



ÅRSREDOVISNING 2016



Innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	6
Marknad och kunder	7
Stockholm fortsätter växa	7
På väg mot vår vision Sveriges nöjdaste kunder (NKI)	9
Svenska Bostäders samhällsansvar	11
Svenska Bostäders distrikt	13
Stadsholmen	14
Svenska Bostäders lokalerbjudande	15
Fastighetsutveckling	16
Mål och uppgifter	16
Nyproduktion	17
Ombyggnad och underhåll	18
Medarbetare, organisation och ledning	19
På väg mot att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser	19
Organisation och ledning	21
Styrelse	22
Företagsledning	23
Ledande befattningshavare	23
Ekonomi	24
Fortsatt upprustning	24
Finansiering	26
Femårsöversikt	27
Definitioner	29
Finansiella rapporter	30
Resultaträkning koncernen	31
Balansräkning koncernen	34
Kassaflödesanalys koncernen	36
Resultaträkning moderföretaget	37
Balansräkning moderföretaget	38
Kassaflödesanalys moderföretaget	40
Noter	41
Förslag till vinstdisposition	47
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	50
Miljöredovisning	51
Fastighetsförteckning	54

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 6–47

Produktion: Ruth.

Foto: Peter Lydén, Lars Tengbjörk och Jerry Malmberg

Sammanfattning och nyckeltal

Vision

Sveriges nöjdaste kunder.

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.



Kort om Svenska Bostäder

Svenska Bostäder är ett av landets större bostadsföretag. Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Hos oss bor cirka 55 800 stockholmare i någon av våra 26 088 hyreslägenheter.

Bolaget har sedan 1944 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 4 016 lokaler med en total yta på 520 205 kvm. Lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhammar.

Svenska Bostäders årsomsättning var 2 653 mnkr under 2016. Fastigheternas bedömda marknadsvärde var 49 414 mnkr och det bokförda värdet 20 150 mnkr. Antalet anställda var 310 vid årsskiftet 2016/2017.

Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder en del av stadens allra finaste kulturarv i 279 fastigheter med 1 633 hyreslägenheter och 834 lokaler. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde och några hus har status som byggnadsminnen. 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	2016	2015
Antal fastigheter	692	680
Antal lägenheter	26 088	25 596
Omsättning, mnkr	2 653	2 585
Operativt resultat, mnkr	156	212
Resultat före skatt, mnkr	101	152
Soliditet, %	54	59
Direktavkastning, %	4,7	5,0
Avkastning eget kapital	0,6	0,9
Avkastning totalt kapital	1,0	1,4
Bokfört värde fastigheter, mnkr	20 150	18 834
Investeringsvolym, mnkr	2 548	2 714
Driftkostnader kr/kvm	638	625
Årsarbetare	263	265
Serviceindex, bostäder	84,0	83,6
Produktindex, bostäder	79,9	78,7
Aktivt medskapandeindex	85	83

1) Definitioner på sidan 29.

Året 2016

- Svenska Bostäders nyproduktion omfattade 495 färdigställda lägenheter. Vi började bygga 31 lägenheter enligt det gamla sättet att räkna. Med det nya sättet att räkna, färdigställande av gutenbergbottenplatta, påbörjades 291 lägenheter.
- Uppstart för Stockholmshuset där hållbara, välrutade och välbyggda hyresrätter kan byggas snabbare, effektivare och till lägre byggkostnader. Det är Stockholms stad som tillsammans med sina förvaltningar och bostadsföretag gemensamt tagit fram Stockholmshuset.
- Under sommaren flyttade unga vuxna i åldern 18–30 år in i våra första Snabba Hus i Västberga där 280 mobila modul-lägenheter byggts. Konceptet är att bygga flyttbara hyresrätter på tomter som väntar på detaljplanering eller av annan anledning inte används.
- Som en viktig del för att göra Husby och Järvafältet till en ännu bättre plats för både boende och handlare fortsätter upprustningsarbetet av Husby centrum. 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 1 926 mkr.
- Svenska Bostäder nomineras till årets bostadspris genom projekt Korthållaren Norra (Stjärnhuset) i Vällingby. Bidraget är en av fyra byggnader som är nominerade till Sveriges Arkitekters Bostadspris.
- Bostadshyrorna höjdes 0,65 procent från den 1 januari 2016.
- Projektet campus Albano utses till "Stockholms studentvän 2016" där Svenska Bostäder är med och bidrar med 1 000 studentlägenheter bland andra aktörer.
- Resultaten av årets kundundersökning visar att Svenska Bostäder har fortsatt hög kundnöjdhet enligt AktivBos branschmätning. Serviceindex för året blev 84,0 procent (83,6 procent). Våra hyresgäster och lokalhyresgäster är fortsatt nöjda med service och boende. Vårt dotterbolag Stadsholmen står för ett stort lyft inom service. Serviceindex för året blev 83,3 (82,6) för Stadsholmen.
- Svenska Bostäder blev nominerad för tredje året i rad i kategorin "Högsta serviceindex" bland Sveriges hyresvärdar som under 2016 genomfört kundundersökningar tillsammans med AktivBo.
- Runt 5 700 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.

Utblick 2017

- Svenska Bostäder har som mål att börja bygga 700 nya bostäder under året.
- De första Stockholmshuset börjar byggas i Tensta. Målet med Stockholmshuset är att snabbt och kostnads-effektivt bygga tusentals hyresrätter för att möta bostadsbristen i Stockholm. Huset kommer att vara flexibla, samt ha god arkitektur och kvalitet.
- Under våren 2017 kommer Svenska Bostäders nya webbplats att lanseras. Där ska våra hyresgäster snabbt och enkelt hitta det de söker och efterfrågar.
- Kostnader för reparationer och investeringar i ombyggnader beräknas uppgå till 1 859 mkr under året.
- Arbetet med kvalitetsledningssystemet Verksam beräknas bli klart. Målen med ett systematiskt arbete är bland annat nöjdare kunder, ökat samarbete, ökad effektivitet och lönsamhet samt mer nöjda medarbetare.
- Företaget fortsätter sitt arbete med ny- och tillbyggnader på strategiska lägen i Rinkeby utifrån förslag som kom fram under Järvadialogen. I Husby centrum skapas nya mötesplatser utifrån feministisk stadsplanering.
- Svenska Bostäder erbjuder ytterligare cirka 3 600 hushåll att få möjligheten att sortera ut sitt matavfall.



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

”Stor satsning på nyproduktion av bostäder”

År 2016 var det andra året på den innevarande mandatperioden för de styrande i Stockholm stad. De har, liksom regeringen, bostadsbyggandet som en högt prioriterad fråga. Alla parter är överens om att byggandet måste öka, processer ska snabbas på och hinder ska undanröjas. Tyvärr är ledtiderna för byggande så långa att dagens beslut inte får fullt genomslag på flera år.

Under våren tog regeringen ett initiativ till att träffa alliansens företrädare i syfte att uppnå en bred enighet om bostadspolitik. Ett initiativ som var helt i linje med vad flera utredningar och förslag förespråkade före valet. Emellertid ställdes det upp begränsningar i vad samtalen skulle handla om från båda parter. Exempelvis undantogs fastighetsskatt och ändringar i avdragsrätten. I samband med dessa överläggningar gavs också ett uppdrag, till medlingsinstitutets förutvarande generaldirektör Claes Stråth, att tillsammans med hyresmarknadens parter undersöka hur hyresförhandlingarna kan effektiviseras inom ramen för nuvarande lagstiftning. Fastighetsägarna hoppade av samtalen med motivet att man inte ansåg det meningsfullt att lappa och laga ett i grunden dåligt system. Kvar blev Hyresgästföreningen och SABO. Överenskommelse kunde träffas om ett antal centrala frågor såsom tidplan och tvistlösning. Ett arbete som nu måste tas om hand av parterna. Någon uppgörelse mellan regering och opposition blev det inte heller. Det blev ett ensidigt program från regeringen med ett antal punkter för ökat bostadsbyggande men något heltäckande förslag för en reformerad bostadspolitik lyser med sin frånvaro.

Det program som nu finns för ett ökat bostadsbyggande innehåller flera olika riktade stödformer. Dessa får sannolikt större effekt på orter med en svagare marknad än Stockholm, men även här kan sannolikt en effekt påräknas när det gäller byggande i ytterstaden.

I övrigt präglas situationen av mycket stor osäkerhet. Inte minst mot bakgrund av oväntade händelser som Brexit och presidentvalet i USA. Lika oviss är det i kommande val i Tyskland och Frankrike. Vad detta innebär för konjunktur, ränteläge och sysselsättning i ett litet exportberoende land som Sverige är i hög grad oviss. Till detta har vi

att hantera flyktingströmmar och extrem bostadsbrist.

Aktuella frågor

Arbetet med att skapa en metod för strukturerad hyressättning inom Stockholm fortgår inom hyreskommittén. I syfte att underlätta detta arbete träffades också 2015 en tvåårsöverenskommelse om hyrorna. På detta sätt lades grunden för ett gott förhandlingsklimat avseende frågan om hyresstruktur, som på längre sikt är ännu viktigare. I januari 2016 meddelade Fastighetsägarna, utan varsel eller diskussion, att de hoppar av arbetet inom hyreskommittén. En fråga som fram till denna tidpunkt varit prioriterad även för Fastighetsägarföreningen. Motivet var det samma som avhoppet från Stråthsamtalen; det var meningslöst att försöka förbättra ett dåligt system. Treparskommittén blev därmed en tvåparskommitté och arbetet fortskrider. I skrivande stund finns ingen klar överenskommelse, men arbetet har utvecklats bra och det mesta talar för att en uppgörelse kan träffas under året.

Ambitionen om ett omfattande bostadsbyggande är alltjämt i fokus. Dock kvarstår stora problem med att plan- och bygglovsprocesser är tidsödande. Många bostadsprojekt överklagas till sista instans och handläggningstiderna är mycket långa. Detta har bland annat påverkat våra projekt avseende ”Snabba Hus” i Västerort och studentbostäderna i Albano. Sammantaget handlar det om fler än 1 000 bostäder som ej kunnat byggstartas under året.

Stockholmshusen, det gemensamma projektet mellan Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder fortskrider. Vi har nu byggt upp en gemensam projektorganisation, arbetat fram underlag, gestaltningsprogram och konstnärlig utsmyckning. De första byggstarterna kommer ske 2017. Vi är förhoppningsfulla om att Stockholmshusen kommer att bli ett tillskott på bostadsmarknaden och hålla en hög arkitektonisk kvalitet som påvisar fördelarna av samarbete och effektivisering.

Stor kraft har också ägnats åt att söka lösningar för det stora behovet av tillfälliga bostäder för flyktingar. Många av de idéer som presenterats har inte kunnat förverkligas, främst beroende på överklagade bygglov.

Under innevarande år måste alternativa lösningar finnas och även tillfälliga bostäder uppföras. Dessutom måste rättsprocessen kunna begränsas på grund av det akuta behovet.

Stadsutveckling

Svenska Bostäder är regelmässigt involverad i Stockholms stadsutvecklingsområden. Det gäller exempelvis Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet och Skärholmen. På Djurgården pågår byggandet för fullt och i många nybyggda fastigheter har hyresgästerna redan flyttat in. När det gäller Skärholmen är projektet fortfarande på planeringsstadiet, men är mycket intressant eftersom det avser en omfattande kompletteringsbebyggelse. Framför allt när det gäller bostadsområden från 70-talet. Tanken är att utnyttja befintlig infrastruktur och tillföra nya bostäder för att både förstärka underlaget för lokal service, men också överbygga socioekonomiska barriärer i närområdet.

Många projekt pågår också i innerstaden. Efter mer än 10 års rättslig prövning är nu äntligen alla besked klara för kvarteret Plankan på Södermalm. Kvarteret kommer nu att få en kompletteringsbebyggelse på gården och en påbyggnad i två våningar på de befintliga husen. Planerna för ett helt nytt bostadskvarter på platsen för det gamla bussgaraget på östra Södermalm, kvarter Persikan närmar sig också byggstart.

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

Bostads- och lokalmarknad

Inflyttningen till Stockholm fortgår med oförminskad omfattning. Befolkningsökningen tillhör de snabbast växande i hela Europa. Ökningen beror såväl på födelseöverskott som inflyttning. De exceptionellt höga överlåtelsepriserna på bostadsrätter fortsätter att öka om än i lägre takt. Många bedömare varnar för att prisnivån är på en konstlat hög nivå och behöver stabiliseras. Förhoppningsvis kan det ske under ordnade

former utan dramatiska prisfall. En stor komponent i denna bild är naturligtvis också de extremt låga räntorna.

Oaktat vad som händer på fastighetsmarknaden talar erfarenheten för att hyresrätten behåller sin attraktivitet även i tider av oro. Ska betalningsviljan för mer kostsam nyproduktion bibehållas krävs också hög sysselsättningsgrad och betalningsförmåga. Mot denna bakgrund är det också viktigt att vår produktion även tar sikte på bredare grupper av bostadssökande. Exempel på detta är vår satsning på Stockholmshusen.

Det är också viktigt att nyproduktionen strategiskt kan utökas även i ytterstaden. Där finns förutsättningar för att producera bostäder med en lägre hyra. Nyproduktion ger också positiv effekt på det befintliga beståndet genom att man kan tillföra lägenhetsstorlekar och bostadstyper som saknas och som ger ett bättre underlag för lokal service.

Vällingby City fortsätter att utvecklas i positiv riktning. I våras återinvigdes kulturhuset Trappan och finns nu tillsammans med Stadsteatern i en ny kulturinstitution. Vällingby blir därmed ett alltmer komplett centrum både avseende butiker och kommersiell service men också med samhällsservice, kultur och nöjen. Sannolikt ett framgångskoncept för att klara konkurrensen med andra stora köpcentra i vår region. Samtidigt pågår också upprustningsarbete och planering för våra mindre centra såsom Husby, Björkhamnen och Kärrtorp där målsättningen mer handlar om lokal service och attraktiva mötesplatser i närområdet.

Stadsholmen

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

Många av Stadsholmens bostadshus genomgick, för cirka femtio år sedan, en genomgripande ombyggnad med den tidens material och ideal. Stora delar av inredningen och tekniska system är utförda på samma sätt som under miljonprogrammet.



När vi nu står inför förnyad upprustning så är det en grannliga uppgift att klara en nödvändig förnyelse av husens tekniska system i månghundraåriga byggnader.

Under året har också Stadsholmen fått nya och ändamålsenliga lokaler i Mariahissen, vilket lägger grunden för bättre resursutnyttjande och samarbete. Därigenom kan även kundservicen förbättras.

Prognos

Stockholm står för en avgörande del av hela landets tillväxt. En förutsättning för att staden skall kunna fortsätta spela denna roll är en fungerande bostadsmarknad. Därmed krävs en ökad rörlighet, snabbare planeringsprocess för bostadsbyggande och en snabbare takt för att åstadkomma byggbar mark. De signaler som alla inblandade parter ger om lättnader i Boverkets normer, snabbare beslutsprocess och färre besvärinstanser måste genomföras. Det är väsentligt att nya spelregler och hantering av hyressättningsarbetet förverkligas i linje med vad som skisserades i de så kallade Stråth samtalen. Det är också

viktigt att även Stockholm får en hyressättning som i högre grad avspeglar de boendes värderingar och som dessutom är differentierad i linje med bruksvärdessystemets ursprungliga tankar.

Om inte nödvändiga beslut fattas för ett ökat bostadsbyggande och en ökad rörlighet finns det en uppenbar risk att Stockholm som region förlorar i attraktionskraft och tillväxt. Detta skulle vara till förfång för hela landet. Därmed är det min förhoppning att nödvändiga beslut kan fattas av våra politiska församlingar och att branschen också tar sitt ansvar genom att ge goda förutsättningar för att Stockholm ska fortsätta vara den ledande bostads- och arbetsplatsregionen i landet.


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.

Mål och uppdrag

Med utgångspunkt i stadens långsiktiga vision kommer bolaget arbeta utifrån följande inriktningsmål under tiden fram till 2019.

1. Ett Stockholm som håller samman
2. Ett klimatsmart Stockholm
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolaget äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolaget utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolaget har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling, framför allt i de stadsdelar där vi äger stora bestånd. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolaget ska aktivt arbeta mot segregation.

Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny strategi för hyressättning för förenings- och kulturlokaler implementeras.

Styrning och inriktning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision och övergripande strategiska mål 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 övergripande 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-kundundersökningar.
- *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 närmare 1 000 nya lägenheter per år. Vi ska också bygga och genomföra ombyggnationer hållbart och 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.
- *Lönsamhet* – 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.

Stockholm fortsätter växa

Stockholms befolkningstillväxt är fortsatt hög och därmed ställs stora krav på fortsatt bostadsbyggande. 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

I Stockholms län bor idag drygt 2,2 miljoner invånare och befolkningstillväxten väntas fortsätta. Runt 936 000 personer bor i Stockholms stad. Under 2020 förväntas den siffran bli 1 miljon.

I Stockholm utgör hyresrätten 41 procent av bostäderna. Av 183 336 hyresrätter, exklusive kategoribostäder, ägs cirka 15 procent av de kommunala bostadsbolagen. 49 procent av bostäderna i Stockholm utgörs av bostadsrätter medan 10 procent utgörs av småhus.

KATEGORIBOSTÄDER

Svenska Bostäders samlingsbenämning för kollektivhus, seniorboenden, ungdomsbostäder, Snabba Hus samt 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 8 procent och uppgick till knappt 556 000 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 11 834 lägenheter under 2016 vilket är 4 procent mindre än året innan. Den genomsnittliga kötiden för en vanligt hyresrätt var nio år. Medelkötiden för nyproducerade lägenheter uppgick till 6,5 år i snitt. För befintliga lägenheter var medelkötiden tio år.

Hundratals små och stora byggprojekt

Det ställs stora krav på fortsatt hög byggtakt i ett växande Stockholm. För att möta utvecklingen pågår byggnation och det planeras för hundratals stora och små byggprojekt. Antalet byggstarter ökade jämfört med 2015.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till 6 613 under året, varav 3 319

stycken är bostadsrätter och 164 är småhus. Av de 3 017 nya hyresrätter som påbörjades är cirka 32 procent kommunala.

Utbudet av färdigställda hyresrätter minskade i Stockholms stad jämfört med 2015. Totalt färdigställdes 4 026 bostäder under året, varav 1 936 hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor.

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders marknadsandel

Svenska Bostäders marknadsandel av Stockholms stads totala antal bostäder är 5,5 procent vilket motsvarar 14,2 procent av hyresrätterna.

Bolaget ägde 26 088 lägenheter per den 31 december 2016. Företaget färdigställde 495 (119) nya lägenheter under 2016 och började bygga 31 (469) lägenheter enligt det gamla sättet att räkna och 291 lägenheter om man räknar gjuten bottenplatta som är det nya sättet att räkna.

Förutom traditionella hyreslägenheter förvaltar Svenska Bostäder även 956 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 63 procent, är byggt mellan 1945 och 1974.

Hyressättning

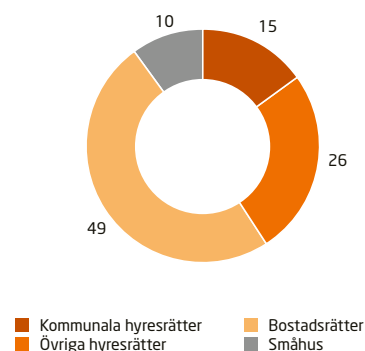
Svenska Bostäder ingår i Stockholms partssammansatta hyreskommitté, som arbetar med att skapa en systematisk hyressättning som bättre speglar det som dagens hyresgäster värdesätter i sitt boende och som fungerar inom ramen för den nuvarande lagstiftningen. Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms stads tre kommunägda bostadsbolag, däribland Svenska Bostäder, ska tillsammans utveckla ett verktyg för att enklare kunna beräkna en lägen-

hets hyra utifrån lägenhet, hus, område och service. Verktöget, kallat Stockholmshyra, kommer att lägga en grund för en tydlig och konsekvent hyressättning.

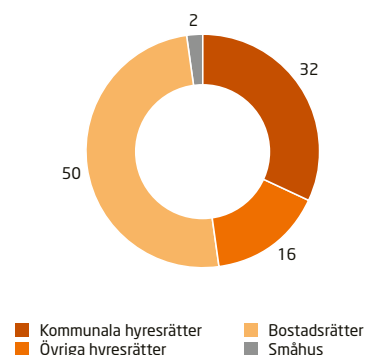
Vi har kommit överens om några viktiga principer för vårt arbete:

- Stockholmshyra utgår från den svenska lagstiftningen kring hyressättning (exempelvis besittningsskydd, kollektiva förhandlingar och allbolagen).
- Alla hyror ska sättas utifrån tydliga och överenskomna kriterier som tillämpas och gäller för alla lägenheter. Detta innebär "lika lägenhet, lika hyra".
- Hyror ska utgå från hyresgästernas generella värderingar kring boendet.

Bostadsbestånd i Stockholms stad, %



Nyproduktion färdigställt 2016 i Stockholms stad, %



Arbetet med systematisk hyressättning sker sedan i flera steg. Verktygets kriterier för vad som påverkar hyran, till exempel område, hus, lägenhet och service och en plan för implementering, ska finnas på plats till årsskiftet 2017/2018.

Varumärket Svenska Bostäder

2016 var ett aktivitetsfyllt år inom varumärkesarbetet med att utveckla, förändra och förbättra vår företagskultur, kännedomen om vårt varumärke och att stärka vår position som attraktiv arbetsgivare.

Bolaget har haft olika aktiviteter och övningar för alla anställda, bland annat med syftet att diskutera kundlöftet om hur man är "som en hyresvärd borde vara". Det har varit gruppdiskussioner utifrån arbetssituationer tagna ur vardagen om hur man bör agera i dessa situationer. Vi har reflekterat över våra ledord, hur de kan vara aktiva verktyg i vår vardag och vi har utvecklat en app med syfte att på ett lätt och tydligt sätt ge medarbetare möjlighet att ge varandra feedback, ställa frågor och boka in möten för att dela erfarenheter.

Svenska Bostäders hyresgäster

Demografi

Vid årsskiftet bodde 55 764 personer i Svenska Bostäders bestånd. Den genomsnittliga ytan per boende var drygt 32 kvm. Bland våra hyresgäster finns alla åldrar och typer av

hushåll representerade. De senaste åren har andelen äldre hyresgäster varit på ungefär samma nivå. Drygt 12 procent av de boende är över 65 år och drygt 20 procent är barn under 16 år. De trogna hyresgästerna är värdefulla för bolaget på många sätt. För att visa dem uppskattning delade bolaget även i år ut en gåva till de 79 hyresgäster som under 2016 hade bott i samma lägenhet i 30 år hos Svenska Bostäder eller Stadsholmen.

Nya hyresgäster

Att få en lägenhet hos Svenska Bostäder sker antingen via eget byte eller via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Förutom den ordinarie bostadskön administrerar Bostadsförmedlingen den interna bytesköen som är gemensam för dem som har ett hyreskontrakt hos något av Stockholms stads kommunala bostadsbolag – Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Stadsholmen eller Micasa.

I Svenska Bostäder tecknades 2 668 nya hyreskontrakt under 2016, varav 380 var för studentlägenheter och 287 för Snabba Hus. Omflyttningen var 8,5 procent exklusive kategoribostäder. Av de förmedlade lägenheterna gick 78 procent via Bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 22 procent genom internkö.

Kontraktssinnehavare kan ansöka om byte med varandra. Grundförutsättningen för att bytet ska godkännas är att det ska finnas ett behov av bytet. Totalt genomfördes 400 byten under året, varav 118 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.

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 områdes-specifik information upp i trapphusen. Under 2016 har webbplatsen svenskabostader.se drivits som ett utvecklingsprojekt där fokus är att våra hyresgäster snabbt och enkelt ska kunna hitta det de söker och efterfrågar. Under 2017 kommer bolagets nya webbplats att lanseras.

År 2016 kom de första numren av magasin Bo som ersatt tidningen Goda Grannar. Magasin Bo delas ut till alla hyresgäster hos Svenska Bostäder och Stadsholmen med två nummer per år. Våra hyresgäster får också ett informationsblad med områdesspecifik och allmän information genom "Nära dig" som ges ut i fyra olika editioner två gånger per år.

Svenska Bostäders bestånd

2016-12-31	Antal	%
Lägenheter	23 786	91,2
Radhus	76	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	289	1,1
STU Studentbostäder	956	3,7
Seniorbostäder	470	1,8
Snabba Hus	280	1,1
Ungdomsbostäder	231	0,9
Totalt	26 088	100,0





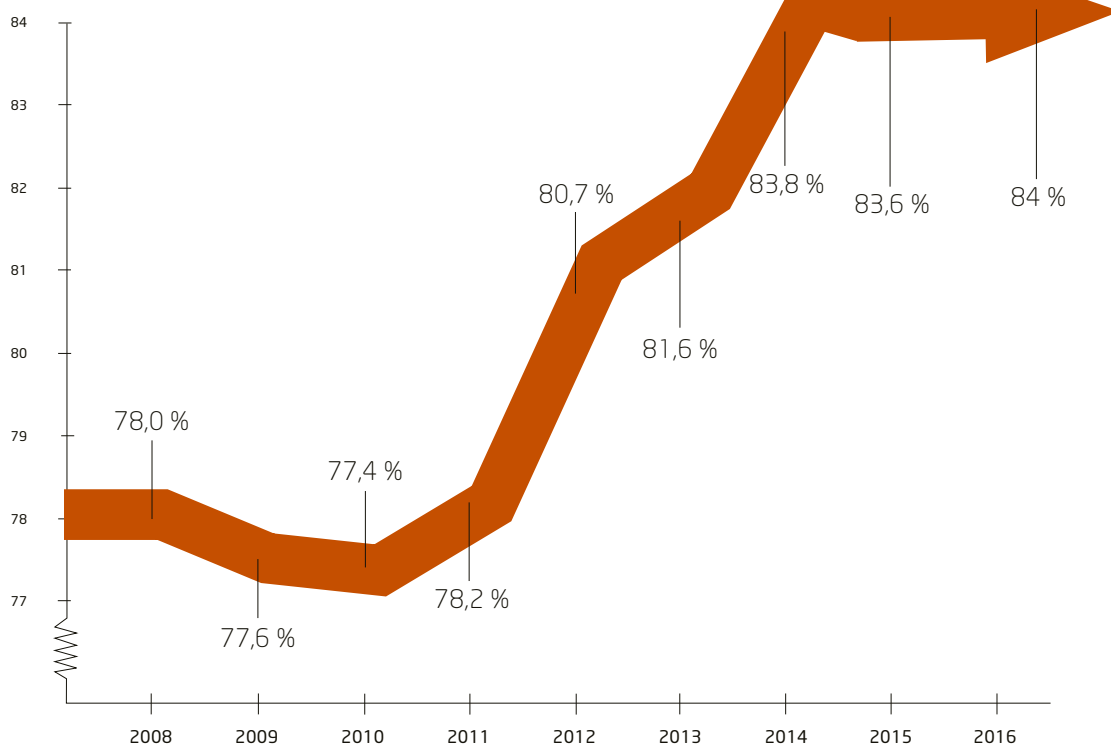
På väg mot vår vision Sveriges nöjdaste kunder (NKI)

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.

Siffrorna gällande kundundersökningen avser Svenska Bostäders bostadshyresgäster om inte annat anges.

Serviceindex, bostäder, %



Serviceindex, bostäder

+0,4%

2014 _____ 83,8%

2015 _____ 83,6%

2016 _____ 84,0%

Målet för år 2017 är att 85,0 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med vår fastighetsservice, tillsyn och städning.

Produktindex, bostäder

+1,2%

2014 _____ 78,6%

2015 _____ 78,7%

2016 _____ 79,9%

Målet för år 2017 är att 80,5 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.

Trygghetsindex, bostäder

-0,4%

2014 _____ 79,8%

2015 _____ 80,3%

2016 _____ 79,9%

Målet för år 2017 är att 80,0 procent av hyresgästerna ska vara nöjda eller mycket nöjda med tryggheten de upplever i sitt område.

Trivsel med oss

+0,3%

2016 uppgav 92,9 procent av de svarande att de trivs med Svenska Bostäder som värd.

Rekommendera oss

-0,1%

2016 uppgav 93,0 procent av de svarande att de kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd till andra.

Nöjd kund-ranking

#1

2016 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 2017.

Kundundersökning 2016

Kundundersökningen delas ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Årets undersökning besvarades av 56,4 procent av de tillfrågade. Resultatet visar hur Svenska Bostäder ligger till jämfört med andra bostadsbolag med fler än 9 000 lägenheter.

Mätresultat 2016

Svenska Bostäders resultat av mätningarna 2016 visar ett nytt toppresultat när det gäller service till kund enligt AktivBos branschundersökning. Resultatet, 84 procent (83,6), visar att hyresgästerna fortsätter att uppskatta vår service. Två av tre index – service- respektive produktindex – visar förbättringar men trygghetsindex har fallit. Det är våra fortsatta satsningar under året på helt, rent och snyggt som framför allt fått bättre resultat. Hyresgästerna känner sig också mer nöjda med snöröjning och sandning, temperaturen i lägenheten samt städning som utförts efter reparation samt städning i miljöstugor och grovsoprum. Den allmänna trivselen är hög bland de boende: 92,9 (92,6) procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och 93,0 (93,1) procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Men även om bolagets serviceindex på 84

procent är högt har vi flera områden som vi måste förbättra. Ett av dessa fokusområden är tryggheten i närområdet och den personliga tryggheten i både trapphuset och i området på kvällar och nätter. Ett annat fokusområde gäller informationen och tjänsterna på hemsidan samt önskemål om att få bättre information om vad som ska hända i fastigheten. Även resultatet av städutrustningen i tvättstuga har sjunkit i undersökningen.

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, gemensamma utrymmen och utemiljön. Produktindex för 2016 har ökat till 79,9 (78,7) procent. Kundnöjdheten har ökat bland annat gällande möjligheten att få tvättider i tvättstugan, lägenhetens underhåll och utformningen av gårdar och närmiljö.

Kundnöjdheten för bolagets lokalhyresgäster har ökat jämfört med förra året.

Årets resultat för serviceindex är 83,2

(80,4) procent och för produktindex 76,3 (74,7) procent. Den största positiva ökningen för serviceindex är trygghetsrelaterade för lokalhyresgästerna.

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 att redovisa de åtgärder som vidtagits och de ständiga förbättringar som genomförs. På det sättet upplever hyresgästerna det positiva med att förmedla sina synpunkter genom enkäten.

Svenska Bostäders samhällsansvar

CSR

CSR, Corporate Social Responsibility, avser ett företags ansvarstagande i relation till hur det påverkar samhället, det vill säga ett företags samhällsansvar. Under 2015 utarbetade stadens bostadsbolag en gemensam CSR-strategi som ligger till grund för Svenska Bostäders arbete med social hållbarhet. Strategin omfattar tre perspektiv – Bolaget och staden, Bolaget och hyresgästen och Bolaget och medarbetaren.

Bolaget och staden

Bidra till att få fler stockholmare i arbete

För att medverka till kommunens arbete med att få fler stockholmare i arbete tog Svenska Bostäder under 2016 emot 65 feriearbetare och 17 personer för visstidsanställning alternativt arbetsträning. Merparten av feriearbetarna arbetade hos våra entreprenörer med yttre skötsel. Krav på anställning av ferieungdomar har ingått i den nya upphandlingen av uteskötsel som genomförts under 2016. I samband med den stora städupphandling som genomförts under året har krav ställts på att leverantörerna ska samarbeta med lokala Jobbtorg för rekrytering.

Feministisk stadsplanering

På Järva utformas torget och gångstråken runt Husby centrum enligt feministisk stadsplanering. Det innebär ett stort fokus på att skapa tryggare och mer inkluderande offentliga rum.

Planeringen och dialogen har bland annat resulterat i att ombyggnadsarbete pågår för att

- Omdisponera ytor och verksamheter
- Fräscha upp restauranger och uteserveringar
- Göra om befintliga lokaler till butiker i bottenplanet av bostadshusen i anslutning till entrétorget.

Dessutom pågår projektering av förslag på att

- Öppna upp tunnelbanans vänthall så att den blir en del av en ny liten galleria
- Bygga ett inglasat väderskydd för att öka säkerheten, förbättra arbetsmiljön och undvika transporter på torget.

Dessa lösningar ska godkännas av SL, Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret innan

de kan bli verklighet. Ombyggnaden planeras vara klar hösten 2019.

På vardagarna under hela sommaren anordnade Svenska Bostäder, tillsammans med Husby kulturkvarter, stickning på torget. Aktiviteterna blev en anledning att ta plats, att förändra maktbalansen i gaturummet. Resultatet blev ett stort lapptäcke och många boende fick nya kontakter och vänner.



Östberga

Svenska Bostäder medverkar i stadens arbete med att utveckla Östberga. För att öka tryggheten i centrum har belysningen förstärkts och arbete pågår för att tillsammans med staden hitta en lösning för ett allaktivitetshus. Ungdomar i Östberga har skapat en 12 meter lång muralmålning på tema kärlek, trygghet och vikten av att ta hand om varandra. Muralmålningen invigdes i juni och är ett samarbete mellan Östberga Fritidsgård, Förorten i centrum och Svenska Bostäder.



På Lika Villkor

Under året beslutades att Svenska Bostäder ska delta i Rädda Barnens initiativ På Lika Villkor i Husby under tre år. På Lika Villkor samarbetar med olika aktörer, under Rädda Barnens ledning, för social hållbarhet och barns rätt till trygga uppväxtvillkor i socioekonomiskt utsatta bostadsområden i Sverige.

Bostad Först

Bostad Först, ursprungligen Housing First, utgör en del av Stockholms stads strategi mot hemlöshet. Det innebär i korthet att hemlösa personer som inte är föremål för stadens arbete med försöks- och träningslägenheter erbjuds en lägenhet under en provperiod. Om boendet sköts under provperioden kan hyresgästen erhålla ett första handskontrakt. 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 2016 har cirka 30 tidigare hemlösa ingått i projektet. Sedan starten 2010 har cirka 50 personer erbjudits lägenhet hos Svenska Bostäder.

Idrott och läxläsning

Svenska Bostäder stöttar flera idrottsföreningar med verksamhet för barn och ungdomar, exempel är spontanfotboll och boxning i Söderort och sambafotboll i Västerort. Vi stöttar också läxhjälp i flera områden.

Bolaget och hyresgästen

Öka utbudet av hyresrätter

Svenska Bostäder har ett ökat fokus på nyproduktion i enlighet med stadens direktiv.

Boinflytande

Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under året omsattes cirka 3 mnkr i olika aktiviteter. Bland annat har det startats 7 nya projekt, så kallade gårdsföreningar. Sedan starten 2007 har det bildats mer än 200 gårdsföreningar inom bolaget. Idag finns det 112 aktiva gårdsföreningar och cirka 70 aktiva lokala hyresgästföreningar hos Svenska Bostäder.

I samband med större ombyggnationer genomförs boendesamråd med hyresgästerna. I Västerort har minidialoger genomförts ute i bostadsområdena för att berätta om Svenska Bostäder och möta hyresgästerna för att ta del av vad de tycker och vill med sitt område.

Trygga och säkra boendemiljöer

Bolagets strävan att erbjuda hyresgästerna trygga, säkra och lugna boendemiljöer är ständigt pågående. I arbetet med "Väld I Nära Relation", det projekt som påbörjades

2015 i Rågsved, har arbetet fortsatt med planering av en trygghetsdag för hyresgäster i samma område. Någon form av policy och/eller rekommendation kring "Väld I Nära Relation" kan komma att skrivas in i våra trivselregler i flera områden under kommande år.

Som ett led i Svenska Bostäders Systematiska Brandskyddsarbete (SBA) delade vi under 2015 ut en brandfilt till samtliga hyresgäster. Det arbetet följs upp med att våra nya hyresgäster får brandfilten som en inflyttningsgåva. För att ytterligare öka brandskyddet för hyresgästerna ska möjligheten att installera så kallade spisvakter utredas.

Vi arbetar med dagliga ronderingar av våra fastigheter och centrum. I Rågsved sker ett samarbete med idrottsföreningar vilket innebär att de nattvandrar regelbundet. I några av våra områden i Västerort arbetar vi med trygghetsvårdar. När något händer som orsakar oro är det ett sätt för oss att öka närvaron i dessa bostadsområden under kvällstid när vår ordinarie personal inte arbetar och finns på plats. Svenska Bostäder medverkar i de lokala brottsförebyggande råden i de stadsdelar vi är verksamma.

Mervärde för hyresgästerna

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.

Tillsammans med Familjebostäder erbjuder vi en mängd olika sommarlovsaktiviteter i samarbete med idrottsföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat simskolor, fotbollsskolor, basketskolor och friidrottskolor under sommarlovet till subventionerade priser. 2016 var det mer än 650 barn som deltog i aktiviteterna.

Bolaget och medarbetaren

Svenska Bostäder strävar efter att vara en attraktiv arbetsplats. Läs mer om vårt arbete och vad vi gjort under 2016 i avsnittet Medarbetare, organisation och ledning.

Systematisering av hållbarhetsarbetet

Under året har vi arbetat för att systematisera vårt hållbarhetsarbete inom samtliga tre dimensioner – socialt, ekonomi och miljö. Vi har bildat ett internt hållbarhetsnätverk och påbörjat arbetet med intressentanalys och väsentlighetsanalys enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år.



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 närmaste åren kommer de flesta fastigheterna i området att genomgå större

renoveringar. Målsättningen är att öka trivselen och tryggheten samt minska energiförbrukningen. Järva är Sveriges solcells-tätaste område.

På distrikt Järva är serviceindex 83,0 procent och produktindex 80,3 procent.

Boende och utrymme, distrikt Järva

2016-12-31	
Antal lägenheter	5 579
Antal boende	13 385
Barn under 16 år, %	24,3
Personer över 65 år, %	8,9
Omflyttning, %*)	10,6
Antal lokaler	596

*) Exkl. kategoribostäder

Distrikt Västerort

Västerorts fastigheter ligger främst i Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg och de flesta husen är byggda under 1950-talet.

De senaste åren har det byggts många nya lägenheter i Västerort. Under 2016 pågår bygget av 108 lägenheter i kvarteret Skogsklockan/ Hundlokan i Hässelby Gård och 61 lägenheter i kvarteret Triglyfen, Hässelby Strand. Fortsatt om- och nybyggnad pågår i

kvarteret Hedvig i Spånga där det byggs 51 nya lägenheter totalt. Under 2016 var det inflyttning i det nybyggda kvarteret Stämpelfärgen med 61 lägenheter och kvarteret Korthållaren Södra med 48 lägenheter. Båda nybyggnadsprojekten ligger i Vällingby.

På distrikt Västerort är serviceindex 84,2 procent och produktindex 80,2 procent.

Boende och utrymme, distrikt Västerort

2016-12-31	
Antal lägenheter	6 988
Antal boende	15 172
Barn under 16 år, %	21,7
Personer över 65 år, %	10,7
Omflyttning, %*)	9,6
Antal lokaler	664

*) 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. Svenska Bostäder har byggt tre nya hus i Björkhagen. Husen i kvarteret Duggregnet fick 90,5 i

produktindexet vilket är ett mycket högt resultat. I juni var det inflyttning till de 280 ungdomslägenheterna i det nya konceptet Snabba Hus vid Västberga allé.

På distrikt Söderort är serviceindex 84,2 procent och produktindex 79,1 procent.

Boende och utrymme, distrikt Söderort

2016-12-31	
Antal lägenheter	7 087
Antal boende	16 058
Barn under 16 år, %	21,3
Personer över 65 år, %	11,0
Omflyttning, %*)	6,8
Antal lokaler	889

*) Exkl. kategoribostäder

Distrikt Innerstaden

Distriktet har drygt 100 fastigheter och cirka 930 000 kvm lokalyta som främst finns i områdena Södermalm, Vasastan, Östermalm och Södra Hammarbyhamnen. Åldern på fastigheterna varierar stort vilket innebär en intressant blandning av byggnader med olika karaktär och varierande förutsättningar. Fastigheternas centrala lägen är generellt attraktiva för både bostäder och

lokaler och hyresgästerna trivs mycket bra i sina kvarter och närområden. Fastighetsbeståndet växer de närmaste åren, till exempel i Norra Djurgårdsstaden och på Kungsholmen. Cirka 1 200 studentlägenheter byggs i Vallgossen och i campus Albano. På distrikt Innerstaden är serviceindex 84,3 procent och produktindex 79,9 procent.

Boende och utrymme, distrikt Innerstaden

2016-12-31	
Antal lägenheter	4 801
Antal boende	8 280
Barn under 16 år, %	13,0
Personer över 65 år, %	18,6
Omflyttning, %*)	7,9
Antal lokaler	681

*) Exkl. kategoribostäder

Stadsholmen

Kulturskyddad bebyggelse

Stadsholmen är ett dotterbolag till Svenska Bostäder 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 1 633 bostäder och 834 lokaler. Lägenheterna varierar i storlek från 14 till 432 kvm och lokalerna från 9 till 2 915 kvm.

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

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

Stadsholmen på bostadsmarknaden

Stadsholmens lägenheter är attraktiva. Den genomsnittliga kötiden i Bostadsförmedlingen i Stockholm var under 2016 21,1 år för en lägenhet. Omflyttningen uppgick under året till 5,8 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	1 285	141
Hyresintäkter lokaler	1 846	163
Driftkostnad	1 005	199
Driftnetto	515	60

Boende och utrymme, Stadsholmen

	2016-12-31
Antal lägenheter	1 633
Antal boende	2 869
Barn under 16 år, %	10,9
Personer över 65 år, %	28,8
Antal rumsenheter/lägenhet	3,46
Antal boende/rumsenhet	0,51
Omflyttning, %*)	5,8
Antal lokaler	834

*) 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 2016 uppgick till 104 mnkr, vilket är 52 procent av den totala driftkostnaden. Under 2016 påbörjades ett stort arbete med grundförstärkning av kv Daedalus i Gamla Stan och bland annat färdigställdes en varsam renovering av bostadshus på 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 städning, ordning och reda samt trygghet. 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. För att öka vår service ytterligare och få ett mer strukturerat och proaktivt arbetssätt har vi under 2016 öppnat ett kundcenter som tar emot och registrerar hyresgästernas ärenden.

Lokaler

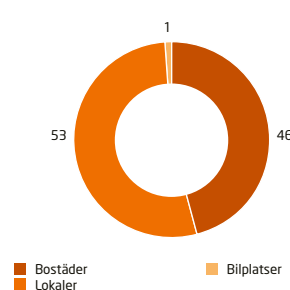
En tredjedel av Stadsholmens uthyrningsobjekt är lokaler. Lokalerna hyrs ut till skiftande verksamheter, däribland kontor, butiker, verkstäder, ateljéer, föreningsverksamhet och ambassader. De flesta lokaler är kontor, 217 stycken, men Stadsholmen har även många ateljéer och butiker, 168 respektive 113.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

Lokalintäkterna utgör drygt 50 procent av

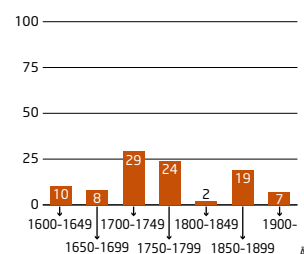
den totala intäkten, vilket innebär att Stadsholmen i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalmarknaden. Lokalavtalen löper i allmänhet i perioder om tre år, där efter kan avtalsvillkoren omförhandlas.

Stadsholmens lokalhyresgäster är överlag nöjda. För att öka servicen ytterligare för lokalhyresgästerna har beslut fattats om att utöka resurserna för lokaluthyrning.

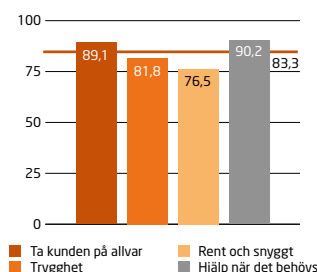
Hyresintäkter Stadsholmen, %



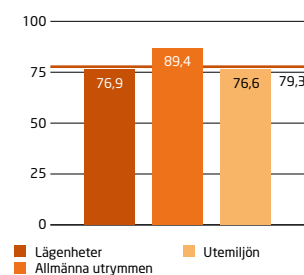
Bestånd efter byggperiod, Stadsholmen, %



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. Lokaler 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 en 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. Exempel på andra större aktörer är Studieförbundet, ICA, 24-seven gym, Coop och Bilvia.

Hyror och vakansgrad

Hyresnivåerna uppvisade under 2016 en svag ökning. Hyresvärdet av de outhyrda lokalerna i förhållande till de totala hyresintäkterna var 2016 cirka 4,8 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 2017.

Servicegrad och funktionalitet

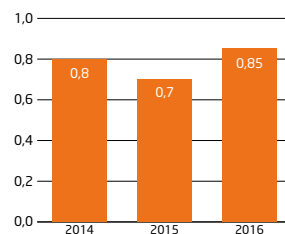
Varje år får samtliga kommersiella lokalhyresgäster besvara en enkät där de bedömer servicegraden och lokalens funktionalitet. Serviceindex, som motsvarar andelen nöjda lokalhyresgäster när det gäller upplevd service, uppgår 2016 till 83,2 (80,4) procent – det vill säga en ökning med 2,8 procentenheter jämfört med föregående år. Gällande själva

lokalens utformning och intilliggande miljö uppgår Produktindex för 2016 till 76,3 (74,7) procent. Det är en ökning med 1,6 procent jämfört med föregående år. Bolaget har under ett antal år fokuserat på mötet med lokal-kunderna vilket tros vara en av orsakerna till att serviceindex ökat.

Pågående utvecklingsarbete och centrumförnyelse

Husby Centrum genomgår en omfattande renovering. Den första av flera etapper färdigställdes våren 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 hanteras sedan 2016 av GK Sverige AB. Antalet besökare till Vällingby City ökar stadigt. 2016 omsatte Vällingby City cirka 1 700 mnkr inklusive moms. Under 2016 tecknades avtal med Gnarly market som öppnar upp en restaurang med tillhörande aktiviteter såsom bowling i de ytor som tidigare var ett restaurangtorg. Öppning för Gnarly market är planerad till hösten 2017. Nya hyresavtal tecknades med Swedbank och Fastighetsbyrån som omlokaliseras till nya lokaler i Kartritaren 3. I samband med denna etablering tecknades ett hyresavtal med Espresso house som övertar delar av Swedbanks gamla lokaler. Med dessa etableringar så har centrumets utbud av nöje stärkts. Nöjesutbudet blir allt viktigare i och med den förändring som sker i handeln där näthandeln tar allt större marknadsandelar.

Hyresutveckling lokaler *)



*) Procentutveckling baserat på bashedyr Svenska Bostäder och Stadsholmen.

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. Omställningen med prioritering av nyproduktion innebär att ombyggnadstakten kommer att minska.

Övergripande målsättningar

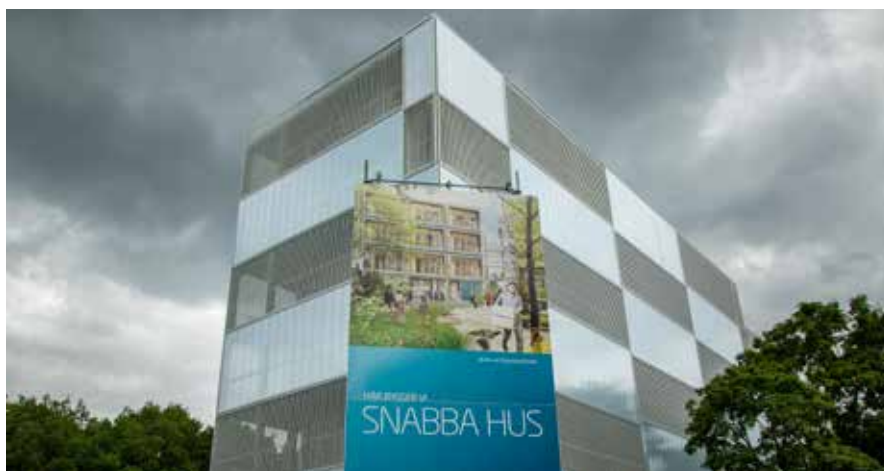
I enlighet med målet att ha Stor-Stockholms nöjdaste hyresgäster ska Svenska Bostäder ha väl underhållna fastigheter och ett energieffektivt fastighetsbestånd. Ett omfattande investerings- och upprustningsprogram kommer att beröra delar av bolagets fastighetsbestånd de närmaste fem åren. Upprustningen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

Svenska Bostäder har i uppdrag att fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbeståndet. Samtidigt är miljonprogramområdena från 1960- och 1970-talet i behov av upprustning. Under 2016 fortsatte Svenska Bostäder genomföra 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 passivhusteknik. Svenska Bostäder arbetar för att tillämpa miljöcertifieringssystem och miljöbyggnadskriterier i nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt. I ett urval av projektet certifierar vi också byggnaderna.

Investeringar och reparation som ej är av akut karaktär 2016, mnkr

	Investering	Kostnad
Förvärv	116	
Nyproduktion	878	0
Ombyggnation	1 405	185
Lägenhetsreparation/ Uppgraderingar	96	67
Bredband	11	0
Inventarier / IT / Övrigt	42	0
Total	2 548	252



Fastighetsstrategi

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

Aktiviteter

- Svenska Bostäders projekt Snabba Hus i Västberga, som genomfördes i samarbete med organisationen jagvillhabostad.nu, färdigställdes under 2016. Hyresgästerna flyttade in under sommaren. Lägenheterna har byggts för unga och studenter på mark som är under utredning eller saknar permanent plan. Motsvarande byggnationer har under året projekterats även i Råcksta och på Bergslagsvägen. Byggstart har förskjutits på grund av återkallat bygglov vilket överklagats.
- Ombyggnaden av gamla Sankt Görans gymnasium har resulterat i 245 studentbostäder, en förskola med åtta avdelningar och kommersiella lokaler. Lägenheterna är anpassade efter fönstersättningen för att bibehålla fastighetens karaktär. Tvättstugor och förråd har byggts och varje lägenhet har fått en cykelparkering i garaget eller utomhus.
- Svenska Bostäder fortsätter arbetet med

stadsdelsprogram. Genom att se över bolagets fastighetsbestånd som helhet i respektive stadsdel ges en mer långsiktigt 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 planeringsstadiet. I Rinkeby har arbetet med information till kringboende och projektering startat och Trafikkontoret har påbörjat sina arbeten.
- Under 2016 har arbetet med konceptet Stockholmshusen startat på allvar. 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. Byggnation av de första Stockholmshusen är planerade att starta senast hösten 2017 för möjlig inflyttning under senare delen av 2018.

Nyproduktion

Summering av 2016

Under 2016 färdigställde Svenska Bostäder totalt 495 (119) nya lägenheter. Vällingby – 48 lägenheter i Kv Korthållaren södra och 61 lägenheter i Kv Stämpelfärgen. Sättra – 67 lägenheter i Kv Sättra stall. Björkhagen – 19 lägenheter i Kv Duggregnet, varav 7 studentlägenheter. Spånga – 14 lägenheter i Kv Hedvig. Vårberg – 6 lägenheter i Kv Storholmsbackarna. Västberga – 280 ungdomslägenheter i så kallade Snabba Hus. Alla lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning.

Den totala investeringen för nyproduktion uppgick till 878 (907) mnkr. Svenska Bostäder påbörjade byggnation av totalt 31 (469) lägenheter enligt det gamla sättet att räkna. Med det nya sättet att räkna, färdigställande av gjuten bottenplatta, påbörjades 291 lägenheter. Detta innebär att 260 lägenheter kommer räknas som påbörjade två gånger då de också funnits med i tidigare års underlag.

Målet att påbörja minst 600 lägenheter under 2016 uppnåddes inte. Detta beror bland annat på utdragna detaljplaner, problem med att få bygglov och att överklagande-processer drar ut på tiden.

Under året har vi fortsatt arbetet med våra systerbolag enligt konceptet 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. Första projektet med konceptet Stockholmshuset blir Kv Ledinge i Tensta och består av 172 lägenheter som kommer att påbörjas 2017.

Planerad nyproduktion

Stockholms stad planerar en fortsatt förtätning och en dubblerad målsättning när det gäller antalet påbörjade lägenheter. Vårt nya mål är 700 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 exploateringarna förskjuts på grund av intressegruppers omfattande krav på utredningar.

Under 2017 har Svenska Bostäder möjlighet att öka antalet påbörjade projekt. Från och med 2017 har bolaget planerade projekt i Grimsta, Kärrtorp, Bagarmossen, Dalen, Räcksta, Lilla



Essingen, Albano, Kungsholmen, Årstafältet och Blackeberg. Bolaget kommer under 2017 att färdigställa cirka 445 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 Islandstorget – 48 studentlägenheter. Svenska Bostäder samarbetar även med studentbostadsmässan Sthlm6000+ som har en målsättning att bygga 6 000 studentlägenheter i Stockholms län till och med 2017.

Hög efterfrågan på hyresrätter

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 hade vid årsskiftet 2016–2017 åtta projekt och cirka 730 lägenheter i produktion. Efterfrågan på nya bostäder är störst när det gäller 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 är högst 55 kWh/kvm per år.

Erfarenheter från Svenska Bostäders satsningar på lågenergi- och passivhus med olika teknikval har stor betydelse för företagets framtida om- och nyproduktion. Uppföljningen av energianvändningen i våra genomförda passivhusprojekt visar att det är svårt att klara 55 kWh/kvm per år. Det gör att det blir allt viktigare med uppföljning, drift-optimering och kontinuerlig bevakning av energianvändningen.

Planerade byggstartar 2017

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh
Plankan	Södermalm 119+39	158
Albano	Norra Djurgården	450
Ståthållaren	Bagarmossen	76
Sabbatsberg 18	Norrmalm	42
Ledinge 1	Tensta	172
Silvret	Grimsta	111
Summa		1 009

Planerade byggstartar 2018–2019

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh
Kärrtorp C., Grönskär	Kärrtorp	68
Örskär, etapp 1	Kärrtorp	100
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	127
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby/Räcksta	250
Dalen 21	Gamla Enskede	100
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52
Albano hus 7, 6a, 6b, 8	Norra Djurgården	550
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	106
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70
Islandstorget, kv A	Blackeberg	49
Islandstorget, kv B	Blackeberg	48
Greken	Blackeberg	95
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80
Kristineberg	Kungsholmen	137
Persikan	Södermalm	167
Regnet 2	Björkhagen	80
Kämpinge 2	Tensta	300

Ombyggnad och underhåll

Under 2016 har omställning från ombyggnad till nyproduktion påbörjats. Den nya och omfattande satsningen på nyproduktion av bostäder innebär att ombyggnadstakten minskar. Andra viktiga händelser är att ombyggnaden av Husby centrum tagit fart och ombyggnaden av Svenska Bostäders huvudkontor har startat.

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 fortsätter om än i en något lägre takt än tidigare. Genom att evakueras 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.

Ytterstadssatsning på närcentrum

Svenska Bostäder upprustar Husby centrum. Målet är att skapa ett väl fungerande, tryggt och trivsamt närcentrum för boende i Husby. För att ge de bästa förutsättningarna för service, handel, mat och kultur har tre torgytor med fokusområden utformats.

Entrétorget utgörs till största delen av angöring för bilister men är också en viktig ankomstväg för gående och cyklister från norra delen av Husby. På torgplanet i befintligt bostadshus utvecklas befintliga lokalytor till butiker. Till handelstorget förläggs torghandel. Glastak för väderskydd samt inglasad galleria för ärenden i farten och tunnelbanans vänthall. På mat och kulturtorget placeras förutom uteserveringar även en scen som kan nyttjas av Kulturskolan med flera lokala aktörer. En förstudie gällande upprustning av Kärrtorps Centrum och Östberga Torg har också påbörjats.

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 24 rena hissrenoveringar utförts. Utöver dessa har vi renoverat hissar ingående i de stora ombyggnadsprojekten. 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.

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.

Ombyggnad av huvudkontoret

Byggnadens tekniska lösningar och installationer har inte genomgått någon större renovering eller utbyte sedan 1960-talet. Behovet av teknisk upprustning är stort. Målsättning med ombyggnaden är att skapa förutsättningar till att stimulera kommunikation, samarbete och dialog. Att möjliggöra för individuell planering av arbetet. Att attrahera yngre generationer av medarbetare.

Pågående ombyggnation 2016 – ombyggnader med helhetsgrepp

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Akalla	Nystad 10	99	119
Akalla	Nystad 11	99	128
Husby	Molde 4	116	173
Husby	Molde 3	119	153
Husby	Trondheim 5	96	131
Husby	Trondheim 2	84	129
Kärrtorp	Sandhammaren 1	46	64
Rinkeby	Lillkvarnen 1 & 2	132	133
Rinkeby	Storkvarnen 5	86	115
Tensta	Neglinge 1	99	182
Tensta	Hjälminge 1	50	76
Tensta	Skänninge 1	80	141
Spånga	Hedvig 22	108	182
Södermalm	Pyramiden 13	20	57
Södermalm	Pyramiden 14	16	59
Södermalm	Drakenberg 14	238	530
Värberg	Storholmen 3	127	239
Västberga	Karusellen 1 m fl	196	271
Östermalm	Kasernen 1	17	97

På väg mot att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser

Svenska Bostäder arbetar långsiktigt med att utveckla ledare och medarbetare, att öka mångfald och jämställdhet och att ha en bra arbetsmiljö med balans mellan arbetsliv och privatliv. Ett av våra övergripande mål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, 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 tillsvidareanställda vid årets slut uppgick till 310 (311). Av dessa var 138 (136) kvinnor och 172 (175) män, 213 (213) tjänstemän och 97 (98) fastighetsanställda. Inom de olika distrikten arbetade 187 (193) medarbetare och på huvudkontoret 123 (118).

Personalomsättningen uppgick till 8 (8,3) procent och medelåldern till 48,5 (47,8) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 11,3 (11,7) år.

Engagerade och motiverade medarbetare ger nöjda kunder

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 vår värdegrund 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 genom Stockholms stads medarbetarundersökning. Såväl AMI (aktivt medskapande index) som ledarindex har de senaste åren förbättrats och 2015 var AMI 85 och ledarindex 84. Vi har sedan 2014 samarbetat med en extern partner för att kartlägga och utvärdera vår arbetsplats. Denna utvärdering sker dels genom medarbetarundersökning men också med hjälp av en genomlysning av hur vi arbetar med att skapa en god arbetsplatskultur.

Med denna utvärdering som grund har ett stort fokus varit att utveckla och ta fram förbättringsåtgärder, såväl företagsövergripande som lokalt inom respektive arbetsgrupp. Detta arbete har gett resultat och vid årets utvärdering ser vi en tydlig förbättring och hela 84 procent säger att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats.

Attrahera, rekrytera, utveckla och behålla

Att attrahera och rekrytera rätt kompetens är strategiskt viktigt för företagets utveckling.



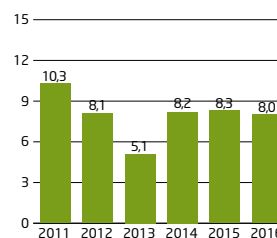
Vi har under året fortsatt att arbeta aktivt med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Synlighet i media, tryckta såväl som digitala samt deltagande i arbetsmarknadsdagar är några av åtgärderna. Att Svenska Bostäder är en attraktiv arbetsplats visar resultatet av Universums undersökning bland högskoleingenjörstudenter. Vi fick utmärkelse för såväl bäst i fastighetsbranschen som årets nykomling. Ett annat sätt att stärka både Svenska Bostäders arbetsgivarvarumärke och fastighetsbranschen totalt är att vi erbjuder traineeplatser och ett stort antal praktikplatser för studerande från yrkesutbildningar. Un-

der året har vi anställt tre nyutexaminerade civilingenjörer som i kombination med ordinarie arbete deltar i SABOs traineeprogram. 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 förbättrat vår rekryteringsprocess och samtliga chefer har genomgått en utbildning i kompetensbaserad rekrytering.

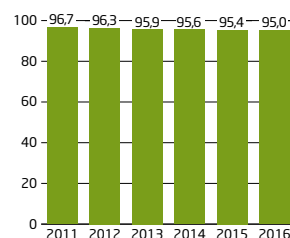
En av de viktigaste faktorerna för att nya medarbetare snabbt ska komma in i företaget, arbetsuppgifterna och arbetsgruppen är en bra introduktion. Vi har under året utvecklat vår introduktionsprocess. Medarbetaren ansvarar själv för sin introduktion och ska introduceras inte bara på sin egen arbetsplats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

Personalomsättning tillsvidareanställda, %



Frisknärvaro, %





och samtliga vakanta chefsbefattningar har tillsatts internt. Ett strukturerat arbete med ersättningsplanering genomförs årligen och utmynnar i en plan för såväl utveckling av medarbetare internt som externa rekryteringar.

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 chefens vardag.

Fortsatt satsning på hälsa

Vi ser proaktivt arbetsmiljö- och hälsoarbete som en viktig förutsättning för hållbara prestationer. Under 2015 genomfördes

en särskild satsning på hälsa. Våra hälsoinspiratörer har en mycket viktig roll när det gäller att driva det lokala hälsoarbetet. De tar, tillsammans med chef och medarbetare, fram en plan för hälsoaktiviteter inom varje distrikt/avdelning. Hälsoinspiratörerna erbjuds också fortlöpande 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.

Likabehandling i fokus

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

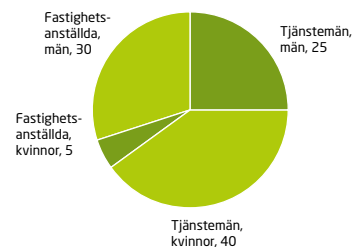
bakgrunder inom företagets arbetsgrupper. Detta beaktas alltid i samband med rekrytering, men även i samband med tillsättande av olika arbets- och projektgrupper.

För att få en uppfattning om hur medarbetarna upplever likabehandling/jämställdhet inom företaget har vi sedan 2006 regelbundet genomfört en kartläggning via en enkät. Kartläggningen utgör underlag för vår likabehandlingsplan. Resultatet vid första mätningen visade på liknande resultat som andra verksamheter som kartlagts, men efterföljande mätningar har hela tiden visat på förbättrade resultat. Vid senaste kartläggningen, som genomfördes vid årsskiftet 2015/2016 var resultatet, enligt vår samarbetspartner, bland de bästa som någon kartlagd verksamhet haft.

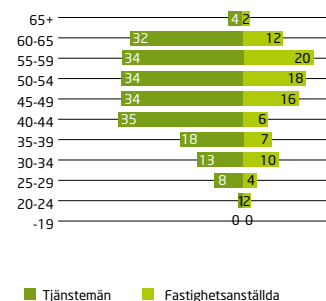
Under 2016 har vi haft ett uttalat fokus på likabehandling. En ny likabehandlingsplan för 2016–2018 har fastslagits och implementerats i organisationen. Samtliga medarbetare har deltagit i utbildning/seminarium i ämnet. Under året har också olika dilemman med tema likabehandling/mångfald/trakas-serier diskuterats i samtliga arbetsgrupper.

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 2016-12-31, %



Åldersfördelning tjänstemän/ fastighetsanställda 2016-12-31, 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 21 mars 2017 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 2016 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 2017.

Organisation

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt av-

gränsade 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 Gunnar Karlsson Sverige AB.

Policies

Bolaget har fastlagda policydokument,

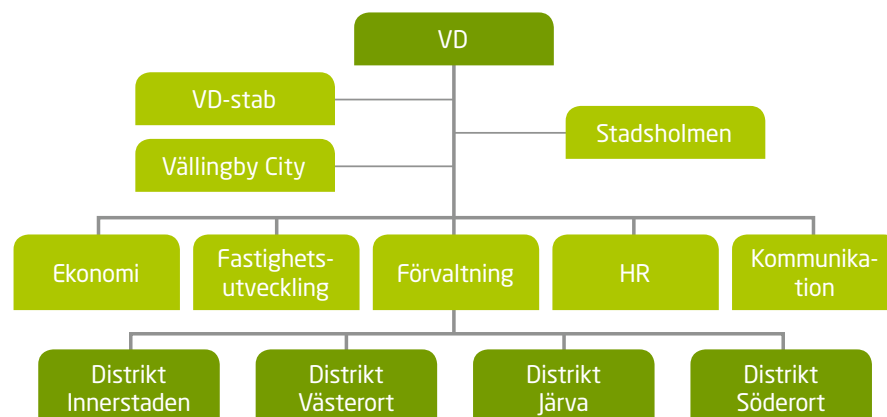
antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp och upphandling, kommunikation, arbetsmiljö, ledare och medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, resor, äldres boende, likabehandling och representation. Samtliga policies revideras årligen.

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. Bovård.



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



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

Företagsledning



Pelle Björklund
VD



Åsa Steen
Förvaltningschef



Lars Brogren
Ekonomichef



Anne Kuylensstierna Arnström
Kommunikationschef



Jörgen Holmqvist
Fastighetsutvecklingschef



Susanne Sibra Callemo
HR-chef



Charlotte Ohlsson
Chef VD-Stab

Företagsledning

Pelle Björklund VD.

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

Åsa Steen Förvaltningschef.

I nuvarande befattning sedan 2017. Anställd 2017. Född 1973. Samhällsvetare Fil kand beteendevetenskaplig utredarlinje. Tidigare erfarenhet: Projektleddare, projektchef och biträdande förvaltningschef/vice stadsdirektör i Sundbybergs stad.

Lars Brogren Ekonomichef.

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

Jörgen Holmqvist Fastighetsutvecklingschef.

I nuvarande befattning sedan 2017. Anställd 2003. Född 1968. 4-årigt byggtkniskt gymnasium och 1-årig industriell ekonomi- och marknadsföring. Tidigare erfarenhet: bitr. ombyggnadschef och entreprenadupphandlare Svenska Bostäder samt entreprenadingenjör NCC Sverige AB.

Susanne Sibra Callemo HR-chef.

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

Charlotte Ohlsson Chef VD-stab.

I nuvarande befattning sedan 2016. Anställd 2008. Född 1970. Socionomlinjen. Tidigare erfarenhet: VD-assistent Svenska Bostäder, personalansvarig inom transport- och teknikkonsultbransch.

Ledande befattningshavare



Kenneth Claesson
Distriktchef Innerstaden



Christer Lundberg
Distriktchef Söderort



Stefan Mattsson
Distriktchef Järva



Helene Engholm
Distriktchef Västerort



Ola Wickman
Lokaluthyrningschef



Fredrik Juhnell
Förvaltningschef Stadsholmen

Ledande befattningshavare

Kenneth Claesson Distriktchef Innerstaden.

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

Christer Lundberg Distriktchef Söderort.

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

Stefan Mattsson Distriktchef Järva.

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

Helene Engholm Distriktchef 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 företagets portfölj som är i förvaltning per den 31 december 2016. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 49,4 (42,9) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 29,3 (24,1) 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 20,1 (18,8) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 33,6 (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 realränta och riskpremie styr vilket avkastningskrav som en viss fastighet har. Varje enskild fastighet har bedömts var för sig.

I huvudsak används den aktuella hyresnivån, dock med justeringar för kända förändringar. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till en nivå som fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuell fastighetsskatt och tomträttsavgäld används i kalkylen. Fastigheterna är indelade i värdeområden som ska spegla Stockholmsmodellens indelningsnivå med utgångspunkt från hur attraktivt läge fastigheten har i Stockholm, där A är mest attraktivt. I fastighetsförteckningen på sida 53 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 7,9 (6,7) procent varav direktavkastning 2,1 (2,2) procent samt värdeförändring 5,8 (4,5) 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 4,7 (5,1) procent.

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även 2016 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 2017. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar samt central administration.

Kalkyler

Svenska Bostäders investeringskalkyler bygger på en låg diskonteringsränta baserad på en vägd kapitalkostnad. Som riskpåslag för eget kapital används 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 Daledalus 5 har det gjorts en nedskrivning på 55 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 avancerade 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. Man kan enkelt göra en snabb schablonberäkning i vilken det går att förändra antaganden och få tillgång till kassafflöden, rapporter, kartor och känslighetsanalys.

Finansiering

Vid årets slut hade Svenska Bostäder lån som uppgick till 9 372 mnkr, vilket innebär en ökning med 1 834 mnkr mot föregående år. Stora investeringsvolymen föranleder det ökade upplåningsbehovet.

Snitträntan i portföljen var under året 1,39 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 1,36 procent. Räntekostnaderna minskade och uppgick till 122 mnkr, en minskning med 9 mnkr. Bolagets låneportfölj bedöms öka med cirka 1,6 mdkr under 2017. 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 finanspolicy. Alla externa finansiella affärer, inklusive långfristig upplåning, sker genom stadens gemensamma koncernkontosystem. Syftet är att optimera det finansiella resultatet utifrån såväl flöden som riskpositionering.

Marknadsräntor

Under 2016 har Riksbanken sänkt reporäntan med 0,15 procentenheter till -0,50 procent. Tre månaders Stibor har under året minskat från -0,29 procent till -0,59 procent. Statsobligationer på 5 år har minskat från 0,3 procent till -0,12 procent.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 9 372 (7 538) mnkr, en ökning med 1 834 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 10,1 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 47 (40) procent i förhållande till taxeringsvärde 28 (26) procent och i förhållande till det bedömda marknadsvärdet 19 (18) procent.

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 54 (58) procent. Vid ett bedömt



marknadsvärde om 49,3 (42,9) mdkr var den justerade soliditeten 67 (69) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 6 mnkr under året och uppgick till 120 (126) mnkr. Räntekostnaden uppgick till 123 (132) mnkr, vilket motsvarar 54 (59) kronor per kvm bostads- och lokalarea.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 719 (741) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 548 (-2 716) mnkr och från finansieringsverksamheten till -5 (-7) mnkr. Periodens kassaflöde uppgick till -1 834 (-1 982) mnkr. Förändringen jämfört med föregående år beror på lägre investeringsvolym.

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 koncernkontosys-

tem. 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 3,5 ±1,5 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

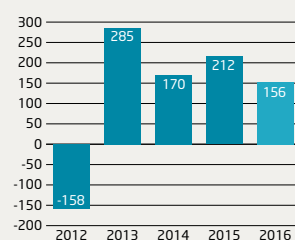
De risker och möjligheter som Svenska Bostäder berörs av kategoriseras här i strategisk, operativ, finansiell och extern karaktär. Strategiska risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Lagstiftning,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

En riskanalys görs årligen och ligger till grund för bolagets affärs- och internkontrollplan.

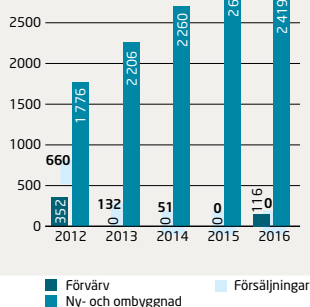
Femårsöversikt

KONCERNEN, RESULTATRÄKNINGAR, mnkr	2016	2015	2014	2013	2012
Hyresintäkter	2573	2504	2 465	2 429	2 479
Övriga förvaltningsintäkter	80	81	55	54	47
Nettoomsättning	2 653	2 585	2 520	2 483	2 526
Driftkostnader	-1 434	-1 385	-1 424	-1 410	-1 181
Underhållskostnader					-670
Tomträttsavgälder	-137	-133	-125	-123	-122
Fastighetsskatt	-86	-73	-77	-58	-77
Driftnetto	996	994	894	892	476
Av- och nedskrivning av fastigheter	-702	-639	-525	-469	-495
BRUTTORESULTAT	294	355	369	423	-19
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-73	-71	-78	-71	-87
Vinst vid avyttring av fastigheter	0	-6	161	520	1 374
RÖRELSERESULTAT	221	278	452	872	1 268
Finansiella intäkter	3	6	4	6	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-123	-132	-125	-73	-55
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	101	152	331	805	1 216
Bokslutsdispositioner					-60
RESULTAT FÖRE SKATT	101	152	331	805	1 156
Skatt	-58	-46	-73	-179	-178
Minoritetens andel	2	-4	-4	-5	-1
ÅRETS RESULTAT	45	102	254	621	977
OPERATIVT RESULTAT	156	212	170	285	-158
BALANSRÄKNINGAR, mnkr	2016	2015	2014	2013	2012
Materiella anläggningstillgångar	23620	21734	19 613	17 897	16 304
Finansiella anläggningstillgångar	42	47	58	63	65
Omsättningstillgångar	113	141	204	149	176
SUMMA TILLGÅNGAR	23 775	21 922	19 875	18 109	16 545
Eget kapital	12852	12817	12 732	12 822	13 552
Minoritetsintresse	20	22	18	13	8
Avsättningar	603	653	698	727	637
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	10300	8430	6 427	4 547	2 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 775	21 922	19 875	18 109	16 545
Kapital					
Justerat eget kapital	35 678	31 626	31 046	30 026	29 570
Bedömt verkligt värde fastigheter	49 414	42 948	40 914	38 293	35 391

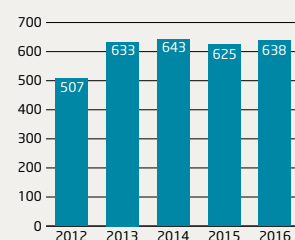
Operativt resultat, mnkr



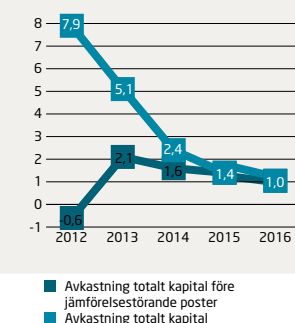
Investering/försäljning byggnader och mark, mnkr



Drift, kr/kvm



Avkastning totalt kapital, %



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

Femårsöversikt

KONCERNEN, FASTIGHETSUPPGIFTER, 16-12-31	2016	2015	2014	2013	2012
Antal lägenheter	26 088	25 596	25 458	25 425	25 685
Antal lokaler	4 016	3 962	3 945	4 062	4 071
Antal bilplatser	10 782	10 697	10 681	10 817	11 066
Summa uthyrningsobjekt	40 886	40 255	40 084	40 304	40 822
Yta bostäder, 1000-tal m ²	1 736	1 712	1 701	1 702	1 721
Yta lokaler, 1000-tal m ²	520	517	512	516	522
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	155	154	154	156	159
Summa yta, 1000-tal m²	2 411	2 383	2 367	2 374	2 402
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	116	0	0	0	352
Nyproduktion	878	907	578	417	439
Om- och tillbyggnad	1 541	1 785	1 682	1 789	1 337
Övriga investeringar	13	22	51	13	17
Summa investeringar	2 548	2 714	2 311	2 219	2 145
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	0	51	132	660
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	35,6	36,5	34,0	34,5	17,3
Fastigheternas direktavkastning	4,7	5,0	5,0	5,4	3,0
Avkastning eget kapital	0,6	0,9	2,0	4,7	6,7
Avkastning totalt kapital	1,0	1,4	2,4	5,1	7,9
Avkastning justerat totalt kapital	0,5	0,6	1,1	2,2	3,3
Finansiering					
Soliditet	54,1	58,6	64,2	70,9	82,0
Justerad soliditet	67,3	68,7	71,7	74,8	77,3
Belåningsgrad bokfört värde	46,5	40,0	31,9	22,5	8,6
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	19,0	17,6	13,6	9,6	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,2	3,6	12,0	23,1
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler*	6,5	6,7	8,6	10,1	n/a
Vakansgrad, bilplatser	27,0	26,6	27,3	28,7	29,5
Omflyttning, bostäder	8,5	9,3	8,2	8,9	8,4
Hysesintäkter bostäder, kr/m ²	1206	1181	1158	1137	1105
Hysesintäkter, lokaler, kr/m ²	1151	1153	1143	1135	1116
Driftkostnad, kr/m ²	638	625	643	633	507
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m ²	32	32	35	32	37
Personal					
Årsanställda	263	265	266	268	271
Personalomsättning, %	8,1	8,3	8,2	5,1	8,1
Sjukfrånvaro, %	5,0	4,6	4,4	4,1	3,7

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

*/ändrad definition sedan föregående årsredovisning

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

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

Operativt resultat

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

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

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

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

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

Avkastning eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för 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 omvärde 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 att bottenplattan gjutits.

A collection of white icons on a dark teal background. The icons include a large tree, a car, an umbrella, a large heart, a key, a musical note, a building, a bottle, a coffee pot, a cake, a speech bubble, a pencil, and a fish. There are also smaller decorative elements like hearts, clouds, and flowers.

Resultaträkning koncernen

Mnkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	3	2 573	2 504
Övriga förvaltningsintäkter	3	80	81
Nettoomsättning		2 653	2 585
Driftkostnader	4	-1 434	-1 385
Tomträttsavgälder		-137	-133
Fastighetskost		-86	-73
Driftnetto		996	994
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-702	-639
BRUTTORESULTAT		294	355
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-73	-71
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	0	-6
RÖRELSERESULTAT	8	221	278
Finansiella intäkter	9	3	6
Finansiella kostnader	10	-123	-132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101	152
Skatt på årets resultat	12	-58	-46
ÅRETS RESULTAT		43	106
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		45	102
Minoritetsintresse		-2	4

Kommentarer till resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2016 uppgick till 2573 (2504) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 43 mnkr. Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under 2015-2016. I övrigt ökade hyresintäkterna med 26 mnkr eller 1,0 (1,0) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskomsten under året en höjning med i genomsnitt 0,65 procent från 1 januari för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen.

Föregående år höjdes hyran med 1,1 procent från 1 juni. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 22 mnkr jämfört med föregående år.

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

Lokalhyrorna har brutto ökat med cirka 3 mnkr, exklusive effekter av 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 något jämfört med föregående år kopplat till ett omfattande ombyggnadsprogram inom främst Järvafältet. Även hyresrabatter har ökat något.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 6,5 (6,7) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 27 (26,6) procent.

Övriga intäkter har minskat med 1 mnkr jämfört med föregående år och avser bland annat minskade försäkringsersättningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 434 (1 385) mnkr. De ökade driftkostnaderna förklaras främst av ökade kostnader för värme, vatten och fastighetsskötsel.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnads- och slag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar, kost-

nader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingsersättningar.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 7 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser främst ökade kostnader för självrisiker kopplat till försäkringsskador samt ökade kostnader för städning, trädgårdsskötsel och bevakning. Kostnader för reparationer blev 1 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.

Värmekostnaderna har ökat med 5 kr/kvm jämfört med föregående år. Detta förklaras av något kallare klimat än föregående år. Den normalårskorrigerade förbrukningsnivån har fortsatt att minska. Kostnader för vatten har stigit med 3 kr/kvm till följd av höjd vattentaxa. Kostnader för el 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 137 (133) mnkr. Ökningen förklaras av avgäldsförändringar för vissa fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 86 (73) mnkr. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 268 (1 243) kr/lägenhet, vilket endast gett en mindre påverkan. Den ökade fastighetsskattekostnaden avser främst lokaler och är en effekt av den under året genomförda fastighetstaxeringen. Fastighetsskatt har även tillkommit för fastigheter under uppförandeskede.

Vakansgrad, årstotal, %

	2016	2015
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	6,5	6,7
Bilplatser	27,0	26,6

Intäkter

	mnkr 2016	kr/m ² 2016	mnkr 2015	kr/m ² 2015
Bostäder inkl tillval	2085	1206	2012	1181
Lokaler	599	1151	592	1153
Bilplatser	54	347	53	344
Outhyr	-45	-19	-45	-19
Hyresbortfall o rabatter	-119	-49	-109	-46
Summa hyresintäkter	2573	1071	2504	1056
Övriga intäkter	80	33	81	34
Summa intäkter	2653	1104	2585	1090

Driftkostnader

	mnkr 2016	kr/m ² 2016	mnkr 2015	kr/m ² 2015
Fastighetsskötsel	318	141	298	134
Reparationer	385	171	381	172
Vattenkostnader	53	24	47	21
El och kyla	68	30	67	30
Värmekostnader	250	111	236	106
Extern sophämtning	42	19	40	18
Lokal administration	304	135	302	136
Avskrivningar maskiner och inventarier	14	6	14	6
Driftkostnader totalt	1434	638	1385	625

Driftnetto

Driftnettot blev 996 (994) mnkr. Effekter av nyproduktion uppgår till cirka 20 mnkr i positiv effekt.

Överskottsgraden har minskat något jämfört med år 2015, liksom direktavkastningen på bokförda värden.

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 uttrangeras 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 702 (639) mnkr. Under 2016 har en nedskrivning av fastigheteten Deadalus gjorts med 55 mnkr. Fastigheten är föremål för grundförstärkning. Under 2015 gjordes en nedskrivning av fastigheten Pyramiden 13 med 60 mnkr. I övrigt har aktivering av omfattande ny- och ombyggnadsinvesteringar 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 73 (71) mnkr. Ökningen förklaras bland annat av något ökade personalkostnader.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till 0 (-6) mnkr och avser uttrangering av fastighetskomponenter som ersatts av nya.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -120 (-126) mnkr, en förbättring mot föregående år med 6 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 101 (152) mnkr. Årets resultat belastas av nedskrivning av fastigheter med -55 mnkr (-60 mnkr) samt uttrangering av fastighetskomponenter med 0 mnkr (-6 mnkr).

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m²

	mnkr 2016	kr/m ² 2016	mnkr 2015	kr/m ² 2015
Personalkostnader	34,7	15,4	32,2	14,5
Marknadsföring och information	27,4	12,2	27,5	12,4
Övriga konsultkostnader	3,6	1,6	5,0	2,3
Övriga centrala adm kostnader	6,9	3,1	6,4	2,9
Totalt	73	32	71	32

Balansräkning koncernen

Mnkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	20 150	18 834
Inventarier	14	246	236
Pågående ny- och ombyggnader	15	3 224	2 663
Summa materiella anläggningstillgångar		23 620	21 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	11	11
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	31	36
Summa finansiella anläggningstillgångar		42	47
Summa anläggningstillgångar		23 662	21 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	23	25
Aktuell skattefordran		5	0
Övriga fordringar	19	12	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	73	54
Summa kortfristiga fordringar		113	141
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		113	141
SUMMA TILLGÅNGAR		23 775	21 921
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 333	11 298
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 852	12 817
Minoritetsintresse		20	22
		12 872	12 839
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	2	2
Uppskjuten skatteskuld	12	486	591
Nedskrivning	23	115	60
Summa avsättningar		603	653
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		444	351
Aktuell skatteskuld		14	5
Övriga kortfristiga skulder	24	9 388	7 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	454	522
Summa kortfristiga skulder		10 300	8 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 775	21 921

Förändring av eget kapital koncernen

	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	ANNAT EGET KAP. INKL. ÅRETS RES.	MINORITETS- INTRESSE	TOTALT
Ingående balans 2016-01-01	1 519	0	11 298	22	12 839
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-10	0	-10
Årets resultat	0	0	45	-2	43
Utgående balans 2016-12-31	1 519	0	11 333	20	12 872

Kassaflödesanalys koncernen

Mnkr		2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		101	152
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	717	656
Betald skatt		-159	-98
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		659	710
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		33	7
Förändring av rörelseskulder		27	24
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		719	741
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-2 548	-2 720
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	4
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 548	-2 716
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-10	-17
Förändringar i långfristiga fordringar		5	10
Förändringar i långfristiga skulder		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-5	-7
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 834	-1 982
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		-7 538	-5 556
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		-9 372	-7 538
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		661	594
Resultat från avyttrade fastigheter		1	6
Resultat från avyttrade inventarier		0	0
Resultat från avyttrade andelar		0	-3
Förändring i avsättning		0	-1
Nedskrivning		55	60
SUMMA		717	656
2. Investeringar			
Förvärvad mark		115	-
Investering i fastigheter		2 420	2 698
Övriga investeringar		13	22
SUMMA		2 548	2 720

Resultaträkning moderföretaget

Mnkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	3	2 274	2 209
Övriga förvaltningsintäkter	3	63	64
Nettoomsättning		2 337	2 273
Driftkostnader	4	-1 229	-1 194
Tomträttsavgälder		-110	-106
Fastighetsskatt		-70	-58
Driftnetto		928	915
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-623	-619
BRUTTORESULTAT		305	296
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-72	-71
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	0	-6
RÖRELSERESULTAT	8	233	219
Finansiella intäkter	9	13	20
Finansiella kostnader	10	-122	-132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		124	107
Bokslutsdispositioner	11	681	747
RESULTAT FÖRE SKATT		805	854
Skatt på årets resultat	12	-213	-200
ÅRETS RESULTAT		592	654

Balansräkning moderföretaget

Mnkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	19 092	17 857
Inventarier	14	6	7
Pågående ny- och ombyggnader	15	3 136	2 546
Summa materiella anläggningstillgångar		22 234	20 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	20	20
Fordringar hos koncernföretag		805	777
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	31	36
Summa finansiella anläggningstillgångar		856	833
Summa anläggningstillgångar		23 090	21 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	18	17
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar	19	11	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	63	44
Summa kortfristiga fordringar		92	114
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		92	114
SUMMA TILLGÅNGAR		23 182	21 357
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
Summa bundet kapital		1 823	1 823
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		9 631	8 987
Årets resultat		592	654
Summa fritt eget kapital		10 222	9 641
SUMMA EGET KAPITAL		12 045	11 463
Obeskattade reserver			
	22	603	1 279
		603	1 279
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	2	2
Uppskjuten skatteskuld	12	266	217
Nedskrivning	23	60	60
Summa avsättningar		328	279
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3	3
Summa långfristiga skulder		3	3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		399	313
Övriga kortfristiga skulder	24	9 397	7 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	407	471
Summa kortfristiga skulder		10 203	8 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 182	21 357

Förändring av eget kapital moderföretaget

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		TOTALT
	AKTIE- KAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2016-01-01	1 519	0	304	8 987	654	11 463
Överföring resultat föregående år	0	0	0	654	-654	0
Transaktioner med ägare:						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-10	0	-10
Årets resultat	0	0	0	0	592	592
Utgående balans 2016-12-31	1 519	0	304	9 631	592	12 045

Kassaflödesanalys moderföretaget

Mnkr		2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		124	107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	627	626
Betald skatt		-150	-86
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		601	647
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		21	8
Förändring av rörelseskulder		23	28
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		645	683
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-2 450	-2 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	4
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 450	-2 596
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-10	-17
Förändringar i långfristiga fordringar		-23	-43
Förändringar i långfristiga skulder		0	1
Koncernbidrag		4	-10
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-29	-69
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 834	-1 982
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		-7 538	-5 556
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		-9 372	-7 538
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		626	563
Resultat från avyttrade fastigheter		1	6
Resultat från avyttrade inventarier		0	0
Resultat från avyttrade andelar		0	-3
Förändring i avsättning		0	-1
Nedskrivning		0	60
Övrigt		0	1
SUMMA		627	626
2. Investeringar			
Förvärvat mark		115	-
Investering i fastigheter		2 333	2 598
Övriga investeringar		2	2
SUMMA		2 450	2 600

NOT 1 ASSOCIATIONSFORM OCH SÄTE

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

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

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

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFAR 2012:1 (K3) 2014

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

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

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

Fordringar med mera

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

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster eller förluster elimineras i sin helhet.

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

Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB.

Härutöver har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande

inflytande på sina dotterföretag. 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.

Räntointäkter 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-L0. 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, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 1,40-7,25 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.

Begränsningar i avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutat år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

Skatteverket har i mars 2015 inkommit med dialogbesked gällande avdrag på koncerninterna lån avseende inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I boksluten för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla för AB Svenska Bostäder och för övriga berörda bolag i Stockholms Stadshus AB koncernen. AB Svenska Bostäder har i likhet med tidigare år yrkat för att räntekostnaderna är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015.

Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av de externa räntorna anses vara avdragsgilla.

Sammantaget innebär Skatteverkets beslut en utökad skattekostnad för AB Svenska Bostäder om 15,2 mnkr för inkomståret 2014. Kostnaderna belastar resultatet för år 2016. För inkomståren 2015 och 2016 finns ännu inga beslut från Skatteverket. AB Svenska Bostäder har dock reserverat kostnader för 2015 och 2016 i bokslutet 2016 genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket beslutat för inkomståret 2014 skulle påverka inkomståren 2015 och 2016.

För AB Svenska Bostäders del innebär detta en sammanlagd merkostnad för skatter avseende inkomståren 2015-2016 om 22,9 mnkr i 2016 års bokslut.

Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståret 2014 vill AB Svenska Bostäder få en rättslig prövning av och beslutet avseende inkomståret 2014 har överklagats i början av år 2017.

Kassaflödesanalys

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

NOT 3 OMSÄTTNING, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Specifikation av nettoomsättning				
Bostäder	2 084	2 013	1 943	1 874
Lokaler	599	592	427	425
Bilplatser	53	53	51	51
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-2	-2	-2
Lokaler	-28	-29	-20	-24
Bilplatser	-14	-14	-14	-14
Avgår rabatter mm	-119	-109	-111	-101
Summa hyresintäkter	2 573	2 504	2 274	2 209
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	80	81	63	64
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	-	0	-	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	80	81	63	64

Under 2016 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 109 (107) mnkr och sålt varor och tjänster för 21 (18) mnkr. Per 31 december 2016 hade koncernen nettoskulder på 15 (6) mnkr till moderkoncernen, varav 1 (2) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholm stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 107 (99) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 266 (270) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 122 (131) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 137 (132) mnkr.

Per 2016-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 9 372 (7 538) mnkr.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetskötsel	318	298	285	270
Reparationer	385	381	280	286
Vattenavgifter	53	47	48	42
El och gas	68	67	60	59
Värmekostnader	250	236	228	216
Extern sophämtning	42	40	38	37
Fastighetsadministration	304	302	287	279
Avskrivning inventarier	14	14	3	5
Summa driftkostnader	1 434	1 385	1 229	1 194

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Fastigheter, enligt plan	647	579	623	559
Nedskrivningar	55	60	-	60
Summa av- och nedskrivningar	702	639	623	619
Inventarier	14	14	3	5

Ett bedömt nedskrivningsbehov på 55 mnkr finns för fastigheten Daedalus 5 i AB Stadsholmen efter att styrelsen fattat beslut om ombyggnad samt grundförstärkning av denna fastighet. Nedskrivningen 2015 på 60 mnkr i Pyramiden 13, i AB Svenska Bostäder, avser också ombyggnad och grundförstärkning.

NOT 6 ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER, MNKR

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

Årets kostnader för revision uppgår till 0,5 (0,5) mnkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,9 (2,1) mnkr.

NOT 7 RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Resultat vid avyttring av fastigheter	0	-6	0	-6
Summa avyttring fastigheter	0	-6	0	-6

Ingen fastighet har sålts under året.

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Antal anställda	310	311	290	291
Varav kvinnor	138	136	128	128
Varav män	172	175	162	163
Antal årsarbetare	263	265	246	247

Redovisning av könsfördelning i styrelsen och i företagsledningen

Styrelsen

Antal kvinnor	10	10	5	5
Antal män	5	5	2	2

Företagsledningen

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

Sjukfrånvaro %	5,0	4,6	5,2	4,3
Kvinnor	7,5	6,3	7,6	5,5
Män	3,4	3,4	3,5	3,5

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,1	3,1	3,1	3,1
30-49 år	4,0	3,4	4,2	3,4
50 år och äldre	6,3	5,3	6,5	5,3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar	153	150	143	139
Sociala kostnader	69	67	65	63
(varav pensionskostnader)	20	21	19	20

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

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

Styrelse, VD och vVD	3	3	3	2
Övriga anställda	153	148	143	137

Löner och villkor för styrelsen och VD

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

Övriga styrelseledamöter

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

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,8 (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	
	2016	2015	2016	2015
Utdelningar	1	1	1	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	11	15
Ränteintäkter, övriga	2	2	1	2
Övriga finansiella intäkter	0	3	0	2
Summa finansiella intäkter	3	6	13	20

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader, moderbolag	122	131	122	131
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	0
Övriga ränteutgifter	1	1	0	1
Summa räntekostnader	123	132	122	132
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	123	132	122	132

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	
	2016	2015	2016	2015
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-37	-35
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-640	-733
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	-4	21
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-681	-747

NOT 12 SKATTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Skattekostnader				
Aktuell skatt	137	143	137	143
Skatt tidigare taxeringar	27	6	27	5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-106	-103	49	52
Summa skattekostnader	58	46	213	200

Aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	101	152	805	854
Skatt 22,0 %	22	33	177	188

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	134	118	129	114
Ej avdragsgill nedskrivning	12	13	-	13
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10	-	10	-
Yrkade direktavdrag	-81	-94	-76	-83
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-109	-101	-104	-95
Förändring obeskattade reserver	148	167	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	1	7	1	6
Summa aktuell skatt	137	143	137	143

Uppskjuten skattefordran

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

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheter	310	267	266	217
Avskrivningar utöver plan	49	55	-	-
Periodiseringsfonder	127	269	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	486	591	266	217

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
BYGGNADER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	23 726	21 855	21 952	20 137
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 735	1 870	1 633	1 815
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-
Vid årets slut	25 461	23 726	23 585	21 952

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början	-6 046	-5 551	-5 219	-4 744
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-559	-495	-534	-475
Vid årets slut	-6 605	-6 046	-5 753	-5 219

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-457	-457	-457	-457
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	-457	-457	-457	-457
Planenligt restvärde vid årets slut	18 399	17 223	17 375	16 276

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	775	775	750	750
Årets anskaffningar	115	-	115	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	891	775	865	750

MARKANLÄGGNINGAR				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	944	838	938	834
Årets anskaffningar	113	106	110	104
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	1 057	944	1 048	938

Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-186	-141	-185	-141
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-50	-45	-50	-44
Vid årets slut	-237	-186	-235	-185
Planenligt restvärde vid årets slut	820	758	813	753

BYGGNADSINVENTARIER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	521	519	520	517
Årets anskaffningar	0	3	0	3
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	521	521	520	520

Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-443	-404	-442	-403
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-39	-39	-39	-39
Vid årets slut	-482	-443	-481	-442
Planenligt restvärde vid årets slut	39	78	39	78

Bokförda värden				
Byggnader	18 399	17 223	17 375	16 276
Mark	891	775	865	750
Markanläggningar	820	758	813	753
Byggnadsinventarier	39	78	39	78
Bokfört värde vid årets slut	20 150	18 834	19 092	17 857

Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	49 414	42 948	43 922	37 862

Taxeringsvärden				
Byggnader	19 182	17 374	17 206	15 576
Mark	4 890	3 564	4 411	3 324
Tomträtter och arrenden	9 520	7 946	7 563	6 159
Summa taxeringsvärden	33 592	28 884	29 180	25 059

NOT 14 INVENTARIER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	337	322	43	73
Årets anskaffningar	24	47	2	2
Avyttringar och utrangeringar	0	-32	0	-32
Vid årets slut	361	337	45	43

Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-101	-119	-36	-64
Avyttringar och utrangeringar	0	32	0	32
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-14	-14	-3	-4
Vid årets slut	-115	-101	-39	-36
Planenligt restvärde vid årets slut	246	236	6	7

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	
	2016	2015	2016	2015
Vid årets början	2 663	1 976	2 546	1 878
Årets investeringar	2 616	2 922	2 460	2 734
Kostnadsförda investeringar	-186	-210	-128	-145
Överfört till byggnader	-1 734	-1 870	-1 632	-1 815
Överfört till markanläggningar	-113	-106	-110	-104
Överfört till byggnadsinventarier	0	-3	0	-3
Överfört till inventarier	-22	-46	0	1
Bokfört värde vid årets slut	3 224	2 663	3 136	2 546

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	20	20
Bokfört värde vid årets slut	-	-	20	20

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

	Andel %	Antal/andel	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2016	2015	2016	2015
Dotterföretag / Org nr / Säte						
AB Stadsholmen	91	45 501	-	-	20	20
556035-1511 / Stockholm						
Fastighets AB Centrumhuset	100	1 000	-	-	0	0
i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm						
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

NOT 17 ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Andra långfristiga fordringar	6	11	6	11
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	25	25	25
Bokfört värde vid årets slut	31	36	31	36

Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	11	20	11	20
Tillkommande fordringar	-	-	-	-
Avgår, kortfristig del	-5	-9	-5	-9
Bokfört värde vid årets slut	6	11	6	11

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ andel	Nom (tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2016	2015	2016	2015
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	6	6	6
Svenskt Fastighetsindex SFI ek för 769602-7460 / Stockholm	-	50	0	0	0	0
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut			25	25	25	25

NOT 18 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Hyresfordringar	13	15	12	14
Kundfordringar	10	10	6	3
Bokfört värde vid årets slut	23	25	18	17

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Momsfordran	3	44	3	44
Skattekonto	2	9	2	1
Övrigt	7	9	6	8
Bokfört värde vid årets slut	12	62	11	53

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna intäkter	4	8	4	8
Tomträttsavgälder	34	33	27	27
Övrigt	35	13	32	9
Bokfört värde vid årets slut	73	54	63	44

NOT 21 EGET KAPITAL

Antal aktier 15 190 000

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst 9 630 625 338
Årets resultat 591 721 048

Summa 10 222 346 386

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 8 522 000
I ny räkning balanseras 10 213 824 386

Summa 10 222 346 386

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	74	109
Förändringar under året	-	-	-37	-35
Vid årets slut	-	-	37	74

Periodiseringsfonder

Avsatt vid tax 2011	-	-	-	837
Avsatt vid tax 2012	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2013	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2014	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2015	-	-	144	144
Avsatt vid tax 2016	-	-	215	224
Avsatt vid tax 2017	-	-	207	-
Vid årets slut	-	-	566	1 205
Bokfört värde vid årets slut	-	-	603	1 279

NOT 23 AVSÄTTNINGAR, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	2	3	2	3
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	0	-1	0	-1
Bokfört värde vid årets slut	2	2	2	2

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

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

Nedskrivning

Vid årets början	60	-	60	-
Periodens förändring	55	60	-	60
Bokfört värde vid årets slut	115	60	60	60

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

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	10 100	10 100	10 100	10 100
Outnyttjad del	728	2 562	728	2 562
Utnyttjad kreditbelopp	9 372	7 538	9 372	7 538
Källskatt	4	3	3	3
Övriga skulder	12	10	22	8
Bokfört värde vid årets slut	9 388	7 551	9 397	7 549

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna semesterlöner	17	17	15	16
Upplupna sociala avgifter	4	4	4	4
Övriga upplupna kostnader	177	264	170	250
Förutbetalda hyresintäkter	254	235	218	201
Övriga förutbetalda intäkter	2	2	0	0
Bokfört värde vid årets slut	454	522	407	471

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Uttagna pantbrev	3 439	3 439	3 128	3 128
Varav i eget förvar	3 439	3 439	3 128	3 128
Ställda panter	-	-	-	-

Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987–1992, samt för vissa korta krediter. Numera sker all upplåning via koncernkontot. Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelser. Dessa uppgick till 2 (3) mnkr.

NOT 27 EVENTUALFÖRBINDELSER, MNKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	3	3	3	3

NOT 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	9 630 625 338
Årets resultat	591 721 048
Summa	10 222 346 386

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	8 522 000
I ny räkning balanseras	10 213 824 386
Summa	10 222 346 386

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

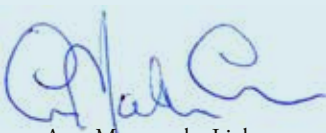
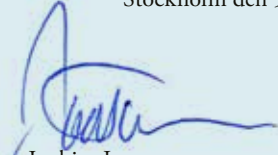
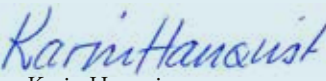
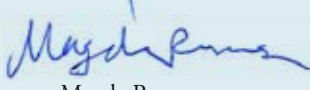
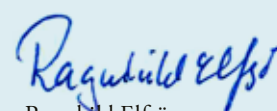
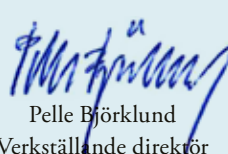
Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Det egna kapitalet i AB Svenska Bostäder uppgår till 12 045 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår det till 12 852 mnkr.

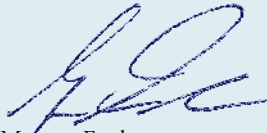
Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

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 9 februari 2017

 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 9 mars 2017


Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–47 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–5 och 51–69. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna be-

skrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller för-

lust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Stockholm den 9 mars 2017



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 2016.

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 fullmäk-

tiges 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 2017-02-03 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 3 februari 2017



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 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 kvitto 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.sgb.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 fem ombyggda hus är preliminärt certifierade, fyra med betygsnivå brons och ett med betygsnivå silver. Tre av våra ny-

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

Albano – en ny hållbar stadsdel i samverkan

Under ledorden ”Läkande – Levande – Lärande” pågår planering av en ny stadsdel i samverkan mellan Akademiska hus och

Miljönyckeltal

	Enhet	2015	2016	Mål 2016
Energianvändning för värme och varmvatten*	kWh/kvm	155,3	154,6	155
Fastighetsel*	kWh/kvm	20,6	21,3	20,6
Vattenförbrukning*	m³/kvm	1,8	1,8	-
Antal certifierade Miljöbyggnader	Styck	3	12	-
Andel miljöbilar	%	100%	100%	100%
Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	%	13%	22%	20%
Antal radonmätningar	Styck	282	287	111
OVK, godkända samt pågående åtgärder eller pågående besiktningar i icke godkända anläggningar	%	99	98	100
Antal miljörevisioner av ramavtalsleverantörer och byggprojekt	Styck	11	11	-

*Exkl AB Stadsholmen och Vällingby C

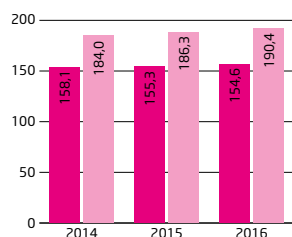
SVENSKA BOSTÄDERS MILJÖPOLICY

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.

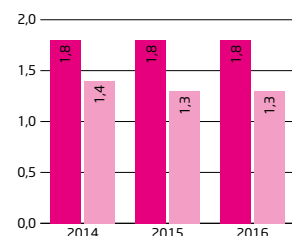
Svenska Bostäder. Albano, som ligger mellan Stockholms universitet och KTH, ska inrymma 1 000 student- och forskarlägenheter samt 100 000 m² utbildningslokaler. Projektet Albano deltar i City Lab Action som är ett program för hållbar stadsutveckling lett av Swedish Green Building Council, SGBC. Inom City Lab Action formuleras och diskuteras mål för sociala hållbarhetsaspekter såväl som effektiv resurshushållning och minskad negativ miljöpåverkan. De första lägenheterna planeras vara klara 2020–2021.

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



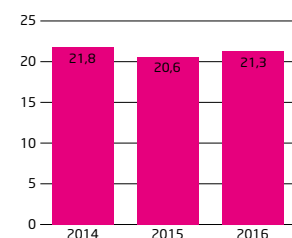
■ Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby City
■ Stadsholmen

Vattenförbrukning, m³/kvm BOA/LOA



■ Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby City
■ Stadsholmen

Användning av el*, kWh/kvm BOA/LOA



*Exkl. Stadsholmen och Vällingby City

Solceller

Svenska Bostäder har 29 solcellsanläggningar som producerade 560 MWh under 2016. Under året har inga nya anläggningar installerats. Det beror på att regelverket för solceller har varit under omprövning på nationell nivå och det har varit oklart vilka ekonomiska förutsättningar som kommer att gälla. Vår förhoppning är att få klara besked under 2017 och att det ska bli gynnsamt att installera i solceller.

Fastigheter utan farliga ämnen

För att säkerställa att farliga ämnen inte används eller byggs in i Svenska Bostäders fastigheter används Byggsvarubedömningen, 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 och förbrukningskemikalier som är värderade som Rekommenderas eller Accepteras enligt Byggsvarubedömningen. I alla ny- och större ombyggnadsprojekt ska de produkter som byggs in i fastigheterna dokumenteras i en digital loggbok. Vi tar även hand om inbyggda miljö- och hälsofarliga material genom att inventera och, vid behov, sanera i samband med ombyggnader.

Miljöanpassad förvaltning

Under många år har Svenska Bostäder arbetat för en miljöanpassad förvaltning av fastigheterna. Vi ska 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. Målet är att vi ska ha en hundra procentig förnyelsebar bränslemix. Då vi inte rent praktiskt kan påverka leverantörens val av bränsle för att producera fjärrvärme genomförs en avstämning av målet vid våra kundträffar. Våren 2016 driftsatte vår största fjärrvärmeleverantör Sveriges största biokraftvärmeverk. Detta har medfört att andelen förnyelsebart bränsle ökat markant och kommer att uppgå till cirka 90 procent av den totala produktionen. Vår fortlöpande energieffektivisering av fastigheterna, främst i samband med om- och nybyggnation, bidrar också till en minskning av de klimatpåverkande utsläppen. Användning av fastighetsel och transporter har endast en marginell effekt på våra totala utsläpp.

För att få struktur i energiarbetet och en förankring i förvaltningen, upprättar Svenska Bostäder energiplaner för att fastställa och möjliggöra uppföljning av energimål för kommande år och även på längre sikt. En minskning av energianvändningen ska inte påverka våra löften till hyresgästerna vad gäller inomhuskomfort. Vår målsättning är 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 att säkerställa att vi håller det vi lovar, sker datoriserad styrning i våra lägenheter utifrån verklig rumstemperatur. Vi följer även upp hur våra hyresgäster upplever komforten i sina lägenheter genom årliga enkäter.

Värme och vatten

Alla våra fastigheter försörjs med fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten och följs upp kontinuerligt. 2016 minskade fjärrvärmeanvändningen med 0,5 procent jämfört med föregående år. Det totala fastighetsbeståndet har en allt större andel nyproducerade hus med låg energianvändning och dessutom har stora energieffektiviseringar åstadkommit i genomförda större ombyggnader. I de befintliga fastigheterna som står för merparten av vårt bestånd, är en engagerad fastighetsdrift en avgörande faktor i det dagliga energieffektiviseringsarbetet.

Även vattenanvändningen följs upp och täta avstämningar har gjort att vattenläckor har kunnat upptäckas tidigt innan skador på byggnader eller höga kostnader uppstår. Vattenanvändningen för 2016 är oförändrad jämfört med tidigare år. Vattenbesparande åtgärder och översyn av installationer sker fortlöpande och bidrar till att vattenåtgången ligger på en stabil nivå.

Fastighetsel

För att minimera vår klimatpåverkan använder Svenska Bostäder sedan cirka 20 år tillbaka enbart el som är klassad enligt Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Under 2016 ökade elanvändningen med 1 procent jämfört med föregående år.

Målet med en oförändrad elanvändning uppnåddes därmed inte. En orsak till detta är att ett antal större ombyggnadsprojekt genomförts där byggström hämtats från fastighetselen, samt att det i många ventilationssystem har installerats värmeåtervinning vid ombyggnad vilket medför en ökad elförbrukning.

Transporter

Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från företagets egna fordon och transporter. Samtliga Svenska Bostäders bilar är miljöbilar, främst etanol- och gasbilar. Under året har vi köpt in ytterligare elbilar och har nu totalt 12 stycken, vilket motsvarar 17 procent av vår bilpark.

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 uppföljning av temperaturer 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, ventilationsåtgärder som radonfläkt eller radonsug. Svenska Bostäder rapporterar årligen aktuell radonstatus till Miljöförvaltningen.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Vår målsättning är att samtliga lägenheter och lokaler ska ha en godkänd obligatorisk ventilationskontroll. Vårt mål är att åtgärder eller besiktningar ska pågå i alla icke godkända ventilationssystem. Under 2016 nådde vi inte målet i 2 procent av beståndet. Anledningen är att OVK-besiktningar eller åtgärder skjutits fram på grund av nära förestående ombyggnationer.

Källsortering

Svenska Bostäder arbetar löpande med att stimulera och underlätta insamling och sortering av avfall för våra hyresgäster. Vi har cirka 320 miljöstugor där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. I miljöstugorna går det att lämna upp till 10 fraktioner av producentansvarsmaterial och grovavfall. För att säkerställa en fortsatt hög kvalitet har en regelbunden uppföljning av miljöstugornas skötsel genomförts under 2016.

Utöver insamling i våra miljöstugor låter Svenska Bostäder organisationen Human



Bridge ställa upp insamlingskärl för textilier på vår mark. Under 2016 fanns totalt 40 kärl där 150 ton textilier samlades in.

Hushållsavfall

Svenska Bostäder har under 2016 fortsatt att förbättra och rationalisera hanteringen av hushållsavfall. Framför allt innebär det att hämtställen med manuell hantering där det är svårt att hämta åtgärdas löpande. Där det är möjligt införs i stället maskinella lösningar, som sopsug och markbehållare.

Matavfall

Stockholms stad har som mål att 70 procent av matavfallet ska samlas in år 2020. Syftet är att avfallet ska bidra till produktionen av biogas och att näringen återförs till jordbruksmark. Svenska Bostäder har under året ökat matavfallsinsamlingen genom att utöka antalet lägenheter som har möjlighet att samla in sitt matavfall. Det finns olika system för insamling och Svenska Bostäder har implementerat separat sortering i brun påse, optisk sortering med Gröna påsen och matavfallskvarnar. Vilken lösning som tillhandahålls beror på vad som är möjligt och lämpligt på respektive plats. För närvarande har drygt 5 600 av våra lägenheter tillgång till system för insamling av matavfall, det motsvarar drygt 20 procent av lägenhetsbeståndet.

Källsortering hushåll, insamlad mängd från ett urval av fraktioner

	2016 kg/lgh	2016 ton, totalt
Glas (färgat och ofärgat)	18	474
Plast	8	211
Metall	2,5	65
Returpapper	53	1 384
Elavfall	14	364
Textil		150

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 löpande miljöuppföljning av byggprojekten samt revisioner av ett urval leverantörer.

Under 2016 har leverantörer inom exempelvis rör- och målningsarbeten, skadedjursanering och fasadrenovering 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	9,9	0	0,0
Helsingfors 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4	0,7	0	2,1
Kotka 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 988	0	2	233	1,2	0	5,7
Nystad 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	289	99	7	0	5,6	908	47,8
Nystad 6	Borgågatan 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	7,3	1 107	59,8
Nystad 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	457	99	5	62	7,1	1 111	56,8
Nystad 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	297	99	5	64	7,2	1 105	54,4
Nystad 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	504	99	6	64	2,8	908	48,9
Nystad 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	296	99	5	62	4,5	903	47,1
Nådendal 1	Villmanstrandsgatan 1	D	1974	1974	0	0	0	0	24	0,0	0	3,3
Saima 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211	1,1	0	4,8
Sveaborg 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	200	96	4	66	5,5	895	45,5
Sveaborg 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	562	96	9	62	6,0	893	48,2
Akalla Summa					45 114	19 982	786	53	916	58,8	979	424,4
Husby												
Bergen 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0	0,0	0	4,4
Lillehammer 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimsgränd 17-19	D	1974	1974	0	2 716	0	18	0	3,4	0	8,6
Molde 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 159	135	81	27	0	6,8	1 076	67,7
Molde 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1982	7 956	579	103	20	0	9,3	1 080	111,4
Molde 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	53	119	3	190	6,8	961	96,4
Molde 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	69	116	16	223	7,4	971	100,0
Molde 5	Bergengatan 43-51	D	1976	2012	9 374	251	128	20	0	10,2	1 069	127,2
Oslo 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	55	104	2	154	7,0	899	90,1
Oslo 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	112	124	9	0	6,5	885	112,3
Oslo 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0	6,0	995	81,3
Oslo 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0	8,6	898	130,2
Oslo 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	4,9	897	75,0
Oslo 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 665	56	120	11	259	7,8	921	104,2
Oslo 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	82	130	15	0	7,7	891	117,6
Oslo 8	Edvard Griegsgången 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 127	0	4	0	2,6	0	0,0
Oslo 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0	1,3	0	6,9
Ringerike 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	0,9	0	4,8
Trondheim 1	Trondheimsgränd 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	1 075	115	23	0	7,2	926	97,3
Trondheim 2	Trondheimsgränd 4-8	D	1974	1974	6 166	340	84	5	0	3,5	899	75,9
Trondheim 4	Trondheimsgränd 24-28, 28A, 30-32	D	1974	2012	9 322	77	123	39	261	11,9	1 193	138,3
Trondheim 5	Trondheimsgränd 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	40	96	9	260	5,3	1 108	78,1
Trondheim 6	Trondheimsgränd 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	68	98	11	0	7,8	1 062	91,2
Trondheim 7	Trondheimsgränd 44-48	D	1974	1974	6 169	51	82	1	0	6,7	1 075	79,0
Ålesund 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslogatan 2-4, Trondheimsgränd 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1998	18 078	3 760	398	28	139	24,8	1 151	251,8
Ålesund 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimsgränd 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0	1,1	0	8,4
Husby Summa					162 119	15 360	2 359	295	1 846	165,3	1 006	2 057,9
Kista												
Gedser 1	Randersgatan 6, Ärvingevägen 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	2	0	5,7	1 453	58,9
Randers 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	1979	7 543	0	71	0	162	10,0	1 288	99,5
Ribe 37	Ribegatan 130	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,7
Ribe 38	Ribegatan 128	C	1979	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,7
Ribe 170	Ribegatan 99	C	1979	-	0	336	0	1	0	0,5	0	0,0
Silkeborg 136	Själlandsgränd 111	C	1980	1980	74	0	1	0	0	0,1	1 237	1,8
Århus 174	Århusgatan 65	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,6
Århus 175	Århusgatan 63	C	1980	1980	59	0	1	0	0	0,1	1 265	1,6
Kista Summa					11 450	339	204	3	162	16,6	1 352	167,0

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	841	126	24	0	8,4	861	73,0
Kvarndammen 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	904	130	29	0	7,6	860	71,2
Kvarndammen 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0	7,8	861	70,1
Kvarnfallet 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126	0,5	0	2,3
Kvarnseglet 1	Gärdebyplan 1	D	1970	1970	0	0	0	0	0	0,0	0	3,0
Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 4-25, 25A, 26-28, Vimmerbyplan 7	D	1971	1983	14 843	779	214	19	0	13,2	947	119,6
Kvarnseglet 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	446	0	2	188	1,0	0	4,5
Kvarnseglet 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	35	0,1	0	0,0
Kvarnseglet 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	917	172	15	0	11,0	925	100,6
Kvarnögat 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124	0,4	0	2,0
Lillkvarnen 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	2	46	2,3	840	27,6
Lillkvarnen 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 046	122	70	1	0	1,8	844	30,2
Lillkvarnen 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	723	0	1	86	0,4	0	2,2
Rinkeby 2:8	Gärdebyplan 3	D	1970	-	0	50	0	1	0	0,0	0	0,0
Storkvarnen 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1990	7 185	131	84	4	0	7,5	1 038	57,9
Storkvarnen 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	7 185	182	86	8	0	7,7	1 083	51,5
Storkvarnen 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Rinkeby Summa					77 169	6 148	1 063	131	606	69,7	921	615,7
Tensta												
Bränninge 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0	2,2	0	11,3
Bränninge 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12	5,4	1 403	46,4
Fällinge 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185	0,6	0	3,2
Gemlinge 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80	0,2	0	0,0
Gullinge 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	11	0	4,0	886	34,5
Hjälminge 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	141	50	3	33	2,6	888	29,8
Husinge 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0	5,1	885	47,2
Husinge 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	308	77	9	0	4,5	886	40,7
Kämpinge 1	Kämpingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	135	60	4	0	5,7	1 067	39,3
Neglinge 1	Kämpingebacken 5-21	D	1969	2015	8 604	97	99	4	113	9,2	1 085	76,1
Skänninge 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 789	969	80	16	103	5,1	888	49,5
Skänninge 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69	5,4	883	52,2
Skänninge 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72	6,7	883	52,4
Skänninge 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69	3,6	884	30,2
Skäringe 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1981	6 823	624	82	6	8	7,0	1 018	53,6
Tisslinge 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0	4,1	873	40,1
Toftinge 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	2003	7 189	295	94	6	16	6,5	1 025	67,9
Vämlinge 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1997	10 392	1 223	140	7	81	11,0	1 055	89,7
Tensta Summa					94 077	10 425	1 167	114	841	88,8	975	764,3
DISTRIKT JÄRVA SUMMA					389 929	52 254	5 579	596	4 371	399,2	989	4 029,2

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	1,5	1 048	15,4
Fransmannen 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33	2,9	1 042	30,9
Grekén 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	15	2,7	1 053	30,5
Holländaren 1	Elias Lönnrots Väg 2-10, Ibsengatan 51-75	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43	8,9	1 059	92,2
Indianen 1	Arvid Mörnés Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37	8,8	1 033	96,6
Italianaren 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	2 280	271	36	6	20	2,9	1 051	30,2
Italianaren 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23	4,8	1 500	52,6
Karelaren 2	Arvid Mörnés Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32	4,6	1 022	48,6
Norrmannen 1	Björnsonsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0	1,8	1 045	19,8
Portugisen 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	825	96	11	28	7,8	1 027	85,0
Turken 1	Arvid Mörnés Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	306	16	3	2	1,5	1 032	15,6
Ungören 1	Björnsonsgatan 62-66	C	2012	2013	5 543	755	70	1	0	8,6	1 565	97,7
Blackeberg Summa					44 067	4 989	664	68	233	56,8	1 133	614,9
Bromsten												
Idun 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbovägen 94B 96A-D	C	1984	1984	12 631	2 109	171	35	16	17,4	1 258	190,0
Jorund 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0	3,1	1 110	34,4
Margareta 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	97	28	4	28	2,5	1 097	27,6
Yrsa 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	467	52	4	44	5,4	1 096	56,5
Bromsten Summa					21 672	2 694	287	48	88	28,4	1 194	308,4
Grimsta												
Blyet 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0	0,3	0	2,0
Guldet 4	Grimstagatan 129-217, Gulldragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 551	406	27	133	31,4	1 026	350,7
Kvicksilvret 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 959	369	43	108	30,8	1 035	330,0
Neonet 1	Gulldragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	11,5	1 432	117,0
Silvret 2	Grimstagatan 36-46, 46A-C, 48-50, 54-58, 58A-D, 60-66, 66A-D, 68-72	C	1958	1958	8 020	421	119	7	16	9,2	1 062	99,5
Silvret 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	148	11,9	1 049	130,2
Tennet 1	Grimstagatan 103-117, Kanngjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0	10,6	1 064	116,4
Tennet 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	0	85	0	0	5,2	1 068	56,8
Tungstenen 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	77	61	2	54	4,9	1 250	53,1
Tungstenen 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	31	7,2	1 463	78,0
Uranet 1	Grimstagatan 219-235, Gulldragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162	14,9	1 042	161,4
Grimsta Summa					110 902	6 412	1 702	96	713	137,9	1 090	1 495,2
Hässelby Gård												
Bondesalen 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	295	136	11	35	8,6	1 026	92,6
Fondbersån 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	9 954	758	152	6	74	13,6	1 204	139,8
Herreköket 1	Liljeörnsgatan 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33	3,8	1 045	41,6
Hundlokan 2	Hundlokegränd 12-16	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Kungssalen 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	853	79	17	40	5,7	994	59,3
Kålgården 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,9	1 377	20,8
Lakejammaren 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 755	417	135	12	0	10,2	1 045	111,6
Mjölkkammaren 3	Liljeörnsgatan 29-67	C	1956	1956	8 082	735	141	17	67	9,8	1 016	106,1
Rosengården 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	48	3,9	1 015	43,1
Spegeldammen 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	131	110	3	52	8,3	1 022	90,6
Springbrunnen 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37	5,6	1 026	58,9
Sängkammaren 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41	12,0	1 016	129,5
Säteritaket 2	Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17	C	2005	2005	6 313	1 501	97	14	0	9,2	1 377	105,9
Tapetrabatten 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 148	169	18	53	13,6	1 035	153,9
Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	54	8,2	1 013	91,3
Örtagården 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4	1,4	1 124	14,1
Hässelby Gård Summa					94 853	7 950	1 495	134	538	115,8	1 072	1 259,2
Hässelby Strand												
Kornischen 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0	1,9	1 068	21,4
Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	44	7,7	1 081	80,4
Triglyfen 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	566	181	9	164	14,4	1 067	152,7
Triglyfen 2	Strandliden 22	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	27,9
Hässelby Strand Summa					19 487	626	322	12	208	24,0	1 072	282,4
Hässelby Villastad												
Skogsklockan 2	Lövstävägen 271	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Hässelby Villastad Summa					0	0	0	0	0	0,0	0	0,0

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, 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	13,2	1 615	213,6
Kusin Vitamin 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Holgerssons Gata 2, Pellepennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	7 671	2 199	113	4	0	13,2	1 622	210,4
Lasse Liten 1	Annedalsvägen 65-69, Pippi Långstrumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	1	0	4,5	1 612	72,4
Tant Grön 1	Agaton Sax gata 3-9, Kamomillagatan 10-14, Pippi Långstrumps gata 4, Suddagummans gata 5-7	B	2014	2014	6 228	1 467	82	4	0	10,7	1 670	172,6
Mariehäll Summa					24 452	6 734	322	16	0	41,7	1 631	669,0
Räcksta												
Bolaget 2	Ångermannagatan 78-128	C	1953	1953	11 476	1 104	179	21	29	13,2	1 011	146,6
Disponenten 1	Vällingbyvägen 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	14	0	4,9	980	53,2
Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	6	20	6,3	1 042	67,9
Platschefen 1	Vällingbyvägen 161-163	C	1953	1953	4 675	66	85	3	0	5,7	1 055	62,0
Vagnhallen 14	Jämtlandsgatan 159-161	C	1970	-	0	2 686	0	4	18	1,5	0	0,0
Räcksta Summa					25 673	5 371	404	48	67	31,6	1 021	329,7
Solhem												
Gotte 1	Sörgårdsvägen 141-155	C	1989	1989	542	417	7	1	7	1,1	1 159	10,1
Hedvig 22	Spånga Stationsplan 13, Spånga Stationsväg 55-81	C	1963	1963	8 690	269	141	5	70	10,5	1 164	121,5
Ulf 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Värsta Allé 12	C	1932	2012	691	568	7	5	0	1,8	1 317	17,2
Solhem Summa					9 923	1 254	155	11	77	13,4	1 173	148,8
Vinsta												
Jordfräsen 1	Rabattvägen 31-45	C	2012	2013	4 351	288	57	6	0	7,0	1 516	77,2
Kantskäraren 1	Redskapsvägen 10-24	C	2012	2012	6 238	107	83	2	0	9,6	1 494	109,1
Vinsta Summa					10 589	395	140	8	0	16,5	1 503	186,3
Vällingby												
Arkivbläcket 2	Bräckegatan 2-20, Kirunagatan 10-12	C	1991	1992	7 837	2 334	80	25	0	11,8	1 246	121,6
Bokpapperet 1	Lyckselevägen 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	6	29	5,4	1 147	57,6
Brevkopian 1	Skattegårdsvägen 37-43	C	1955	1977	4 928	16	88	2	0	5,9	1 050	65,9
Chefen 1	Vällingbyvägen 146-176	C	1953	1953	7 029	743	124	11	14	8,4	1 033	91,2
Glanspapperet 1	Lyckselevägen 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	8	17	7,4	1 145	77,1
Hektografen 2	Duvedsvägen 9	C	1955	1955	0	406	0	1	0	0,3	0	1,6
Hålkortet 1	Vittangiplan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 995	1 664	35	30	0	6,1	1 263	55,6
Håltången 1	Lyckselevägen 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	1	67	1,8	1 000	18,4
Häftstiftet 2	Duvedsvägen 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	8	4	2,9	1 065	30,5
Inköpschefen 6	Solursgränd 3-11, Solursgången 16	C	2011	2012	12 562	308	171	59	62	20,4	1 530	256,6
Kanslisilket 7	Bräckegatan 1-7, Kirunagatan 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	45	7,2	1 524	78,1
Kartoteket 1	Duvedsvägen 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	1	0	1,7	1 059	17,1
Korthållaren 5	Indalsbacken 4-31, Lyckselevägen 9	C	1954	2012	17 275	1 628	249	18	66	23,8	1 299	222,0
Nålfatet 2	Duvedsvägen 21-23	C	1955	-	0	438	0	2	0	0,3	0	0,0
Pennstället 1	Lyckselevägen 34-54	C	1954	1968	3 510	560	61	5	16	4,8	1 151	50,4
Ritbordet 3	Jämtlandsgatan 120-148	C	1953	1953	6 424	384	108	10	44	7,9	1 042	86,9
Skaftstämpeln 1	Härjedalsgatan 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	6	53	4,9	1 046	51,2
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	4	63	6,1	1 044	66,1
Stämpelfärgen 3	Härjedalsgatan 17-23	C	2016		4 325	1 167	61	1	0	7,5	1 691	85,8
Stämpelfärgen 4	Härjedalsgatan 27-33, Mörsilsgatan 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	299	104	10	28	7,7	1 066	82,2
Vällingby Summa					100 497	13 150	1 497	223	508	142,4	1 229	1 516,0
DISTRIKT VÄSTERORT Summa					462 115	49 575	6 988	664	2 432	608,5	1 159	6 809,8

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	3,6	1 051	40,6
Assessorn 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 723	86	17	31	8,0	1 066	76,0
Assessorn 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	367	43	5	13	3,0	1 079	30,0
Bergsrådet 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	9	47	3	13	3,0	1 030	31,2
Domhavanden 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1978	1 911	94	27	9	25	2,3	1 145	24,9
Hovrättsrådet 2	Fogdevägen 116	C	1954	1971	1 706	610	44	8	2	2,6	1 123	25,1
Kammarskrivaren 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	448	137	15	12	10,0	1 068	102,0
Kommerserådet 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6	1,3	1 045	13,0
Krigsdomaren 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	483	68	10	11	4,8	1 058	49,8
Krigsrådet 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	44	0,4	0	0,0
Miljöministern 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Ätravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6	5,3	1 469	57,4
Näringsministern 1	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	6,2	1 469	67,4
Rikskanslern 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	233	83	15	23	6,2	1 046	65,1
Skattebonden 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 029	67	11	5	5,4	1 057	55,9
Ståthållaren 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 879	274	40	56	20,7	1 062	215,9
Ståthållaren 5	Fogdevägen 110-114, 110A-D, 112A-D	C	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Bagarmossen Summa					63 085	9 675	1 040	147	286	82,9	1 109	854,3
Björkhagen												
Björkhagen 1:2	Hässleholmsvägen 12	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Blixten 1	Hässleholmsvägen 14-28	B	1947	1947	3 379	200	47	5	45	4,1	1 050	57,1
Duggregnet 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgs- vägen 2-6, Malmövägen 53	B	1956	1970	6 101	7 616	107	10	0	14,0	1 243	123,2
Duggregnet 6	Björkhagsplan 2-6, Malmövägen 55	B	1980	1980	0	5 484	0	2	0	6,3	0	29,2
Duggregnet 7	Halmstadsvägen 37-43	B	1959	-	0	4 585	0	21	0	5,0	0	0,0
Duggregnet 9	Björkhagsplan 1, Helsingborgs- vägen 8-16, Malmövägen 53	B	2015	2015	4 623	2 515	64	4	0	11,0	1 750	134,6
Molnet 3	Halmstadsvägen 32-36, Höganäs- vägen 2-16, Malmövägen 57-59	B	1949	1949	6 933	1 005	102	12	19	9,3	1 092	119,1
Termometern 1	Halmstadsvägen 52, Svalöfsvägen 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	1	4	2,2	1 074	33,6
Triplexen 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,9	1 585	27,4
Yrväddet 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,8	1 585	40,8
Åskväddet 2	Halmstadsvägen 51-61, Hässleholmsvägen 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	13	9	3,1	1 056	44,9
Åskväddet 3	Hässleholmsvägen 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	3	22	4,4	1 206	66,2
Björkhagen Summa					31 276	22 715	464	71	137	64,1	1 265	676,0
Bredäng												
Frimurareorden 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	546	56	11	41	5,0	978	40,7
Gröna Stugan 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	389	143	18	96	11,3	986	92,0
Gröna Stugan 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 100	140	18	0	10,9	985	97,6
Gula Knapparna 1	Stora Sällskapets Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	469	138	15	105	11,1	980	94,3
Gula Knapparna 2	Stora Sällskapets Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	461	138	16	110	11,3	977	94,2
Konstnärsgillet 1	Stora Sällskapets Väg 46-54, Älgrytevägen 157-165	C	1965	1965	10 610	337	141	15	123	11,3	976	93,7
Lilla Sällskapet 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	192	70	9	46	5,6	979	45,8
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 634	140	16	0	10,9	979	91,6
Vita Liljan 2	Bredängsvägen 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	1 856	0	5	4	1,0	0	0,0
Bredäng Summa					73 087	12 984	966	123	525	78,4	980	650,0
Farsta												
Blå Jungfrun 1	Vaniljvägen 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68	12,0	1 481	133,0
Farsta Summa					8 173	0	97	0	68	12,0	1 481	133,0
Gamla Enskede												
Dalen 3	Grusåsgränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	2	0	9,0	1 183	116,4
Dalen 6	Åsgärdevägen 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	4	0	11,2	1 168	145,9
Dalen 7	Åsgärdevägen 9-51	B	1979	1990	10 766	215	123	3	0	12,6	1 174	166,9
Dalen 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	260	134	6	0	13,5	1 196	177,4
Dalen 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdevägen 18, Åstorsringen 38	B	1979	1988	0	5 187	0	12	10	4,5	0	36,0
Dalen 21	Bersågränd 1, Åstorsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	1	0	0,0	0	2,7
Kolonisten 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 427	64	3	0	7,6	1 548	96,7
Kolonistugan 1	Åsgärdevägen 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	2	0	12,4	1 538	161,4
Gamla Enskede Summa					51 555	23 833	611	33	10	70,8	1 272	903,4

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	1 258	20,4
Vimpeln 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	16	2,2	1 239	33,2
Gröndal Summa					2 661	0	47	0	24	3,6	1 246	53,6
Hammarbyhöjden												
Adepten 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	381	36	8	9	3,0	1 093	42,8
Paternoster 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10	1,5	1 071	18,5
Ramskär 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 293	73	21	10	6,8	1 095	91,4
Rektorn 5	Lidköpingsvägen 52	B	1952	-	0	0	0	0	11	0,0	0	0,0
Seminarier 1	Ulrichamnsvägen 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	2	21	4,4	1 584	57,3
Slöjdlära 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	342	42	8	24	3,2	1 104	44,3
Ven 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0	1,5	1 112	21,3
Hammarbyhöjden Summa					13 352	3 093	215	50	85	20,4	1 171	275,6
Johanneshov												
Kopian 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0	1,6	1 229	21,4
Takmålningen 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0	1,5	1 239	21,4
Johanneshov Summa					2 139	207	36	9	0	3,1	1 234	42,8
Kärrtorp												
Agö 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23	5,8	1 500	70,3
Arkö 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39	8,7	1 060	102,9
Bredsand 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	442	67	9	29	5,0	1 076	59,6
Eggegrund 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	695	48	17	21	3,9	1 070	49,3
Grundkallen 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	506	68	14	22	5,2	1 078	60,6
Grönskär 2	Lågsjärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	2	15	0,4	0	4,6
Grönskär 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågsjärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	4 002	0	6	3	3,7	0	12,1
Grönskär 4	Karlsövägen 10, Lågsjärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	67	32	1	15	3,6	1 500	40,0
Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	414	30	7	16	2,1	1 088	24,6
Gåshällan 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38	6,4	1 501	81,3
Huvudskär 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	503	65	11	4	5,1	1 074	63,1
Limö 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12	2,8	1 072	34,3
Lågsjär 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	12	0	3,4	1 063	29,0
Sandhamaren 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 655	469	40	4	4	2,6	1 161	39,1
Skäggenäs 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	346	30	8	5	2,3	1 062	28,3
Stenshuvud 3	Fyrskäppsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	237	24	2	0	1,9	1 061	23,7
Söderarm 1	Lågsjärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3	9,0	1 113	91,6
Tjärven 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4	3,3	1 094	40,3
Utgrunden 1	Fyrskäppsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	296	24	7	5	1,9	1 067	21,7
Örskär 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37	4,0	1 075	46,3
Kärrtorp Summa					56 843	13 978	880	161	295	81,1	1 153	922,7
Liljeholmen												
Cisternen 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	218	2,0	0	5,2
Kärlet 1	Nybohovsbacken 48A-C	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	29,4
Reservoaren 1	Nybohovsgränd 1	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	30,6
Reservoaren 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	8	23	11,2	1 329	152,7
Reservoaren 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2009	4 916	0	78	0	52	8,7	1 616	126,3
Reservoaren 11	Nybohovsbacken 33A-B	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Liljeholmen Summa					11 978	312	267	8	293	21,9	1 441	344,3
Långbro												
Galoschen 13	Svarthövsavägen 81-83	C	1946	1971	558	44	10	1	4	0,8	1 201	8,4
Kråsnålen 18	Svarthövsavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,8	1 201	8,2
Lackskon 8	Svarthövsavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	4	3	1,2	1 200	10,1
Långbro Summa					1 629	462	28	7	9	2,8	1 201	26,7
Midsommarkransen												
Maskrosen 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13	2,4	1 152	32,7
Midsommarkransen Summa					1 806	135	29	2	13	2,4	1 152	32,7
Mälarhöjden												
Urmakaren 38	Älgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17	3,9	1 337	44,6
Mälarhöjden Summa					2 797	50	44	1	17	3,9	1 337	44,6
Rågsved												
Bäverfällan 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30	1,6	943	16,8
Bäverfällan 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13	3,3	966	37,4
Bäverfällan 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0	2,4	976	27,1
Bäverfällan 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37	1,6	943	16,9
Bävergället 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10	2,4	946	27,3
Bävergället 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1	0	0,0
Bäverhuset 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32	2,2	947	24,0

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	2,5	990	25,2
Bäverpälßen 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8	2,8	990	29,9
Bäverpälßen 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	60	35	5	6	2,6	982	29,4
Bäverpälßen 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9	2,7	983	29,8
Bäverpälßen 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0	2,8	985	29,6
Bäverpälßen 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	13	2,6	984	28,9
Bäverungen 2	Bjursåtragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0	1,9	988	19,2
Bäverungen 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	6	1,7	947	17,8
Bäverungen 4	Bjursåtragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0	0,1	0	0,0
Låsfjädersn 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	2012	5 151	404	75	17	21	7,0	1 245	79,9
Rågsved Summa					35 673	2 512	502	76	226	40,3	1 011	439,2
Skärholmen												
Brännholmen 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1993	3 906	140	51	9	55	4,2	1 003	35,5
Ekholmen 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1989	4 176	189	54	17	58	4,4	1 010	40,1
Eldholmen 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1990	4 158	152	54	13	74	4,3	1 006	39,9
Hagholmen 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64	7,7	1 004	62,9
Högholmen 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	308	99	24	110	8,0	1 003	68,6
Idholmen 1	Idholmsvägen 124, 124A- B 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	101	45	5	48	3,6	1 005	30,1
Klubbholmen 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83	7,7	1 003	62,9
Lerholmen 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56	3,7	1 004	29,6
Oxholmen 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	129	51	8	68	4,2	1 004	34,1
Skärholmen Summa					45 126	1 985	591	121	616	48,0	1 004	403,7
Solberga												
Plösen 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48	0,2	0	0,9
Skohornet 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	8,3	1 469	92,0
Sylklacken 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,6	1 470	29,8
Solberga Summa					7 132	0	97	0	122	11,2	1 470	122,7
Sätra												
Sätra Stall 1	Sätragårdsvägen 10	C	2016	-	4 607	113	67	1	45	8,2	1 662	61,7
Sätra Summa					4 607	113	67	1	45	8,2	1 662	61,7
Värberg												
Storholmen 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	1967	7 796	2 788	100	7	0	7,9	1 023	86,9
Storholmen 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	7 940	0	103	0	62	7,3	1 048	65,8
Storholmen 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1967	8 291	1 700	106	8	0	7,8	1 005	78,8
Storholmen 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	417	50	5	89	4,2	1 007	38,0
Värberg Summa					27 925	4 905	359	20	151	27,2	1 022	269,5
Västberga												
Karusellen 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	2015	1 760	789	35	10	0	2,9	1 236	41,1
Kasperteatern 1	Karusellvägen 14	B	1946	1988	1 164	33	28	2	19	1,5	1 054	23,6
Kasperteatern 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14	4,3	1 027	62,2
Kuplettsångaren 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	2 052	178	43	3	0	3,0	1 260	35,7
Lyckohjulet 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombolavägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34	2,2	1 301	27,7
Lyckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	319	40	5	27	3,7	1 306	46,9
Radiobilen 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 532	66	54	5	0	3,9	1 307	53,7
Västberga 1:1	Elektravägen 34, Västberg Allé 20-22	B	2016	-	9 317	0	280	0	0	16,8	1 354	0,0
Västberga Summa					24 392	1 671	570	35	94	38,3	1 270	290,9
Östberga												
Familjen 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	237	96	13	85	8,9	1 081	95,6
Släkten 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 212	40	11	11	5,8	1 421	50,9
Ätten 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Ätten 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,4	1 489	47,4
Östberga Summa					12 950	2 449	177	24	132	19,1	1 236	193,9
DISTRIKT SÖDERORT Summa					478 186	101 079	7 087	889	3 148	639,8	1 144	6 741,3

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, Hårdvallsgratan 24-44	A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	243,4
Söderåsen 1	Bobergsgatan 18, Slättvallsgratan 8-12	A	2014	2014	4 936	65	142	1	0	13,5	2 259	210,4
Hjorthagen Summa					4 936	65	142	1	0	13,5	2 259	453,8
Kungsholmen												
Ankaret 20	Arbetargatan 32	A	1939	2012	1 443	99	36	1	0	2,6	1 459	50,7
Härolden 33	Kungsgatan 88	A	< 1929	1959	600	784	8	1	0	2,5	1 149	33,0
Vallgossen 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960	-	0	1 548	0	3	0	1,1	0	217,0
Kungsholmen Summa					2 043	2 431	44	5	0	6,3	1 377	300,7
Ladugårdsgärdet												
Högvakten 6	Hedinsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0	3,4	1 429	76,1
Lissabon 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76	1,6	0	19,6
Rio 10	Sandhamnsgratan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0	11,8	1 282	250,1
Rio 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	0	8,7	1 677	167,0
Smedsbacken 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0	5,3	1 788	93,1
Ladugårdsgärdet Summa					17 466	4 179	333	14	76	30,7	1 488	605,8
Marieberg												
Centauren 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,3	1 894	30,5
Centauren 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,2	1 892	29,3
Marieberg Summa					2 036	0	60	0	0	4,5	1 893	59,7
Norra Djurgården												
Kattrumpstullen 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8	2,8	1 693	49,1
Kattrumpstullen 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	11	172	11	15	10,6	1 691	171,3
Kattrumpstullen 9		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	44,0
Kattrumpstullen 12		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	138,4
Kattrumpstullen 13		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	43,0
Kattrumpstullen 14		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	42,0
Kattrumpstullen 15		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	39,0
Kattrumpstullen 16		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	60,3
Kattrumpstullen 17		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	42,7
Teknikhöjden 1		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Norra Djurgården Summa					6 162	53	208	25	23	13,4	1 691	629,9
Norrmalm												
Rörstrand 24	Upplandsgratan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0	0,7	1 090	15,6
Vingrån 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0	0,7	1 041	12,6
Norrmalm Summa					1 085	186	19	3	0	1,5	1 068	28,1
Stadshagen												
Vattenborgen 9	John Bergs Plan 5	A	1937	2012	912	0	24	0	0	1,6	1 456	28,6
Vattenborgen 11	John Bergs Plan 1	A	1935	2012	1 134	14	24	2	0	2,0	1 456	35,3
Stadshagen Summa					2 046	14	48	2	0	3,6	1 456	63,9
Södermalm												
Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	4 733	238	59	325	31,6	1 263	503,8
Fikonet 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1977	8 167	378	114	15	0	10,8	1 200	205,0
Fikonet 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	789	42	3	0	6,2	1 813	111,7
Fikonet 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1977	8 156	277	112	7	1	10,4	1 200	215,1
Fikonet 8	Barnängsgatan 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	2008	12 863	6 739	169	15	0	20,9	1 414	431,8
Haren 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 138	106	16	0	10,5	1 199	188,8
Kofoten 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	2001	9 598	5 411	177	68	20	22,3	1 336	385,0
Ormen Större 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0	6,1	1 241	99,4
Ormen Större 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	507	12	6	0	1,5	1 230	22,6
Paris 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0	7,3	1 372	131,0
Pennan 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0	3,0	1 400	51,6
Piskan 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0	0,9	1 206	19,0
Piskan 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	1	0	0,9	1 211	18,8
Piskan 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0	0,8	1 188	18,2
Piskan 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0	1,0	1 177	18,9
Piskan 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0	4,5	1 206	77,2
Piskan 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0	1,0	1 206	19,2
Piskan 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0	0,9	1 216	17,3
Piskan 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0	1,1	1 213	19,9
Piskan 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	86	20	2	0	1,6	1 184	33,1
Piskan 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0	1,7	1 200	31,1
Piskan 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	98	18	4	0	1,5	1 198	30,3

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	41,3	1 205	490,4
Pyramiden 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 128	43	18	0	7,6	1 492	126,6
Pyramiden 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	2013	1 633	496	19	2	0	2,7	1 455	50,3
Pyramiden 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötagatan 46	A	< 1929	2012	2 261	908	34	6	0	4,6	1 469	81,9
Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	2012	1 077	237	16	4	0	2,1	1 482	35,0
Pyramiden 12	Katarina Bangata 28, Östgötagatan 42	A	< 1929	1970	1 255	263	18	5	0	2,3	1 790	44,5
Pyramiden 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0	1,2	1 107	33,1
Pyramiden 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	571	16	3	0	1,1	1 121	36,2
Pyramiden 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	367	16	4	0	1,8	1 101	32,2
Pyramiden 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0	1,5	1 111	28,6
Pyramiden 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0	3,4	1 120	72,2
Rackarbergen 3	Marmorgatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14	15,1	1 805	264,2
Schultz 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0	2,3	1 253	40,9
Schultz 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0	2,3	1 107	43,2
Släggan 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	320	27	4	0	3,0	1 270	52,7
Spettet 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 946	64	12	0	9,0	1 181	150,2
Tobaksspinneriet 11	Långholmsgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0	5,3	1 276	88,2
Tumstocken 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 005	182	23	0	20,6	1 308	393,6
Tången 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0	4,0	1 471	64,1
Utkiken 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0	0,2	386	6,1
Utkiken 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4	420	16,3
Utkiken 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3	410	13,0
Södermalm Summa					171 017	51 457	2 490	425	660	278,6	1 298	4 812,2
Södra Hammarbyhamnen												
Båtklubben 6	Pollargatan 14-16, Henrikdalsallén 28	A	2011	2012	3 974	840	49	2	0	7,3	1 804	125,6
Forsen 2	Skeppsmåklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0	13,9	1 743	207,4
Redaren 2	Förskeppsgatan 2, Hammarby Allé 32-36, Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0	17,0	1 669	308,9
Redaren 3	Förskeppsgatan 4	A	2008	-	0	859	0	1	0	1,8	0	0,0
Snickeriet 1	Aktergatan 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsgatan 1-11	A	2006	2006	11 184	3 622	209	5	0	23,4	1 761	361,8
Södra Hammarbyhamnen Summa					30 894	8 320	505	18	0	63,4	1 736	1 003,8
Vasastaden												
Båtklubben 6	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0	4,9	1 093	104,2
Forsen 2	Gävlegatan 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	2012	1 756	124	32	3	0	3,0	1 505	60,3
Redaren 2	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0	3,2	1 361	62,3
Redaren 3	Eastmansvägen 21-25, Medevigatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 559	139	52	0	20,4	1 819	361,6
Snickeriet 1	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0	3,9	1 818	0,0
Mimer 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0	1,3	0	0,0
Riddarsporren 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0	0,5	1 168	8,8
Riddarsporren 18	Norrullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 070	43	14	0	13,4	1 236	162,0
Riddarsporren 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0	6,3	1 220	138,4
Riddarsporren 20	Norrullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0	1,8	0	0,0
Riddarsporren 22	Frejgatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	3	5,7	0	0,0
Sabbatsberg 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	223	231	15	0	10,6	1 214	194,4
Skålen 1	Norrbackagatan 27-29	A	1986	-	0	295	0	2	0	0,3	0	0,0
Skålen 21	Norrbackagatan 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	1	0	6,5	1 281	137,5
Smältan 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0	2,0	1 153	46,4
Smältan 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0	2,2	1 190	49,8
Smältan 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0	1,2	1 155	30,3
Smältan 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0	1,7	1 174	38,2
Tuben 1	Upplandsgatan 27, 27A	A	< 1929	2014	1 432	431	21	3	0	3,0	1 582	56,6
Ugnen 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0	2,3	1 160	48,0
Urnan 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0	3,6	1 164	73,2
Vasastaden Summa					45 608	19 916	811	142	3	97,8	1 365	1 572,0
Östermalm												
Brandmästaren 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0	1,2	1 018	24,5
Furiren 15	Lützengatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	881	52	4	0	5,8	1 505	112,7
Harpan 25	Karlplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0	3,6	1 319	73,0
Jungfrun 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0	3,0	1 034	56,6
Järnlotet 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	295	9	4	0	1,5	1 322	31,0
Karl Xv:S Port 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1980	1 193	834	21	3	0	3,4	1 108	56,6
Kasernen 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0	1,8	1 236	67,5
Norrtälje 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0	3,2	1 218	52,6
Tofslärkan 7	Odengatan 3	A	< 1929	2004	0	731	0	1	0	1,8	0	23,8
Östermalm Summa					12 405	6 319	141	46	0	25,4	1 275	498,2
DISTRIKT INNERSTADEN Summa					295 698	92 940	4 801	681	762	538,7	1 400	10 028,0



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RoK, 77 kvm	Tax. värde, mnkr
Bredäng												
Leopolds Lyra 1	Älgrötevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0	0,4	0	2,3
Nordens Vänner 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0	0,6	694	3,3
Bredäng Summa					97	1 008	1	2	0	1,0	694	5,6
Djurgården												
Bergsklippan 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	1960	235	45	3	1	0	0,3	1 201	7,5
Bergsklippan 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929	1929	105	0	1	0	0	0,1	1 270	8,1
Bergsklippan 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0	0,2	0	1,6
Djurgården 1:25	Djurgårdsslättan 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0	0,6	1 306	8,8
Djurgården 1:35	Lilla Allmänna Gränd 7, 13-17	A	< 1929	1929	833	89	11	1	0	1,0	1 212	24,9
Djurgården 1:37	Långa Gatan 6, 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,5	1 154	12,2
Halsen 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0	0,2	1 203	4,9
Halsen 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	313	192	8	5	0	1,1	1 711	14,7
Halsen 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,3	1 134	6,3
Halsen 12	Andréegatan 6	A	< 1929	1929	114	0	1	0	0	0,2	1 621	0,0
Konsthallen 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0	2,8	1 247	45,5
Krigsmanskassan 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0	0,2	1 165	3,8
Krigsmanskassan 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0	0,7	1 190	15,8
Krigsmanskassan 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,2	1 083	3,6
Krigsmanskassan 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0	0,6	1 185	10,7
Krigsmanskassan 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0	0,2	1 289	2,9
Krigsmanskassan 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0	0,4	1 196	8,2
Krigsmanskassan 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,2	1 263	7,0
Krigsmanskassan 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,6	1 179	13,5
Krigsmanskassan 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0	0,4	1 160	7,8
Djurgården Summa					6 019	1 606	99	27	0	10,7	1 243	207,7
Enskede Gärd												
Enskede By 1	Enskede Gärdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0	0,4	0	2,8
Lekstugan 1	Enskede Gärdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	8	0	0,7	1 094	5,0
Enskede Gärd Summa					86	1 235	1	9	0	1,1	1 094	7,8
Farsta Strand												
Farsta Gärd 1	Farstaängsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0	0,9	0	4,9
Farsta Strand Summa					0	1 176	0	1	0	0,9	0	4,9
Gamla Stan												
Ajax 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0	0,2	1 417	4,3
Apollo 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0	1,0	1 316	19,5
Apollo 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0	0,6	1 203	11,7
Cadmus 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	5	0	1,5	1 211	30,3
Cadmus 2	Järntorgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0	3,0	1 251	37,4
Callisto 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0	1,2	1 250	18,0
Cassiopea 6	Själågårdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	290	9	5	0	1,5	1 590	22,9
Cassiopea 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0	0,4	1 072	8,7
Cassiopea 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0	1,1	1 171	23,2
Ceres 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0	1,0	1 249	19,3
Ceres 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0	0,6	1 282	10,6
Ceres 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	4	0	0,7	893	13,9
Cupido 3	Själågårdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0	1,9	1 450	24,0
Cupido 4	Baggensgatan 24, Själågårdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0	1,3	1 218	23,5
Cygnus 4	Själågårdsgatan 10, Svartmangatan 25, Tyska Brunnspan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0	2,4	1 312	34,2
Daedalus 5	Kåkbrinken 11A-B, Lilla Nygatan 8-12, Munkbrogatan 9-11, Schönfeldts Gränd 8	A	< 1929	1973	2 480	1 180	37	14	0	4,2	1 260	110,0
Echo 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	348	10	7	0	2,5	1 588	34,3
Echo 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0	0,5	1 378	8,7
Erisichton 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Stora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0	1,8	1 352	22,3
Erisichton 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2	1 087	4,9
Erisichton 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0	0,2	951	4,8
Eurydice 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0	0,3	973	6,1

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 Hålsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0	0,3	1 038	7,0
Eurydice 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0	0,2	1 070	3,1
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0	0,1	0	0,0
Hippomenes 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0	0,9	1 389	12,3
Hippomenes 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	24	4	2	0	0,1	945	5,5
Iphigenia 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0	1,5	1 041	18,0
Iris 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0	1,8	1 240	13,4
Latona 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	632	5	7	0	2,4	941	39,3
Latona 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	50	5	1	0	0,8	1 191	15,2
Marsyas 10	Kräkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	209	7	4	0	1,1	1 204	22,1
Medusa 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5	1 235	11,7
Medusa 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	640	6	7	0	2,8	1 260	34,8
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	334	5	4	0	1,5	1 146	22,3
Memnon 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 774	0	13	0	4,1	0	48,4
Milon 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0	1,6	1 268	23,8
Milon 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0	1,1	1 435	18,8
Narcissus 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0	1,7	1 104	26,9
Pandora 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0	1,3	1 382	13,2
Pegasus 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0	0,8	1 323	13,3
Pegasus 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0	0,5	1 335	10,4
Pegasus 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0	0,2	1 086	5,5
Perseus 10	Köpmanbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0	1,0	1 302	14,8
Phaeton 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0	0,5	1 116	9,8
Phaeton 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0	0,4	1 116	7,4
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	1929	124	42	1	1	0	0,2	1 679	8,8
Pygmalion 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvärgränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	8	0	1,7	1 355	23,2
Pygmalion 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0	0,7	1 326	12,0
Pygmalion 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0	0,8	1 244	12,8
Pygmalion 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0	0,5	1 325	11,9
Trivia 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0	1,4	0	0,0
Typhon 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0	0,7	1 212	12,1
Typhon 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0	1,2	1 234	17,7
Gamla Stan Summa					21 775	13 435	333	189	0	62,4	1 246	988,0
Grimsta												
Grimsta 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	1929	121	208	1	2	0	0,1	500	3,0
Grimsta Summa					121	208	1	2	0	0,1	500	3,0
Gröndal												
Stora Fågelsången 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4	1 225	6,8
Göndal Summa					347	0	5	0	0	0,4	1 225	6,8
Herrängen												
Herrängsgården 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	433	0	1	0	0,4	0	2,6
Herrängen Summa					0	433	0	1	0	0,4	0	2,6
Johanneshov												
Bostället 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	110	0	1	0	0,1	0	0,5
Skansbacken 2	Skansbacken 2	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0	0,1	0	0,9
Johanneshov Summa					0	354	0	2	0	0,2	0	1,4
Kristineberg												
Kristinebergs Slott 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,6	1 122	12,8
Kristineberg Summa					611	0	5	0	0	0,6	1 122	12,8
Liljeholmen												
Lilla Katrineberg 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	914	6	5	0	2,5	1 056	0,0
Liljeholmen Summa					968	914	6	5	0	2,5	1 056	0,0
Långbro												
Långbro Gård 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8	0,8	1 062	9,4
Långbro Summa					783	20	8	1	8	0,8	1 062	9,4
Långholmen												
Alstavik 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	209	29	6	0	3,1	1 547	26,4
Centralvakten 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0	2,1	1 510	0,0
Direktörsvillan 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	1929	287	0	1	0	0	0,2	949	11,1
Grindhålet 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	1929	180	0	1	0	0	0,2	1 117	7,9
Karlshäll 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0	1,1	0	19,0
Knapersta 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	783	9	12	1	6	1,3	1 690	17,3
Knapersta 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	1929	134	505	2	2	3	0,5	1 091	21,9
Murhörnnet 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	1929	87	87	1	1	0	0,2	1 065	1,4
Sjötullen 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0	0,8	1 521	14,2
Stora Henriksvik 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	1929	0	190	0	2	0	0,2	0	3,7
Underofficershuset 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	10	6	1	0	0,7	1 499	12,2
Långholmen Summa					4 390	2 687	61	17	9	10,4	1 495	135,2
Marieberg												
Marieberg 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	1929	432	0	1	0	0	0,3	873	3,2
Marieberg Summa					432	0	1	0	0	0,3	873	3,2

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
Mälarhöjden												
Slättens Gård 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	1929	75	0	1	0	0	0,1	852	4,0
Slättens Gård 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	884	5,0
Mälarhöjden Summa					187	0	2	0	0	0,2	871	9,0
Norra Ängby												
Stora Ängby 22	Stora Ängby Allé 30-36	C	< 1929	1929	0	713	0	2	0	0,0	0	3,0
Norra Ängby Summa					0	713	0	2	0	0,0	0	3,0
Norrmalm												
Islandet 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	622	6	10	0	2,9	1 285	31,8
Väderkvarnen 21	Brunnsgatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 368	0	9	0	3,6	0	0,0
Norrmalm Summa					492	1 990	6	19	0	6,4	1 285	31,8
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	0,7	1 443	10,9
Mariedal 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0	0,1	0	0,0
Stadshagen Summa					94	854	1	3	1	0,7	1 443	10,9
Sätra												
Långsätra 2	Sätragårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0	0,1	0	0,0
Sätra Gård 2	Sätragårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0	0,3	1 421	2,9
Sätra Summa					188	110	2	1	0	0,3	1 421	2,9
Södermalm												
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1929	140	2 078	3	21	11	4,9	2 228	46,1
Barnängens Gård 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,2	1 332	23,0
Barnängens Gård 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0	1,3	1 244	27,0
Barnängsbacken Större 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 321	34,3
Blecktorner 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0	0,8	0	0,0
Bonden Större 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0	0,3	1 151	4,0
Bonden Större 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0	0,9	1 204	17,9
Bondesonen Större 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 125	0	23	0	1,9	0	0,0
Bondesonen Större 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0	1,5	1 246	27,4
Bondesonen Större 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0	0,5	1 168	6,9
Drottningen 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0	0,7	910	13,5
Drottningen 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0	0,8	1 015	16,7
Drottningen 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,4	1 307	7,4
Drottningen 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkobacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0	1,5	1 179	24,8
Drottningen 12	Katarina Kyrkobacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3	916	6,7
Drottningen 13	Katarina Kyrkobacke 3	A	< 1929	1930	613	22	15	3	0	0,8	1 006	15,2
Dykärret Mindre 10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	787	11	7	0	3,2	1 448	43,2
Ekermanskagården 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	1	0	0,2	0	0,0
Engelska Huset 3	Götgatan 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	4	0	4,0	1 112	33,2
Faggens Krog 1	Gavellusgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5	1 408	16,9
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	1929	75	7	1	1	0	0,1	676	3,0
Flintan 1	Bergsprängargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	565	340	7	8	0	1,5	1 377	27,9
Fotangeln 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	341	19	9	0	2,1	1 220	32,9
Fotangeln 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0	1,9	0	0,0
Fotangeln 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0	0,4	1 243	9,3
Färgargården 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	1929	454	0	3	0	0	0,4	1 158	16,9
Glasbruksklippan 1	Mäster Mikael's Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0	0,9	1 185	17,8
Graniten 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	1929	0	911	0	2	0	1,0	0	5,2
Grindvakten 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	1929	99	0	1	0	0	0,1	774	6,6
Gröna Gården 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,9	1 172	17,8
Haren 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0	0,9	1 199	20,2
Haren 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	1,0	1 161	21,4
Heleneborg 1	Söder Mälarstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0	0,8	1 605	14,6
Justitia 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0	0,1	0	0,0
Kaninen Minsta 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0	0,4	1 221	8,5
Kaninen Minsta 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0	0,7	1 256	14,7
Kaninen Minsta 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	48	15	1	0	1,1	1 203	21,7
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkobacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	872	151	14	7	0	1,8	1 865	25,9
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	236	0	9	0	0	0,1	1 750	5,3
Katarinabacken 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0	0,4	1 157	6,1
Katarinabacken 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0	0,6	1 115	8,5
Kattfoten Mindre 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	66	18	3	0	1,2	1 123	25,7
Kattfoten Mindre 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0	0,5	1 016	13,7

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokal	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, mnkr	Bostad, norm- hyra kr/kvm 3 RöK, 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	1 469	19,3
Kattfoten Större 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0	0,6	1 041	17,1
Kattungen 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1929	804	56	11	4	4	1,2	1 266	22,4
Kattögat 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0	0,3	1 005	5,1
Kattörat 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0	1,3	1 346	25,4
Klinten 2	Mäster Mikael's Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	1980	326	0	3	0	0	0,4	1 222	8,5
Klinten 3	Mäster Mikael's Gata 7, 7A-B	A	< 1929	1929	68	0	1	0	0	0,1	1 203	5,6
Kronan 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4	1 232	7,9
Kronan 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0	0,6	1 206	11,9
Kronan 5	Fjällgatan 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsgatan 33	A	< 1929	1929	678	332	9	5	0	1,3	1 203	22,3
Kungen 6	Katarina Kyrkobacke 8, Roddargatan 3A-B, 5, 5A-B, Svartensgatan 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	2	0	1,2	1 194	23,3
Lappskon Större 8	Bastugatan 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1929	2 193	1 698	33	25	0	6,5	1 267	93,4
Lappskon Större 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 047	0	25	0	8,7	0	98,0
Lilla Blecktornet 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0	0,7	0	0,0
Lilla Pryssan 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0	0,7	1 166	14,0
Lorensberg 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0	0,3	1 157	5,6
Lotsen 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	1929	82	0	1	0	0	0,1	1 107	6,0
Lotsen 17	Åsögatan 203	A	< 1929	1929	176	0	1	0	0	0,2	1 138	7,1
Lotsen 18	Åsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	1929	112	0	1	0	0	0,1	1 149	6,5
Lotsen 19	Åsögatan 209	A	< 1929	1929	120	0	1	0	0	0,1	1 136	6,6
Lotsen 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 079	5,9
Lotsen 21	Åsögatan 195	A	< 1929	1929	93	0	1	0	0	0,1	1 143	5,9
Ludvigsberg 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0	2,9	0	25,2
Ludvigsberg 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15	0,6	1 172	8,6
Magistern 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0	0,9	0	11,5
Mineralet 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	220	1	2	0	0,5	1 169	10,3
Mosebacke 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0	0,7	0	10,0
Mosebacke 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0	0,2	0	3,3
Nederland 20	Götgatan 46, Noe Arksgården 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0	2,9	1 459	35,7
Ormen Mindre 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	132	14	7	0	1,4	1 271	25,4
Ormen Mindre 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0	1,0	1 244	15,9
Ormen Mindre 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	215	10	3	0	1,1	1 260	17,2
Ormen Mindre 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	949	25	18	0	4,2	1 245	56,8
Ormen Mindre 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,7	1 040	16,2
Ormen Mindre 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	272	13	10	0	1,6	1 275	27,3
Ormen Mindre 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0	0,9	1 161	18,3
Ormen Mindre 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	205	9	13	0	1,3	1 229	20,4
Ormen Mindre 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0	0,9	1 276	15,8
Ormen Större 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	317	0	2	0	0,6	0	0,0
Ormsaltaren 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	1929	140	0	1	0	0	0,2	1 404	6,8
Paris 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0	2,1	0	25,2
Pelarbacken Större 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0	1,0	1 437	15,6
Rudan Mindre 4	Tjärhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0	0,5	1 127	6,7
Sandbacken Mindre 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0	0,2	0	1,5
Sandbacken Större 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	10	8	2	0	0,7	1 178	12,8
Sandbacken Större 14	Nytorpgsgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	135	8	4	0	1,1	1 271	18,7
Sandbacken Större 15	Nytorpgsgatan 16	A	< 1929	1971	420	69	7	1	0	0,6	1 214	10,9
Sandbacken Större 16	Katarina Östra Kyrkogårdsgården 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,9	1 245	17,8
Sankta Katarina Större 5	Mäster Mikael's Gata 2, 2A-H, Ny-torgsgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0	1,8	1 193	27,1
Schönborg 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 561	0	6	0	6,3	0	68,7
Skinnarviken 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,8	1 227	16,2
Spännramen 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0	0,9	1 261	16,5
Stadsvarvet 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0	1,0	0	0,0
Stammen 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	37	8	1	0	0,7	1 213	13,9
Stammen 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0	0,3	1 162	4,8
Stammen 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4	1 196	8,6
Stammen 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0	0,5	1 219	9,4
Stenbocken 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0	1,5	0	15,6
Stenbocken 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0	3,8	1 427	59,8
Stenbocken 8	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	745	39	11	0	6,0	1 359	99,6
Stenbodarne 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0	2,7	0	11,3
Stenbodarne 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0	1,9	1 387	19,6
Stenkolet 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0	0,5	1 535	9,7
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0	0,2	953	3,2
Sturen Minsta 2	Södermannagatan 2, Tjärhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	3 651	13	7	0	6,1	1 172	72,4
Sturen Större 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0	0,7	1 240	11,9
Svalgången 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0	2,4	1 326	44,1

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
Svalgängen 7	Bellmansgatan 7, 7A-B, 9-11, Hornsgatan 34, 34A-E, 36, 36A-B, 38, 38A-C, Maria Trappgränd 10	A	< 1929	1975	2 420	998	34	18	0	5,4	1 297	82,8
Södermalm 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	1929	0	48	0	2	0	0,1	0	0,0
Södermalm 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0	0,2	0	0,0
Tapeten 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0	1,1	1 354	14,0
Tegen 2	Bjurholmsgatan 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 835	18	23	0	3,8	1 434	64,2
Terrassen 16	Nytorsgatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	21	5	2	0	0,4	1 206	14,7
Tjårboden 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0	0,3	0	2,5
Tjårhovet Mindre 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	1929	161	0	2	0	0	0,2	1 290	0,0
Tjårhovet Stårre 37	Lotsgatan 2, Skeppargrånd 2	A	< 1929	1929	92	27	1	1	0	0,1	1 167	6,3
Tjårhovet Stårre 38	Skeppargrånd 4, Sågargatan 7	A	< 1929	1929	106	0	1	0	0	0,1	1 120	6,3
Tjårhovet Stårre 39	Skeppargrånd 6	A	< 1929	1929	116	0	1	0	0	0,0	1 172	6,4
Tjårhovet Stårre 40	Skeppargrånd 8	A	< 1929	1929	117	0	1	0	0	0,2	1 440	6,9
Tjårkokaren 1	Åsögatan 206	A	< 1929	1929	50	0	1	0	0	0,1	1 215	0,0
Tjårkokaren 2	Åsögatan 208	A	< 1929	1929	0	20	0	1	0	0,1	0	0,5
Tjårvråraren 1	Åsögatan 211	A	< 1929	1929	134	0	1	0	0	0,1	1 143	0,0
Tjårvråraren 2	Åsögatan 213	A	< 1929	1929	70	0	1	0	0	0,1	1 086	0,0
Tofflan 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgrånd 1	A	< 1929	1976	913	103	14	6	0	1,5	1 269	26,5
Tofflan 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	5	0	1,6	1 242	27,2
Tofflan 4	Bellmansgatan 1, Pryssgrånd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0	1,5	1 255	26,3
Trappan 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgrånd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	417	14	9	0	2,1	1 341	35,8
Tårmmen 1	Wollmar Ykkullsgatan 23	A	< 1929	1929	0	953	0	1	0	1,6	0	15,6
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0	0,8	1 048	15,4
Ugglan Mindre 8	Brånncyrkagatan 26, Ugglegrånd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0	0,8	1 195	12,7
Ugglan Stårre 6	Brånncyrkagatan 22B, Ugglegrånd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2	1 196	4,3
Ugglan Stårre 7	Brånncyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0	0,2	1 219	2,4
Ugglan Stårre 8	Brånncyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	51	5	3	0	0,5	1 213	8,9
Ugglan Stårre 9	Bellmansgatan 14A-D, Brånncyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0	1,2	1 209	19,8
Urvådersklippan Mindre 5	Urvådersgrånd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0	0,9	1 235	15,0
Utkiken 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	1929	73	0	1	0	0	0,1	1 079	5,8
Utkiken 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	1929	92	0	1	0	0	0,1	1 100	6,3
Utkiken 13	Lotsgatan 5	A	< 1929	1929	71	0	1	0	0	0,1	1 125	5,7
Utkiken 19	Sågargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0	0,3	1 180	5,8
Utkiken 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0	0,1	0	0,7
Utkiken 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	1929	52	24	1	1	0	0,1	1 008	5,9
Uven Stårre 4	Brånncyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0	3,4	0	30,0
Vintertullen 20	Malmgårdsvågen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	4	21	1	3	2,3	1 311	46,6
Vintertullen 21	Malmgårdsvågen 55A-H	A	< 1929	1950	1 238	118	16	3	17	2,2	1 381	36,1
Vintertullen Mindre 4	Malmgårdsvågen 53A-C	A	< 1929	1929	422	0	3	0	0	0,5	1 295	10,1
Våstergåtland 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0	1,0	1 164	14,0
Våstergåtland 24	Gåtgan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1991	1 923	343	21	9	0	4,3	1 384	61,4
Åstergåtland 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	220	7	6	0	1,5	1 425	22,6
Åstergåtland 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	220	21	5	0	2,0	1 383	27,9
Åverkikaren 1	Guldgrånd 1, Sårdermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	677	9	6	0	2,8	1 495	45,6
Åverkikaren 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0	1,7	0	16,6
Åverkikaren 32	Hornsgatan 28	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0	0,9	1 668	10,6
Åverkikaren 33	Hornsgatan 6	A	< 1929	1929	355	209	4	1	0	1,0	1 654	13,7
Sårdermalm Summa					71 624	51 632	1 053	518	50	187,9	1 274	2 832,0
Vasastaden												
Cedersdals Malmgård 1	Vanadislunden 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0	1,5	898	35,5
Cedersdals Malmgård 2	Sveavågen 154	A	< 1929	1929	130	0	1	0	0	0,1	845	9,2
Gråtunken 3	Eastmansvågen 30-34	A	< 1929	1929	0	302	0	2	0	0,5	0	0,0
Gråtunken 4	Eastmansvågen 36-38, Sabbatsbergsvågen 3	A	< 1929	-	0	231	0	1	0	0,1	0	0,0
Gråtunken 5	Sabbatsbergsvågen 1	A	< 1929	1929	0	1 054	0	1	0	2,0	0	0,0
Hålsobrunnen 3	Eastmansvågen 35-37	A	< 1929	1929	0	698	0	3	0	1,4	0	0,0
Silverskopian 2	Sabbatsbergsvågen 6-8	A	< 1929	1929	0	1 620	0	7	0	3,5	0	23,8
Vasastaden 1:100	Norra Stationsgatan 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	2	0	0,2	0	0,0
Vasastaden 2:97	Hollåndargatan 5	A	< 1929	-	0	30	0	1	0	0,0	0	0,0
Vasastaden Summa					1 398	4 189	37	19	0	9,3	894	68,4
Åkeshov												
Natt och Dag 1	Åkeshovs Gårdsvåg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0	1,8	0	9,9
Åkeshov Summa					0	1 417	0	2	0	1,8	0	9,9
Årsta												
Sundsta Gård 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0	1,4	1 492	18,7
Årsta Summa					851	53	11	1	0	1,4	1 492	18,7
Årby Slott												
Årby Gård 2	Årby Slottsvåg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0	1,1	0	7,3
Årby Slott Summa					0	933	0	1	0	1,1	0	7,3
Åstermalm												
Åstermalm 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	9	1	7,6	0	29,8
Åstermalm Summa					0	2 754	0	9	1	7,6	0	29,8
STADSHOLMEN Summa					110 463	88 329	1 633	834	69	309,0	1 264	4 412,1



Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Bygg- år	Värde- år	Yta lägen- heter	Yta lokaler	Antal lägen- heter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyres- värde, 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	21	0	10,3	0	86,6
Kontorsskylten 2	"Bjurforsgatan 2, 5, Bräckefaret 2, Frostviksfaret 2, Pajalagatan 11-15, 37-39, 43, 49-51, Vällingby Torg 6, 10, 18, 24, 30-32, 36, Vällingbygården 1, 7-17, Vällingbyplan 10-12"	C	1954	2006	0	15 164	0	81	0	29,4	0	206,1
Kontorsskylten 5	"Bjurforsgatan 1, Bräckefaret 5, Frostviksfaret 5, Matforsgatan 7, Pajalagatan 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygården 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsgården 2-24, Årevägen 57-59"	C	1954	2008	0	24 076	0	82	0	39,9	0	352,0
Kontorsskylten 6	Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173	C	1964	2007	0	13 763	0	72	0	31,8	0	261,1
Kontorsskylten 8	Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Pajalagatan 2-18, 22, 26-32, 36, Solursgården 2-10, Vällingbygården 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151-157, 161-171	C	1964	2007	0	34 614	0	50	0	27,5	0	369,2
Kortet 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0	1,0	0	0,0
Ritskåpet 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	1 039	0	1	0	5,0	0	0,0
Sidfoten 1	Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevägen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	34 074	0	6	0	13,7	0	228,9
Tre Brunnar 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997	0	6 806	0	37	0	9,4	0	60,1
Tuschet 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0	0,4	0	7,2
Vällingby Summa					0	136 028	0	352	0	168,4		1 571,2
VÄLLINGBY CITY Summa					0	136 028	0	352	0	168,4	0	1 571,2
Totalsumma					1 736 391	520 205	26 088	4 016	10 782	2 663,6	1 166	33 591,7

Arrende

Vällingby

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