad trygghet och får nöjdare hyresgäster. En stor utmaning är att fortsätta vara "bäst på hyresrätt" i allt hårdare konkurrens.

Svenska Bostäder ska också tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler. Bolaget utvecklar levande stadsdelar som ger de boende ett bra kommersiellt utbud och service i sin närmiljö. Fokusområden är att aktivt utveckla och förbättra bolagets centrumanläggningar och utveckla kommunikationen med lokalhyresgästerna.

Socialt ansvarstagande, CSR

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflyttande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR.

Ökad trygghet

Stora insatser görs för att skapa trygga boendemiljöer. Stadsdelsprogrammen i Järva är en viktig del i detta. Vid ombyggnad och upprustning läggs stor vikt vid åtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning. Systematiserad rondering främjar tryggheten i den löpande förvaltningen. Olaglig andrahandsuthyrning och störande grannar motverkas med de metoder och rutiner som har utvecklats för att minska problemen.

Nya bostäder

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter/år de senaste åren. Från 2016 har bostadsbolagen ett ägarkrav att successivt fördubbla antalet påbörjade bostäder till år 2019. Satsningen på Snabba Hus och Stockholmshus är viktiga strategier för

att uppnå produktionsmålen. En gemensam "akvisitionsstrategi" ska göra bostadsbolagen effektivare med ett gemensamt mål. Några större projekt blev förskjutna till 2016 vilket gjorde att årets nybyggnadsmål inte nåddes.

Under 2016 bedöms 450 student- och ungdomslägenheter färdigställas. Merparten av tillskottet avser de cirka 240 studentlägenheterna i Vallgossen (f.d Sankt Görans gymnasium). Under 2016 påbörjas byggandet i Albano-projektet, som ska ge mer än 1000 nya student- och forskarlägenheter. Projektet Snabba Hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga. Svenska Bostäder har markanvisning för 340 bostadslägenheter i Räcksta och Norra Ängby, med beräknad byggstart 2016. Västberga är dock först ut, med inflyttning i närmare 300 lägenheter 2016. Projektet "Stockholmshuset" är ett samarbete mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att samverka i stora beställningar, pressa priserna och bygga vackra och energisnåla hus till rimliga kostnader. Projekt planeras närmast i Tensta, Östberga och Kärrtorp.

Upprustning och ombyggnad

Svenska Bostäder arbetar aktivt för ett väl underhållet och energieffektivt bestånd utifrån en rullande femårsplan och med ett helhetstänkande i ombyggnadsprojekten. Merparten av projekten återfinns i Järvaområdet, där närmare 600 lägenheter påbörjades eller färdigställdes under 2015. Här arbetar bolaget med stadsdelsprogram, ett koncept som kommer att införas i hela bolaget.

Minimera miljöpåverkan

Svenska Bostäders miljöarbete omfattar samverkan med hyresgäster och samarbetspartners och med ett strukturerat miljöarbete

inom ramen för företagets miljöledningssystem. Hållbar utveckling är ett genomgående tema, där strategierna är minimerad klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter och material utan farliga ämnen samt en bra och effektiv avfallshantering. Bolaget genomför kontinuerligt kontroller av att entreprenörernas leveranser sker i enlighet med bolagets miljökrav. En av de kommande stora utmaningarna är att kombinera minskad energianvändning med ökad kundnöjdhet. Svenska Bostäder arbetar efter en företagsövergripande 5-årig energiplan och årets energispararbete har varit mycket framgångsrikt. Värmeanvändningen 155,3 kWh/kvm för helåret 2015 är bolagets lägsta nivå någonsin.

Affärsmässigt agerande

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

Motiverade medarbetare

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att leva upp till vårt löfte. Det kräver kontinuerlig utveckling av arbetsplatskulturen. För att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste vi vara en attraktiv arbetsgivare. Gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga villkor är strategiska områden. Stockholms stads medarbetarundersökning visar att arbetet har gett resultat. AMI (aktivt medskapandeindex) ökade med 2 procent jämfört med 2014. Jämställdhet och mångfald är en grund för nya idéer, bredare perspektiv och utveckling. En likabehandlingsenkät har genomförts som grund för den kommande likabehandlingsplanen för 2016–2018.

Mål och nyckeltal	Utfall 2014	Mål 2015	Utfall 2015	Mål 2016
Bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm				
Serviceindex bostäder	83,8	84,5	83,6	84,0
Produktindex bostäder	78,6	79,5	78,7	79,0
Kundnöjdhet, rangordning stora bolag Stockholm	1	1	1	1
Serviceindex lokaler	80,2	81,0	80,4	81,0
Produktindex lokaler	75,5	77,0	74,7	75,0
Värmekomfort vintertid NKI	54,0	57,0	52,8	54,0
Hållbara och trygga bostadsmiljöer				
Värmeanvändning, kWh/kvm	159,8	160,0	155,3	155,0
Trygghetsindex	79,8	80,5	80,3	80,5
Bygga nytt, mycket och bra				
Antal påbörjade bostäder i nyproduktion	375	600	469	900
Antal färdigställda bostäder i nyproduktion	224	261	119	536
Antal påbörjade bostäder i helombyggnader	395	698	451	398
Antal färdigställda bostäder i helombyggnader	415	505	437	430
Lönsamma				
Driftnetto exkl markavgifter/fastighetsskatt, kr/kvm ¹⁾	460	486	506	497
Operativt resultat ¹⁾ , mnkr	170	150	152	150
En av Sveriges bästa arbetsplatser				
Aktivt medskapandeindex	83	84	85	85

Uppgifter fr o m 2015 genomgående exkl Stadsholmen.

1) Efter justering för stadsutveckling Järva

Stockholm växer

Stockholms befolkningstillväxt är fortsatt mycket hög. Det ställer stora krav på fortsatt bostadsbyggande för att möta den ökade efterfrågan på bostäder och för att stärka Stockholms attraktionskraft. Svenska Bostäder bidrar med nya hyresrätter och fortsätter samtidigt att rusta upp och utveckla Stockholms stadsdelar och områden för att på så sätt bidra till Stockholms stads vision 2040 – ett Stockholm för alla.

Stockholms bostadsmarknad

Drygt 2,2 miljoner invånare bor idag i Stockholms län och befolkningstillväxten väntas fortsätta. Idag bor det runt 923 000 personer i Stockholms stad. Under 2020 förväntas den siffran bli en miljon.

I Stockholm utgör hyresrätten 39 procent av bostäderna. Av 175 643 hyresrätter, exklusive kategoribostäder, ägs cirka 15 procent av de kommunala bostadsbolagen. 51 procent av bostäderna i Stockholm utgörs av bostadsrätter medan 10 procent utgörs av småhus.

KATEGORIBOSTÄDER

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

Fortsatt hög efterfrågan på bostäder

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö ökade med cirka 9 procent och uppgick till drygt 516 000 personer vid årsskiftet. Av dessa räknas 14 procent som aktivt sökande, definierat som personer som gör fem eller fler intresseanmälningar per år. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlade 12 384 lägenheter under 2015 vilket är betydligt mer än för året innan. Den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt var 8,2 år. Medelkötiden för nyproducerade lägenheter uppgick till 5,9 år i snitt. För befintliga lägenheter var medelkötiden 9,4 år. Kötiden varierar stort beroende på läge och hyresnivå.

Hundratals små och stora byggprojekt

Det växande Stockholm ställer stora krav på fortsatt hög byggtakt. För att möta utveck-

lingen pågår byggnation och det planeras för hundratals stora och små byggprojekt. Antalet byggstarter minskade jämfört med 2014.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till 4 710 under året, varav 2 696 stycken är bostadsrätter och 159 är småhus. Av de 1 855 nya hyresrätter som påbörjades är cirka 63 procent kommunala.

Utbudet av färdigställda hyresrätter ökade i Stockholms stad jämfört med 2014. Totalt färdigställdes 5 119 bostäder under året, varav 1 601 hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor.

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders marknadsandel

Svenska Bostäders marknadsandel av Stockholms stads totala antal bostäder är 5,7 procent vilket motsvarar 14,6 procent av hyresrätterna.

Bolaget ägde 25 596 lägenheter per den 31 december 2015. Svenska Bostäder har en viktig roll i Stockholms stads vision – ett Stockholm för alla – och ska bidra med byggandet av fler hyreslägenheter. Företaget färdigställde 119 (208) nya lägenheter under 2015.

Förutom traditionella hyreslägenheter förvaltar Svenska Bostäder även 946 student- och forskarlägenheter samt 470 seniorbostäder.

De vanligaste lägenhetsstorlekarna inom bolagets 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 65 procent, är byggt mellan 1945 och 1974.

Hyressättning

Svenska Bostäder ingår i Stockholms sammansatta hyreskommitté, som utarbetat en modell för systematisk hyressättning, den

så kallade Stockholmsmodellen från år 2011. Parterna har hittills inte kommit överens om införandet av modellen, men under 2015 beslutade hyreskommittén att arbetet med hyresmodellen skulle återupptas. De viktigaste faktorerna som beaktas i en systematisk hyressättning är:

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

Varumärket Svenska Bostäder

Svenska Bostäders varumärke har ett gott renommé bland stockholmarna. Kännedomen är hög och attityden positiv. Våra hyresgäster trivs, känner sig trygga, uppskattar utemiljön kring bostaden och personalens kunskande och bemötande.

Bolaget började under 2013 arbetet med en tydligare definition av varumärket. Det har resulterat i en ny varumärkesplattform som började implementeras i hela organisationen 2014 och arbetet har fortsatt under 2015 med varumärkes- och kulturförändringsarbete.

Svenska Bostäders hyresgäster

Demografi

Vid årsskiftet bodde 54 892 personer i Svenska Bostäders bestånd. Den genomsnittliga ytan per boende var närmare 31 kvm. Bland våra hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. De senaste åren har andelen äldre hyresgäster legat på ungefär samma nivå. Drygt 12 procent av de boende är över 65 år och närmare 21 procent är barn under 16 år.

De trogna hyresgästerna är värdefulla för bolaget på många sätt. För att visa dem uppskattning delade Svenska Bostäder även i år ut en gåva till de 110 hyresgäster som under 2015 hade bott i samma lägenhet i 30 år.

Nya hyresgäster

Att få en lägenhet hos Svenska Bostäder sker antingen via eget byte eller via Bostadsförmedlingen i Stockholm. En lägenhet som bolagets hyresgäster säger upp lämnas till bostadsförmedlingen för att i första hand förmedlas i de kommunala bolagens gemensamma interna byteskö.

I Svenska Bostäder tecknades 2 292 nya hyreskontrakt under 2015. Omflyttningen var 9,3 procent exklusive kategoribostäder. Av de förmedlade lägenheterna gick 79 procent via bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 21 procent genom internkö.

Kontraktsinnehavare kan ansöka om byte med varandra. Grundförutsättningen för att bytet ska godkännas är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes 421 byten under året, varav 129 inom företaget.

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

Bostad Först i Stockholm

Bostad Först är ett samarbetsprojekt med Stockholms Stadsmission och Stadsdelsförvaltningen och testades för första gången i Stockholm under 2010. Det innebär att en hemlös får en lägenhet under en provperiod. Om boendet sköts under provperioden kan hyresgästen erhålla ett förstahandskontrakt. Utgångspunkten är att personerna genom att säkerställa boendet får den trygghet och de grundläggande förutsättningarna som krävs för att påbörja andra förändringar i livet. Under 2015 har cirka 40 tidigare hemlösa ingått i projektet.

Svenska Bostäders bestånd

2015-12-31	Antal	%
Lägenheter	23 584	92,1
Radhus	76	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	289	1,1
Studentbostäder	946	3,7
Seniorbostäder	470	1,8
Ungdomsbostäder	231	0,9
Totalt	25 596	100,0

Kommunikationen med hyresgästerna

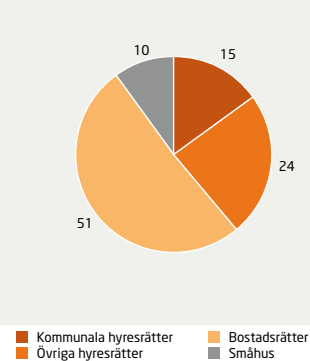
Den viktiga dagliga kontakten med hyresgästerna står framför allt bovärdar, personalen på de lokala kontoren samt Kundcenter för. Varje månad sätts fastighets- och områdesspecifik information upp i trapphusen. Några av distrikten ger också ut ett distriktsblad ett par gånger om året med områdesspecifik och allmän information. Webbplatsen svenskabostader.se har fått ytterligare e-tjänster under året som kan utnyttjas av våra hyresgäster. Under 2016 kommer bolagets webbplats att få ett nytt utseende med mer fokus på vad våra kunder efterfrågar och vill veta. Tidningen Goda Grannar har distribuerats med hyresavin tre gånger under året och kommer att ersättas av ett magasin under 2016.

Kultur i ögonhöjd

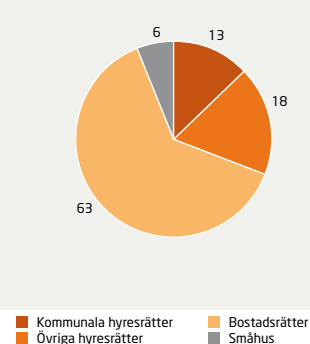
Svenska Bostäder tar ett stort socialt och kulturellt ansvar och stödjer barn- och ungdomskulturen i de bostadsområden där vi har fastigheter. Det kan vara lekutrustning på våra gårdar, konstnärlig utsmyckning vid våra hus och erbjudanden av olika mötesplatser för barn och ungdomar. Andra exempel är läxhjälp i samarbete med skolorna i områdena på Järva och i Västerort. Ytterligare exempel är att bolaget tillsammans med Förorten i Centrum gjort det möjligt för Husbybor att berätta sin egen historia genom en kollektiv muralmålning som syftar till att lyfta röster från orten och jobba med demokratifrågor.



Bostadsbestånd i Stockholms stad, %



Nyproduktion färdigställt 2015 i Stockholms stad, %



Mervärden, trygghet och trivsel

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



Flera erbjudanden samlas under konceptet Stanna i stan, som är ett samarbete med idrottsföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat simskolor, fotbollsskolor och friidrottsskolor under sommarlovet till subventionerade priser. Drygt 600 barn deltog i aktiviteterna 2015.

I bolagets strävan att erbjuda hyresgästerna trygga, säkra och lugna boendemiljöer har vi påbörjat ett arbete mot "Våld I Nära Relation". Detta arbete har inspirerats av "Huskurage" och deras trygghetspolicy för hyresgäster i flerfamiljshus. Under 2015 genomfördes ett projekt i Rågsved där vi tillsammans med våra systerbolag, Stadsdelsförvaltningen, polis, Fastighetsägare I Rågsved, Huskurage och Alla Kvinnors Hus utbildar den egna personalen, aktiva föreningar i området samt avslutningsvis våra hushåll. Samarbetet lyfter frågan om hur grannar bör agera när man anar att

någon i ens hus blir slagen eller far illa. 2014 testades policyn i vårt kollektivhus Fristad och fick ett positivt mottagande. Någon form av policy kring "Våld I Nära Relation" kan komma att skrivas in i våra trivselregler i flera områden under kommande år.

Inför 2016 förlänger Svenska Bostäder sitt samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under året omsattes 2,3 mkr i olika aktiviteter. Det har under året startats ett tiotal nya projekt, så kallade gårdsföreningar. Sedan starten 2007 har det bildats mer än 200 gårdsföreningar inom bolaget.

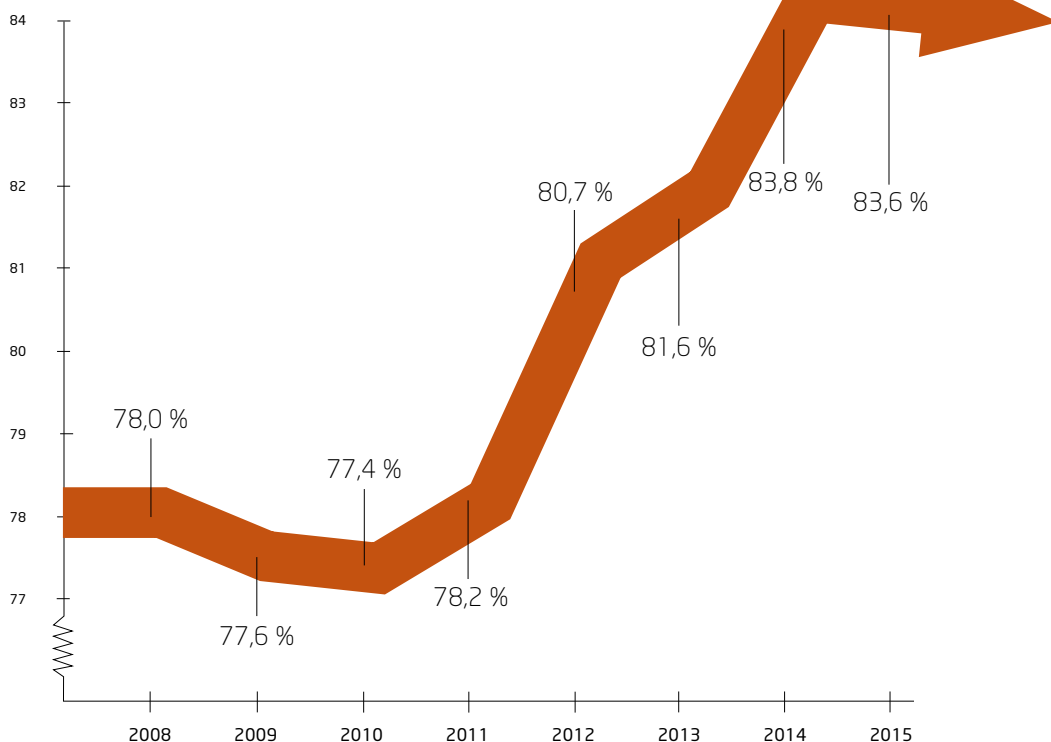
Som ett led i Svenska Bostäders Systematiska Brandskyddsarbete (SBA) har vi under året delat ut en brandfilt till samtliga hyresgäster. Nya hyresgäster får brandfilten som en inflyttningsgåva.

På väg mot vår vision Sveriges nöjdaste kunder (NKI)

Kundundersökningen visar vägen

Ett av Svenska Bostäders främsta mål är att ha Stor-Stockholms nöjdaste kunder. För att mäta upplevd service och kundnöjdhet bland hyresgästerna görs en kundundersökning bland en tredjedel av hyresgästerna varje år. Resultatet sammanställs och bildar index där det går att se den årliga utvecklingen lokalt och övergripande, samt utläsa verksamhetens styrkor och förbättringsmöjligheter. Dessutom är det möjligt att jämföra resultaten inom företaget samt med andra bostadsbolag i Sverige.

Serviceindex, bostäder, %



Serviceindex, bostäder

-0,2%

2013 _____ 81,6%

2014 _____ 83,8%

2015 _____ 83,6%

Målet för år 2016 är att 84,0 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår fastighetsservice, tillsyn och städning.

Produktindex, bostäder

+0,1%

2013 _____ 77,2%

2014 _____ 78,6%

2015 _____ 78,7%

Målet för år 2016 är att 79,0 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.

Trygghetsindex, bostäder

+0,5%

2013 _____ 78,7%

2014 _____ 79,8%

2015 _____ 80,3%

Målet för år 2016 är att 80,5 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område.

Trivsel med oss

+0,8%

2015 uppgav 92,6 procent av de svarande att de trivs med Svenska Bostäder som värd.

Rekommendera oss

+0,1%

2015 uppgav 93,1 procent av de svarande att de kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd till andra.

Nöjd kund-ranking

#1

2015 rankades vi på första plats bland de stora bostadsbolagen i Stor-Stockholm när det gäller service till kund enligt AktivBos branschmätning. Målet är att bibehålla den positionen år 2016.

Kundundersökning 2015

Kundundersökningen delas ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Årets undersökning besvarades av 59,4 procent av de tillfrågade. Resultatet visar hur Svenska Bostäder ligger till jämfört med andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.

Mätresultat 2015

Resultaten av mätningarna 2015 visar att Svenska Bostäder minskar något när det gäller service till kund enligt AktivBos branschundersökning. Men resultatet är fortfarande högt och det visar att hyresgästerna fortsätter att uppskatta vår service. Två av tre index – produkt- och trygghetsindex – visar förbättringar. Hyresgästerna känner sig tryggare och nöjdare med kontakten med grannarna, den personliga tryggheten i trapphusen och säkerhet mot inbrott i lägenheten. Den allmänna trivselen är hög bland de boende: 92,6 (91,8) procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och 93,1 (93,0) procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Bolagets serviceindex har 2015 minskat till 83,6 (83,8) procent. Hyresgästerna upplever framför allt förbättring med städning

av soprum, belysningen på gården och anmälan av fel till Kundcenter. Även upplevelsen av Svenska Bostäders synlighet i närområdet har ökat positivt. Den största orsaken till missnöje är upplevelsen av värmekomforten vintertid. Det blir ett viktigt fokusområde för förbättringsarbete framöver.

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, gemensamma utrymmen och utemiljön. Produktindex för 2015 har ökat till 78,7 (78,6) procent. Kundnöjdheten har ökat bland annat gällande möjligheten att få tvättider i tvättstugan.

Kundnöjdheten för bolagets lokalhyresgäster har ökat jämfört med förra året. Årets resultat för serviceindex är 80,4 (80,2) procent och för produktindex 74,7 (75,5) procent. Den största positiva ökningen för

serviceindex var att vi tar kunden på allvar och att hyresgästerna får hjälp när det behövs.

Uppföljning

Resultatet från kundundersökningen redovisas, analyseras på bovärd- och fastighetsnivå och utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år. Under hösten har bolagets bovärdar återkopplat resultaten till sina hyresgäster lokalt. Tillsammans med informationen beskrivs även vilka åtgärder som bovärderna planerar för att på kort och lång sikt förbättra servicen. De viktigaste delarna i uppföljningen är de åtgärder som vidtas och ständiga förbättringar. På det sättet upplever hyresgästerna det positiva med att förmedla sina synpunkter genom enkäten.

Svenska Bostäders distrikt

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

Distrikt Järva

Järva är ett unikt område i Stockholm och i Sverige. Här lever människor från jordens alla hörn.

Våra fastigheter byggdes till stora delar i början av 1970-talet och ligger i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta.

Inom de närmsta åren kommer de flesta

fastigheterna i området att genomgå större renoveringar.

Vår målsättning är att öka trivselen och tryggheten samt minska energiförbrukningen.

Järva är Sveriges solcellstätaste område.

På distrikt Järva är serviceindex 83,9 procent och produktindex 79,0 procent.

Boende och utrymme, distrikt Järva

2015-12-31

Antal lägenheter	5 577
Antal boende	13 400
Barn under 16 år, %	25,1
Personer över 65 år, %	8,7
Omflyttning, %*)	11,9
Antal lokaler	559

*) Exkl. kategoribostäder

Distrikt Västerort

De flesta av Västerorts fastigheter ligger framför allt i Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg och är byggda under 1950-talet.

Under de senaste tio åren har det skett mycket nyproduktion på distriktet. Av de totalt 6 865 lägenheterna är 1 186 byggda

under perioden 2005–2015. Ytterligare 103 lägenheter började byggas i Spånga och Vällingby under 2015.

På distrikt Västerort är serviceindex 84,3 procent och produktindex 79,3 procent.

Boende och utrymme, distrikt Västerort

2015-12-31

Antal lägenheter	6 865
Antal boende	14 768
Barn under 16 år, %	21,3
Personer över 65 år, %	10,8
Omflyttning, %*)	10,6
Antal lokaler	667

*) Exkl. kategoribostäder

Distrikt Söderort

Fastigheterna ligger framför allt i Bredäng, Bagarmossen, Kärrtorp, Rågsved och Liljeholmen. De flesta av bolagets lägenheter i Söderort är uppförda under 1940-, 1950- och 1960-talet. Under året har det varit stort fokus på nyproduktion i distriktet. Bland annat har det varit inflyttning i kvarteret Duggregnet i Björkhagen, visning i de nya

husen i Sättra stall och det första spadtaget har tagits för att bygga de nya husen på Nybohovsbacken. Dessutom byggs 280 mobila hyresrätter för unga vuxna i Västberga inom konceptet Snabba Hus. På distrikt Söderort är serviceindex 83,2 procent och produktindex 78,0 procent.

Boende och utrymme, distrikt Söderort

2015-12-31

Antal lägenheter	6 722
Antal boende	15 401
Barn under 16 år, %	21,9
Personer över 65 år, %	11,1
Omflyttning, %*)	7,6
Antal lokaler	877

*) Exkl. kategoribostäder

Distrikt Innerstaden

Lägenheterna ligger främst på Södermalm, i Vasastan, på Östermalm och i Södra Hammarbyhamnen. Bolagets lägenheter i Innerstaden varierar gällande byggnadsår och karaktär. Under året har 158 lägenheter påbörjats i Norra Djurgårdsstaden. Byggstart

för Campus Albano gjordes med cirka 1 000 studentlägenheter. I kvarteret Drakenberg på Södermalm färdigställdes det andra av fem miljonprogramshus efter ombyggnad.

På distrikt Innerstaden är serviceindex 82,8 procent och produktindex 78,3 procent.

Boende och utrymme, distrikt Innerstaden

2015-12-31

Antal lägenheter	4 801
Antal boende	8 401
Barn under 16 år, %	13,0
Personer över 65 år, %	17,9
Omflyttning, %*)	7,6
Antal lokaler	672

*) Exkl. kategoribostäder

Stadsholmen

Kulturskyddad bebyggelse

Stadsholmen är Svenska Bostäders dotterbolag som äger och förvaltar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bolaget, som lämnar separat årsredovisning, har egen styrelse och ett kulturhusråd som stöd i arbetet med antikvariska frågor.

Beståndet omfattar för närvarande 279 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1 631 bostäder och 819 lokaler. Lägenheterna varierar i storlek från 14 till 432 kvm och lokalerna från 9 till 2915 kvm.

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

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

Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Bostadsförmedlingen i Stockholm var under 2015 22,4 år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 6,3 procent. Cirka 30 procent av de nya hyresgästerna fick sin lägenhet via ett eget byte. Resterande lägenheter förmedlades via bostadskön i Stockholm.

Ekonomi, Stadsholmen

	kr/kvm	Totalt mnkr
Hyresintäkter bostäder	1 252	134
Hyresintäkter lokaler	1 849	158
Driftkostnad	910	181
Driftnetto	584	116

Boende och utrymme, Stadsholmen

	2015-12-31
Antal lägenheter	1 631
Antal boende	2 922
Barn under 16 år, %	11,0
Personer över 65 år, %	27,7
Antal rumsenheter/lägenhet	3,52
Antal boende/rumsenhet	0,51
Omflyttning, %*)	6,3
Antal lokaler	819

*) Exkl. kategoribostäder

Reparationer och underhåll

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

Reparationskostnaden 2015 uppgick till 94 mnkr, vilket är 51 procent av den totala driftkostnaden. Under 2015 slutfördes bland annat varsam renovering av bostadshus på Djurgården och Katarinaberget.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga kundundersökningen visar att Stadsholmens bostadshyresgäster generellt sett trivs bra med sitt boende. Över 97 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och drygt 91 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd.

Förbättringar sedan föregående mätning handlar bland annat om bemötande och frågor om telefon och besökstider. 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 prioritering av exempelvis vilka trapphus som ska renoveras och vilka fastigheter som ska prioriteras för säkerhetsåtgärder.

Lokaler

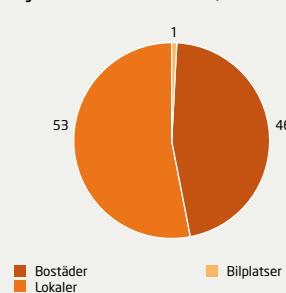
En tredjedel av Stadsholmens uthyrningsobjekt är lokaler. Lokaler hyrs ut till skiftande verksamheter, däribland kontor, butiker, verkstäder, ateljéer, föreningsverksamhet och ambassader. De flesta lokaler är kontor, 217 stycken, men Stadsholmen har även många ateljéer och butiker, 168 respektive 113.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

Lokalintäkterna utgör drygt 50 procent av den totala intäkten, vilket innebär att Stadsholmen i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalmarknaden. Lokaltalen löper i allmänhet i perioder om tre år,

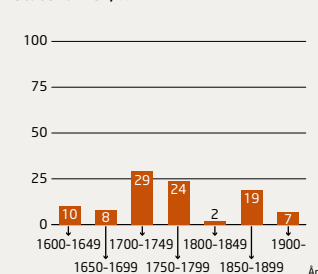
härefter kan avtalsvillkoren omförhandlas.

Stadsholmens kundenkät visar att lokalhyresgästerna är nöjdare än tidigare år. Sammantaget har den upplevda servicen ökat och ligger på cirka 80 procent.

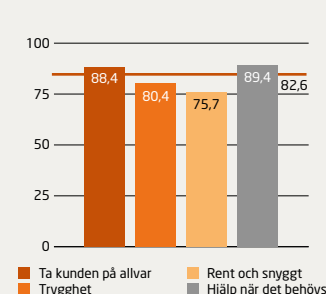
Hyresintäkter Stadsholmen, %



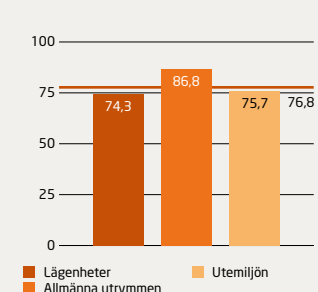
Bestånd efter byggperiod, Stadsholmen, %



Serviceindex, bostäder, Stadsholmen, %



Produktindex, bostäder, Stadsholmen, %



Svenska Bostäders lokalerbjudande



Svenska Bostäders lokalbestånd

Koncernen Svenska Bostäder äger cirka 4 000 lokaler, vilket inkluderar de lokaler som ingår i dotterbolaget Stadsholmen. Lokalerna i Vällingby City förvaltas av Newsec. Samtliga lokaler är belägna i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 517 000 kvm. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler i innerstaden till lager och förråd i förorter. Företaget äger och förvaltar också köpcentrumanläggningarna i Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målsättningen är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler samt skapa levande och attraktiva stadsdelar, framförallt där bolaget äger stora bostadsbestånd. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Kunder

Stockholms stad är den betydande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Kista International School är en privat aktör och den enskilt största skolan som disponerar cirka 9 000 kvm i Akalla.

Hyrer och vakansgrad

Hyresnivåerna uppvissade under 2015 en svag ökning. Hyresvärdet av de outhyrda lokalerna i förhållande till de totala hyresintäkterna var 2015 cirka 4,5 procent. Här har hänsyn tagits

till de lokaler som innefattas i olika ombyggnadsprojekt.

Utblick och risker

Sammantaget är risken att bolaget ska få stora vakanser relativt låg. Detta beror dels på att en betydande andel av Svenska Bostäders bestånd hyrs av Stockholms stad samt dels på att flertalet lokaler är små och kan passa verksamheter inom många olika branscher. Vi bedömer att hyresnivåerna kommer att ligga kvar på nuvarande nivå eller öka svagt under 2016.

Servicegrad och funktionalitet

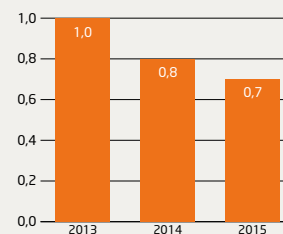
Varje år får samtliga kommersiella lokalhyresgäster besvara en enkät där de bedömer servicegraden och lokalens funktionalitet. Serviceindex, som motsvarar andelen nöjda lokalhyresgäster när det gäller upplevd service, uppgår 2015 till 80,4 (80,2) procent – det vill säga en ökning med 0,2 procentenheter jämfört med föregående år. Gällande själva lokalens utformning uppgår Produktindex för 2015 till 74,7 (75,5) procent. Det är en minskning med 0,8 procent jämfört med föregående år. Vi kan konstatera en nedgång gällande värme och ventilation i lokalerna.

Pågående utvecklingsarbete och centrumförnyelse

Husby Centrum kommer att genomgå en omfattande renovering under de kommande åren. Den första etappen påbörjades under hösten 2015. Bolaget lägger stor vikt vid kommunikation med både boende och handlare gällande centrumets utveckling. I Kärrtorp och Björkhagen C finns planer om fortsatt utveckling.

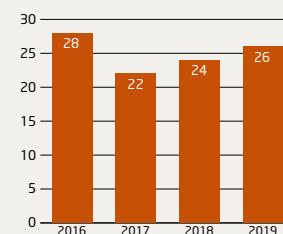
Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning och får anses vara ett modernt regionalt city – som både är en stad och ett köpcentrum med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Centrumet förvaltas sedan 2012 av Newsec och den tekniska förvaltningen sköts av Bravida. Antalet besökare till Vällingby City ökar stadigt med en hög andel besökare med positivt helhetsintryck. 2015 omsatte Vällingby City cirka 1 675 mnkr inklusive moms. Under 2015 har den sista vakansen i Kfem hyrts ut till Intersport som flyttar in i mars 2016. I och med denna uthyrning så är Kfem fullt uthyrt. Under 2015 har även ett antal nya restauranger etablerats såsom Grekiska kolgrillsbaren, Tasty Thai, La Tazzina och Taco Bar. Med fokus på att bredda utbudet inom handel har Carlings, Bik Bok, Stadsmissionen, H&M Home och In&Finn öppnat under 2015. Renovering av kulturhuset Trappan slutfördes under 2015 varefter Stadsteatern tar över lokalerna och planerar att öppna upp för föreställningar under våren 2016. Den nyrenoverade Trappan kommer att bli västerorts nya kulturhus där Stadsteatern och kulturföreningen Trappan kommer att samarbeta om nyttjandet av lokalerna.

Hyresutveckling lokaler *)



*) Procentutveckling baserat på bashyrer Svenska Bostäder och Stadsholmen.

Kontraktslöptid*)
andel av hyresintäkt, %



*) Kontrakt löper ut. Svenska Bostäder, Stadsholmen exklusive Vällingby City.

Mål och uppgifter

Stockholm har som mål att bygga 40 000 bostäder fram till år 2020. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker i första hand genom markanvisning från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Övergripande målsättningar

I enlighet med målet att ha Stor-Stockholms nöjdaste hyresgäster ska Svenska Bostäder ha väl underhållna fastigheter och ett energieffektivt fastighetsbestånd. Ett omfattande investerings- och upprustningsprogram kommer att beröra delar av bolagets fastighetsbestånd de närmaste fem åren. Upprustningen har en tydlig miljöprofil.

Svenska Bostäder har i uppdrag att fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbeståndet. Samtidigt är miljonprogramsområdena från 1960- och 1970-talet i behov av upprustning. Under 2015 fortsatte Svenska Bostäder med större ombyggnader i dessa områden. I företagets stora bestånd i Järva pågår en genomgripande uppgradering av fastigheterna med energi-, miljö- och trygghetsprofil. Upprustningsprogrammen fortsätter i Järva.

Energieffektivisering är ett prioriterat område vid såväl upprustning som nyproduktion. Bolaget har som ambition att vara en ledande aktör i Stockholm i denna fråga. Under 2010 togs en energistrategi fram med hög ambitionsnivå som syftar till att minska bolagets energianvändning med 30 procent fram till 2020. Sedan 2008 bygger Svenska Bostäder med lågenergi- eller passivhus-teknik. Svenska Bostäder arbetar för att tillämpa miljöcertifieringssystem och miljöbyggnadskriterier i nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt. I ett urval av projektet certifierar vi också byggnaderna.



Fastighetsstrategi

Svenska Bostäders fastighetsstrategi innebär en successiv genomgång av fastigheter, områden och stadsdelar.

Aktiviteter

- Svenska Bostäders projekt Snabba Hus i Västberga är nu i full produktion med inflyttning till sommaren 2016 med 280 lägenheter. Detta görs i samarbete med organisationen jagvillhabostad.nu. Lägenheterna byggs för unga och studenter på mark som är under utredning eller saknar permanent plan. Det sker med tidsbegränsade bygglov med hus som ska vara flyttbara, ha en god arkitektur, vara ytsnåla och relativt billiga. Projektet planeras nu även i Räcksta och Bergslagsvägen med byggstart 2016.
- Svenska Bostäder fortsätter arbetet med stadsdelsprogram. Genom att se över bolagets fastighetsbestånd som helhet i respektive stadsdel ges en mer långsiktig hållbar handlingsplan.

- Stadsdelsprogrammen ligger till grund för senare om- och nybyggnadsprojekt. Programmen är också ett svar på bolagets dialoger med de boende. Stadsdelsprogrammen i Tensta, Rinkeby, Husby och Akalla har också visat på möjlighet till nyproduktion, som nu är i planeringsskedet.
- Under 2015 har vi, tillsammans med våra systerbolag Familjebostäder och Stockholmshem samt Stadens Tekniska Förvaltningar tagit fram ett koncept som vi kallar Stockholmshusen. Det är en satsning där staden samlar sin egen bostadsbyggarkraft med målet att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals hyresrätter. För att lyckas samarbetar de tekniska förvaltningarna och Stockholms allmännyttiga bostadsföretag. Målet med Stockholmshusen är 3 500–5 000 byggstartade hyresrätter till 2020 till en investering om cirka 10 miljarder. De första Stockholmshusen byggstartas senast hösten 2017 för möjlig inflyttningsstart under senare delen av 2018.

Investeringar och reparation som ej är av akut karaktär 2015, mnkr

	Investering	Kostnad
Nyproduktion	907	0
Ombyggnation	1 619	204
Lägenhetsreparation/ Uppgraderingar	132	44
Bredband	21	0
Inventarier / IT / Övrigt	35	0
Total	2 714	248

Nyproduktion

Summering av 2015

Under 2015 färdigställde Svenska Bostäder 119 (208) nya lägenheter, 64 lägenheter i Björkhagen, 36 lägenheter i Vällingby och 19 lägenheter i Spånga. Alla lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Den totala investeringen för nyproduktion uppgick till 995 (585) mnkr. Svenska Bostäder påbörjade byggnation av totalt 469 lägenheter under 2015.

Målet att påbörja minst 600 lägenheter under 2015 klarades inte. Förklaringen beror bland annat på utdragna detaljplaner och att överklagandeprocesser behandlats i sista instans. Vi påbörjade 280 lägenheter på tillfälligt bygglov, så kallade Snabba Hus, under året i Västberga. Under året har vi även tillsammans med våra systerbolag arbetat fram ett koncept som kallas för Stockholmshus. Syftet med Stockholmshus är att tillsammans med staden ta fram detaljplaner i ett snabbare tempo och samtidigt säkra arkitektoniska och tekniska kvaliteter. Projekten kommer att projekteras och byggas tillsammans med kontrakterade entreprenörer i samverkan.

Planerad nyproduktion

Stockholms stad planerar en fortsatt förtätning och en dubblad målsättning när det gäller antalet påbörjade lägenheter. Vårt nya mål är 1 000 lägenheter per år. Planprocesserna kring bostadsbyggande med överklagandetider har de senaste åren tenderat att dra ut på tiden. Förtättningsprojekten är ofta små men berör många sakägare i närområdet och överklagas ofta. De stora exploateringsarna förskjuts på grund av intressegruppers omfattande krav på utredningar.

Under 2016 har Svenska Bostäder möjlighet att fortsätta på den positiva trenden med att öka antalet påbörjade projekt. Från och med 2016 och framåt har bolaget planerat projekt i Hässelby Gård, Grimsta, Hässelby Strand, Bagarmossen, Dalen, Räcksta, Lilla Essingen, Albano, Kungsholmen, Årstafältet och Kärrtorp. Bolaget kommer under 2016 att färdigställa cirka 500 lägenheter.

Planerad nyproduktion av studentlägenheter

Studentlägenhetsprojekt som kommer att påbörjas under de kommande tre åren är: Albano drygt 1 000 student- och forskarlägenheter, Årstafältet 123 studentlägenheter,



Plankan på Södermalm 50 studentlägenheter, Dalen 50 studentlägenheter samt Islands-torget 48 studentlägenheter. Vi kommer även att påbörja två projekt på tillfälliga bygglov i Räcksta med 240 studentlägenheter samt utefter Bergslagsvägen med 96 studentlägenheter. Svenska Bostäder är även med i studentbostadsmässan Sthlm6000+ vars mål är att det ska ha byggts 6 000 studentlägenheter till och med 2017 i Stockholms län.

Hög efterfrågan på hyresrätter

Problematiken med det stora behovet av nya hyresrätter debatteras ständigt i media, på seminarier och i branschorganisationer. Det står för närvarande drygt 500 000 personer i kö för en bostad i Stockholm.

Svenska Bostäder har vid årsskiftet 2015–2016 elva projekt och drygt 1 100 lägenheter i produktion.

Efterfrågan på nya bostäder finns i centrala lägen och med nära anslutning till service och kommunikationer. Det är också här flest bostäder planeras och byggs.

Energieffektiv produktion

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

För att erhålla en markanvisning i Stockholms stad krävs att energianvändningen ska klara 55 kWh/kvm per år.

Erfarenheter från Svenska Bostäders satsningar på passivhus och lågenergihus med olika teknikval har stor betydelse för företagets framtida om- och nyproduktion. Uppföljningen av energianvändning i våra genomförda passivhusprojekt visar att det är svårt att klara 55 kWh/kvm per år. Det sätter även fokus på vikten av att följa upp, drift-optimera och bevaka energianvändningen kontinuerligt.

Planerade byggstarter 2016

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Hässelby Villastad	Skogsstjärnan	108
Grimsta	Silvret 3	111
Hässelby Strand	Triglyfen	61
N. Ängby	Räckstavägen (Snabba Hus)	240
N. Ängby	Bergslagsvägen (Snabba Hus)	96
N. Djurgården	Albano 1	456

Planerade byggstarter 2017–2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Gamla Enskede	Dalen 21	100
Gamla Enskede	Dalen 13 (student)	52
Kristineberg	Kristineberg	137
Vasastaden	Sabbatsberg	40
N. Djurgården	Albano 2	608
Kärrtorp	Grönskär, Lågsjär	68
Björkhagen	Åskvädret mfl	140
Lilla Essingen	Primus	120
Tensta	Ledinge	125
Blackeberg	Islandstorget	69
Bromsten	Bromstenskilen	150
Rinkeby	Kvarnseglet	85
Blackeberg	Greken	90

Ombyggnad och underhåll

Helhetsgrepp förkortar renoveringstiden

Svenska Bostäders bestånd av bostäder är både omfattande och varierat. Eftersom merparten av bostäderna är byggda för mer än 40 år sedan ställs det stora krav på en genomgripande plan för både underhåll och ombyggnad. Målet är att byggnaderna ska vara i gott skick och att hyresgästerna ska ha en god boendestandard.

Den stora satsningen på stora ombyggnadsprojekt pågår kontinuerligt. Genom att evakuera hyresgästerna förkortas tiden för renoveringen samtidigt som det inte medför störningar för de boende.

Helhetsgreppet innebär bland annat utvändiga åtgärder som tak, fasader, fönster och gårdar. Invändigt renoveras trapphus, källare och andra gemensamma utrymmen. Målet är att göra fastigheten energisnålare, tryggare och trivsammare. I vissa fall byggs även nya och fristående miljö- och tvättstugor.

Genom att det inte finns några boende under renoveringstiden kan omfattande åtgärder genomföras samtidigt i de olika lägenheterna. Det kan innebära utbyte av installationer som avlopp, vatten och el. Dessutom nya eller renoverade skåpsnickrier samt nya ytskikt i lägenheten, exempelvis golv- och takmålning samt målning/tapetsering av väggar.

Exempel på stora ombyggnadsprojekt är kvarteret Pyramiden 8–18 på Södermalm, som är byggt i början av 1900-talet, samt flera kvarter i Västberga som är uppförda på 1940-talet. Dessa projekt genomförs i samverkan med entreprenören vilket har visat sig vara en effektiv och ekonomisk metod. Svenska Bostäder driver stora ombyggnadsprojekt i alla bolagets distrikt.

Mindre projekt och reparationer

För att skapa energieffektiva och väl fungerande fastigheter där hyresgästerna trivs genomför Svenska Bostäder mindre projekt och reparationer i stor omfattning. Det handlar om allt från fasadrenoveringar, fönsterbyten och installationer till underhåll av gemensamma ytor. Under året har den här typen av reparationsåtgärder genomförts på flertalet platser i beståndet.

Andra prioriterade områden är hissrenoveringar och utemiljöer. Under året har 52 rena hissrenoveringar utförts. Utöver dessa har vi

renoverat hissar ingående i de stora ombyggnadsprojekten. Målsättningen är att hålla samma takt under 2016. I renoveringsarbetet kan det ingå byte av korgar, dörrar och maskiner. I vissa fastigheter installeras automatiska dörrar för att öka tillgängligheten. De planerade ombyggnaderna omfattar även utemiljöerna vid olika fastigheter. I samråd med hyresgästerna skapas ny utformning av gårdar, lekplatser och andra utomhusytor där hänsyn tas både till trivsel och behovet av effektiv drift och skötsel av området.

En stor del av reparationsarbetet sker även genom uppgradering av lägenheter. När en lägenhet byter hyresgäst görs en inventering och åtgärder som syftar till att inga ytterligare reparationer ska behöva genomföras under de närmaste tio åren. Det innebär vanligtvis att ytskikt och snickerier renoveras eller byts ut. Även vitvaror kan ersättas och energibesparande åtgärder som tätning av fönster, VVS-arbete och översyn av elektriska installationer kan ske.

Nya studentbostäder på Kungsholmen

Under året startades ett stort projekt när ombyggnaden av gamla Sankt Görans gymnasium påbörjades. Totalt ska det resultera i 245 studentbostäder, en förskola med åtta avdelningar och kommersiella lokaler. Lägenheterna ska anpassas efter fönstersättningen för att bibehålla fastighetens karaktär. Tvättstugor och förråd ska byggas och varje lägenhet får en cykelparkering i garaget eller utomhus. Inflyttning beräknas ske under sommaren 2017.

Målet är en bättre miljö för alla

De ombyggnader och renoveringar som genomförs syftar till, förutom att öka trivselen, att fastigheterna ska vara energieffektiva och miljöanpassade. Vid stora ombyggnadsprojekt byter vi ut gamla installationer mot nya, sätter in bättre fönster och tätar väggar. I alla åtgärder används endast miljöanpassade byggvaror. Med hjälp av nyinstallerad ventilationsteknik återvinns värmen från byggnaden. I alla våra större ombyggnadsprojekt följs miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

Pågående ombyggnation 2015 – ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 9	99	115
Akalla	Nystad 10	99	107
Bagarmossen	Ståthållaren 4	52	73
Husby	Molde 1 och 2	182	237
Husby	Molde 4	116	173
Husby	Molde 3	119	143
Husby	Trondheim 7	98	136
Husby	Trondheim 7	82	115
Husby	Trondheim 5	96	131
Husby	Trondheim 1 & 2	199	275
Kärntorp	Sandhammaren 1	42	51
Rinkeby	Lillkvarnen 1 och 2	130	135
Rinkeby	Storkvarnen 5	80	115
Tensta	Neglinge 1	99	182
Tensta	Hjälminge 1	50	82
Tensta	Skänninge 1	80	112
Södermalm	Pyramiden 8	43	290
Södermalm	Pyramiden 12	16	63
Södermalm	Pyramiden 13	20	47
Södermalm	Drakenberg 14	238	532
Värberg	Storholmen 2–5	152	294
Västberga	Kuplettsångaren 1	42	50
Västberga	Radiobilen 1	53	63
Västberga	Karusellen 1	35	42
Östermalm	Kasernen 1	17	97

Utveckla ytterområdena

Järva

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. Flera av bolagets aktiviteter i Järvaområdet handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Detta är en viktig utgångspunkt i bolagets arbete att forma processer och uppföljning runt CSR och hållbarhetsredovisning, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB.

Följande indexutveckling, procentandel nöjda kunder, kan utläsas från årets kundundersökning för Distrikt Järva (2014 års resultat inom parentes):

- Serviceindex bostäder 83,9 (83,4)
- Produktindex bostäder 79,0 (78,6)
- Trygghetsindex 78,3 (77,3)

Kundnöjdheten har ökat med närmare 11 procent sedan 2010.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt är i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Investeringar i Järvaområdet uppgick under 2015 till 472 mnkr. Sedan 2011 då upprustningsarbetet tog fart på allvar har cirka 1 600 bostadslägenheter omfattats av helombyggnader och nästan 900 lägenheter har genomgått uppgraderingar (helrenovering).

För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna genomförs stadsdelsvisa dialoger enligt den etablerade metoden "boendedialogen". Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. I projektet har 350 lägenheter i Husby, Rinkeby och Akalla renoverats extra klimatsmart. Dessutom har 10 000 kvm

solceller satts upp. Solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer.

Vision Hässelby-Vällingby

I områdena Hässelby Gård och Vällingby pågår aktiviteter, där de boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas. Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar har genomförts och återkopplats till de boende. Syftet har varit att ta till vara synpunkter och förbättringsförslag samt att stärka relationerna mellan boende och aktörer i området. Fokusområden är trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid.

Läxhjälp, extra bevakningsinsatser och servicevårdar för skötsel av miljöstugor är exempel på genomförda aktiviteter under 2015.

Söderortsvisionen

Söderortsvisionen syftar till att utveckla Stockholms södra stadsdelar genom att förbättra och utveckla trygghet, utbildningsmöjligheter och annan samhällsstruktur. Som en del av Söderortsvisionen genomförs boendedialoger. Utgångspunkten för arbetet är att de boende ska ges tillfälle att lämna synpunkter på sitt område. Trygghet, trivsel och samverkan mellan fastighetsägare är ledande aspekter i Söderortsvisionen. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.



”Som en arbetsplats borde vara”

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.

Svenska Bostäder har som målsättning att vara en god och attraktiv arbetsplats där alla medarbetare tillsammans bidrar till att nå verksamhetens mål. Vi arbetar aktivt med att attrahera rätt kompetens och att utveckla våra medarbetare och ledare.

Bemanning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 311 (303). Av dessa var 136 (129) kvinnor och 175 (174) män, 213 (208) tjänstemän och 98 (95) fastighetsanställda. Inom de olika distrikten arbetade 193 (185) medarbetare och på huvudkontoret 118 (118).

Personalomsättningen uppgick till 8,3 procent (8,2) och medelåldern till 47,8 (48,6) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 11,7 år (11,7).

Under sommaren 2015 anställdes 52 feriearbetare, varav majoriteten arbetade hos företagets entreprenörer med yttre skötsel.

Medarbetarundersökning

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att leva upp till vårt kundlöfte ”Som en hyresvärd borde vara”. Att Svenska Bostäder kontinuerligt arbetar med att utveckla arbetsplatskulturen, med våra fyra ledord som en röd tråd, är därför en självklarhet.

Ett av de övergripande målen för Svenska Bostäder är att vara en av de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi utvärderar vår arbetsplats regelbundet, bland annat med stöd av extern partner. Utvärderingen sker dels genom medarbetarundersökning men också med hjälp av en genomlysning av hur vi arbetar med att skapa en god arbetsplatskultur. Under 2015 har ett stort fokus varit att utveckla och ta fram förbättringsåtgärder, såväl företagsövergripande som lokalt inom respektive arbetsplats. Arbetet har skett i nära dialog med alla medarbetare och har resulterat i ett stort antal förbättringsaktiviteter.

Stockholms stads medarbetarundersökning visar att vårt arbete inom företaget har gett resultat. AMI (aktivt medskapande in-



dex) har ökat till 85 jämfört med 83 (2014). Såväl delindex för motivation, ledarskap som styrning har ökat med motsvarande siffror. 85 procent av medarbetarna poängsatte från 8–10 på en tiogradig skala när det gäller att ”rekommendera sin arbetsplats till andra”. Det är ett kvitto på att vi är, eller är på väg att vara, ”som en arbetsplats borde vara”.

Attrahera, rekrytera och utveckla

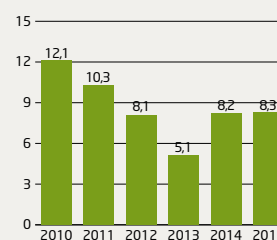
Det är viktigt för Svenska Bostäder att behålla och vidareutveckla kompetensen och ledarskapet samtidigt som vi attraherar och rekryterar nya medarbetare. För att säkerställa att vi rekryterar rätt kompetens har vi

under året reviderat vår rekryteringsprocess, implementerat ett rekryteringsverktyg samt utbildat alla chefer i kompetensbaserad rekrytering.

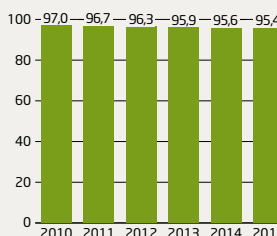
En av de viktigaste faktorerna för att nya medarbetare snabbt ska komma in i företaget, arbetsuppgifterna och arbetsgruppen är en bra introduktion. Vi har under året utvecklat vår introduktionsprocess. Medarbetaren kommer själv att ansvara för sin introduktion och ska introduceras inte bara på sin egen arbetsplats utan inom alla, för arbetet, relevanta verksamheter i företaget.

Utöver kompetensförsörjning genom extern rekrytering är den interna rörligheten viktig. Under året har drygt en tredjedel av rekryteringarna tillsatts av interna kandidater. Ett strukturerat arbete med ersättningsplanering genomförs årligen och utmynnar i en plan för såväl utveckling av medarbetare internt som externa rekryteringar.

Personalomsättning tillsvidareanställda, %



Frisknärvaro, %





Som en följd av det varumärkesarbete som pågått inom företaget har vi påbörjat ett arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke genom närvaro på sociala medier, medverkan på arbetsmarknadsdagar med mera.

Medarbetarnas utveckling är avgörande för Svenska Bostäders utveckling som företag och vi arbetar kontinuerligt med interna kompetens- och ledarutvecklingsprogram. Utöver utbildningsinsatser är nätverk och erfarenhetsutbyte en viktig del i detta arbete. Samtliga chefer erbjuds att delta i interna nätverksgrupper som regelbundet, under ledning av handledare, träffas och diskuterar problemställningar från chefernas vardag. Under året har samtliga chefer vid två tillfällen deltagit i så kallat Ledarforum och samtliga medarbetare har deltagit i ett Medarbetarforum med fokus på varumärke och arbetsglädje.

Under året har en utbildning i "Ledarskap

i projekt" genomförts för våra projektledare och fastighetsingenjörer. För våra bovärdar har flera olika utbildningar arrangerats.

Satsning på hälsa

Vi ser proaktivt arbetsmiljö- och hälsoarbete som en viktig förutsättning för hållbara prestationer. Under året har en särskild satsning gjorts på hälsa. Denna satsning startade med hälsoseminarium för samtliga medarbetare och cheferna fick utbildning i hälsa ur ett ledarskapsperspektiv. Därefter erbjöds alla att genomföra en livsstilsscreening med efterföljande coaching för de medarbetare som tillhörde en riskgrupp. Därefter har våra hälsoinspiratörer, i samarbete med medarbetare och chefer, tagit fram en plan för hälsoaktiviteter inom varje distrikt/avdelning. Hälsoinspiratörerna har också erbjudits fortlöpan utbildning som stöd för sitt

viktiga arbete. För att uppmuntra till social samvaro utanför arbetet ger företaget bidrag till konstförening och idrottsförening som i sin tur består av flera sektioner med olika inriktningar.

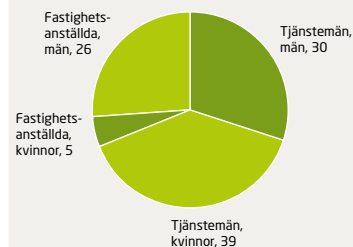
Jämställdhet och mångfald

Svenska Bostäders ambition är att medarbetarna ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vi ser jämställdhet och mångfald som en grund för nya idéer, bredare perspektiv och utveckling. Därför eftersträvas en bredd av erfarenheter och bakgrunder inom företagets arbetsgrupper. Detta beaktas alltid i samband med rekrytering, men även i samband med tillsättande av olika arbets- och projektgrupper.

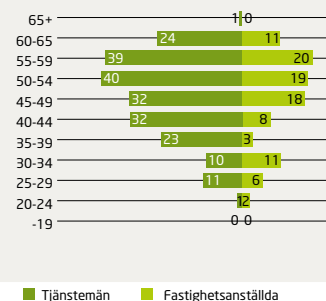
Svenska Bostäders medarbetare ska respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån var och ens förutsättningar. I samarbete med extern partner har en likabehandlingsenkät genomförts och denna ligger till grund för den likabehandlingsplan för 2016–2018, som är under utarbetande.

Könsfördelningen är traditionellt ojämn mellan de tekniska yrkena, som domineras av män, och de administrativa yrkena, som domineras av kvinnor. Men under de senaste åren har vi lyckats attrahera och rekrytera kvinnor till traditionellt mansdominerade yrken.

Fördelning av anställda 2015-12-31, %



Åldersfördelning tjänstemän/ fastighetsanställda 2015-12-31, 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 22 mars 2016 i Stockholms Stadshus.

Styrelsearbetet

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

Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Till detta kommer ofta ett eller flera extra möten. Under kalenderåret 2015 har sju styrelsemöten hållits.

Bolagets ledning

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

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

Revisorer

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2017. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är valda fram till ordinarie årsstämma 2016.

Organisation

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt

avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Söderort och Innerstaden, som rapporterar till fastighetschef/vice VD. Stadsholmen rapporterar direkt till VD. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är distriktschefen placerad med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlare, fastighetsingenjör och ekonom. Området har ansvar för sina hyresgäster, fastigheter och ekonomin inom det egna distriktet. Till stöd för den lokala verksamheten finns också centrala resurser inom ekonomi, ombyggnad, miljö, nyproduktion, inköp, IT, kommunikation och HR. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Förvaltningen av Vällingby City drivs av Newsec och driften sköts av Bravida.

Policies

Bolaget har fastlagda policydokument,

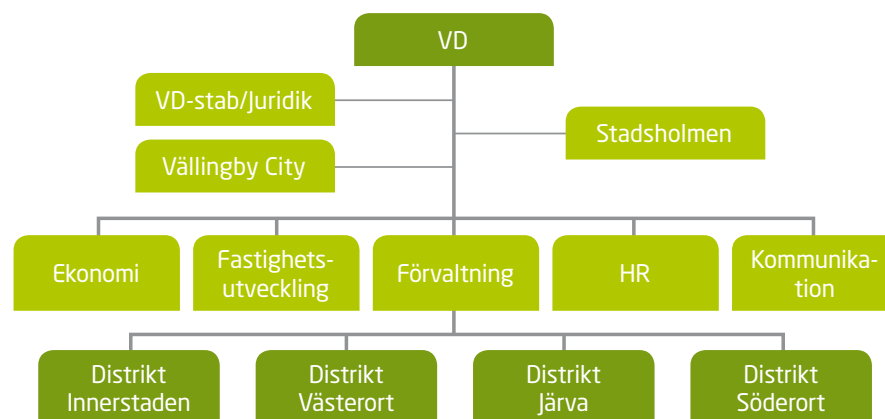
antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, resor, äldres boende, likabehandling och representation. Samtliga policies revideras årligen.

Målstruktur

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

Ekonomisk rapportering

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



OBLIGATORISKA PUNKTER VID STYRELSESAMMANTRÄDEN ÄR:

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

Styrelse

ordinarie ledamöter, suppleanter, personalrepresentanter



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



Joakim Larsson (M)
Vice ordförande sedan 2015.
Född 1972. Oppositions-
borgarråd



Magda Rasmusson (MP)
Ordinarie ledamot sedan
2015. Född 1992. Språkrör
Grön Ungdom.



Bo Sundin (M)
Ordinarie ledamot sedan
2015. Född 1943. Ingenjör.



Karin Hanqvist (S)
Ordinarie ledamot sedan
2011. Född 1943.



Ragnhild Elfsö (C)
Ordinarie ledamot
sedan 2015. Född 1956.
Kommunikatör.



Karin Gustafsson (S)
Ordinarie ledamot
sedan 2015. Född 1977.
Förtroendevald.



Ahmet Music (MP)
Suppleant sedan 2015.
Född 1983. Statsvetare.



Arvand Mirsafian (V)
Suppleant sedan 2015. Född
1993. Studerande.



Karin Blomstrand (M)
Suppleant sedan 2015.
Född 1964. Kundensvarig
Danske Bank.



Burhan Yildiz (L)
Suppleant sedan 2011.
Född 1963. Samordnare.



Ralf Örvi (S)
Suppleant sedan 2015. Född
1942.



Marianne Pettersson (M)
Suppleant sedan 2015. Född
1964. Egen företagare.



Andre Beinö (S)
Suppleant sedan 2015. Född
1987. Studerande.



Lena Håkansson
Personalrepresentant.
Ordinarie ledamot sedan
2014. Född 1974. Boför-
medlare.



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



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



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

Företagsledning



Pelle Björklund
VD



Mikael Källqvist
Vice VD och förvaltningschef



Lars Brogren
Ekonomichef



Anne Kuylensstierna Arnström
Kommunikationschef



Lars Skoglund
Fastighetsutvecklingschef



Susanne Siga Callemo
HR-chef

Företagsledning

Pelle Björklund VD.

I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 2008. Född 1954. Arkitekt. Tidigare erfarenhet: VD Stockholmsmshem, VD Väsbyhem, förvaltningschef SKB.

Mikael Källqvist Vice VD och förvaltningschef.

I nuvarande befattning sedan 2015. Anställd 2015. Född 1963. Byggnadsarbetare. Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef, bygg- och teknikchef Stockholmsmshem.

Lars Brogren Ekonomichef.

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

Anne Kuylensstierna Arnström Kommunikationschef.

I nuvarande befattning sedan 2014. Anställd 2014. Född 1963. Marknadsekonom. Tidigare erfarenhet: Kommunikationschef på Arvsfonden, Kammarkollegiet, Veolia Transport, Ledarna och Fastighetsägarna Stockholm och journalist på Svenska Dagbladet.

Lars Skoglund Fastighetsutvecklingschef.

I nuvarande befattning sedan 2013. Anställd 2003. Född 1952. Byggnadsingenjör. Tidigare erfarenhet: Ombyggnadschef Svenska Bostäder, platschef Diös, projektchef Siab, projektchef NCC.

Susanne Siga Callemo HR-chef.

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

Ledande befattningshavare



Kenneth Claesson
Distriktschef Innerstaden



Christer Lundberg
Distriktschef Söderort



Stefan Mattsson
Distriktschef Järva



Helene Engholm
Distriktschef Västerort



Ola Wickman
Lokaluthyrningschef



Fredrik Juhnell
Förvaltningschef Stadsholmen

Ledande befattningshavare

Kenneth Claesson Distriktschef Innerstaden.

I nuvarande befattning sedan 2014, anställd 2004. Född 1977. Jur. Kand. Tidigare erfarenhet: Kravhandläggare, bostadsutnyttare, marknadssamordnare och förvaltare på Svenska Bostäder.

Christer Lundberg Distriktschef Söderort.

I nuvarande befattning sedan 2013. Född 1967. Marknadsekonom. Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Upplands-Brohus, affärsområdeschef Upplands-Bro Lokalförvald.

Stefan Mattsson Distriktschef Järva.

I nuvarande befattning sedan 2008. Anställd 1990. Född 1960. Byggnadsingenjör. Tidigare erfarenhet: Förvaltare och förvaltningschef Svenska Bostäder.

Helene Engholm Distriktschef Västerort.

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

Ola Wickman Lokaluthyrningschef.

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

Fredrik Juhnell Förvaltningschef Stadsholmen.

I nuvarande befattning sedan 2015. Anställd 1997. Född 1970. Fastighetsmäklare. Tidigare erfarenhet: Uthyrningssamordnare och förhandlingschef Svenska Bostäder.

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 webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden, en modell utvecklad av Datscha. De fastigheter som ingår är representativa för hela fastighetsbeståndet.

Värderingen har tre syften

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

Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företags portfölj som är i förvaltning per

den 31 december 2015. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 42,9 (40,9) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 24,1 (23,4) mdkr. Då värdet på beståndet bland annat påverkas av vilka investeringar som gjorts i fastigheterna under året redovisas förändringen i form av övervärden. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet är 18,8 (17,4) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 28,9 (28,9) 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 realrän-

ta 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 med utgångspunkt från hur attraktivt läge fastigheten har i Stockholm, där A är mest attraktivt. I fastighetsförteckningen på sida 51 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 6,7 (4,4) procent varav direktavkastning 2,2 (2,1) procent samt värdeförändring 4,5 (2,3) procent. Värdeförändringen beror dels på driftnettoförändringen som en följd av förändrade hyror och driftkostnader, dels på en förskjutning av valt direktavkastningskrav för enskilda fastigheter.

Direktavkastning

Direktavkastning på bokfört värde beräknas traditionellt genom att driftnettot, exklusive övriga fastighetsintäkter, ställs i relation till det bokförda värdet. Måttet tar ingen hänsyn till värdeförändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning exklusive nyproduktion, sålda fastigheter samt centrala administrationskostnader blev 5,1 (5,0) procent.





Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även 2015 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 2016. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar samt central administration.

Kalkyler

Svenska Bostäders investeringskalkyler byggs på en låg diskonteringsränta baserad på en vägd kapitalkostnad. Som riskpåslag för eget kapital används 5 procent. Kalkylen ger ledning i bedömningen av vilka utgifter som har långsiktigt ekonomiskt värde och vilka som bör kostnadsföras i den löpande driftbudgeten.

Redovisning i balansräkningen

Svenska Bostäder redovisar enligt gällande

redovisningsregler fastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för årliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Årets nedskrivningar

Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning i resultaträkningen. På fastigheten Pyramiden 13 har det gjorts en nedskrivning på 60 mnkr.

Återföring av nedskrivningar

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

Datscha är en webbtjänst som ger möjlighet att analysera den svenska och finska fastighetsmarknaden.

Funktionerna innefattar allt ifrån att hitta information om en fastighet eller hyran i en viss kommun till att kunna utföra avance-

rade analyser av fastigheters marknadsvärde. Datscha innehåller detaljerad information om alla kommersiella fastigheter (inklusive hyreshusbostäder) i Sverige. Användaren 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. Användaren 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. Användaren kan enkelt göra en snabb schablonberäkning i vilken det går att förändra antaganden och få tillgång till kassaflöden, rapporter, kartor och känslighetsanalys.

Finansiering

Vid årets slut hade Svenska Bostäder lån som uppgick till 7 538 mnkr, vilket innebär en ökning med 1 982 mnkr mot föregående år. Behovet av kapitaltillskott för investeringar har under året varit högre än likviditetstillskottet från fastighetsförsäljningar.

Snitträntan i portföljen var under året 1,97 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 1,69 procent. Räntekostnaderna ökade och uppgick till 132 mnkr, en ökning med 7 mnkr. Bolagets låneportfölj bedöms öka med cirka 1,8 mdkr under 2016. 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 finanspolicyn. 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 2015 har Riksbanken sänkt reporäntan med 0,75 procentenheter till -0,35 procent. Tre månaders stibor har under året sjunkit från 0,26 procent till -0,29 procent. Statsobligationer på 5 år har ökat från 0,13 procent till 0,3 procent.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 7 538 (5 556) mnkr, en ökning med 1 982 mnkr. Ökningen berodde på en stor investeringsvolym. Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen. Under året har bolaget haft en kreditram om 8,0 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 40 (32) procent i förhållande till taxeringsvärde 26 (19) procent och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 18 (14) procent.

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut



till 58 (64) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 42,9 (40,9) mdkr var den justerade soliditeten 69 (72) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot försämrades med 4 mnkr under året och uppgick till 126 (122) mnkr. Räntekostnaden uppgick till 132 (124) mnkr, vilket motsvarar 59 (56) kronor per kvm bostads- och lokalarea.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 741 (538) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 716 (-2 095) mnkr och från finansieringsverksamheten till -7 (-339) mnkr. Periodens kassaflöde uppgick till -1 982 (-1 896) mnkr. Förändringen jämfört med föregående år beror på färre fastighetsförsäljningar och på stora investeringar.

Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom Stockholms stads stadsledningskontor har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att stadsledningskontoret ansvarar för Svenska Bostäders ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Svenska Bostäder ansvarar däremot för sitt finansnetto. All inlåning sker

via kommunkoncernens 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 2,5 ±1,0 år.

Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad, utan särskild säkerhet, var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 3 439 (3 439) mnkr vid årets utgång.

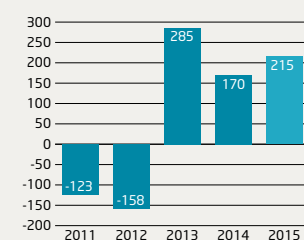
Risker

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

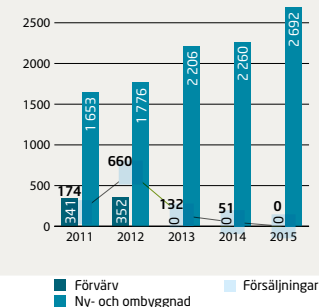
Femårsöversikt

KONCERNEN, RESULTATRÄKNINGAR, mnkr	2015	2014	2013	2012	2011
Hyresintäkter	2 504	2 465	2 429	2 479	2 487
Övriga förvaltningsintäkter	81	55	54	47	52
Nettoomsättning	2 585	2 520	2 483	2 526	2 539
Driftkostnader	-1 385	-1 424	-1 410	-1 181	-1 191
Underhållskostnader				-670	-736
Tomträttsavgälder	-133	-125	-123	-122	-99
Fastighetsskatt	-73	-77	-58	-77	-74
Driftnetto	994	894	892	476	439
Av- och nedskrivning av fastigheter	-639	-525	-469	-495	-470
BRUTTORESULTAT	355	369	423	-19	-31
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-71	-78	-71	-87	-83
Vinst vid avyttring av fastigheter	-6	161	520	1 374	476
RÖRELSERESULTAT	278	452	872	1 268	362
Finansiella intäkter	6	4	6	3	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-132	-125	-73	-55	-13
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	152	331	805	1 216	353
Bokslutsdispositioner				-60	-74
RESULTAT FÖRE SKATT	152	331	805	1 156	279
Skatt	-46	-73	-179	-178	-78
Minoritetens andel	-4	-4	-5	-1	0
ÅRETS RESULTAT	102	254	621	977	201
OPERATIVT RESULTAT	212	170	285	-158	-123
BALANSRÄKNINGAR, mnkr	2015	2014	2013	2012	2011
Materiella anläggningstillgångar	21 734	19 613	17 897	16 304	15 441
Finansiella anläggningstillgångar	47	58	63	65	162
Omsättningstillgångar	141	204	149	176	192
SUMMA TILLGÅNGAR	21 922	19 875	18 109	16 545	15 795
Eget kapital	12 817	12 732	12 822	13 552	12 990
Minoritetsintresse	22	18	13	8	7
Avsättningar	653	698	727	637	733
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	8 430	6 427	4 547	2 348	2 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 922	19 875	18 109	16 545	15 795
Kapital					
Justerat eget kapital	31 626	31 046	30 026	29 570	30 387
Bedömt verkligt värde fastigheter	42 948	40 914	38 293	35 391	37 279

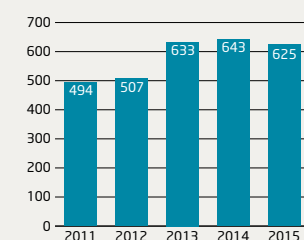
Operativt resultat, mnkr



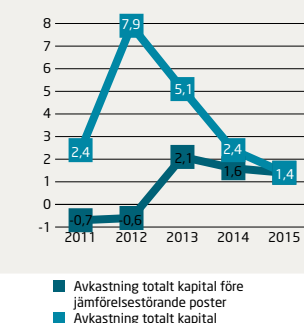
Investering/försäljning byggnader och mark, mnkr



Drift, kr/kvm



Avkastning totalt kapital, %



Siffror för 2011–2012 har inte räknats om utifrån den nya normgivningen för årsredovisning och koncernredovisning, K3.

Femårsöversikt

KONCERNEN, FASTIGHETSSUPPGIFTER, 15-12-31	2015	2014	2013	2012	2011
Antal lägenheter	25 596	25 458	25 425	25 685	28 039
Antal lokaler	3 962	3 945	4 062	4 071	4 212
Antal bilplatser	10 697	10 681	10 817	11 066	12 635
Summa uthyrningsobjekt	40 255	40 084	40 304	40 822	44 886
Yta bostäder, 1000-tal m ²	1 712	1 701	1 702	1 721	1 881
Yta lokaler, 1000-tal m ²	517	512	516	522	530
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	154	154	156	159	182
Summa yta, 1000-tal m²	2 383	2 367	2 374	2 402	2 593
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	0	0	352	341
Nyproduktion	907	578	417	439	504
Om- och tillbyggnad	1 785	1 682	1 789	1 337	1 149
Övriga investeringar	22	51	13	17	24
Summa investeringar	2 714	2 311	2 219	2 145	2 018
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	51	132	660	174
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	36,5	34,0	34,5	17,3	15,6
Fastigheternas direktavkastning	5,0	5,0	5,4	3,0	2,9
Avkastning eget kapital	0,9	2,0	4,7	6,7	2,0
Avkastning totalt kapital	1,4	2,4	5,1	7,9	2,4
Avkastning justerat totalt kapital	0,6	1,1	2,2	3,3	0,9
Finansiering					
Soliditet	58,6	64,2	70,9	82,0	82,3
Justerad soliditet	68,7	71,7	74,8	77,3	77,1
Belåningsgrad bokfört värde	40,0	31,9	22,5	8,6	7,8
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	17,6	13,6	9,6	3,6	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,6	12,0	23,1	28,2
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	4,9	6,4	7,5	6,7	5,2
Vakansgrad, bilplatser	26,6	27,3	28,7	29,5	27,3
Omflyttning, bostäder	9,3	8,2	8,9	8,4	8,6
Hyresintäkter bostäder, kr/m ²	1181	1 158	1 137	1 105	1 059
Hyresintäkter, lokaler, kr/m ²	1153	1 143	1 135	1 116	1 109
Driftkostnad, kr/m ²	625	643	633	507	494
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m ²	32	35	32	37	34
Personal					
Årsanställda	265	266	268	271	296
Personalomsättning, %	8,3	8,2	5,1	8,1	10,3
Sjukfrånvaro, %	4,6	4,4	4,1	3,7	3,3
MÅLTAL					
Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt kr/m ²	509	460	450	253	220
Serviceindex, bostäder	83,6	83,8	81,6	80,7	78,2
Produktindex, bostäder	78,7	78,6	77,2	77,1	74,2
Trygghetsindex, bostäder	80,3	79,8	78,7	78,1	75,8
Serviceindex, lokaler	80,4	80,2	74,8	75,6	71,4
Produktindex, lokaler	74,7	75,5	72,8	70,3	68,8
Aktivt medskapandeindex*	85	83	82	84	n/a
Fjärrvärmeanvändning kwh/kvm	155	160	168	168	167
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	469	375	303	406	233

Siffror för 2011-2012 har inte räknats om utifrån den nya normgivningen för årsredovisning och koncernredovisning, K3.

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

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

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

Operativt resultat

Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter.

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

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

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

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

Avkastning eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablon-skatt 22 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

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

Avkastning justerat totalt kapital

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

Finansiering

Soliditet

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Belåningsgrad bokfört värde

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Belåningsgrad bedömt verkligt värde

Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Förvaltning

Vakansgrad

Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Omflyttning

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

Bostadshyra, kr/kvm

Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra, kr/kvm

Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Driftkostnad, kr/kvm

Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm

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

Förkortningar

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

Personal

Årsarbetare

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

Måltal

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt, kr/kvm

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

Serviceindex

Serviceindex sammanfattar kundernas upplevelse i 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.

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning koncernen

Mnkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	3	2 504	2 465
Övriga förvaltningsintäkter	3	81	55
Nettoomsättning		2 585	2 520
Driftkostnader	4	-1 385	-1 424
Tomträttsavgälder		-133	-125
Fastighetsskatt		-73	-77
Driftnetto		994	894
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-639	-525
BRUTTORESULTAT		355	369
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-71	-78
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	-6	161
RÖRELSERESULTAT	8	278	452
Finansiella intäkter	9	6	4
Finansiella kostnader	10	-132	-125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152	331
Skatt på årets resultat	12	-46	-73
ÅRETS RESULTAT		106	258
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		102	254
Minoritetsintresse		4	4

Kommentarer till resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2015 uppgick till 2 504 (2 465) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 23 mnkr. Effekter av försäljning av tre fastigheter under 2014 innebar minskade hyresintäkter med 9 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 25 mnkr eller 1,0 (2,0) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskomsten under året en höjning med i genomsnitt 1,1 procent från 1 juni för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. Föregående år höjdes hyran med 1,5 procent i moderbolaget från 1 april och med 1,7 procent för Stadsholmen från 1 mars. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 20 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader och stambyten har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 8 mnkr.

Lokalhyrorna har brutto ökat med cirka 6 mnkr, exklusive effekter av försäljningar och nyproduktion. Det är primärt en effekt av höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning. Indexförändringar har varit marginella.

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

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 4,9 (6,4) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 26,6 (27,3) procent.

Övriga intäkter har ökat med 26 mnkr jämfört med föregående år och avser i första hand försäkringsersättningar i samband med större skador.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 385 (1 424) mnkr. De minskade driftkostnaderna förklaras främst av minskade kostnader för reparationer och till viss del värmekostnader.

Effekter av beståndsförändringar har varit marginella.

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 endast förändrats marginellt (cirka 1 kr/kvm) jämfört med föregående år. Kostnader för reparationer blev 18 kr/kvm lägre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer och båda kategorierna har minskat jämfört med föregående år.

Värmekostnaderna har minskat med 4 kr/kvm jämfört med föregående år. Detta förklaras av något mildare klimat än föregående år och fortsatt minskning av den normalårskorrigerade förbrukningsnivån. Kostnader för el, vatten och sophämtning har varit i nivå med föregående år.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive bovärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnader för lokal administration har varit i nivå med föregående år.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 133(125) mnkr. Ökningen förklaras främst av tillkommande avgälder för nya fastigheter. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 73 (77) mnkr. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 243 (1 217) kr/lägenhet, vilket endast gett en marginell påverkan. Den minskade fastighetsskattekostnaden avser främst lokaler.

Vakansgrad, årstotal, %

	2015	2014
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	4,9	6,4
Bilplatser	26,6	27,3

Intäkter

	mnkr 2015	kr/ kvm 2015	mnkr 2014	kr/ kvm 2014
Bostäder inkl tillval	2 012	1 181	1 969	1 158
Lokaler	592	1 153	587	1 143
Bilplatser	53	344	53	345
Outhyrt	-45	-19	-53	-22
Hyresbortfall o rabatter	-109	-46	-92	-39
Summa hyresintäkter	2 504	1 054	2 465	1 040
Övriga intäkter	81	34	55	23
Summa intäkter	2 585	1 089	2 520	1 064

Driftkostnader

	mnkr 2015	kr/ kvm 2015	mnkr 2014	kr/ kvm 2014
Fastighetsskötsel	298	134	294	133
Reparationer	381	172	420	190
Vattenkostnader	47	21	46	21
El och kyla	67	30	66	30
Värmekostnader	236	106	244	110
Extern sophämtning	40	18	39	18
Lokal administration	302	136	301	136
Avskrivningar maskiner och inventarier	14	6	14	6
Driftkostnader totalt	1 385	624	1 424	643

Driftnetto

Driftnettet blev 994 (894) mnkr. Effekterna av nyproduktion och fastighetsförsäljningar under 2014 uppgår till cirka 14 mnkr i positiv effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökade driftnettet med cirka 86 mnkr.

Överskottsgraden har ökat något jämfört med år 2014, medan direktavkastningen på bokförda värden har varit oförändrad.

Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna för av- och nedskrivning blev 639 (525) mnkr. Under 2015 har en nedskrivning av fastigheten Pyramiden 13 skett med 60 mnkr. Fastigheten är föremål för omfattande grundförstärkning/ombyggnad. I övrigt har aktivering av ny- och ombyggnadsprojekt 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 71 (78) mnkr. Minskningen förklaras främst av lägre kommunikations- och marknadsföringskostnader.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till -6 (161) mnkr och avser utrangering av fastighetskomponenter som ersatts av nya. Under föregående avyttrades två fastigheter till bostadsrättsföreningar och därutöver såldes en lokalfastighet.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -126 (-121) mnkr, en försämring mot föregående år med 5 mnkr.

Effekter av en lägre räntenivå motverkas av ökade räntekostnader till följd av ett ökat upplåningsbehov kopplat till den omfattande investeringsverksamheten.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 152 (331) mnkr. Årets resultat belastas av nedskrivning av fastigheter med 60 mnkr samt utrangering av fastighetskomponenter med 6 mnkr. Resultatet föregående år innefattar resultat vid avyttring av fastigheter på 161 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm

	mnkr 2015	kr/ kvm 2015	mnkr 2014	kr/ kvm 2014
Personalkostnader	32,2	14,5	32,6	14,7
Marknadsföring och information	27,5	12,4	32,2	14,5
Övriga konsultkostnader	5,0	2,3	5,8	2,6
Övriga centrala adm kostnader	6,4	2,9	6,9	3,1
Totalt	71	32	78	35

Balansräkning koncernen

Mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	18 834	17 434
Inventarier	14	236	203
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 663	1 976
Summa materiella anläggningstillgångar		21 733	19 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	11	12
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	36	46
Summa finansiella anläggningstillgångar		47	58
Summa anläggningstillgångar		21 780	19 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	25	22
Aktuell skattefordran		8	57
Övriga fordringar	19	61	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	54	92
Summa kortfristiga fordringar		141	204
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		141	204
SUMMA TILLGÅNGAR		21 921	19 875
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier	21	1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital			
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 298	11 212
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 817	12 731
Minoritetsintresse			
		22	18
		22	18
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	2	3
Uppskjuten skatteskuld	12	591	695
Övriga avsättningar		60	-
Summa avsättningar		653	698
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		351	462
Aktuell skatteskuld		5	11
Övriga kortfristiga skulder	24	7 551	5 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	522	384
Summa kortfristiga skulder		8 429	6 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 921	19 875
Ställda säkerheter	26	-	-
Ansvarsförbindelser	27	3	3

Kassaflödesanalys koncernen

Mnkr		2015	2014
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		152	331
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	656	378
Betald skatt		-98	-215
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		710	494
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		7	1
Förändring av rörelseskulder		24	43
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		741	538
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-2 720	-2 307
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4	212
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 716	-2 095
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-16	-344
Förändringar i långfristiga fordringar		9	5
Förändringar i långfristiga skulder		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-7	-339
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 982	-1 896
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		-5 556	-3 660
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		-7 538	-5 556
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		594	540
Resultat från avyttrade fastigheter		6	-161
Resultat från avyttrade inventarier		0	0
Resultat från avyttrade andelar		-3	-
Förändring i avsättning		-1	-1
Nedskrivning		60	-
SUMMA		656	378
2. Investeringar			
Förvärvade fastigheter		-	-
Investering i fastigheter		2 698	2 257
Övriga investeringar		22	50
SUMMA		2 720	2 307

Resultaträkning moderföretaget

Mnkr	Not	2015	2014
Hyresintäkter	3	2 209	2 175
Övriga förvaltningsintäkter	3	64	44
Nettoomsättning		2 273	2 219
Driftkostnader	4	-1 194	-1 254
Tomträttsavgälder		-106	-101
Fastighetsskatt		-58	-62
Driftnetto		915	802
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-619	-507
BRUTTORESULTAT		296	295
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-71	-77
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	-6	161
RÖRELSERESULTAT	8	219	379
Finansiella intäkter	9	20	21
Finansiella kostnader	10	-132	-125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107	275
Bokslutsdispositioner	11	747	474
RESULTAT FÖRE SKATT		854	749
Skatt på årets resultat	12	-200	-165
ÅRETS RESULTAT		654	584

Balansräkning moderföretaget

Mnkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	17 857	16 492
Inventarier	14	7	9
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 546	1 878
Summa materiella anläggningstillgångar		20 410	18 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	20	20
Fordringar hos koncernföretag		777	745
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	36	46
Summa finansiella anläggningstillgångar		833	811
Summa anläggningstillgångar		21 243	19 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	17	17
Aktuell skattefordran		0	57
Övriga fordringar	19	53	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	44	81
Summa kortfristiga fordringar		114	179
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		114	179
SUMMA TILLGÅNGAR		21 357	19 369
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond		304	304
Summa bundet kapital		1 823	1 823
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		8 987	8 419
Årets resultat		654	584
Summa fritt eget kapital		9 641	9 003
SUMMA EGET KAPITAL		11 463	10 826
Obeskattade reserver			
	22	1 279	2 047
		1 279	1 279
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	2	3
Uppskjuten skatteskuld	12	217	165
Övriga avsättningar		60	-
Summa avsättningar		279	168
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3	5
Summa långfristiga skulder		3	5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		313	417
Övriga kortfristiga skulder	24	7 549	5 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	471	340
Summa kortfristiga skulder		8 333	6 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 357	19 369
Ställda säkerheter	26	-	-
Ansvarsförbindelser	27	3	3

Kassaflödesanalys moderföretaget

Mnkr		2015	2014
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		107	275
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	626	354
Betald skatt		-86	-217
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		647	412
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8	10
Förändring av rörelseskulder		28	47
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		683	469
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-2 600	-2 180
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4	212
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 596	-1 968
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-16	-344
Förändringar i långfristiga fordringar		-44	-4
Förändringar i långfristiga skulder		1	-53
Koncernbidrag		-10	4
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-69	-397
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 982	-1 896
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		-5 556	-3 660
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		-7 538	-5 556
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		563	512
Resultat från avyttrade fastigheter		6	-161
Resultat från avyttrade inventarier		0	0
Resultat från avyttrade andelar		-3	-
Förändring i avsättning		-1	-1
Nedskrivning		60	-
Övrigt		1	4
SUMMA		626	354
2. Investeringar			
Investering i fastigheter		2 598	2 176
Övriga investeringar		2	4
SUMMA		2 600	2 180

Noter

NOT 1 ASSOCIATIONSFORM OCH SÄTE

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

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

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

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

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

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

Fordringar med mera

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet. Minoritetens andel redovisas i förhållande till ägd andel av årets vinst samt fritt och bundet eget kapital.

Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB.

Härutöver har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag. Transaktioner mellan närstående avseende varor och tjänster är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se not 3.

Koncernbidrag

Från och med 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

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

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

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och intäktsförs i de perioder intäkten uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas med 22 procent.

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 2,25 -8,00 procent har använts beroende på fastighetens läge.

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

Svenska Bostäder har ett fåtal leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Lånekostnader

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

Avdragsregler för interna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuldförhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat.

Stockholms stad har en centraliserad finansfunktion som omfattar hela kommunkoncernen. Syftet är att uppnå en samordnad hantering av aggregerade finansiella risker och effektiv hantering av det samlade finansieringsbehovet för stadens bolag och förvaltningar. Svenska Bostäder och övriga bolags upplåning hanteras därför centralt hos Stockholms stad.

Stadens egen kassa, dvs. överskottet av medel sedan den i förvaltningen bedrivna verksamheten finansierats, är inte tillräcklig för att täcka de kommunala bolagens finansieringsbehov. Staden lånar därför både externt men även av bolag i bolagskoncernen för att finansiera enskilda bolags lånebehov. Utlåningen till koncernens bolag har finansierats enligt nedan:

1. Extern upplåning till Staden som vidareutlånas till de kommunala bolagen (57 %)
2. Lån från kommunala bolag i, första hand moderbolaget, som vidareutlånas till andra kommunala bolag (24 %)
3. Utlåning av Stadens egen kassa (19 %)

I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i bolaget till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller deklarationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan bolaget och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

Kassaflödesanalys

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

NOT 3 OMSÄTTNING, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 013	1 969	1 874	1 833
Lokaler	592	587	425	425
Bilplatser	53	53	51	51
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-1	-2	-1
Lokaler	-29	-37	-24	-33
Bilplatser	-14	-14	-14	-14
Avgår rabatter mm	-109	-92	-101	-86
Summa hyresintäkter	2 504	2 465	2 209	2 175
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	81	55	64	44
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	0	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	81	55	64	44

Under 2015 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 107 (94) mnkr och sålt varor och tjänster för 18 (16) mnkr. Per 31 december 2015 hade koncernen nettoskulder på 6 (14) mnkr till moderkoncernen, varav 2 (3) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholm Stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 99 (88) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 270 (264) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 131 (124) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 132 (125) mnkr.

Per 2015-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms Stads internbank på 7 538 (5 556) mnkr.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel	298	294	270	268
Reparationer	381	420	286	343
Vattenavgifter	47	46	42	42
El och gas	67	66	59	59
Värmekostnader	236	244	216	223
Extern sophämtning	40	39	37	36
Fastighetsadministration	302	301	279	278
Avskrivning inventarier	14	14	5	5
Summa driftkostnader	1 385	1 424	1 194	1 254

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Fastigheter, enligt plan	579	525	559	507
Nedskrivningar	60	-	60	-
Summa av- och nedskrivningar	639	525	619	507
Inventarier	14	14	5	5

Ett nedskrivningsbehov på 60 mnkr finns för fastigheten Pyramiden 13 efter att styrelsen fattat beslut om ombyggnad samt grundförstärkning av denna fastighet.

NOT 6 ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER, MNKR

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

Årets kostnader för revision uppgår till 0,5 (0,5) mnkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 2,1 (0,8) mnkr.

NOT 7 RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Resultat vid avyttring av fastigheter	-6	161	-6	161
Summa avyttring fastigheter	-6	161	-6	161

Ingen fastighet har sålts under året. Årets kostnad avser utrantering av pågående projekt på grund av brand. Föregående år såldes 3 fastigheter till bostadsrättsföreningar och en fastighet till systerbolaget Micasa. Den totala köpeskillingen föregående år uppgick till 207 mnkr.

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Antal anställda	311	303	291	281
Varav kvinnor	136	129	128	119
Varav män	175	174	163	162
Antal årsarbetare	265	266	247	248

Redovisning av könsfördelning i styrelsen och i företagsledningen

<i>Styrelsen</i>				
Antal kvinnor	10	4	5	2
Antal män	5	11	2	5

<i>Företagsledningen</i>				
Antal kvinnor	2	2	2	2
Antal män	4	4	4	4

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,1	8,0	3,1	8,0
30-49 år	3,4	4,0	3,4	4,3
50 år och äldre	5,3	4,4	5,3	3,6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar	150	148	139	138
Sociala kostnader	67	67	63	63
(varav pensionskostnader)	21	21	20	20

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 1,8 (1,5) mnkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 1,8 (1,5) mnkr.

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

Styrelse, VD och vVD	3	3	2	3
Övriga anställda	148	145	137	135

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

Arvode utgick till styrelsens ordförande i moderbolaget med 0 (71) tkr.

Övriga styrelseledamöter

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

Verkställande direktören

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

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

Övriga ledande befattningshavare

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

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

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Utdelningar	1	1	1	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	15	18
Ränteintäkter, övriga	2	2	2	2
Övriga finansiella intäkter	3	1	3	0
Summa finansiella intäkter	6	4	21	21

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader, moderbolag	131	124	131	124
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	0
Övriga ränteutgifter	1	1	1	1
Summa räntekostnader	132	125	132	125
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	132	125	132	125

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	
	2015	2014	2015	2014
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-35	-40
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-733	-443
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	21	9
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-747	-474

NOT 12 SKATTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Skattekostnader				
Aktuell skatt	143	100	143	93
Skatt tidigare taxeringar	6	0	5	0
Uppskjuten skatt	-103	-27	52	72
Summa skattekostnader	46	73	200	165

Aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	152	331	854	749
Skatt 22,0 %	33	73	188	165
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	1	0	1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-94	-95	-83	-92
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	-	-1	-	-1
Skatteeffekt avskrivning anläggningstillgångar	30	11	32	13
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	167	103	-	-
Skatteeffekt av schablonintäkt periodiseringsfond	7	8	6	7
Summa aktuell skatt	143	100	143	93

Uppskjuten skattefordran

Fastigheter	11	12	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	11	12	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheter	267	204	217	165
Avskrivningar utöver plan	55	60	-	-
Periodiseringsfonder	269	431	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	591	695	217	165

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
BYGGNADER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	21 855	20 304	20 137	18 604
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 870	1 628	1 815	1 583
Likvidation	-	-	-	27
Avyttringar och utrangeringar	-	-77	-	-77
Vid årets slut	23 725	21 855	21 952	20 137

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-5 551	-5 141	-4 744	-4 343
Avyttringar och utrangeringar	-	35	-	35
Likvidation	-	-	-	-9
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-495	-445	-475	-427
Vid årets slut	-6 046	-5 551	-5 219	-4 744

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-457	-458	-457	-458
Avyttringar och utrangeringar	-	1	-	-
Vid årets slut	-457	-457	-457	-457
Planenligt restvärde vid årets slut	17 222	15 848	16 276	14 936

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	775	775	750	757
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Likvidation	-	-	-	-7
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	775	775	750	750

MARKANLÄGGNINGAR

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	838	702	834	698
Årets anskaffningar	106	145	104	145
Avyttringar och utrangeringar	-	-9	-	-9
Vid årets slut	944	838	938	834
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-141	-104	-141	-103
Avyttringar och utrangeringar	-	1	-	1
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-45	-38	-44	-38
Vid årets slut	0	-141	-185	-141
Planenligt restvärde vid årets slut	758	697	753	693

BYGGNADSINVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	519	519	517	517
Årets anskaffningar	3	-	3	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	522	519	520	517
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-404	-362	-403	-361
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-39	-42	-39	-42
Vid årets slut	-443	-404	-442	-403
Planenligt restvärde vid årets slut	79	114	78	114

Bokförda värden

Byggnader	17 222	15 848	16 276	14 936
Mark	775	775	750	750
Markanläggningar	758	697	753	693
Byggnadsinventarier	79	114	78	114
Bokfört värde vid årets slut	18 834	17 434	17 857	16 492

Som ett resultat av likvidationen av dotterbolaget Fastighets AB Burspråket 2014 har koncernövernärden i fastigheter bokförts i moderbolaget.

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter	42 948	40 914	37 862	36 333
-------------------------	--------	--------	--------	--------

Taxeringsvärden

Byggnader	17 374	17 361	15 576	15 564
Mark	3 564	3 564	3 324	3 324
Tomträtter och arrenden	7 946	7 941	6 159	6 154
Summa taxeringsvärden	28 884	28 866	25 059	25 042

NOT 14 INVENTARIER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	322	305	73	72
Årets anskaffningar	47	21	2	1
Avyttringar och utrangeringar	-32	-4	-32	0
Vid årets slut	337	322	43	73
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-119	-108	-64	-59
Avyttringar och utrangeringar	32	3	32	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-14	-14	-4	-5
Vid årets slut	-101	-119	-36	-64
Planenligt restvärde vid årets slut	236	203	7	9

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	
	2015	2014	2015	2014
Vid årets början	1 976	1 464	1 878	1 442
Årets investeringar	2 922	2 559	2 734	2 351
Kostnadsförda investeringar	-210	-253	-145	-186
Överfört till byggnader	-1 870	-1 628	-1 815	-1 584
Överfört till markanläggningar	-106	-145	-104	-145
Överfört till byggnadsinventarier	-3	-	-3	-
Överfört till inventarier	-46	-21	1	0
Bokfört värde vid årets slut	2 663	1 976	2 546	1 878

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	20	500
Likvidation av dotterbolag	-	-	-	-480
Bokfört värde vid årets slut	-	-	20	20

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

	Andel %	Antal/andel	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2015	2014	2015	2014
Dotterföretag / Org nr / Säte						
AB Stadsholmen	91	45 501	-	-	20	20
556035-1511 / Stockholm						
Fastighets AB Centrumhuset	-	-	-	-	0	0
i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm	100	1 000				
IT-BO i Stockholm AB	100	1 000	-	-	0	0
556615-7292 / Stockholm						
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB	100	100 000	-	-	0	0
556748-4141 / Stockholm						

Andel i procent avser andel av kapital / röster

*Bolaget har likviderats

NOT 17 ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Andra långfristiga fordringar	11	20	11	20
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	26	25	26
Bokfört värde vid årets slut	36	46	36	46

Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	20	25	20	25
Tillkommande fordringar	-	1	-	1
Avgår, kortfristig del	-9	-6	-9	-6
Bokfört värde vid årets slut	11	20	11	20

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ andel	Nom (kkkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2015	2014	2015	2014
Andelar/Org nr/Säte						
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441 / Stockholm	130	130	0	0	0	0
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	16	-	6	7	6	7
Svenskt Fastighetsindex SFI ek för 769602-7460 / Stockholm	-	50	0	0		0
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut			25	26	25	26

NOT 18 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Hyresfordringar	15	14	14	12
Kundfordringar	10	8	3	5
Bokfört värde vid årets slut	25	22	17	17

NOT 21 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	ANNAT EGET KAP. INKL. ÅRETS RES.	MINORITETS- INTRESSE	TOTALT
Ingående balans 2015-01-01	1 519	0	11 213	18	12 750
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-17	0	-17
Årets resultat	0	0	102	4	106
Utgående balans 2015-12-31	1 519	0	11 298	22	12 839

MODERFÖRETAGET	Bundet eget kapital		RESERVFOND	Fritt eget kapital		TOTALT
	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND		BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2015-01-01	1 519	0	304	8 419	584	10 826
Överföring resultat föregående år	0	0	0	584	-584	0
Transaktioner med ägare:						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-17	0	-17
Årets resultat	0	0	0		654	654
Utgående balans 2015-12-31	1 519	0	304	8 987	654	11 463

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Momsfordran	44	23	44	16
Skattekonto	8	0	1	0
Övrigt	9	10	8	8
Bokfört värde vid årets slut	61	33	53	24

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna intäkter	8	16	8	15
Tomträttsavgälder	33	32	27	25
Övrigt	13	44	9	41
Bokfört värde vid årets slut	54	92	44	81

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Accumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	109	149
Förändringar under året	-	-	-35	-40
Vid årets slut	-	-	74	109
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2010	-	-	-	956
Avsatt vid tax 2011	-	-	837	838
Avsatt vid tax 2012	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2013	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2014	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2015	-	-	144	144
Avsatt vid tax 2016			224	-
Vid årets slut	-	-	1 205	1 938
Bokfört värde vid årets slut	-	-	1 279	2 047

NOT 23 AVSÄTTNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	3	5	3	5
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	-1	-2	-1	-2
Bokfört värde vid årets slut	2	3	2	3

I pensionsskulden ingår avsättning för individuellt överenskomna avtalspensioner. Avsättningen täcker kostnaderna fram till dess att den anställda fyller 65 år.

Bolaget har tidigare försäkrat bort sin upparbetade pensionsskuld för nuvarande och blivande pensionärer till S:t Erik Livförsäkring AB.

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	10 100	6 400	10 100	6 400
Outnyttjad del	2 562	844	2 562	844
Utnyttjad kreditbelopp	7 538	5 556	7 538	5 556
Källskatt	3	3	3	3
Övriga skulder	10	11	8	7
Bokfört värde vid årets slut	7 551	5 570	7 549	5 566

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna semesterlöner	17	16	16	15
Upplupna sociala avgifter	4	4	4	3
Övriga upplupna kostnader	264	136	250	130
Förutbetalda hyresintäkter	235	226	201	192
Övriga förutbetalda intäkter	2	2	0	0
Bokfört värde vid årets slut	522	384	471	340

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Uttagna pantbrev	3 439	3 439	3 128	3 128
Varav i eget förvar	3 439	3 439	3 128	3 128
Ställda panter	-	-	-	-

Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987–1992, samt för vissa korta krediter. Numera sker all upplåning via koncernkontot. Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelser. Dessa uppgick till 3 (5) mnkr.

NOT 27 ANSVARSFÖRBINDELSER, MNKR

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

NOT 28 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	8 986 860 501
Årets resultat	653 813 837
Summa	9 640 674 338

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	10 049 000
I ny räkning balanseras	9 630 625 338
Summa	9 640 674 338

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Det egna kapitalet i AB Svenska Bostäder uppgår till 11 463 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår det till 12 817 mnkr.

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

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

Stockholm den 11 februari 2016

Ann-Margarethe Livh
Ordförande

Joakim Larsson

Karin Gustafsson

Karin Hanqvist

Magda Rasmusson

Bo Sundin

Ragnhild Elfsö

Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–45.

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 och koncernredovisningen, 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 in-

terna 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 2015 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 koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2015.

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 beträffande 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 sty-

relsens 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 har 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 2016

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2015.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2016-02-04 som har överlämnats till bolagets styrelse.

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

grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 4 februari 2016

Barbro Ernemo

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Framtiden är hållbar

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

Miljöledning

Svenska Bostäder har ett miljöledningssystem för att styra och följa upp miljöarbetet. Inom ramen för miljöledningssystemet analyseras företagets miljöpåverkan regelbundet. Analysen har visat att vi ska fokusera på följande områden i vårt miljöarbete:

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

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

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

Vi bygger miljöanpassat

Vi ska bygga ett bra och miljöanpassat boende för framtida generationer i Stockholm. Därför är energi- och miljöstyrning integrerat i alla nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt. Syftet är att säkerställa att våra energi- och miljökrav implementeras och följs upp i byggprocessen.

MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem baserat på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad är ett vittno på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld. Se även www.sgbc.se.

Miljöbyggnad

Svenska Bostäder arbetar för att tillämpa miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnads kriterier i nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt. I ett urval av projekten certifierar vi också byggnaderna. I nuläget är fyra ombyggda hus certifierade, två med betyg brons och två med betyg silver. Ytterligare fyra ombyggda hus är preliminärt certifierade, tre med betygsnivå brons och ett med betygsnivå silver. Tre av våra nybyggda

hus är preliminärt certifierade med betyget silver. En preliminär certifiering följs upp med en verifiering av resultatet efter att hyresgästerna har flyttat in innan en slutgiltig certifiering uppnås.

Hållbara Järva

År 2014 fick Svenska Bostäder första pris för hållbar stadsutveckling av Sweden Green Building Awards för vårt arbete inom projektet Delegationen för Hållbara Städer.

Miljönyckeltal

	Enhet	2014	2015	Mål 2015
Energianvändning för värme och varmvatten*	kWh/kvm	158,1	155,3	160
Fastighetsel*	kWh/kvm	21,8	20,6	20,6
Vattenförbrukning*	m³/kvm	1,8	1,8	-1%
Antal certifierade Miljöbyggnader	Styck	3	11	-
Andel miljöbilar	%	100%	100%	100%
Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	%	7,6%	13%	10%
Antal radonmätningar	Styck	145	282	97
OVK, godkända samt pågående åtgärder eller pågående besiktningar i icke godkända anläggningar	%	95	99	100
Antal miljörevisioner av ramavtalsleverantörer och byggprojekt	Styck	13	11	-

*Exkl AB Stadsholmen och Vällingby C

SVENSKA BOSTÄDERS 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.

Utifrån projektet har vi utvecklat en metodik för hållbar upprustning som inkluderar klimatspektiv. Detta ombyggnadskoncept tillämpas nu generellt vid upprustningen av miljonprogrammet i Järva. Under året pågår ett tiotal ombyggnader enligt konceptet i Husby, Akalla, Tensta och Rinkeby, där de färdigställda projekten visar på en halverad värmeanvändning.

Solceller

Svenska Bostäder har 29 solcellsanläggningar som producerade cirka 600 MWh under 2015. Flertalet av anläggningarna installera-

des under 2014 och under 2015 har solcellerna följts upp avseende produktion, prestanda och driftsäkerhet. Produktionen och prestandan uppfyller väl våra förväntningar men flera driftavbrott har lett till att vi nu ser över driftövervakningen.

Byggvaror utan farliga ämnen

För att säkerställa att farliga ämnen inte används eller byggs in i Svenska Bostäders fastigheter används Byggvarubedömningen, där stora fastighetsägare och byggherrar enats kring ett system för miljöbedömningar av material. Svenska Bostäder ställer krav på att leverantörer och entreprenörer ska använda byggvaror som är värderade som Rekommenderas eller Accepteras enligt Byggvarubedömningen. I alla ny- och större ombyggnadsprojekt dokumenteras de produkter som byggs in i fastigheterna i en digital loggbok.

Miljöanpassad förvaltning

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

Effektiv energianvändning

Svenska Bostäders största klimatpåverkan kommer från fjärrvärmeanvändning för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten. Vi kan inte påverka bränslemixen som används för att framställa fjärrvärme. Däremot för vi regelbundet en dialog med leverantören om val av bränsle. Användning av fastighetsel och transporter har en mycket begränsad påverkan på utsläppen.

En ökad andel förnyelsebart fjärrvärmebränsle i kombination med energieffektivisering av fastigheterna bidrar till en minskning av de klimatpåverkande utsläppen.

Sedan många år arbetar Svenska Bostäder med årsvisa energiplaner för att konkretisera våra långsiktiga energimål.

Energieffektiviseringen ska dock inte påverka våra löften till hyresgästerna vad gäller inomhuskomfort. Vi strävar efter att leverera mellan 20 och 21 grader i lägenheterna. Den lägre gränsen 20 grader är vald med utgångspunkt i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperaturer inomhus och den övre gränsen har valts av miljöskäl. För varje grad vi ökar temperaturen i lägenheterna ökar energiförbrukningen med 5 procent. För att säkerställa att vi håller det vi lovar sker temperaturreglering i flertalet lägenheter utifrån

verklig rumstemperatur inom ramen för den dagliga driften. Vi följer också upp hur våra hyresgäster upplever komforten i sina lägenheter via årliga enkäter.

Värme och varmvatten

Samtliga fastigheter i vårt bestånd försörjs med fjärrvärme för uppvärmning och tappvarmvatten. 2015 minskade fjärrvärmeanvändningen med 2 procent jämfört med föregående år. Det totala fastighetsbeståndet har en allt större andel nyproducerade hus med låg energianvändning och dessutom har stora energieffektiviseringar åstadkommit genomförda större ombyggnader. I de befintliga fastigheterna som står för merparten av vårt bestånd är en aktiv daglig fastighetsdrift en avgörande faktor för att minska energianvändningen med bibehållen god inomhuskomfort.

Fastighetsel

För att begränsa vår klimatpåverkan köper vi enbart el som är klassad enligt Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Under 2015 minskade elanvändningen med 5 procent jämfört med föregående år.

Solcellssatsningen på Järva, installation av LED-belysning i allmänna utrymmen och eleffektiva vitvaror i tvättstugor, har medfört att elanvändningen minskat trots att ventilationssystem har energieffektiviserats och försetts med värmeåtervinning, vilket medför att värmebehovet minskar men elanvändningen ökar.

Vatten

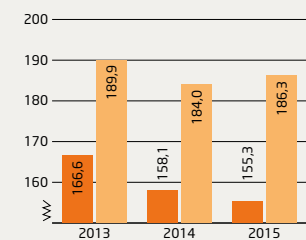
Användningen av varmvatten och total vattenanvändning följs upp varje månad. De täta avstämningarna har gjort att vattenläckor har kunnat upptäckas tidigt innan skador på byggnader eller höga kostnader uppstår.

Under året har vi genomfört ett informationsprojekt i en fastighet i Akalla med målet att via informationsinsatser spara vatten. Kampanjen "Varje droppe räknas" inleddes i maj med ett event som lockade cirka 100 personer, kampanjen pågick i ett halvår. Initialt kunde vi se att vattenförbrukningen gick ner men efter några månader var den uppe på samma nivå igen. En av våra stora utmaningar framöver är att påverka våra hyresgästers beteende långsiktigt.

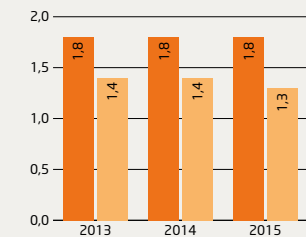
Transporter

Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från företagets egna fordon och transporter. Samtliga Svenska Bostäders bilar är miljöbilar, främst etanol- och gasbilar.

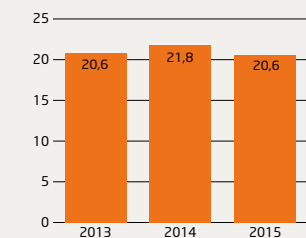
Användning av värme och varmvatten, kWh/kvm BOA/LOA



Vattenförbrukning, m³/kvm BOA/LOA



Användning av el*, kWh/kvm BOA/LOA



*Exkl. Stadsholmen och Vällingby City

Bolagets fordon tankades med 85 procent förnybara bränslen under 2015. Under året har vi köpt in ytterligare några elbilar och har nu totalt 8 stycken, vilket motsvarar 12 procent av vår bilpark.

Under 2015 har Svenska Bostäders styrelse antagit en policy för miljöanpassade resor i tjänsten. Policyn anger ett förhållningssätt som innebär att vi ska minimera miljöpåverkan samtidigt som det ska vara kostnads- och arbetseffektivt. Implementeringen av policyn kommer att fortsätta under 2016.

Sund inomhusmiljö

Inomhusmiljön är viktig för hyresgästernas trivsel och hälsa. I en sund inomhusmiljö ingår exempelvis fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt, bra materialval och arbete med att förebygga fuktskador. Vi arbetar därför kontinuerligt med dessa frågor samt med åtgärder för att förhindra uppkomst av legionellabakterier i tappvarmvattnet.

Radon

I riksdagens miljö kvalitetsmål till år 2020 ingår delmålet "God bebyggd miljö". Där anges bland annat att alla bostäder ska ha en radonhalt lägre än 200 Bq/m³. Svenska Bostäder mäter kontinuerligt radon i sina fastigheter. Mätplatser med förhöjda värden läggs in i en plan för radonåtgärder. Åtgärder mot radon kan bestå av exempelvis tätning mot mark, ventilationsarbeten, radonfläkt eller radonsug. Svenska Bostäder rapporterar årligen aktuell radonstatus till Miljöförvaltningen.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Vi strävar efter att samtliga våra lägenheter och lokaler ska ha en godkänd obligatorisk ventilationskontroll. I vårt fastighetsbestånd pågår ständigt upprustning och utbyte av installationer i ett antal byggnader. Vårt mål är att åtgärder eller besiktningar ska pågå i alla icke godkända ventilationssystem. Under 2015 nåddes inte detta i 1 procent av beståndet beroende på att OVK-besiktningar eller åtgärder skjutits fram på grund av nära förestående ombyggnationer.

Fastigheter utan farliga ämnen

Svenska Bostäder arbetar med att göra bra materialval ur miljö- och hälsosynpunkt. Precis som vid byggprojekt används Byggsvarubedomningen i den löpande förvaltningen för att ställa krav på de produkter som används av Svenska Bostäder och våra



leverantörer. Vi tar även hand om inbyggda miljö- och hälsofarliga material genom att inventera och sanera vid ombyggnader.

Effektiv avfallshantering

Svenska Bostäder arbetar löpande med att stimulera och underlätta insamling och sortering av avfall för våra hyresgäster. Under 2015 har arbetet med att implementera ansvarsfördelning och rutiner för detta fortsatt.

Källsortering

Svenska Bostäder har cirka 320 miljöstugor där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. I miljöstugorna finns det möjlighet att lämna upp till 10 fraktioner av producentansvarsmaterial och grovavfall. För att säkerställa en fortsatt hög kvalitet har en regelbunden uppföljning av miljöstugornas skötsel och utformning genomförts under 2015.

Utöver insamling i våra miljöstugor låter Svenska Bostäder organisationen Human Bridge ställa upp insamlingskärl för textilier på vår mark. Under 2015 fanns totalt 42 kärl där 166 ton textilier samlades in.

Hushållsavfall

Svenska Bostäder har under 2015 fortsatt att förbättra och rationalisera hantering av hushållsavfall. Framför allt innebär det att manuella hämtställen åtgärdas löpande och, där så är möjligt, ersätts med maskinella lösningar, som sopsug och markbehållare.

Matavfall

Stockholms stad har som mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in till 2020. Syftet är att det ska komma till nytta för produktion av biogas och näring återföras till jordbruksmark. Svenska Bostäder har under

Källsortering hushåll, insamlad mängd från ett urval av fraktioner

	2015 kg/lgh	2015 ton, totalt
Glas (färgat och ofärgat)	16	406
Plast	7	176
Metall	4	104
Returpapper	54	1 392
Elavfall	11	283
Textil		166

året ökat matavfallsinsamlingen genom att utöka antalet lägenheter som har möjlighet att samla in sitt matavfall via optisk sortering med den Gröna påsen. För närvarande har drygt 3 000 av våra lägenheter tillgång till system för insamling av matavfall.

Miljökrav på entreprenörer och leverantörer

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

Under 2015 har leverantörer inom exempelvis städ, trädgårdsskötsel, el- och rörarbeten reviderats. Resultaten av årets miljörevisioner visar att miljömedvetenheten hos våra leverantörer och entreprenörer generellt är god. Områden som kan förbättras är främst val och dokumentation av material samt upprättande av miljöplaner.

Distrikt Järva



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Akalla												
Brahestad 1	Helsingforsgatan 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsgatan 8	D	1976	-	0	10 989	0	3	0	9,8	0	0,0
Helsingfors 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4	0,4	0	1,6
Kotka 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 988	0	1	233	1,1	0	6,5
Nystad 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	290	99	8	0	6,0	902	40,8
Nystad 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	504	99	6	64	6,3	902	40,7
Nystad 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	62	5,9	897	38,4
Nystad 6	Borgåsgatan 46	D	1974	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Nystad 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	2012	5 687	302	99	5	64	6,9	1 099	52,3
Nystad 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	457	99	5	62	6,8	1 103	39,8
Nystad 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	297	99	5	64	5,9	1 098	39,5
Nådendal 1	Villmanstrandsgatan 1	D	1974	1974	0	0	0	0	24	0,0	0	2,8
Saima 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211	1,1	0	6,2
Sveaborg 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	200	96	4	66	5,8	889	38,4
Sveaborg 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	562	96	9	63	6,3	888	41,0
Akalla Summa					45 114	19 983	786	54	917	62,3	973	348,0
Husby												
Bergen 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0	0,7	0	4,3
Lillehammer 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimgatan 17-19	D	1974	1974	0	2 716	0	18	0	3,3	0	7,4
Molde 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 159	15	81	3	0	5,7	1 069	58,1
Molde 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1982	7 956	579	103	20	0	8,8	1 073	84,7
Molde 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	53	119	3	190	9,0	955	87,4
Molde 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	0	116	0	223	8,2	859	87,0
Molde 5	Bergengatan 43-51	D	1976	2012	9 374	251	128	20	0	10,2	1 062	113,0
Oslo 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	21	104	1	154	7,5	894	81,1
Oslo 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	112	124	9	0	8,5	879	91,2
Oslo 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0	7,0	989	71,4
Oslo 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0	10,1	892	112,2
Oslo 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	6,1	891	68,0
Oslo 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 665	56	120	11	259	9,0	915	86,0
Oslo 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	82	130	15	0	9,0	885	100,3
Oslo 8	Edvard Griegsgången 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 125	0	5	0	2,5	0	0,0
Oslo 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0	1,2	0	7,4
Ringerike 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	0,6	0	3,6
Trondheim 1	Trondheimgatan 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 075	115	23	0	9,1	920	84,5
Trondheim 2	Trondheimgatan 4-8	D	1974	1974	6 166	340	84	5	0	6,1	893	65,9
Trondheim 4	Trondheimgatan 24-28, 28A, 30-32	D	1974	2012	9 322	77	123	39	261	11,7	1 185	94,0
Trondheim 5	Trondheimgatan 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	40	96	9	260	7,2	921	66,1
Trondheim 6	Trondheimgatan 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	68	98	11	0	7,7	1 056	71,1
Trondheim 7	Trondheimgatan 44-48	D	1974	1974	6 169	51	82	1	0	5,5	1 068	59,0
Ålesund 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslogatan 2-4, Trondheimgatan 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1998	18 276	3 475	401	25	139	27,9	1 144	205,0
Ålesund 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimgatan 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0	1,6	0	7,5
Husby Summa					162 317	14 850	2 362	252	1 846	184,1	986	1 716,3
Kista												
Gedser 1	Randersgatan 6, Årvingevägen 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	2	0	6,8	1 443	49,5
Randers 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	162	9,8	1 280	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	1 257	1,5
Ribe 38	Ribegatan 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 257	1,5
Silkeborg 136	Själlandsgatan 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0	0,1	1 229	1,7
Århus 174	Århusgatan 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 257	1,6
Århus 175	Århusgatan 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 257	1,6
Kista Summa					11 450	339	204	3	162	17,5	1 343	139,5

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Rinkeby												
Kvarnbäcken 1	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	47	0	1	0	0,0	0	0,0
Kvarndammen 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	744	126	22	0	9,2	855	63,7
Kvarndammen 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	904	130	29	0	9,0	855	61,8
Kvarndammen 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0	9,0	855	61,7
Kvarnfallet 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126	0,4	0	2,4
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	1983	14 843	779	214	19	0	15,1	940	105,6
Kvarnseglet 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	446	0	2	188	0,6	0	5,0
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	917	172	15	0	12,4	919	81,1
Kvarnögat 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124	0,3	0	1,9
Lillkvarnen 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	2	44	3,5	834	23,7
Lillkvarnen 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	122	70	1	0	3,9	838	26,8
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	50	0	1	0	0,0	0	0,0
Storkvarnen 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1990	7 185	203	84	5	0	7,4	1 031	45,9
Storkvarnen 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	7 185	396	86	10	0	6,4	988	44,5
Storkvarnen 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Rinkeby Summa					77 169	6 337	1 063	132	606	77,6	908	527,6
Tensta												
Bränninge 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0	1,9	0	12,3
Bränninge 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12	5,8	1 394	43,4
Fällinge 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185	0,5	0	1,9
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	4,6	881	31,1
Hjälminge 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	212	50	4	33	4,1	882	27,4
Husinge 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0	6,5	879	42,9
Husinge 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	308	77	9	0	5,4	880	37,0
Kämpinge 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	135	60	4	0	5,5	1 060	33,5
Neglinge 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	1969	8 108	557	94	7	113	7,8	938	49,8
Skänninge 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 789	969	80	16	103	7,3	882	47,1
Skänninge 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69	7,2	877	49,0
Skänninge 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72	7,2	877	48,7
Skänninge 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69	4,1	878	27,5
Skäringe 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1981	6 823	624	82	6	8	7,6	1 012	49,8
Tisslinge 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0	5,2	868	36,3
Toftinge 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	2003	7 189	295	94	6	16	7,6	1 019	60,9
Vämlinge 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1997	10 392	1 223	140	7	81	12,3	1 049	53,5
Tensta Summa					93 581	10 956	1 162	118	841	100,8	956	651,8
DISTRIKT JÄRVA SUMMA					389 631	52 465	5 577	559	4 372	442,3	973	3 383,3

Distrikt Västerort



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Blackeberg												
Finnen 1	Ibsengatan 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	2	0	1,4	1 041	13,9
Fransmannen 1	Elias Lönnrots Väg 1-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33	2,8	1 035	27,6
Grekén 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	15	2,8	1 046	27,0
Holländaren 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43	8,7	1 052	83,5
Indianen 1	Arvid Mörnes Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37	8,7	1 027	86,8
Italienaren 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	2 280	271	36	6	20	2,8	1 045	27,1
Italienaren 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23	4,8	1 491	48,4
Karelaren 2	Arvid Mörnes Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32	4,6	1 016	43,7
Norrmannen 1	Björnsonsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0	1,8	1 038	17,8
Portugisen 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	825	96	11	28	7,7	1 020	79,0
Turken 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	306	16	3	2	1,5	1 025	14,4
Ungören 1	Björnsonsgatan	C	2012	2013	5 543	755	70	1	0	8,6	1 555	91,4
Blackeberg Summa					44 067	4 989	664	68	233	56,0	1 125	560,6
Bromsten												
Idun 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbovägen 94B 96A-D	C	1984	1984	12 631	2 109	171	35	16	17,1	1 250	176,5
Jorund 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0	3,0	1 103	31,1
Margareta 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	95	28	3	28	2,5	1 090	25,6
Yrsa 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	467	52	4	44	5,2	1 089	51,9
Bromsten Summa					21 672	2 692	287	47	88	27,8	1 186	285,1
Grimsta												
Blyet 1	Kanngutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0	0,3	0	2,4
Guldet 4	Grimstagatan 129-217, Gulldragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 551	406	27	133	31,2	1 020	316,3
Kviksilvret 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 959	369	43	108	30,0	1 029	295,9
Neonet 1	Gulldragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	10,4	1 423	107,0
Silvret 2	Grimstagatan 36-46, 46A-C, 48-50, 54-58, 58A-D, 60-66, 66A-D, 68-72	C	1958	1958	8 020	421	119	7	16	9,1	1 055	89,4
Silvret 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	148	11,6	1 042	117,9
Tennet 1	Grimstagatan 103-117, Kanngutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0	10,4	1 057	103,3
Tennet 3	Kanngutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	0	85	0	0	5,1	1 061	51,6
Tungstenen 2	Kanngutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	77	61	2	54	4,9	1 242	49,7
Tungstenen 5	Kanngutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	31	7,1	1 454	71,6
Uranet 1	Grimstagatan 219-235, Gulldragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162	14,6	1 036	145,8
Grimsta Summa					110 902	6 412	1 702	96	713	134,5	1 083	1 350,9
Hässelby Gård												
Bondesalen 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	295	136	11	35	8,4	1 019	83,8
Fondbersån 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	9 954	758	152	6	74	13,3	1 196	124,9
Herreköket 1	Liljeörngatan 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33	3,7	1 038	37,4
Kungssalen 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	853	79	17	40	5,6	987	53,1
Kålgården 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,8	1 368	19,0
Lakejkammaren 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 755	421	135	12	0	10,0	1 038	101,2
Mjölkkammaren 3	Liljeörngatan 29-67	C	1956	1956	8 082	735	141	17	67	9,7	1 010	94,9
Rosengården 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	48	3,9	1 009	40,2
Spiegeldammen 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	116	110	3	52	8,2	1 016	80,7
Springbrunnen 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37	5,4	1 019	53,9
Sängkammaren 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41	11,9	1 009	117,4
Säteritaket 2	Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17	C	2005	2005	6 313	1 501	97	14	0	9,2	1 368	100,6
Tapetrabatten 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 168	169	19	51	13,5	1 028	138,1
Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	54	8,1	1 006	82,6
Örtagården 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4	1,4	1 116	12,9
Hässelby Gård Summa					94 853	7 959	1 495	135	536	114,2	1 065	1 140,6
Hässelby Strand												
Kornischen 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0	1,9	1 061	19,2
Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	45	7,6	1 074	75,5
Triglyfen 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	9	164	14,1	1 060	139,1
Hässelby Strand Summa					19 487	626	322	12	209	23,6	1 065	233,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Mariehäll												
Kullagulla 1	Alfons Åbergs Gata 2-4, Annedalsvägen 71-75, Dartanjangs Gata 50-56, Pippi Långstrumps Gata 31-35	B	2011	2011	7 797	2 977	95	7	0	13,5	1 604	0,0
Kusin Vitamin 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Holgerssons Gata 2, Pellepennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	7 671	2 199	113	4	0	13,0	1 612	392,7
Lasse Liten 1	Annedalsvägen 65-69, Pippi Långstrumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	1	0	4,5	1 602	0,0
Tant Grön 1	Agaton Sax gata 3-9, Kamomillagatan 10-14, Pippi Långstrumps gata 4, Suddagummans gata 5-7	B	-	-	6 228	1 467	82	4	0	1,8	1 660	76,6
Mariehäll Summa					24 452	6 734	322	16	0	32,8	1 621	469,3
Räcksta												
Bolaget 2	Ångermannagatan 78-128	C	1953	1953	11 476	1 132	179	22	29	13,2	1 005	128,4
Disponenten 1	Vällingbyvägen 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	14	0	4,9	973	48,0
Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	6	20	6,2	1 035	61,1
Platschefen 1	Vällingbyvägen 161-163	C	1953	1953	4 675	66	85	3	0	5,7	1 048	55,7
Vagnhallen 14	Jämtlandsgatan 159-161	C	1970	-	0	2 686	0	4	18	2,5	0	0,0
Räcksta Summa					25 673	5 399	404	49	67	32,4	1 014	293,2
Solhem												
Gotte 1	Sörgårdsvägen 141-155	C	1989	1989	542	417	7	1	7	1,1	1 152	9,5
Hedvig 22	Spånga Stationsplan 13, Spånga Stationsväg 55-81	C	1963	1963	7 690	323	127	8	68	7,2	1 063	78,2
Ulf 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Värsta Allé 12	C	1932	2012	691	568	7	5	0	1,7	1 308	13,8
Solhem Summa					8 923	1 308	141	14	75	10,0	1 085	101,5
Vinsta												
Jordfräsen 1	Rabattvägen 31-45	C	2012	2013	4 351	288	57	6	0	6,7	1 506	74,9
Kantskäraren 1	Redskapsvägen 10-24	C	2012	2012	6 238	107	83	2	0	9,4	1 485	99,2
Vinsta Summa					10 589	395	140	8	0	16,2	1 494	174,1
Vällingby												
Arkivbläcket 2	Bräckegatan 2-20, Kirunagatan 10-12	C	1991	1992	7 837	2 334	80	25	0	11,5	1 238	113,0
Bokpapperet 1	Lyckselevägen 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	6	17	5,3	1 140	51,5
Brevkopian 1	Skattegårdsvägen 37-43	C	1955	1977	4 928	16	88	2	0	5,8	1 044	59,1
Chefen 1	Vällingbyvägen 146-176	C	1953	1953	7 029	761	124	12	14	8,3	1 026	81,1
Glanspapperet 1	Lyckselevägen 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	8	17	7,2	1 138	69,9
Hektografen 2	Duvedsvägen 9	C	1955	1955	0	406	0	1	0	0,2	0	1,9
Hålkortet 1	Vittangiplan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 995	1 664	35	30	0	5,2	1 255	49,6
Håltången 1	Lyckselevägen 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	1	67	1,8	994	17,1
Häftstiftet 2	Duvedsvägen 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	8	4	2,8	1 058	27,5
Inköpschefen 6	Solursgränd 3-11, Solursgången 16	C	2011	2012	12 562	308	171	59	62	20,1	1 520	234,1
Kanslisilket 7	Bräckegatan 1-7, Kirunagatan 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	45	7,0	1 514	73,2
Kartoteket 1	Duvedsvägen 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	1	0	1,6	1 053	15,6
Korthållaren 5	Indalsbacken 4-31, Lyckselevägen 9	C	1954	1953	13 075	874	201	16	44	11,4	1 181	153,6
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	4,9	1 143	46,1
Ritbordet 3	Jämtlandsgatan 120-148	C	1953	1953	6 424	384	108	10	44	7,8	1 036	77,9
Skaftstämpeln 1	Härjedalsgatan 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	6	53	4,8	1 040	46,2
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	4	63	6,1	1 037	59,7
Stämpelfärgen 3	Härjedalsgatan 17-23	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	29,7
Stämpelfärgen 4	Härjedalsgatan 27-33, Mörsilsgatan 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	301	104	10	28	7,5	1 059	74,3
Vällingby Summa					91 972	11 276	1 388	222	474	119,9	1 181	1 281,2
DISTRIKT VÄSTERORT Summa					452 590	47 790	6 865	667	2 395	567,5	1 141	5 890,3

Distrikt Söderort



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Bagarmossen												
Arkivarien 1	Ätravägen 9-15	C	1953	1953	3 273	210	48	4	0	3,7	1 044	37,4
Assessorn 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 723	86	17	31	8,1	1 059	71,9
Assessorn 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	367	43	5	13	3,0	1 072	27,5
Bergsrådet 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	3	47	1	13	2,9	1 023	28,6
Domhavanden 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1978	1 911	94	27	9	25	2,3	1 138	22,8
Hovrättsrådet 2	Fogdevägen 116	C	1954	1971	1 706	610	44	8	2	2,6	1 115	24,4
Kammar skrivaren 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	445	137	14	12	9,8	1 061	94,1
Kommerserådet 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6	1,2	1 038	12,1
Krigsdomaren 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	483	68	10	11	4,7	1 052	45,7
Krigsrådet 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	44	0,6	0	0,0
Miljöministern 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Ätravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6	5,3	1 460	54,5
Näringsministern 1	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	6,1	1 460	63,4
Rikskanslern 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	223	83	11	23	6,1	1 039	59,4
Skattebonden 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	11	5	5,5	1 050	51,8
Ståthållaren 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 879	274	40	56	20,5	1 055	198,0
Ståthållaren 6	Fogdevägen 114	C	1954	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Bagarmossen Summa					63 085	9 656	1 040	140	286	82,4	1 102	791,3
Björkhagen												
Björkhagen 1:2	Hässleholmsvägen 12	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Blixten 1	Hässleholmsvägen 14-28	B	1947	1947	3 379	144	47	4	45	4,0	1 044	50,5
Duggregnet 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgs- vägen 2-6, Malmövägen 53	B	1956	1970	5 072	6 702	88	8	0	12,0	1 123	109,4
Duggregnet 6	Björkhagsplan 2-6, Malmövägen 55	B	1980	1980	0	5 484	0	2	0	4,8	0	32,2
Duggregnet 7	Halmstadsvägen 37-43	B	1959	-	0	4 585	0	21	0	4,3	0	0,0
Duggregnet 9	Björkhagsplan 1, Helsingborgs- vägen 8-16, Malmövägen 53	B	-	-	4 623	1 522	64	1	0	0,0	1 750	64,3
Molnet 3	Halmstadsvägen 32-36, Höganäs- vägen 2-16, Malmövägen 57-59	B	1949	1949	6 933	1 005	102	12	19	9,2	1 085	100,0
Termometern 1	Halmstadsvägen 52, Svalövsvägen 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	1	4	2,2	1 067	29,6
Åskvädet 2	Halmstadsvägen 51-61, Hässleholmsvägen 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	13	9	3,0	1 049	40,3
Åskvädet 3	Hässleholmsvägen 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	3	22	4,4	1 198	58,8
Björkhagen Summa					27 407	20 752	409	65	99	43,9	1 207	485,1
Bredäng												
Frimurareorden 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	546	56	11	41	4,9	972	37,6
Gröna Stugan 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	389	143	18	96	11,1	979	82,1
Gröna Stugan 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 100	140	18	0	11,0	978	88,8
Gula Knapparna 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	479	138	16	105	11,0	974	85,0
Gula Knapparna 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	461	138	16	110	11,0	970	84,5
Konstnärsgillet 1	Stora Sällskapets Väg 46-54, Älgrytevägen 157-165	C	1965	1965	10 610	337	141	15	123	11,1	970	85,9
Lilla Sällskapet 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	192	70	9	46	5,5	973	40,4
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 634	140	16	0	10,9	972	83,0
Vita Liljan 2	Bredängsvägen 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	2 321	0	5	4	1,1	0	0,0
Bredäng Summa					73 087	13 459	966	124	525	77,7	974	587,3
Farsta												
Blå Jungfrun 1	Vaniljvägen 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68	11,8	1 472	128,0
Farsta Summa					8 173	0	97	0	68	11,8	1 472	128,0
Gamla Enskede												
Dalen 3	Grusåsgränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	2	0	9,0	1 175	101,7
Dalen 6	Åsgärdevägen 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	4	0	11,4	1 161	125,4
Dalen 7	Åsgärdevägen 9-51	B	1979	1990	10 766	215	123	3	0	12,5	1 166	149,9
Dalen 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	281	134	6	0	13,5	1 188	160,4
Dalen 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdevägen 18, Åstorpsringen 38	B	1979	1988	0	5 187	0	12	10	6,1	0	31,3
Dalen 21	Bersågränd 1, Åstorpsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	1	0	0,6	0	2,0
Kolonisten 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 427	64	3	0	7,7	1 538	92,9
Kolonistugan 1	Åsgärdevägen 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	2	0	13,1	1 528	153,7
Gamla Enskede Summa					51 555	23 854	611	33	10	73,8	1 264	817,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Gröndal												
Barlasten 1	Gröndalsvägen 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8	1,4	1 250	18,4
Vimpeln 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	16	2,2	1 231	29,8
Gröndal Summa					2 661	0	47	0	24	3,6	1 238	48,2
Hammarbyhöjden												
Adepten 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	381	36	8	9	2,9	1 086	37,7
Paternoster 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10	1,5	1 064	16,7
Ramskär 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 293	73	21	10	6,5	1 088	81,6
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	4,3	1 574	52,7
Slöjdläraren 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	342	42	8	24	3,2	1 096	38,8
Triplexen 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,9	1 574	24,6
Ven 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0	1,5	1 104	18,8
Yrväddet 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,8	1 574	38,4
Hammarbyhöjden Summa					16 192	3 093	251	50	123	24,6	1 233	309,2
Johanneshov												
Kopian 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0	1,5	1 221	19,2
Takmålningen 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0	1,5	1 231	18,9
Johanneshov Summa					2 139	207	36	9	0	3,0	1 226	38,1
Kärrtorp												
Agö 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23	5,7	1 491	64,8
Arkö 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39	8,6	1 053	95,0
Bredsand 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	434	67	8	29	5,1	1 069	54,6
Eggegrund 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	695	48	17	21	4,1	1 063	44,9
Grundkallen 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	506	68	14	22	5,1	1 071	55,9
Grönskär 2	Lågskärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	2	15	0,5	0	3,6
Grönskär 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågskärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	3 999	0	7	1	3,1	0	13,7
Grönskär 4	Karlsövägen 10, Lågskärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	67	32	1	15	3,5	1 491	37,5
Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	414	30	7	16	2,1	1 081	22,1
Gåshällan 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38	6,4	1 491	74,8
Huvudskär 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	503	65	11	4	5,1	1 067	57,7
Limö 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12	2,9	1 065	31,2
Lågskär 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	13	0	3,2	1 056	27,5
Sandhamaren 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 655	469	40	4	4	3,2	1 076	36,3
Skäggenäs 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	8	5	2,3	1 055	25,4
Stenshuvud 3	Fyrskepsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	237	24	2	0	2,0	1 054	21,9
Söderarm 1	Lågskärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3	9,0	1 106	87,4
Tjärven 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4	3,4	1 087	37,0
Utgrunden 1	Fyrskepsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	296	24	7	5	1,9	1 060	19,8
Örskär 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37	4,0	1 068	42,2
Kärrtorp Summa					56 843	13 967	880	162	293	80,9	1 142	853,3
Liljeholmen												
Cisternen 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	220	1,0	0	7,9
Kärlät 1	Nybohovsbacken 48A-C	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Reservoaren 1	Nybohovsgränd 1	B	1962	-	0	0	0	0	0	0,2	0	0,0
Reservoaren 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	8	23	11,0	1 320	136,6
Reservoaren 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2009	4 916	0	78	0	52	8,6	1 605	118,5
Liljeholmen Summa					11 978	312	267	8	295	20,8	1 432	263,1
Långbro												
Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	C	1946	1971	558	44	10	1	4	0,8	1 193	7,9
Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,8	1 194	7,9
Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	4	3	1,0	1 193	9,3
Långbro Summa					1 629	462	28	7	9	2,6	1 193	25,1
Midsommarkransen												
Maskrosen 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13	2,3	1 144	31,4
Midsommarkransen Summa					1 806	135	29	2	13	2,3	1 144	31,4
Mälarhöjden												
Urmakaren 38	Älgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17	3,8	1 329	41,8
Mälarhöjden Summa					2 797	50	44	1	17	3,8	1 329	41,8
Rågsved												
Bäverfällan 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30	1,6	937	15,7
Bäverfällan 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13	3,4	959	34,6
Bäverfällan 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0	2,4	970	24,9
Bäverfällan 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37	1,6	937	15,8
Bävergället 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10	2,4	940	25,0
Bävergället 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1	0	0,0
Bäverhuset 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32	2,2	941	21,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Bäverhuset 3	Bjursåtragatan 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	8	9	2,4	984	23,1
Bäverpälsten 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8	2,7	983	27,6
Bäverpälsten 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	60	35	5	6	2,6	975	27,0
Bäverpälsten 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9	2,7	977	27,4
Bäverpälsten 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0	2,7	979	26,5
Bäverpälsten 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	13	2,6	977	26,5
Bäverungen 2	Bjursåtragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0	1,8	982	17,7
Bäverungen 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	3	1,7	941	16,3
Bäverungen 4	Bjursåtragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0	0,1	0	0,0
Läsfjädern 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	2012	5 151	404	75	17	21	7,0	1 237	73,6
Rågsved Summa					35 673	2 512	502	76	223	40,0	1 005	403,5
Skärholmen												
Brännholmen 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1993	3 906	140	51	9	55	4,1	996	33,1
Ekholmen 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1989	4 176	189	54	17	58	4,4	1 003	36,5
Eldholmen 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1990	4 158	152	54	13	74	4,4	1 000	36,8
Hagholmen 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64	7,7	997	57,9
Högholmen 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	24	110	8,1	997	61,8
Idholmen 1	Idholmsvägen 124, 124A-B 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	219	45	6	48	3,7	998	27,2
Klubbholmen 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109- 131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83	7,8	997	57,0
Lerholmen 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56	3,7	998	26,9
Oxholmen 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	129	51	8	70	4,2	998	30,8
Skärholmen Summa					45 126	2 103	591	122	618	48,1	998	368,0
Solberga												
Plösen 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48	0,2	0	1,2
Skohornet 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	8,2	1 460	92,0
Sylklacken 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,6	1 461	28,2
Solberga Summa					7 132	0	97	0	122	11,0	1 460	121,4
Sätra												
Sätra Stall 1	Sätragårdsvägen 10	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Sätra Summa					0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Vårberg												
Storholmen 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	2009	7 796	2 788	100	7	0	8,3	1 016	79,5
Storholmen 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	7 940	63	103	1	62	7,9	980	59,1
Storholmen 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1977	8 365	1 700	107	8	0	8,6	1 001	71,4
Storholmen 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	417	50	5	89	4,8	1 001	32,2
Vårberg Summa					27 999	4 968	360	21	151	29,5	999	242,3
Västberga												
Karusellen 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	1946	1 760	804	35	8	0	2,6	965	31,6
Kaspartheatern 1	Karusellvägen 14	B	1946	1988	1 164	33	28	2	19	1,5	1 047	19,9
Kaspartheatern 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14	4,3	1 021	55,6
Kuplettsångaren 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	2 052	188	43	3	0	2,3	1 301	31,0
Läckohjulet 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombolavägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34	2,2	1 292	25,1
Läckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	319	40	5	27	3,8	1 288	34,8
Radiobilen 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 532	66	54	5	0	3,4	1 299	39,0
Västberga 1:1	Elektravägen 34, Västberg Allé 20-22	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Västberga Summa					15 075	1 696	290	33	94	20,1	1 174	237,0
Östberga												
Familjen 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	237	96	13	85	8,8	1 074	88,3
Släkten 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 212	40	11	11	5,4	1 412	51,9
Ätten 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Ätten 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,3	1 480	45,2
Östberga Summa					12 950	2 449	177	24	132	18,5	1 228	185,4
DISTRIKT SÖDERORT Summa					463 307	99 675	6 722	877	3 102	598,5	1 122	5 976,7

Distrikt Innerstaden



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Hjorthagen												
Björnlandet 1	Bobergsgatan 24-26, Hårdvällsgatan 24-44	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Söderåsen 1	Bobergsgatan 18, Slättvällsgatan 8-12	A	2014	-	4 936	65	142	1	0	1,8	2 259	51,3
Hjorthagen Summa					4 936	65	142	1	0	1,8	2 259	51,3
Kungsholmen												
Ankaret 20	Arbetargatan 32	A	1939	2012	1 443	99	36	1	0	2,6	1 450	41,5
Härolden 33	Kungsgatan 88	A	< 1929	1959	600	784	8	1	0	2,7	1 142	29,8
Vallgossen 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960	-	0	1 548	0	3	0	1,8	0	181,4
Kungsholmen Summa					2 043	2 431	44	5	0	7,1	1 369	252,8
Ladugårdsgärdet												
Högvakten 6	Hedinsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0	3,4	1 420	65,1
Lissabon 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76	1,3	0	16,5
Rio 10	Sandhamngatan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0	12,3	1 274	209,0
Smedsbacken 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0	5,4	1 777	83,9
Ladugårdsgärdet Summa					13 314	4 179	192	14	76	22,4	1 404	374,5
Marieberg												
Centauren 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,3	1 881	30,1
Centauren 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,2	1 880	29,3
Marieberg Summa					2 036	0	60	0	0	4,5	1 881	59,4
Norra Djurgården												
Kattrumpstullen 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8	2,8	1 682	45,7
Kattrumpstullen 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	11	172	11	15	10,5	1 680	169,2
Norra Djurgården Summa					6 162	53	208	25	23	13,3	1 680	214,9
Norrmalm												
Rörstrand 24	Upplandsgatan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0	0,7	1 083	14,0
Vingrån 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0	0,7	1 034	11,3
Norrmalm Summa					1 085	186	19	3	0	1,4	1 061	25,3
Stadshagen												
Vattenborgen 11	John Bergs Plan 1	A	1935	2012	1 134	14	24	2	0	2,0	1 447	30,6
Vattenborgen 9	John Bergs Plan 5	A	1937	2012	912	0	24	0	0	1,6	1 447	24,4
Stadshagen Summa					2 046	14	48	2	0	3,6	1 447	55,0
Södermalm												
Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	4 675	238	54	325	32,0	1 211	545,6
Fikonet 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1977	8 167	375	114	14	0	10,6	1 193	171,9
Fikonet 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	789	42	3	0	6,3	1 801	98,1
Fikonet 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1977	8 156	277	112	7	1	10,4	1 192	180,4
Fikonet 8	Barnängsgatan 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	2008	12 863	6 739	169	15	0	22,2	1 405	336,2
Haren 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 138	106	16	0	11,7	1 191	153,4
Kofoten 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	2001	9 598	5 411	177	68	20	21,0	1 327	314,6
Ormen Större 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	507	12	6	0	1,4	1 221	19,0
Ormen Större 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0	6,1	1 233	84,4
Paris 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0	7,5	1 363	113,5
Pennan 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0	2,9	1 390	44,6
Piskan 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0	1,0	1 198	15,8
Piskan 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0	0,9	1 208	14,5
Piskan 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0	1,1	1 205	17,0
Piskan 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	2	0	1,7	1 176	28,2
Piskan 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0	1,6	1 192	26,6
Piskan 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	98	18	4	0	1,5	1 190	25,6
Piskan 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0	0,9	1 198	17,0
Piskan 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	1	0	0,9	1 203	16,0
Piskan 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0	0,9	1 180	14,8
Piskan 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0	1,0	1 169	16,2
Piskan 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0	4,5	1 198	61,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Plankan 24	Hornsgatan 134-140, Kristinehovs- gatan 8-18, Lundagatan 59-69, Varvsgatan 19-33	A	1966	1983	24 561	6 071	341	59	300	39,7	1 197	585,0
Pyramiden 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 121	43	15	0	5,0	1 480	85,2
Pyramiden 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	2013	1 633	496	19	2	0	2,6	1 446	46,3
Pyramiden 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötaga- tan 46	A	< 1929	2012	2 261	908	34	6	0	4,7	1 460	68,5
Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	2012	1 077	257	16	5	0	1,9	1 472	18,5
Pyramiden 12	Katarina Bangata 28, Östgötaga- tan 42	A	< 1929	1970	1 250	291	18	4	0	1,7	1 104	30,1
Pyramiden 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0	1,5	1 100	26,9
Pyramiden 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	3	0	1,7	1 114	31,7
Pyramiden 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	4	0	1,8	1 094	27,5
Pyramiden 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0	1,5	1 104	24,6
Pyramiden 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0	3,4	1 113	59,9
Rackarbergen 3	Marmorgatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14	15,0	1 793	240,8
Schultz 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0	2,3	1 099	36,0
Schultz 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0	2,3	1 245	33,8
Släggan 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	320	27	4	0	2,9	1 262	45,8
Spettet 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 946	64	12	0	8,7	1 174	126,2
Tobaksspinneriet 11	Långholmsgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0	5,3	1 268	74,6
Tumstocken 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 005	182	23	0	21,3	1 299	329,0
Tången 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0	3,9	1 461	56,5
Utkiken 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0	0,2	384	4,9
Utkiken 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4	417	13,1
Utkiken 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3	407	10,4
Södermalm Summa					171 012	51 437	2 490	416	660	276,2	1 279	4 290,6
Södra Hammarbyhamnen												
Båtklubben 6	Pollargatan 14-16, Henriksdalsallén 28	A	2011	2012	3 974	840	49	2	0	7,5	1 793	112,7
Forsen 2	Skeppsmåklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0	13,7	1 732	198,7
Redaren 2	Förskoppsgatan 2, Hammarby Allé 32-36, Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0	17,2	1 659	256,0
Redaren 3	Förskoppsgatan 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	24,1	1 749	339,9
Södra Hammarbyhamnen Summa					30 894	8 320	505	18	0	64,3	1 725	907,2
Vasastaden												
Formen 5	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0	5,3	1 086	85,0
Humbleboet 13	Gävlegatan 1, Röda Bergrinken 8	A	< 1929	2012	1 756	124	32	3	0	3,0	1 495	46,8
Killingen 35	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0	3,4	1 352	51,7
Medevi Brunn 1	Eastmansvägen 21-25, Medevi- gatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 559	139	52	0	20,3	1 807	356,4
Medevi Brunn 2	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0	3,8	1 807	0,0
Mimer 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0	1,6	0	0,0
Riddarsporren 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0	0,5	1 160	7,5
Riddarsporren 18	Norrullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 070	43	14	0	13,1	1 227	142,8
Riddarsporren 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0	6,4	1 212	114,4
Riddarsporren 20	Norrullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0	1,6	0	0,0
Riddarsporren 22	Frejgatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	0	5,7	0	0,0
Sabbatsberg 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	223	231	15	0	10,5	1 206	177,0
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	6,4	1 272	114,4
Smältan 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0	1,7	1 166	32,1
Smältan 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0	2,1	1 146	38,5
Smältan 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0	2,2	1 183	41,8
Smältan 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0	1,3	1 147	25,1
Tuben 1	Upplandsgatan 27, 27A	A	< 1929	1972	1 432	431	21	3	0	2,9	1 572	44,0
Ugnen 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0	2,2	1 152	40,6
Urnan 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0	3,5	1 156	61,4
Vasastaden Summa					45 608	19 916	811	142	0	97,7	1 356	1 379,5
Östermalm												
Brandmästaren 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0	1,2	1 011	23,8
Furiren 15	Lützengatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	881	52	4	0	5,9	1 495	103,6
Harpan 25	Karlplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0	3,5	1 311	70,6
Jungfrun 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0	3,0	1 027	55,0
Järnlotet 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	295	9	4	0	1,5	1 313	29,4
Karl Xv:s Port 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1980	1 193	834	21	3	0	3,3	1 100	50,6
Kasernen 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0	4,3	1 228	71,2
Norrtälje 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0	3,1	1 210	50,8
Rio 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	0	8,8	1 666	148,0
Tofslärkan 7	Odengatan 3	A	< 1929	2004	0	731	0	1	0	2,2	0	22,4
Östermalm Summa					16 557	6 319	282	46	0	36,9	1 392	625,4
DISTRIKT INNERSTADEN Summa					295 693	92 920	4 801	672	759	529,1	1 386	8 235,8

Stadsholmen



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Bredäng												
Leopolds Lyra 1	Älgrytevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0	0,4	0	2,2
Nordens Vänner 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0	0,4	689	3,1
Bredäng Summa					97	1 008	1	2	0	0,8	689	5,3
Djurgården												
Bergsklippan 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	-	235	45	3	1	0	0,3	1 193	6,4
Bergsklippan 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0	0,1	1 262	2,5
Bergsklippan 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0	0,2	0	1,5
Djurgården 1:25	Djurgårdsslättan 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0	0,6	1 297	7,6
Djurgården 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1940	833	89	11	1	0	1,1	1 204	20,0
Djurgården 1:37	Långa Gatan 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,6	1 146	9,9
Halsen 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	313	192	8	5	0	0,6	1 700	10,1
Halsen 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,3	1 127	5,1
Halsen 12	Andréegatan 6	A	< 1929	1929	114	0	1	0	0	0,1	1 611	2,6
Halsen 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0	0,2	1 195	7,0
Konsthallen 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0	2,8	1 239	37,8
Krigsmanskassan 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0	0,2	1 158	3,1
Krigsmanskassan 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0	0,6	1 182	12,6
Krigsmanskassan 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,2	1 077	2,9
Krigsmanskassan 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0	0,5	1 178	8,9
Krigsmanskassan 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0	0,2	1 281	2,4
Krigsmanskassan 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0	0,4	1 188	6,7
Krigsmanskassan 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,3	1 255	5,7
Krigsmanskassan 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,6	1 171	11,1
Krigsmanskassan 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0	0,4	1 152	6,4
Djurgården Summa					6 019	1 606	99	27	0	10,2	1 235	170,3
Enskede Gård												
Enskede By 1	Enskede Gårdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0	0,4	0	2,5
Lekstugan 1	Enskede Gårdsväg 14A-E	B	< 1929	1959	86	596	1	8	0	0,6	1 087	4,9
Enskede Gård Summa					86	1 235	1	9	0	1,0	1 087	7,3
Farsta Strand												
Farsta Gård 1	Farstaångsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0	0,7	0	4,7
Farsta Strand Summa					0	1 176	0	1	0	0,7	0	4,7
Gamla Stan												
Ajax 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0	0,2	1 394	4,0
Apollo 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0	1,0	1 286	17,3
Apollo 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0	0,6	1 165	10,7
Cadmus 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	5	0	1,5	1 184	26,9
Cadmus 2	Järntorgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0	2,9	1 209	36,6
Callisto 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0	1,2	1 222	16,6
Cassiopea 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0	0,4	1 029	7,9
Cassiopea 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0	1,1	1 138	20,1
Cassiopea 6	Själågårdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	290	9	5	0	1,5	1 557	18,2
Ceres 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0	0,6	1 255	9,9
Ceres 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	4	0	0,8	876	12,5
Ceres 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0	1,1	1 216	17,4
Cupido 3	Själågårdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0	1,8	1 425	22,4
Cupido 4	Baggensgatan 24, Själågårdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0	1,3	1 185	21,3
Cygnus 4	Själågårdsgatan 10, Svartmangatan 25, Tyska Brunnsplan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0	2,2	1 274	31,0
Daedalus 5	Kåkbrinken 11A-B, Lilla Nygatan 8-12, Munkbrogatan 9-11, Schönfeldts Gränd 8	A	< 1929	1973	2 480	1 180	37	14	0	6,8	1 231	97,8
Echo 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	333	10	6	0	2,3	1 558	31,8
Echo 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0	0,5	1 345	8,0
Erisichton 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Stora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0	1,8	1 325	21,2
Erisichton 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2	1 050	4,4
Erisichton 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0	0,2	914	4,3
Eurydice 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0	0,3	935	5,5

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Eurydice 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0	0,3	1 008	5,8
Eurydice 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0	0,2	1 025	2,9
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0	0,1	0	0,0
Hippomenes 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0	0,9	1 351	11,1
Hippomenes 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	24	4	2	0	0,3	911	4,9
Iphigenia 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0	1,5	1 014	16,9
Iris 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0	1,2	1 207	13,9
Latona 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	50	5	1	0	0,8	1 167	13,7
Latona 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	632	5	7	0	2,9	921	33,6
Marsyas 10	Kråkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	209	7	4	0	1,1	1 178	21,1
Medusa 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5	1 212	10,5
Medusa 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	640	6	7	0	2,8	1 239	33,2
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	334	5	4	0	1,4	1 129	21,0
Memnon 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 774	0	14	0	4,3	0	53,8
Milon 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0	1,6	1 240	21,8
Milon 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0	1,1	1 401	17,2
Narcissus 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0	1,7	1 073	24,2
Pandora 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0	1,2	1 356	13,0
Pegasus 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0	0,7	1 293	12,1
Pegasus 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0	0,5	1 307	9,4
Pegasus 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0	0,3	1 049	4,8
Perseus 10	Köpmansbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0	1,0	1 277	14,1
Phaeton 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0	0,4	1 089	6,8
Phaeton 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0	0,5	1 089	8,8
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	124	42	1	1	0	0,2	1 654	8,4
Pygmalion 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvägränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	8	0	1,7	1 333	21,7
Pygmalion 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0	0,6	1 299	11,0
Pygmalion 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0	0,8	1 215	12,2
Pygmalion 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0	0,6	1 299	11,0
Trivia 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0	1,4	0	0,0
Typhon 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0	0,7	1 185	11,1
Typhon 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0	1,1	1 211	16,2
Gamla Stan Summa					21 775	13 420	333	189	0	64,4	1 216	912,2
Grimsta												
Grimsta 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	1929	121	208	1	2	0	0,1	497	3,0
Grimsta Summa					121	208	1	2	0	0,1	497	3,0
Gröndal												
Stora Fågelsången 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4	1 217	5,9
Göndal Summa					347	0	5	0	0	0,4	1 217	5,9
Herrängen												
Herrängsgården 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	433	0	1	0	0,4	0	1,8
Herrängen Summa					0	433	0	1	0	0,4	0	1,8
Johanneshov												
Bostället 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	110	0	1	0	0,1	0	0,5
Skansbacken 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0	0,1	0	0,8
Johanneshov Summa					0	354	0	2	0	0,2	0	1,3
Kristineberg												
Kristinebergs Slott 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,6	1 115	11,0
Kristineberg Summa					611	0	5	0	0	0,6	1 115	11,0
Liljeholmen												
Lilla Katrineberg 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	914	6	5	0	2,5	1 049	0,0
Liljeholmen Summa					968	914	6	5	0	2,5	1 049	0,0
Långbro												
Långbro Gård 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8	0,8	1 055	8,7
Långbro Summa					783	20	8	1	8	0,8	1 055	8,7
Långholmen												
Alstavik 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	209	29	6	0	3,3	1 514	46,6
Centralvakten 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0	1,1	1 488	0,0
Direktörsvillan 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0	0,2	937	9,2
Grindhålet 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0	0,1	1 099	6,8
Karlshäll 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0	1,1	0	16,6
Knapersta 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	783	9	12	1	6	1,0	1 680	12,8
Knapersta 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	-	134	505	2	2	3	0,7	1 062	17,2
Murhörnet 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	1	0	0,2	1 041	1,4
Sjötullen 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0	0,8	1 490	12,4
Stora Henriksvik 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	-	0	190	0	2	0	0,2	0	3,0
Underofficershuset 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	10	6	1	0	0,6	1 469	10,6
Långholmen Summa					4 390	2 687	61	17	9	9,3	1 469	136,6
Marieberg												
Marieberg 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0	0,3	867	3,2
Marieberg Summa					432	0	1	0	0	0,3	867	3,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Mälärhöjden												
Slättens Gård 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0	0,1	847	3,6
Slättens Gård 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	879	4,5
Mälärhöjden Summa					187	0	2	0	0	0,1	865	8,0
Norra Ängby												
Stora Ängby 22	Stora Ängby Allé 30-36	C	< 1929	-	0	713	0	2	0	0,4	0	0,0
Norra Ängby Summa					0	713	0	2	0	0,4	0	0,0
Norrmalm												
Islandet 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	622	6	10	0	2,8	1 276	29,4
Väderkvarnen 21	Brunnsgatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 368	0	9	0	3,4	0	0,0
Norrmalm Summa					492	1 990	6	19	0	6,2	1 276	29,4
Skärholmen												
Skärholmens Gård 1	Skärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	-	0	608	0	3	0	0,5	0	0,0
Skärholmen Summa					0	608	0	3	0	0,5	0	0,0
Stadshagen												
Lilla Hornsberg 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	279	1	1	1	0,6	1 434	6,5
Mariedal 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0	0,1	0	0,0
Stadshagen Summa					94	854	1	3	1	0,7	1 434	6,5
Sätra												
Längsättra 2	Sättragårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0	0,1	0	0,0
Sätra Gård 2	Sättragårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0	0,2	1 371	4,1
Sätra Summa					188	110	2	1	0	0,3	1 371	4,1
Södermalm												
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1996	290	1 892	1	13	11	4,0	734	33,3
Barnängens Gård 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,1	1 324	20,0
Barnängens Gård 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0	1,2	1 236	22,7
Barnängsbacken Större 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 313	33,2
Blecktornet 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0	0,8	0	0,0
Bonden Större 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0	0,3	1 143	3,4
Bonden Större 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0	1,0	1 196	15,4
Bondesonen Större 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 125	0	23	0	2,6	0	0,0
Bondesonen Större 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0	1,5	1 238	23,7
Bondesonen Större 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0	0,5	1 161	5,7
Drottningen 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0	0,6	904	11,3
Drottningen 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0	0,8	1 008	14,2
Drottningen 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,4	1 298	6,3
Drottningen 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkbacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0	1,5	1 172	21,0
Drottningen 12	Katarina Kyrkbacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3	910	6,0
Drottningen 13	Katarina Kyrkbacke 3	A	< 1929	1930	613	10	15	2	0	0,7	1 000	12,8
Dykärret Mindre 10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	787	11	7	0	3,1	1 438	35,0
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	1 105	29,8
Faggens Krog 1	Gaveliusgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5	1 399	14,5
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	7	1	1	0	0,1	672	3,0
Flintan 1	Bergsprängargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	565	340	7	8	0	1,4	1 368	20,4
Fotangeln 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	341	19	9	0	2,1	1 212	27,8
Fotangeln 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0	1,9	0	0,0
Fotangeln 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0	0,5	1 235	8,0
Färgargården 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0	0,4	1 150	14,5
Glasbruksklippan 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0	0,9	1 177	15,1
Graniten 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	-	0	911	0	2	0	1,0	0	7,8
Grindvaken 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0	0,1	769	5,7
Gröna Gården 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,9	1 165	15,2
Haren 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0	1,0	1 192	17,1
Haren 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	0,9	1 153	17,8
Heleneborg 1	Söder Mälärstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0	0,8	1 594	12,0
Justitia 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0	0,1	0	0,0
Kaninen Minsta 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0	0,4	1 213	7,2
Kaninen Minsta 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0	0,7	1 248	12,6
Kaninen Minsta 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	48	15	1	0	1,1	1 195	18,0
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkbacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	849	112	14	3	0	1,2	1 121	19,8
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	224	0	9	0	0	0,2	778	4,5
Katarinabacken 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0	0,4	1 149	5,1
Katarinabacken 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0	0,6	1 108	7,2
Kattfoten Mindre 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	66	18	3	0	1,2	1 116	21,9
Kattfoten Mindre 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0	0,5	1 010	8,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Kattfoten Större 30	Bastugatan 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0	0,6	1 281	11,0
Kattfoten Större 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0	0,6	1 035	14,6
Kattungun 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1974	804	53	11	3	4	1,1	1 258	18,7
Kattögat 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0	0,3	999	4,3
Kattörat 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0	1,2	1 256	21,6
Klinten 2	Mäster Mikael's Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0	0,3	1 214	6,7
Klinten 3	Mäster Mikael's Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0	0,1	1 196	4,9
Kronan 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4	1 224	6,8
Kronan 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0	0,6	1 198	10,2
Kronan 5	Fjällgatan 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsgatan 33	A	< 1929	1983	678	332	9	5	0	1,3	1 195	18,9
Kungen 6	Katarina Kyrkobacke 8, Roddargatan 3A-B, 5, 5A-B, Svartensgatan 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	2	0	1,1	1 186	19,5
Lappskon Större 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 047	0	26	0	9,5	0	77,0
Lappskon Större 8	Bastugatan 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1971	2 193	1 698	33	25	0	6,3	1 259	78,9
Lilla Blecktorntor 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0	0,5	0	0,0
Lilla Pryssan 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0	0,7	1 158	11,7
Lorensberg 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0	0,3	1 150	4,7
Lotsen 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0	0,1	1 100	5,2
Lotsen 17	Åsögatan 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0	0,2	1 130	6,0
Lotsen 18	Åsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	1 141	5,6
Lotsen 19	Åsögatan 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0	0,1	1 129	5,7
Lotsen 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 072	5,1
Lotsen 21	Åsögatan 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0	0,1	1 136	5,1
Ludvigsberg 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15	0,5	1 164	7,3
Ludvigsberg 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0	2,6	0	22,6
Magistern 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0	0,7	0	9,2
Mineralet 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	220	1	2	0	0,5	1 162	8,8
Mosebacke 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0	0,7	0	8,0
Mosebacke 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0	0,2	0	2,5
Nederland 20	Götgatan 46, Noe Arksgränden 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0	2,9	1 449	30,8
Ormen Mindre 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	132	14	7	0	1,4	1 262	19,8
Ormen Mindre 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0	1,0	1 236	13,7
Ormen Mindre 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	215	10	3	0	1,1	1 252	14,6
Ormen Mindre 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	949	25	18	0	4,0	1 237	48,0
Ormen Mindre 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,7	1 034	13,6
Ormen Mindre 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	272	13	10	0	1,6	1 267	22,4
Ormen Mindre 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0	0,9	1 153	15,6
Ormen Mindre 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	205	9	13	0	1,3	1 222	17,2
Ormen Mindre 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0	0,9	1 267	13,5
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	1 395	5,8
Paris 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0	1,8	0	22,6
Pelarbacken Större 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0	1,0	1 428	13,2
Rudan Mindre 4	Tjärhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0	0,4	1 120	5,7
Sandbacken Mindre 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0	0,2	0	1,1
Sandbacken Större 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	10	8	2	0	0,6	1 170	11,0
Sandbacken Större 14	Nytorpgsgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	135	8	4	0	1,0	1 263	15,8
Sandbacken Större 15	Nytorpgsgatan 16	A	< 1929	1971	420	69	7	1	0	0,6	1 206	9,5
Sandbacken Större 16	Katarina Östra Kyrkogårdsg 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,9	1 238	15,0
Sankta Katarina Större 5	Mäster Mikael's Gata 2, 2A-H, Nytorpgsgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0	1,7	1 185	23,2
Schönborg 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 561	0	6	0	5,6	0	56,4
Skinnarviken 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,8	1 219	13,4
Spännramen 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0	0,9	1 253	14,2
Stadsvarvet 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0	0,8	0	0,0
Stammen 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	1	0	0,7	1 205	11,8
Stammen 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0	0,3	1 155	4,1
Stammen 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4	1 189	7,4
Stammen 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0	0,5	1 211	7,9
Stenbocken 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0	1,5	0	12,8
Stenbocken 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0	3,7	1 418	50,9
Stenbocken 8	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	745	39	11	0	6,1	1 350	86,4
Stenbodarne 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0	2,3	0	8,5
Stenbodarne 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0	1,1	1 378	16,7
Stenkolet 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0	0,5	1 525	7,1
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0	0,2	947	2,7
Sturen Minsta 2	Södermannagatan 2, Tjärhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	3 651	13	7	0	6,1	1 165	60,6
Sturen Större 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0	0,6	1 232	10,1
Svalgången 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0	2,3	1 318	36,9

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Svalgången 7	Bellmansgatan 7, 7A-B, 9-11, Hornsgatan 34, 34A-E, 36, 36A-B, 38, 38A-C, Maria Trappgränd 10	A	< 1929	1975	2 420	998	34	18	0	5,2	1 289	71,2
Södermalm 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	1929	0	48	0	2	0	0,0	0	0,0
Södermalm 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0	0,2	0	0,0
Tapeten 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0	1,2	1 346	12,2
Tegen 2	Björholmshgatan 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 835	18	23	0	3,8	1 425	54,6
Terrassen 16	Nytorgsgatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	21	5	2	0	0,5	1 198	12,4
Tjårboden 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0	0,3	0	2,2
Tjårhovet Mindre 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0	0,2	1 281	0,0
Tjårhovet Större 37	Lotsgatan 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	1	0	0,1	1 159	5,5
Tjårhovet Större 38	Skeppargränd 4, Sågargatan 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0	0,1	1 113	5,4
Tjårhovet Större 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	1929	116	0	1	0	0	0,1	1 164	5,5
Tjårhovet Större 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0	0,2	1 431	5,9
Tjårkokaren 1	Åsögatan 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0	0,1	1 207	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	1 136	0,0
Tjårvråkaren 2	Åsögatan 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0	0,1	1 079	0,0
Tofflan 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgränd 1	A	< 1929	1976	913	126	14	6	0	1,4	1 261	22,7
Tofflan 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1988	918	156	14	5	0	1,5	1 234	23,3
Tofflan 4	Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0	1,4	1 247	21,5
Trappan 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	417	14	9	0	2,0	1 332	30,1
Tømmen 1	Wollmar Yxkullsgatan 23	A	< 1929	1929	0	953	0	1	0	1,4	0	0,0
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0	0,8	1 042	12,8
Ugglan Mindre 8	Brännkyrkagatan 26, Ugglegränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0	0,7	1 188	10,9
Ugglan Större 6	Brännkyrkagatan 22B, Ugglegränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2	1 188	3,6
Ugglan Större 7	Brännkyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0	0,1	1 211	2,0
Ugglan Större 8	Brännkyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	51	5	3	0	0,5	1 205	7,5
Ugglan Större 9	Bellmansgatan 14A-D, Brännkyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0	1,1	1 202	16,8
Urvådersklippan Mindre 5	Urvådersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0	0,8	1 227	14,4
Utkiken 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 072	5,0
Utkiken 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0	0,1	1 093	5,4
Utkiken 13	Lotsgatan 5	A	< 1929	1929	71	0	1	0	0	0,1	1 117	4,9
Utkiken 19	Sågargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0	0,3	1 172	4,9
Utkiken 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0	0,1	0	0,6
Utkiken 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	1	0	0,1	1 001	5,1
Uven Större 4	Brännkyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0	3,3	0	27,2
Vintertullen 20	Malmgårdsvågen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1967	1 848	4	21	1	3	2,3	1 303	39,3
Vintertullen 21	Malmgårdsvågen 55A-H	A	< 1929	1950	1 238	118	16	3	17	2,2	1 372	31,1
Vintertullen Mindre 4	Malmgårdsvågen 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0	0,5	1 286	8,5
Våstergötland 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0	0,9	1 157	12,0
Våstergötland 24	Götgatan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1991	1 923	343	21	9	0	4,1	1 376	55,1
Östergötland 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	212	7	5	0	1,4	1 416	19,5
Östergötland 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	220	21	5	0	2,0	1 374	24,1
Överkikaren 1	Guldgränd 1, Södermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	700	9	5	0	3,3	1 485	43,8
Överkikaren 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0	1,6	0	15,0
Överkikaren 32	Hornsgatan 8	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0	0,9	1 657	9,6
Södermalm summa					71 739	51 430	1 051	503	50	181,8	1 247	2 383,0
Vasastaden												
Cedersdals Malmgård 1	Vanadislundan 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0	1,5	892	29,5
Cedersdals Malmgård 2	Sveavågen 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0	0,1	840	9,0
Grötlunken 3	Eastmansvågen 30-34	A	< 1929	1929	0	302	0	2	0	0,5	0	0,0
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	1,8	0	0,0
Hålsobrunnen 3	Eastmansvågen 35-37	A	< 1929	1929	0	698	0	3	0	1,4	0	0,0
Silverskopen 2	Sabbatsbergsvågen 6-8	A	< 1929	-	0	1 620	0	7	0	3,2	0	20,8
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 Summa					1 398	4 189	37	19	0	8,8	888	59,2
Åkeshov												
Natt och Dag 1	Åkeshovs Gårdsvåg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0	1,6	0	9,8
Åkeshov Summa					0	1 417	0	2	0	1,6	0	9,8
Årsta												
Sundsta Gård 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0	1,4	1 482	16,5
Årsta Summa					851	53	11	1	0	1,4	1 482	16,5
Örby Slott												
Örby Gård 2	Örby Slottsvåg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0	1,1	0	8,2
Örby Slott Summa					0	933	0	1	0	1,1	0	8,2
Östermalm												
Östermalm 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	9	1	6,7	0	28,6
Östermalm Summa					0	2 754	0	9	1	6,7	0	28,6
STADSHOLMEN Summa					110 578	88 112	1 631	819	69	301,1	1 239	3 824,9

Vällingby City



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Vällingby												
Kartritaren 3	Vittangigatan 8A, Vittangiplan 2-6, 10-14, 18-20, 24-26, Vällingby Torg 1, 5-9, 15, 19, Vällingbyplan 1-3, 7-13, 17, 21	C	1955	2007	0	5 015	0	19	0	10,8	0	78,6
Kontorsskylten 2	Bjurforsgatan 2, 5, Bräckeferet 2, Frostviksfaret 2, Pajalagatan 11-15, 37-39, 43, 49-51, Vällingby Torg 6, 10, 18, 24, 30-32, 36, Vällingbygången 1, 7-17, Vällingbyplan 10-12	C	1954	2006	0	15 107	0	75	0	37,2	0	282,0
Kontorsskylten 5	Bjurforsgatan 1, Bräckeferet 5, Frostviksfaret 5, Matforsgatan 7, Pajalagatan 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygången 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsängången 2-24, Årevägen 57-59	C	1954	2008	0	24 076	0	109	0	43,3	0	364,0
Kontorsskylten 6	Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173	C	1964	2007	0	13 753	0	69	0	37,6	0	249,0
Kontorsskylten 8	Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Pajalagatan 2-18, 22, 26-32, 36, Solursgången 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151-157, 161-171	C	1964	2008	0	34 614	0	51	0	34,4	0	314,4
Kortet 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0	1,0	0	0,0
Ritskäpet 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	1 039	0	1	0	0,4	0	0,0
Sidfoten 1	Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevägen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	34 074	0	5	0	12,6	0	225,0
Tre Brunnar 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997	0	6 806	0	37	0	11,1	0	53,3
Tuschet 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0	1,0	0	7,0
Vällingby Summa					0	135 961	0	368	0	189,4	0	1 573,3
VÄLLINGBY CITY Summa					0	135 961	0	368	0	189,4	0	1 573,3
TOTALT					1 711 799	516 923	25 596	3 962	10 697	2 627,9	1 147	28 884,3

Arrende

Vällingby

Arkivbläcket 3	Bräckegatan 22	0	0	0	0	0	0	52	0,2	0	0,0
ARRENDE Totalt		0	0	0	0	0	0	52	0,2	0	0,0

Karta över Svenska Bostäders fastighetsbestånd 2015

- Svenska Bostäders fastigheter
- Stadsholmens fastigheter

