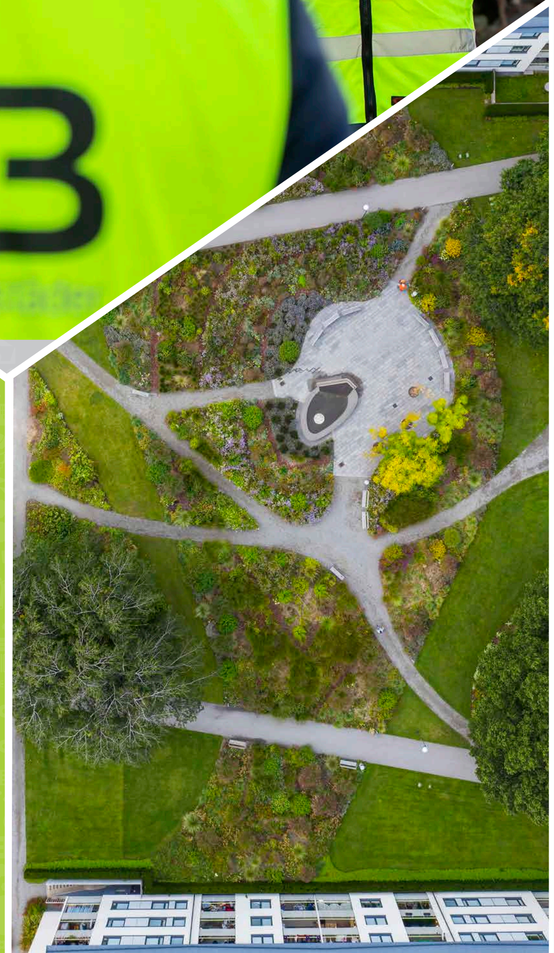
Svenska Bostäder

AB SVENSKA BOSTÄDER
HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING
2020



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HÅLLBARHETSREDOVISNING
Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 3-43

VD HAR ORDET 3

COVID 19 – ETT ANNORLUNDA ÅR 5

KORT OM SVENSKA BOSTÄDER 7

VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL 9
- Stadens inriktningsmål 2019 9
- Ägardirektiv 10
- Bolagets övergripande mål 11

- Svenska Bostäders affärsmodell 12
- Agenda 2030 13

STYRNING OCH KONTROLL 14
- Organisation och ledning 15

RISKHANTERING 16
- Krisledning 17
- Säkerhetsklassning 17

UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING 18

VÅR PÅVERKAN 20
- Intressent- och väsentlighetsanalys 20
- Social hållbarhet 23
- Ekonomisk hållbarhet 31
- Ekologisk hållbarhet 37

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN 40
GRI-DATA 41
GRI-INDEX 42

ÅRSREDOVISNING
Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 45-69

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 46
FINANSIELLA RAPPORTER 51
NOTER 60
REVISIONSBERÄTTELSE 70
GRANSKNINGSRAPPORT 73

SYMBOLFÖRKLARING

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

BREDÄNG FRÅN OVAN

STEFAN SANDBERG
VD, SVENSKA BOSTÄDER

VD HAR ORDET

Jag började på Svenska Bostäder i mars 2020 och det har verkligen varit långt ifrån en normal introduktion. Min personliga prioritering under året har varit att lära känna våra enheter och avdelningar, våra fastigheter, de projekt och alla uppdrag vi har att jobba med, och hur Stockholms stad fungerar. Jag har försökt att träffa så många nya kollegor som möjligt, våra hyresgäster, ägarrepresentanter, styrelseledamöter, entreprenörer, och andra samarbetspartners. Samtidigt som pandemin grusat den tänkta takten på introduktionen, har situationen samtidigt utvecklat både min och organisationens förmåga att använda digitala hjälpmedel och personligen har konditionen förbättrats avsevärt genom alla promenader tillsammans med de jag försökt lära känna.

Året har naturligtvis präglats av hanteringen av pandemin. Vi har haft krisledning och samordningsgrupper igång sedan i mars med syfte att bevaka utvecklingen och kunna ta snabba beslut om anpassning av arbetssätt. Huvudinriktningen har varit att arbeta för att begränsa smittspridningen, möjliggöra en trygg arbetsmiljö, och ändå upprätthålla prioriterade arbetsuppgifter. Det har därför varit viktigt för oss att ställa om många rutiner och arbetsuppgifter istället för att ställa in.

Allra viktigast och en grundförutsättning för att nå våra övergripande mål är att våra medarbetare trivs och är engagerade på jobbet. Genom att vi är motiverade, stolta, och känner att vi utvecklas, underlättas måluppfyllelsen och i slutändan blir det bra för dem som bor hos oss. Vi har under året därför i sedvanlig ordning gjort undersökningar och frågat alla medarbetare vad de tycker om Svenska Bostäder som arbetsgivare. Resultaten visar att vi som jobbar här uppskattar vår arbetsplats och vi har åter igen gjort oss certifierade som en bra arbetsplats enligt organisationen A Great Place to Work. För att säkerställa att vi ska förbli så även framåt har vi under året initierat ett nytt ledarskapsutvecklingsprogram, och planerar genomföra en kulturanalys med syfte att samla kunskap om vad som driver engagemang och glädje på jobbet.

Vi har fortsatt stärka arbetet med mångfald och likabehandling, för att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv både inom bolaget och för att främja detta inom våra bostadsområden. Genom att aldrig slappna av inom dessa viktiga frågor är jag säker på att vi kommer bli en ännu bättre arbetsplats framåt.

Våra kunder visar Svenska Bostäder uppskattning och ger även i år höga betyg i de mätningar vi gör bland hyresgäster inom områdena produkt, service och glädjande nog även trygghet. Det är i detta sammanhang värt att nämna att vi under året övergick till ett nytt fastighetssystem vilket innebär nya rutiner, ovana arbetssätt, och mycket intern tid som har lagts på utbildning. I systemet har vi upplevt en del så kallade barnsjukdomar och

uteblivna funktioner, vilket vi behöver jobba med det kommande året. Jag vill därför rikta stor tacksamhet till dem hos oss som tålmodigt med nya verktyg och system dagligen tar hand om våra fastigheter och/eller möter våra kunder på olika sätt.

Året har naturligtvis också präglats av vår nyproduktion – ett viktigt område för att vi ska kunna bidra till stadens bostadsförsörjningsmål. Vi har en projektportfölj på över 5 000 lägenheter, nära 2 000 i produktion, och vi startade under året byggandet av 393 nya hem. Under året har produktionskostnaderna i flera projekt av olika och ibland naturliga orsaker blivit högre, kalkylerna för nya projekt har blivit svårare att få ihop, och flera projekt i tidiga skeden har blivit tvingade att stängas ner med förgävesprojekteringskostnader som följd. Detta ger en negativ påverkan på bolagets ekonomi, dels i år och dels framöver i form av avskrivningar, vilket föranleder ett arbete med att utveckla våra arbetssätt i investeringsprojekten, allt från hur vi prioriterar bland projekten och kalkyler i tidiga skeden, till genomförandet och överlämningen till förvaltning.

Renoveringstakten har varit hög under året. Vi har bland annat beslutat om tre nya ombyggnadsetapper i Järvaområdet. I flera av de fastigheter som nyligen genomgått större ombyggnadsarbeten har vi följt upp den minskade energianvändningen under året, vilket visar på mer än 30 procent minskad energianvändning i de flesta projekt. Det bevisar att ombyggnadsprojekten är viktiga för att kunna nå våra energimål.

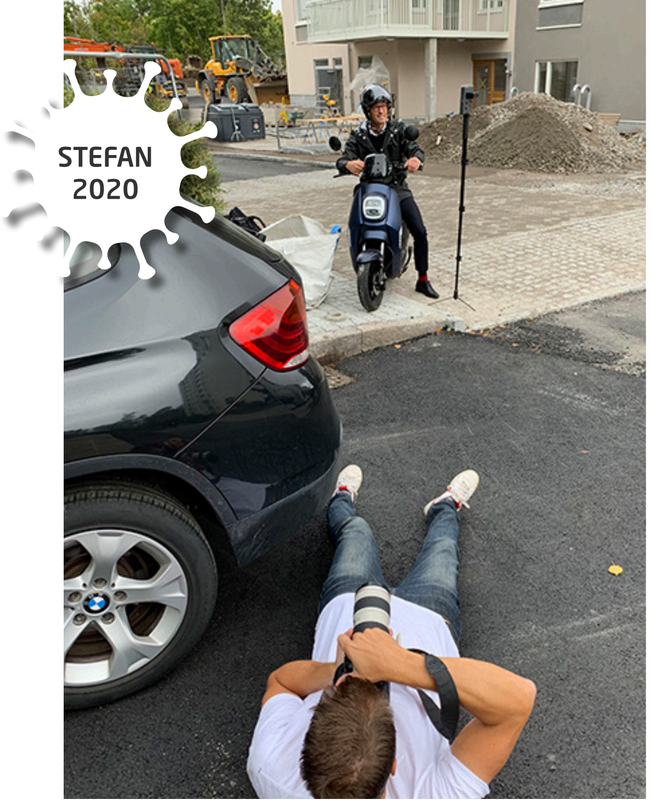
Då ombyggnaderna och underhållsarbetet kraftigt påverkar ekonomin för både bolaget och de boende, samt upplevelsen för de boende, samtidigt som det starkt påverkar klimatavtrycket, har vi valt att påbörja ett strategiskt arbete med att ta fram en underhållspolicy. Arbetet med policyn planeras vara klart under 2021.

Under året har vi lagt mycket tid på att omvärldsbevaka och analysera vår verksamhet, och utifrån det definierat nya långsiktiga mål för verksamheten. Av de olika målområdena har vi den största ambitionshöjningen inom miljö- och klimatarbetet. Vi kommer särskilt stärka vårt arbete för att främja cirkulär ekonomi. Andra områden som ligger i planen är att ytterligare underlätta för hyresgäster att göra miljösmarta val, att sträva mot mer hållbara transporter, säkerställa sund inomhusmiljö, och fortsätta vårt arbete med att styra mot byggnader och material utan farliga ämnen. Vi har ett långsiktigt mål att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.

Trygghetsarbetet har under året varit starkt prioriterat, och kommer även framåt att vara ett viktigt område för oss att arbeta med. Betydelsefulla komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, frekventa ronderingar i våra områden, samt förstärkning av fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna.

Jag vill avslutningsvis tacka alla hyresgäster, medarbetare, styrelsen och Stockholms stad för det gångna året. För hjälp med min introduktion, för ett gott samarbete, och framför allt för fantastiska prestationer trots en seglivad och tung pandemi.

STEFAN SANDBERG
VD, SVENSKA BOSTÄDER



COVID-19

EN SÄLLSYNT OCH OFÖRUTSÄGBAR HÄNDELSE MED OMVÄLVANDE KONSEKVENSER BRUKAR KALLAS FÖR EN SVART SVAN.

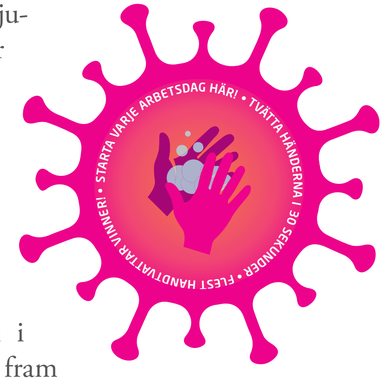
Under 2020 seglade coronapandemin in som en svart svan och påverkade stora delar av verksamheten. Sjukdomen covid-19 orsakas av ett så kallat coronavirus, som fått namnet SARS-CoV-2.

Svenska Bostäder har likt övriga världen påverkats av covid-19 under året. Sedan i våras har en krisledningsorganisation varit igång under ledning av vd och koordinering av bolagets säkerhetsstrateg.

Bolagets företagsledning och huvudskyddsombud har haft kontinuerliga samordningsmöten med riskanalyser och kontinuitetsanalyser. I våra risk- och kontinuitetsanalyser har vi utgått från att ett allvarligt personalbortfall om upp till 50 procent skulle inträffa som en följd av hög sjukfrånvaro, om förskolor och skolor skulle stänga, eller om Svenska Bostäders personal skulle behöva stödja andra drabbade verksamheter inom Stockholms stad. Lyckligtvis har detta scenario inte inträffat under året.

Svenska Bostäder har arbetat i enlighet med Stockholms stads riktlinjer samt Folkhälsomyndighetens råd för att förhindra smittspridning. Huvudinriktningen med arbetet avseende covid-19 har varit att aktivt arbeta för att begränsa smittspridning med ett särskilt fokus på riskgrupper, att säkra en trygg arbetsmiljö, och att anpassa ordinarie verksamheter och uppdrag till det rådande läget.

Givet detta har en hel del anpassningar i verksamheten genomförts. Under större delen av perioden har vi till exempel anpassat vilka serviceåtgärder vi vidtar efter felanmälningar. Vi har prioriterat akuta åtgärder medan felanmälningar av mindre akut karaktär har fått skjutas framåt. Den tid eller de medel som frigjorts med avseende på det har istället använts till fler ronderingar och ökade åtgärder i allmänna utrymmen och i bostadsområdena.



För att kunna gå in i lägenheterna har vi tagit fram skyddsutrustning i form av handsprit, visir och handskar för bovärdar att använda. Vi har låtit hyresgästen lämna lägenheten eller gå in i ett annat rum vid besöket.

De flesta receptioner har haft begränsade öppettider och service. Istället har vi stärkt kommunikationen för att få fler hyresgäster att kontakta oss via Mina sidor eller per telefon.

Personal som har haft möjlighet, har utfört sitt arbete hemifrån för att på så vis underlätta trycket på kollektivtrafiken och för att minska eventuell risk för smitt-

En stor mängd informationsmaterial om att följa corona-restriktionerna har tagits fram under året, internt som externt.

spridning. Konferenser, möten, utbildningar med mera har om möjligt skett digitalt.

Sjukfrånvaron ökade med flera procentenheter under våren men gick tillbaka till normala nivåer under sommaren och inledningen av hösten.

Våra lokalhyresgäster har drabbats hårt av pandemin. Under våren föll till exempel besökssiffrorna i Vällingby Centrum med cirka 40 procent och omsättningssiffrorna med 20–40 procent där mode och restauranger drabbades hårdast. Vi har beviljat ungefär 350 ansökningar om hyreslättnader motsvarande en nivå om 16 miljoner kronor.

Arbetslöshetssiffrorna i Stockholm har ökat under året och naturligtvis har många av våra bostadshyresgäster också känt oro över att inte kunna betala hyran. Därför har Svenska Bostäder under pandemin på olika sätt agerat för att hjälpa de hyresgäster som behövt stöd att klara sig genom krisen. Framför allt genom att fördjupa det samarbete som redan finns med stadsdelsnämnder i syfte att undvika avhysningar, och genom att erbjuda avbetalningsplaner till de hyresgäster som tillfälligt får svårt att klara hyran. Vi har valt att inte genomföra avhysningar av hyresgäster om betalningssvårigheter har uppstått under pandemin.

I skrivande stund har ännu ingen strukturerad uppföljning eller utvärdering av bolagets hantering under pandemin genomförts, fokus är fortfarande på att följa utvecklingen av pandemin och göra nödvändiga anpassningar i verksamheten. Uppföljning och utvärdering kommer att genomföras när pandemin är över.

Foto: Lena Håkansson

KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

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

Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till student- och forskarlägenheter, kollektivhusboenden, ungdomslägenheter och seniorboenden. Bolaget äger 27 474 hyreslägenheter och 4 181 lokaler, där ingår centrumanläggningarna i Björkhagen, Dalen, Husby, Kärrtorp och Vällingby. Drygt hälften av lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar, resten är bostadskomplement.

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen har ett unikt uppdrag att rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde och flera av fastigheterna har status som byggnadsminnen. Stadsholmens del i bolaget är 279 fastigheter med 1 637 lägenheter och 897 lokaler för uthyrning. Alla siffror i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

NYCKELTAL	2020	2019
Antal fastigheter	699	697
Antal lägenheter	27 474	27 178
Omsättning, mnkr	3 118	3 033
Resultat före skatt, mnkr	75	310
Soliditet, %	46	47
Direktavkastning, %	5,2	5,0
Avkastning eget kapital	0,4	1,8
Avkastning totalt kapital	0,7	1,5
Bokfört värde fastigheter, mnkr	25 414	24 911
Investeringsvolym, mnkr	1 862	2 092
Driftkostnader kr/kvm	623	633
Årsanställda	287	288

Uppdelning av fastighetsbestånd

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

Järva

Svenska Bostäders fastigheter i distrikt Järva byggdes till stora delar i början av 1970-talet. På Järva pågår sedan ett antal år större renoveringar av fastigheterna för att rusta fastigheterna tekniskt, öka trivseln och tryggheten för våra boende samt minska energianvändningen. Järva är ett av Sveriges solcellstätaste områden.

Västerort

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

Söderort

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

Innerstaden

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

Stadsholmen

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

Karta: FCB Fältman & Malmén

Teckenförklaring

Järva · Västerort · Innerstaden · Söderort

Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm

Ort · Distriktskontor · Centrum · Huvudkontor

VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Stadens inriktningsmål 2020

1

En modern storstad med möjlighet och valfrihet för alla

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

2

En hållbar växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

3

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

KRISTINEBERGS SLOTT
AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde runt om i Stockholm, bland annat Kristinebergs slott på Kungsholmen.

Ägardirektiv

Kommunfullmäktige beslutar om budget för Stockholms stad med utgångspunkt i den långsiktiga visionen – Möjligheternas Stockholm. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder.

I syfte att styra mot Stockholms stads vision och inriktningsmål finns även tolv delmål samt ett antal ägardirektiv som sträcker sig över tre år. Uppdraget i budgeten och ägardirektiven kan kortfattat beskrivas enligt följande:

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Bolaget utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolaget ska vara ekonomiskt starkt och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Bolaget ska uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbara med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörers. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser.

Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. För att uppnå kommunfullmäktiges mål med en effektiv nyproduktion krävs att bolaget har tillräckligt stor projektportfölj.

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

Bolaget ska intensifiera sitt hållbarhetsarbete och aktivt arbeta för att uppnå målen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan. Bolaget ska intensifiera sina energieffektiviseringsåtgärder och bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling. Bolaget ska bereda möjlighet för boende i ytterstaden, där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Bolaget ska avyttra Vällingby Centrum. Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med en långsiktig affärsmässighet.

Bolagets övergripande mål

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

VI ÄR BÄST PÅ HYRESRÄTT I STORSTOCKHOLM

Det här målet säkerställer att vi arbetar för att ha de nöjdaste hyresgästerna bland Storstockholms stora bostadsbolag. För att nå målet behöver vi ständigt utveckla vårt erbjudande för att möta våra hyresgästers förväntningar. Vi bygger förtroende i den vardagliga förvaltningen och i dialogen mellan oss och hyresgästen. Vi följer upp det genom vår årliga kundundersökning där serviceindex är den viktigaste indikatorn.

VI HAR HÅLLBARA OCH TRYGGA BOSTADSMILJÖER

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner – ekonomi, sociala frågor och ekologi. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga av bolagets verksamhetsområden.

VI BYGGER NYTT, MYCKET OCH BRA

Svenska Bostäder ska bidra till att staden når en nybyggnationstakt på cirka 1 500 bostäder per år. Vi ska, tillsammans med systerbolagen, leda och utveckla projektet Stockholmshus och utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder. Svenska Bostäder ska bygga hållbart med god kvalitet för en långsiktig förvaltning. Utöver nyproduktionen finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd där genomgripande upprustning genomförs. När Svenska Bostäder arbetar med stadsdelsutveckling är ökad upplevelse av trygghet, jämställdhet i det offentliga rummet och tillgänglighet för alla viktiga principer.

VI ÄR LÖNSAMMA

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag som verkar på affärsmässiga villkor. Vi ska leverera av ägaren fastställda resultat och det här målet når vi genom att alla medarbetare känner ansvar för att våra resurser används klokt. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

VI HAR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

Svenska Bostäder ska vara en attraktiv och hållbar arbetsgivare som lockar till sig och behåller engagerade och kompetenta personer. Vi skapar utrymme för personlig utveckling och erbjuder möjlighet till interna karriärresor. Vi samarbetar med Great Place to Work och arbetar målmedvetet med utveckling av de områden som behöver förbättras.

Svenska Bostäders affärsmodell

ÄGARE
Stockholms stad

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

VISION
Sveriges nöjdaste kunder.

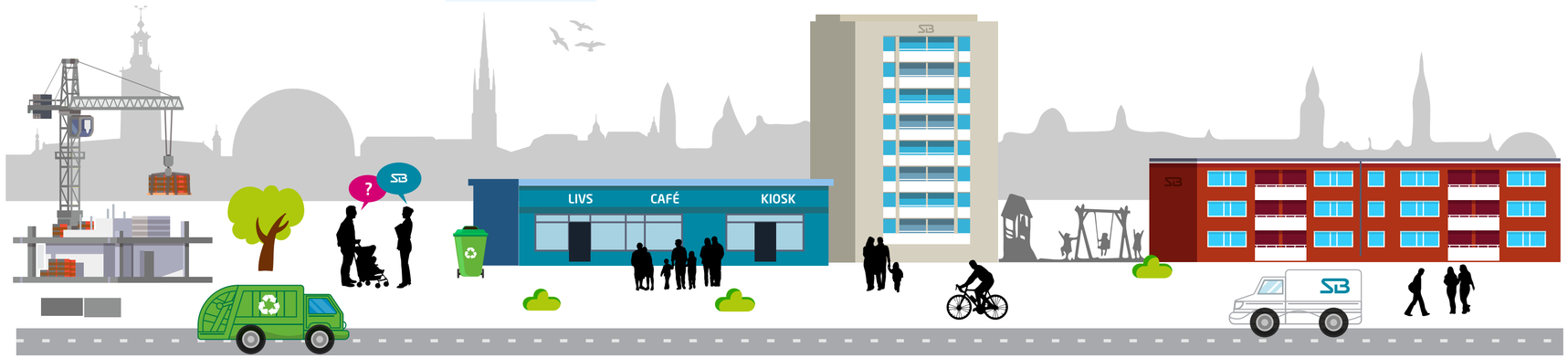
LÖFTE
Som en hyresvärd borde vara.

LEDORD
Resultatorienterade
Handlingskraftiga
Kommunikativa
Lyhörda

FASTIGHETSUTVECKLING
Vi bygger nytt och rustar upp vårt bestånd.

UTHYRNING
Vi hyr ut lägenheter och lokaler men också student- och forskarlägenheter.

FÖRVALTNING
Vi förvaltar våra fastigheter och närmiljön för ett hållbart och tryggt boende.



BOLAGETS FEM VÄSENTLIGA PÅVERKANSOMRÅDEN

LOKALSAMHÄLLET

INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN

ANTIKORRUPTION

ENERGI

UTSLÄPP TILL LUFT

Illustration: FCB Fältman & Malmén

Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder antagit. Målen är universella, vilket innebär att alla länder har ett gemensamt ansvar för genomförandet. Målen är också integrerade och odelbara, vilket innebär att inget mål kan nås på bekostnad av ett annat och framgång krävs inom alla områden för att målen som helhet ska uppnås. Agenda 2030-målen samlar de tre hållbarhetsdimensionerna i ett gemensamt ramverk.

Målen syftar till:

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

För att de globala målen ska bli verklighet måste de tolkas på både nationell och lokal nivå. Vi på Svenska Bostäder är med och bidrar till flera av målen. Här intill ger vi en kort beskrivning av vad vi gör och vad vi behöver utveckla vidare i de mål där vi ser att vi har stor påverkan.

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

1 INGEN FATTIGDOM

2 INGEN HUNGER

3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Vi arbetar systematiskt för att säkerställa en sund inomhusmiljö och arbetar vidare med att minska utsläppen av luftföroreningar från fordon och arbetsmaskiner.

4 GOD UTBILDNING

5 JÄMSTÄLLDHET

Vi fortsätter med och vidareutvecklar vårt arbete med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Vi ska utveckla våra arbetssätt för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets lägenheter.

Vi fortsätter med och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Vi har fortsatt fokus på likabehandling.

6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Vi fortsätter vårt energieffektiviseringsarbete och köper fastighetsel som klassas som bra miljöval. Vi medverkar i det stadsövergripande arbetet för en fossilfri fjärrvärme och ska öka vår produktion av förnybar energi.

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Vi fortsätter vårt interna systematiska arbetsmiljöarbete och ställer motsvarande krav på våra leverantörer och entreprenörer. Vi genomför lönekartläggning och säkerställer att det inte finns osakliga löneskillnader inom bolaget. Vi arbetar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden genom att ta emot praktikanter, feriearbetare och personer som står långt från arbetsmarknaden. Vi ska utveckla våra arbetssätt för att skapa fler arbetstillfällen genom kravställning vid upphandling.

9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR

Vi utvecklar vår organisation och våra arbetssätt för att främja innovation.

10 MINSKAD OJÄMLIKHET

Vi har fortsatt stort fokus på att ge ett gott bemötande och likvärdig service till alla våra hyresgäster. Vi arbetar med likabehandling och för att motverka diskriminering. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Vi arbetar för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum när vi bygger nytt och förvaltar. Vi strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Vi arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från vår verksamhet.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Vi strävar efter att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val i sin vardag, bl.a. genom att möjliggöra fastighetsnära källsortering. Vi genomför vattensparåtgärder, sprider information för att öka kunskap och utvecklar våra arbetssätt för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall i större utsträckning. Vi styr mot giftfria byggvaror och förbrukningskemikalier och utvecklar vårt arbete med livscykelanalyser.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

Vi identifierar vilka byggnader i det befintliga beståndet som riskerar att drabbas extra hårt i samband med skyfall och värmeböljor för att ta fram handlingsplaner och genomföra anpassningar för att bättre klara de nya förutsättningarna. Vi arbetar också för att öka kunskap och utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnation för att förebygga negativa effekter av ett förändrat klimat.

14 HAV OCH MARINA RESURSER

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Vi fortsätter hålla en hög standard på våra gårdsmiljöer, välja växter som gynnar pollinatörer och undvika bekämpningsmedel vid ogräsbekämpning. Vi vidareutvecklar arbetssätten med ekosystemtjänster i ny-, ombyggnation och förvaltning.

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Vi fortsätter vårt arbete med konceptet Rättvist byggande för att motverka svart arbetskraft och bristande arbetsmiljö i våra byggprojekt. Vi samverkar med rättsvårdande myndigheter för att motverka kriminalitet. Vi intensifierar vårt arbete mot olaga andrahandsuthyrning. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Vi fortsätter och vidareutvecklar vårt antikorruptionsarbete.

17 GENOMFÖRANDE OCH PARTNERSKAP

Vi fortsätter och utvecklar vår samverkan med fastighetsägarföreningar, brottsförebyggande råd, myndigheter och civilsamhället för ett effektivt genomförande och större genomslag.

STYRNING OCH KONTROLL

AB Svenska Bostäder ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Kommunfullmäktige utser styrelse, suppleanter och lekmannarevisorer för bolaget och bland dessa väljs ordförande och vice ordförande.

Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Ordförande väljs för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter valet till kommunfullmäktige, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och sju suppleanter. Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemötena, utan att ingå i styrelsen.

Den svarta svanens entré (covid-19) gjorde så att de flesta styrelsemöten under året fick hållas digitalt.

Vad gäller beslutsfattande regleras relationen mellan styrelse och vd samt styrelsearbetet i ”Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören”.

Hållbarhetsfrågor hanteras av styrelsen i samband med att verksamhetsplan och budget beslutas. Vd är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

STYRELSEN

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

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

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

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

EMILIE FORS (L)
Ordinarie ledamot sedan maj 2020. Född 1979. Key account manager.

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

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

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

KERSTI BERGGREN (MP)
Suppleant sedan november 2020. Född 1953.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisation och ledning

MÅLSTRUKTUR OCH LEDNINGSSYSTEM

Arbetet med verksamhetsplaner och budgetar utgår från stadens tre inriktningsmål. För att nå dessa inriktningsmål har Svenska Bostäder fastställt en vision och ett kundlöfte, fem övergripande mål samt strategier. Verksamhetsplaner med mål och strategier bryts ned på avdelningar och i distrikt till konkreta lokala aktiviteter. Verksamhetsplanerna följs upp i samband med tertialbokslut och årsbokslut. Under året har nya bolagsövergripande mål som gäller från 2021 och en ny affärsplan med sikte på 2030 arbetats fram.

Bolaget har ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetssätt som hjälper oss att nå bolagets mål och strategiska inriktning. Ledningssystemet ska vara lätt att förstå, följa och förbättra.

ORGANISATION

Vd har det övergripande ansvaret för att uppsatta mål nås. Som stöd och beredning för vd sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av vd och avdelningscheferna, vilka har en styrande, stöddjande och samordnande roll till bolagets fyra distriktsområden samt dotterbolaget Stadsholmen. I augusti 2019 gick bolagets vd Pelle Björklund i pension och tillförordnad vd var Åsa Steen. I mars 2020 började Stefan Sandberg som ny vd. Stefan var tidigare vd för det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem.

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Innerstaden och Söderort. De rapporterar till förvaltningschef tillika vice vd, vilket även dotterbolaget Stadsholmen gör. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är distriktscheferna placerade med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlarchefer, boförmedlare, fastighetsingenjörer, trädgårdssamordnare, driftledare, ombyggnadskoordinatorer och ekonomer. Området har ansvar för sina hyresgäster, fastigheter och ekonomin inom det egna distriktet.

Till stöd för den lokala verksamheten finns också centrala resurser inom ekonomi, ombyggnad, hållbarhet, nyproduktion, inköp, IT, kommunikation, lokaluthyrning, juridik, kundcenter och HR. En mindre omorganisation av de centrala resurserna har genomförts under året. Den innebär bland annat att en ny avdelning för verksamhetsutveckling har skapats och att hållbarhetsenheten placerats mer centralt.

Huvudkontoret är placerat i Vällingby. Förvaltningen av Vällingby Centrum drivs av Newsec och fastighetsskötseln utförs av leverantör.

POLICIES

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

EKONOMISK RAPPORTERING

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

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

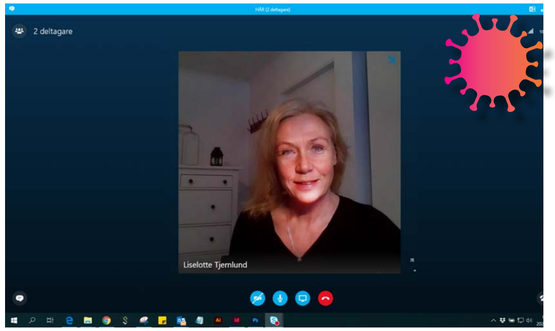
FÖRETAGSLEDNING

Så här kunde det se ut när företagsledningen anpassade sig efter coronarestriktionerna och arbetade hemifrån under stora delar av 2020.

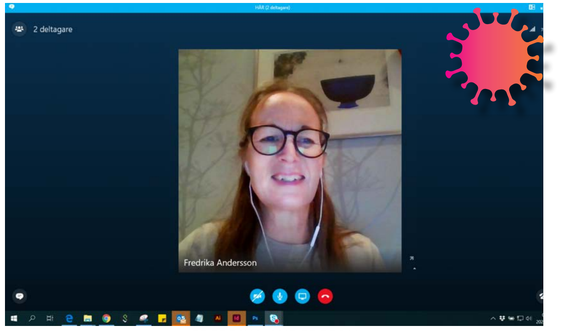
STEFAN SANDBERG
VD

ÅSA STEEN
Förvaltningschef

JÖRGEN HOLMQVIST
Fastighetsutvecklingschef



LISELOTTE TJERNLUND
Ekonomichef



FREDRIKA ANDERSSON
HR-chef

BRANDSKADAD FASTIGHET I VÄLLINGBY
Foto: Cherstin Andersson

RISKHANTERING

Svenska Bostäder har under 2020 inarbetat stadens direktiv mot en mer utvecklad riskanalysmodell.

Bolagets samtliga risker tas upp i Väsentlighets- och Riskanalys (VoR). De risker som bolaget har rådighet över och som uppnår ett högt riskvärde omhändertas i bolagets internkontrollplan (IKP) medan de risker som har högt riskvärde där bolaget inte har rådighet omhändertas i risk- och sårbarhetsanalysen (RSA). Detta ger en mer utvecklad riskanalys viket medför en möjlighet att analysera och hantera risker på ett bättre sätt än tidigare.

De risker som fanns under 2019 har i sak inte ändrats då Svenska Bostäder verkar inom samma bransch och därigenom fortsatt har samma risker i verksamheten. Bolagets risker finns inom områdena: brottslighet och korruption, fastighetsbrand, svart arbetskraft, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel, störningar i kommunikationssystem, väder- och klimathot samt hot och våld.

När risker har identifierats genomför Svenska Bostäder en kontinuitetsplanering för identifierade kritiska åtaganden och bedömda risker. Arbetet följs upp i tertialrapporter och verksamhetsberättelse.

BROTTSLIGHET OCH KORRUPTION

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

FASTIGHETSBRAND

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

SVART ARBETSKRAFT

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

ARBETSPLATSOLYCKOR

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

DAGVATTENANLÄGGNING I VÄLLINGBY
Foto: Lars Tengbjörk

FASTIGHETSFEL OCH STÖRNINGAR I KOMMUNIKATIONSSYSTEM

Fastighetsförvaltning och drift är grundläggande för vår verksamhet. Att snabbt åtgärda fel är viktigt för oss. Därför måste vårt system för felanmälan fungera, vilket i sin tur ställer krav på fungerande kundmottagning, larminstallationer och nåbarhet via e-post och/eller telefon. Svenska Bostäders personal övas årligen i kontinuitetshantering.

VÄDER- OCH KLIMATHOT

Hur vi kommer att drabbas av extremväder med översvämningar och andra relaterade skador är svårt att förutsäga. Därför är det också svårt att rusta sig för detta. Svenska Bostäder har genomfört en kartläggning på övergripande nivå i syfte att identifiera fastigheter som löper stor risk att drabbas i samband med kraftiga skyfall och värmeböljor. Arbetet med att fördjupa kartläggningen och ta fram åtgärdsplaner fortsätter.

HOT OCH VÅLD

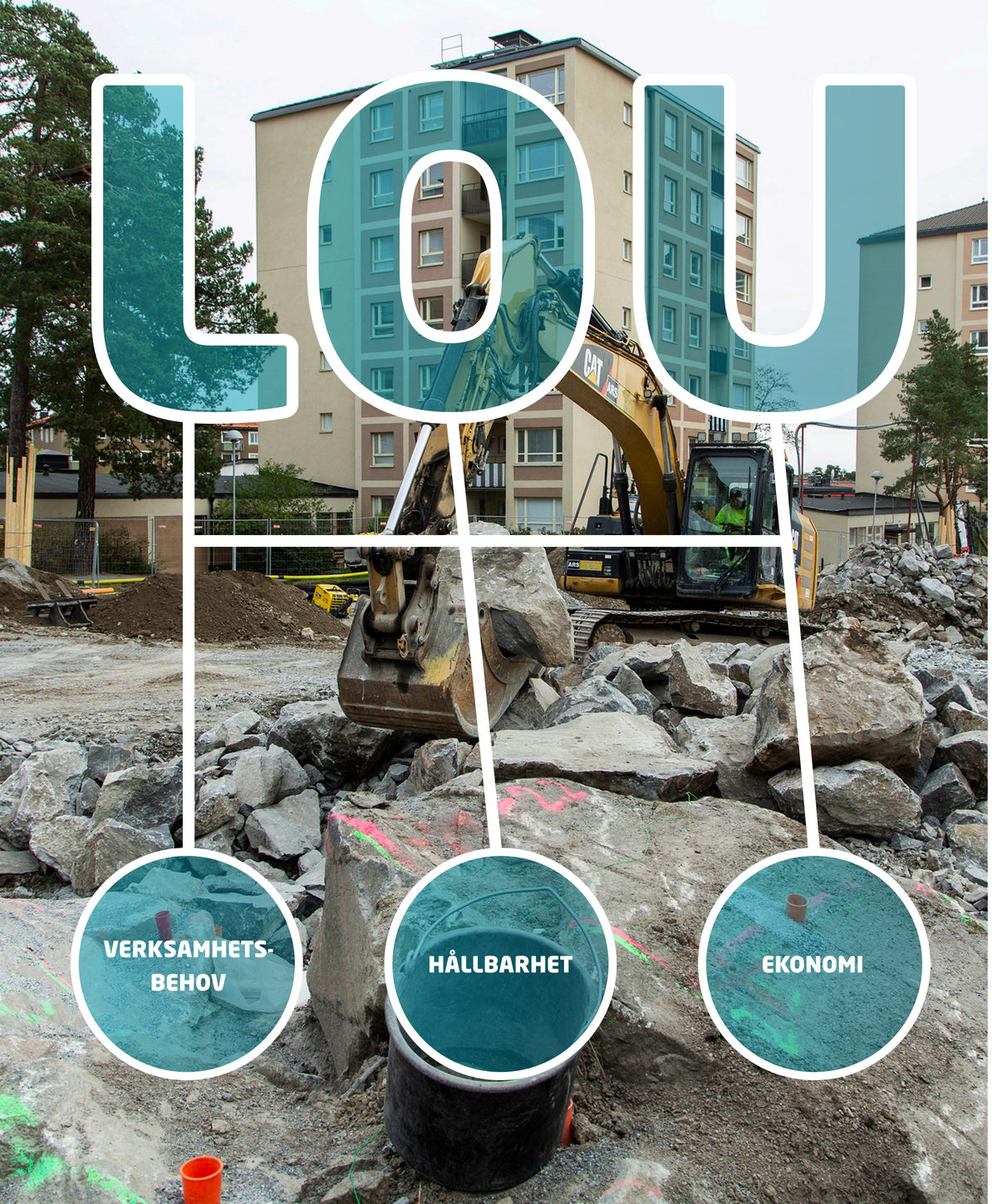
Vi arbetar aktivt för att motverka hot och våld som riktar sig mot våra medarbetare och entreprenörer. Detta inkluderar kontinuerlig utbildning, riskbedömning i verksamheten samt vidareutveckling av våra säkerhetsrutiner. Som en följd av detta arbete kan vi se en ökning av inrapporterade händelser.

Krisledning

Svenska Bostäder tränar årligen på krishantering och krisledning. Detta sker genom övningar i företagsledningen och på distrikten. Under 2020 har bolagets krisledning antagit en ny struktur med en modulär och skalbar krisledning för att bättre kunna hantera olika typer av krishantering. Vi har också arbetat med vår krishanteringsförmåga i hanteringen av pandemin.

Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt ”Bluemodellen”. Denna säkerhetsklassning genomförs av S:t Erik Försäkrings AB. För år 2020 är bedömningen att Svenska Bostäder följer Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram väl. I övrigt har inte Svenska Bostäder identifierat några väsentliga risker rörande miljö, sociala förhållanden, personal och mänskliga rättigheter.



UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

Svenska Bostäder är en upphandlande myndighet som följer lagstiftningen baserad på de gemenskapsrättsliga principerna. Det innebär att leverantörstransaktioner ska baseras på genomförda offentliga upphandlingar med tydliga kravställningar som kopplas till verksamhetsbehov, hållbarhet och ekonomi. Det finns både krav som är internt framtagna, sådana som är beslutade inom Stockholms stad samt legala krav.

Under 2020 köpte Svenska Bostäder in varor och tjänster för cirka 2,6 mdkr. Bolaget har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställa att rätt upphandlat avtal används.

MILJÖPÅVERKAN

En del av Svenska Bostäders miljöpåverkan sker indirekt genom de arbeten som bolagets leverantörer utför i byggprojekt och i förvaltning. För att minska denna påverkan ställs miljökrav i samband med upphandling, såsom systematiskt miljöarbete, användning av byggvarubedömningen, prestanda motsvarande ”Miljöbyggnad Silver” i nyproduktion, avfallshantering samt fordons- och arbetsmaskiners bränsle- och miljöprestanda.

I byggprojekten följs miljökrav upp genom miljöronder. Årligen väljs ett antal ramavtalsleverantörer ut för miljörevision för att kontrollera att överenskomna krav uppfylls. Under 2020 har tio sådana miljörevisioner planerats, till följd av coronapandemin har arbetet fördröjts och årets uppföljning kommer att färdigställas i början av 2021.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

I samband med upphandlingar ställer Svenska Bostäder krav avseende social hållbarhet där detta är möjligt och lämpligt. Dessa krav kan exempelvis vara sysselsättningsfrämjande åtgärder hos våra leverantörer när de genomför sina tjänster åt oss.

Svenska Bostäder ställer krav på kollektivavtalsliknande villkor för leverantörens medarbetare i exempelvis byggprojekt.

Under utföranden av entreprenader kontrolleras ställda krav genom revisioner inom ramen för Rättvist byggande. Syftet är att säkerställa sund konkurrens på våra byggarbetsplatser genom att lagar, regler och avtal följs. Uppföljningen görs bland annat på arbetstillstånd, rätten att vistas på en arbetsplats och betalning av sociala avgifter.

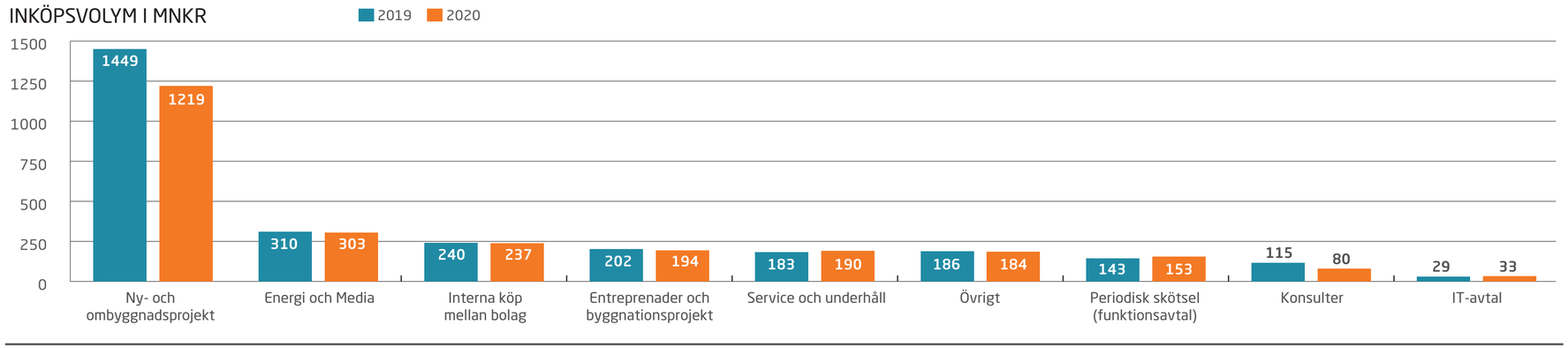
Arbetet drivs i samarbete med tillsynsmyndigheter, intresseorganisationer och systerbolagen i staden. Dessa revisioner sker genom fysiska arbetsplatskontroller samt ekonomiska skrivbordskontroller.

LEVERANTÖRSKATEGORIER

Inga större förändringar av leverantörskedjan har skett under året. Vi har följande stora leverantörskategorier:

- Byggentreprenörer i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Här är vår fastighetsutvecklingsavdelning huvudsaklig beställare
- Service-, funktions- och underhållsentreprenörer som används av vår förvaltningsavdelning
- Fastighetsdrift som avser leverantörer som används av vår förvaltningsavdelning inom;
  - El och fjärrvärme
  - Vatten och avlopp
  - Avfallshantering
- Konsulter avseende teknik, arkitektur, verksamhet, ledning, IT och kommunikation. Konsulter nyttjas av samtliga avdelningar inom Svenska Bostäder
- IT-system för samtliga verksamheter inom Svenska Bostäder.

Majoriteten av leverantörer som har anlitats under 2020 är baserade i Sverige. Våra stora byggentreprenörer och leverantörer anskaffar dock sitt insatsmaterial på en global marknad.



Uppföljning av byggentreprenörer

Rättvist byggande syftar till att på ett strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Modellen omfattar allt ifrån kontraktsskrivning till oannonserade kontroller på byggarbetsplatser och att följa upp hela kedjan av underentreprenörer.

Tio arbetsplatskontroller har under 2020 omfattat sju nybyggnadsprojekt. Vid samtliga kontroller upptäcktes avvikelser av något slag gällande ID06 och legitimation, föranmälan av underentreprenör och skalskydd.

Under 2021 vill vi utveckla revisionerna till att även omfatta utvalda ombyggnadsprojekt. Brister som uppdagas i entreprenadprojekt efterföljs av åtgärdskrav samt i vissa fall sanktioner av olika slag. Vid lagöverträdelser görs alltid polisanmälan.

VÅR PÅVERKAN

Intressent- och väsentlighetsanalys

Svenska Bostäders verksamhet berör och berörs av många intressenter i samhället. För att säkerställa att värdet av vår verksamhet och den uppföljning vi gör svarar på intressenternas behov, har en intressentanalys utförts. Vi har identifierat intressenter genom en översyn av verksamheten och klargjort de kanaler som används för att kommunicera med dem. Dialogen pågår kontinuerligt i de olika kanalerna och vi tar hand om våra intressenters synpunkter löpande.

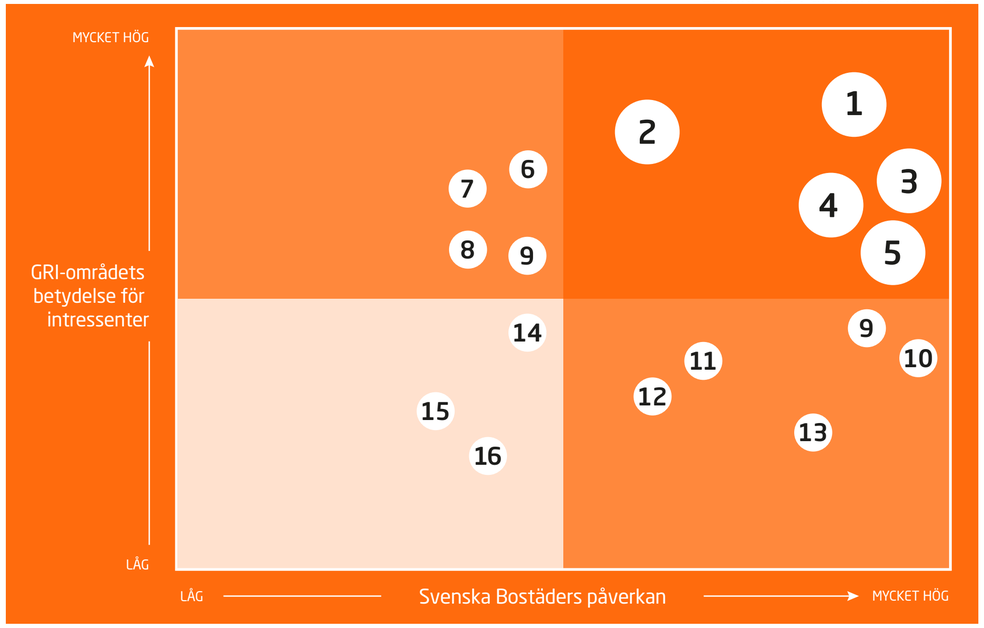
Utifrån vad som framkommit i kommunikationen har det som är viktigt för våra intressenter sammanfattats i olika relevanta områden. I tabellen här intill framgår intressenterna, kanaler för kommunikation, vilka områden de anser är viktiga och hur Svenska Bostäder arbetar med dessa. De frågor som intressenterna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

Intressentanalys

INTRESSENT	KANAL	AKTUELLA ÄMNEN	RESULTAT / AKTIVITETER
Bostadshyresgäster	Förvaltningens och Fastighetsutvecklings medarbetare, kundcenter, samråd, kundundersökning (NKI), sociala medier, nyhetsbrev, trapphusinformation, tidning och webb	Till följd av pandemin har åtgärder vidtagits, samt förändrade arbetsrutiner införts för att minska smittspridningen inom hela bolaget. Hyresfrågor, skötsel och underhåll, boinflytande, trygghet och säkerhet, områdesutveckling, avfallshantering, om- och nybyggnad, klagomål	Åtgärder i lägenheter, byggnader och närområde, fastighetsägarföreningar, gårdsföreningar, rondering av fastigheter och gårdar, servicevärdar, tillval, trygghetsvandringar, områdesaktiviteter och evenemang, möjlighet till avbetalningsplaner, förändrade inkassorutiner, inga avhysningar på grund av betalningssvårigheter som uppstått under pandemin
Lokalhyresgäster	Servicebesök, nyhetsbrev & tidning, sociala medier, samråd, företagarföreningar i centrum, telefonsamtal, mejl, webb	Avtalsfrågor, service och underhåll, marknadsföring, lediga lokaler	Brandinformation, marknadsföringsaktiviteter, lokalåtgärder, nyuthyrning, hyresnedsättning, uppskov med hyresbetalning, omförhandling av avtal eller villkor, aktiv konsultation och information gällande smittspridning av covid-19
Medarbetare	Daglig dialog, avstämningsmöten, utvecklingssamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar, facklig samverkan, medarbetarundersökning, ergonomi- och skyddsronder, intranät	Anställningsvillkor, förmåner, arbetsmiljö, introduktion, utvecklingsmöjligheter, ledarskap, jämställdhet och mångfald	Friskvårdsbidrag och aktivt hälsoarbete, kompetensutveckling, individuella mål- och utvecklingsplaner, verksamhetsplaner, Aktiva åtgärder
Leverantörer	Upphandlingar, möten och dialog, webb	Avtalsinnehåll, ersättning, tid och leverans, kvalitet, arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, erhållen volym	Leverantörsportal, miljörevisioner, snabbare betalning av fakturor
Ägare **Stockholms stad och Stockholm Stadshus AB**	Vision 2040, budget, ägardirektiv, övergripande styrdokument, möten och dialog, uppföljningssystem ILS, webb	Ekonomi, trygghet, nybyggnation och upprustning, klimat och energi, social hållbarhet, stadsdelsutveckling, mångfald, jämställdhet, likabehandling, mutor och jäv	Styrning baserad på budget och ägardirektiv, bland annat fokus på lönsamhet, trygghetsinsatser, nybyggnad och minskad energianvändning, och deltagande i brottsförebyggande råd
Myndigheter	Lagar och föreskrifter, regler och krav, beslut, remisser, möten och dialog, webb	Byggregler, arbetsmiljöfrågor, energiprestanda, motverka svartarbete, detaljplaner och bygglov, tillsynsfrågor, fastighetsansvarsfrågor	Anpassning av projekthandböcker och tekniska regler, implementering av krav, rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken, medverkan i initiativet Rättvist byggande
Hyresgästföreningen inklusive lokalavdelningar	Förhandlingar, samråd, möten, webb	Hyror, förändringar i fastigheten, samverkansavtal	Arbete med att ta fram en systematisk hyresmodell för Stockholm pågår, gårdsföreningar
Branschorganisationer: Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Håll Nollan	Nätverk, möten, samverkan, omvärldsbevakning, webb	Hyror, fastighetsrelaterade frågor, hållbarhetsfrågor, arbetsgivarfrågor, arbetsmiljöfrågor	Samverkan i sakfrågor till exempel remissvar, traineeprogram, kompetensutveckling, goda exempel
Organisationer och föreningar	Möten och dialog, webb	Områdesutveckling, trygghet, social hållbarhet, jämställdhet, barnperspektiv, energi- och miljöfrågor	Deltagande i fastighetsägarföreningar, finansiellt stöd till fritidsverksamhet för barn och unga, samarbete med Kunskapsförlaget som ger ut Natur- och miljöboken, medverkan vid lokala evenemang, deltagande i Rädda Barnens initiativ På Lika Villkor i Husby
Media och stockholmare	Webb, sociala medier, presskontakter och annonsering, samråd, utlämnande av handlingar, inkommande frågor	Ny- och ombyggnation, kontrakt- och köregler, antikorruptionsarbete, ombildningar, avyttring av icke-strategiska fastigheter, hållbarhetsprioriteringar vid renovering	Initierat en utveckling av interna arbetssätt i samband med renovering, spadtag, löpande nyheter om exempelvis ny- och ombyggnadsprojekt och Rättvist byggande och virtuell rundtur för Skärholmens perennpark

Väsentlighetsanalys

Grafik: FCB Fältman & Malmén



FÖRKLARING

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

VÄSENTLIGHETSANALYS
Väsentlighetsanalysen visar att de områden som väger tyngst är lokalsamhället, anti-korruption, indirekt ekonomisk påverkan samt energi och utsläpp till luft. Övriga områden är också viktiga och flertalet följs upp genom stadens uppföljningssystem alternativt intern uppföljning.

LOKALSAMHÄLLET (SOCIAL DIMENSION)

Svenska Bostäder tillhandahåller lägenheter som utgör människors hem, en plats som är en grundläggande förutsättning för trygghet i människors liv. Bolaget tillhandahåller också lokaler som är såväl arbetsplatser som platser för service. Till det kommer våra bostadsgårdar och centrumytor där människor vistas. Vår verksamhet, och hur vi bedriver den, har en stor påverkan på lokalsamhället.

I begreppet lokalsamhälle ingår personer eller grupper som bor eller jobbar i områden som påverkas av företagets verksamhet. Det handlar då om ekonomiska, miljömässiga och sociala perspektiv.

Var kan vi se att påverkan sker?

Besluten om hur verksamheten ska bedrivas fattas av Svenska Bostäder. Påverkan uppstår hos hyresgäster och allmänhet.

INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN (EKONOMISK DIMENSION)

Direkt ekonomisk påverkan är flödet av pengar mellan en organisation och dess intressenter. Indirekt påverkan är den ytterligare påverkan som uppstår. Den kan vara både ekonomisk och icke-ekonomisk. När Svenska Bostäder investerar i att bygga nytt och renovera uppstår påverkan på flera olika sätt. Exempel på det kan vara att fler får en bostad, att tryggheten i närområdet ökar, att servicen förbättras eller att värdet på omkringliggande fastigheter ökar eller minskar.

Var kan vi se att påverkan sker?

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

ANTIKORRUPTION (EKONOMISK DIMENSION)

Svenska Bostäder upphandlade varor och tjänster för cirka 2,6 mdkr 2020. Vi är ett fastighetsbolag och lägenheter är en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm. Det är ytterst viktigt att våra medarbetare agerar enligt gällande regelverk för att säkerställa likabehandling och rättvisa villkor.

Var kan vi se att påverkan sker?

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

ENERGI (EKOLOGISK DIMENSION)

Energianvändningen står för Svenska Bostäders största miljöpåverkan. Det beror framför allt på att uppvärmning av byggnader och varmvatten drar mycket energi. Även vid nyproduktion och ombyggnation används energi för framställning av byggvaror och transporter. En mindre del av energianvändningen kommer från resor i tjänsten.

Var kan vi se att påverkan sker?

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

UTSLÄPP TILL LUFT (EKOLOGISK DIMENSION)

Utsläpp till luft hänger nära samman med energianvändningen.

Var kan vi se att påverkan sker?

Mängden utsläpp beror dels på mängden energi, se ovan, dels på vilken energikälla som används. Energikällan kan Svenska Bostäder påverka genom att välja miljömärkt el och miljöklassade fordon. Fjärrvärmens utsläpp är beroende av bränslemixen hos fjärrvärmeleverantören. Den har Svenska Bostäder inte beslutanderätt över men bolaget medverkar i stadens och Stockholm Exergis arbete med att göra fjärrvärmen fossilfri.

LADDNING AV ELBIL
Foto: Jonas Elamson

Foto: Hanna Apolo Grön

Foto: Lasse Lindblad

Foto: Cherstin Andersson

Foto: Hanna Apolo Grön

Social hållbarhet

Svenska Bostäders verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framför allt det lokalsamhälle där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vårt samarbete med stadsdelarna, andra fastighetsägare, föreningsliv och myndigheter är av avgörande betydelse för att våra hyresgäster ska kunna ha ett bra boende i ett tryggt bostadsområde. Hur vi agerar som arbetsgivare påverkar våra medarbetares möjlighet till försörjning och ett hållbart arbetsliv.

Samhällspåverkan

För att systematiskt styra arbetet med social hållbarhet har staden arbetat in de sociala frågorna i den årliga budgeten och stadens system för uppföljning. Den gemensamma CSR-strategi (Corporate Social Responsibility) som de kommunala bostadsbolagen haft tidigare har därför utgått. Svenska Bostäder fortsätter att använda de tre perspektiven som definierades i CSR-strategin:

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

Svenska Bostäders dagliga arbete med att tillgodose hyresgästernas behov styrs med utgångspunkt i veckovisa uppföljningar av inkomna ärenden (synpunkter, klagomål, felanmälan och rondering).

En årlig kundundersökning genomförs för att mäta upplevd service och kundnöjdhet. Resultatet redovisas och analyseras på flera nivåer; bolagsövergripande, per distrikt, förvaltarområde och bovärdsområde. Resultaten utgör ett viktigt underlag när vår verksamhet planeras för kommande år.

Lokal samverkan

Svenska Bostäder har ett avtal om inflytande för hyresgäster med Hyresgästföreningen.

I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. Det finns även ett specifikt avtal för Järva om detta. Samtliga distrikt arbetar med intressentdialoger och under 2020 har fokus varit ett fortsatt arbete för ökad trygghet. I Järva, Söderort och Västerort bedrivs olika projekt i samarbete med stadsdelar och/eller fastighetsägarföreningar för att bidra till ökad social hållbarhet.

VI ÄR BÄST PÅ HYRESRÄTT I STORSTOCKHOLM

Utfallet i 2020 års kundundersökning (NKI) visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå även om det överordnade serviceindexet för bostäder backar med en dryg procentenhet. Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende och bolaget ökar i samtliga index i kundundersökningen 2020. Stadsholmen följer precis som moderbolaget upp resultaten noggrant.

Varje förvaltare och bovärd har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger därmed underlag för våra prioriteringar.

VI HAR HÅLLBARA OCH TRYGGA BOSTADSMILJÖER

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet ligger på en hög nivå men är något lägre jämfört med föregående år. Svenska Bostäders trygghetsindex sjönk med 1 procent och minskningen gäller alla distrikt. Minskningen är olika stor för de olika distrikten.

Tryggheten i våra fastigheter är överlag hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar. Vi ser att det liksom förra året finns hyresgäster som upplever sig otrygga i förhållande till sina grannar samt att vissa hyresgäster upplever otrygghet i fastigheternas allmänna utrymmen och oro över inbrott i sina förråd.

Svenska Bostäder bedriver ett medvetet arbete för att öka tryggheten. Vi bidrar till en starkare känsla av trygghet genom daglig närvaro i områdena och gott bemötande i dialogen med hyresgästerna, kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder i källare och skalskydd. Genom att vara noggranna i val av hyresgäster till våra kommersiella lokaler och skapa ett levande gaturum bidrar vi ytterligare till upplevelsen av trygghet hos våra hyresgäster.

Sett över tid uppvisar statistiken en fortsatt minskning av antalet lägenhetsinbrott i våra områden. Av bolagets 27 474 lägenheter drabbades 40 stycken av ett lägenhetsinbrott under år 2020.

Vi deltar regelbundet i de trygghetsvandringar som arrangeras av stadsdelarna där vi tillsammans med fastighetsägarföreningar, hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön och åtgärdar upptäckta fel.

För att öka kunskapen och förebygga bränder har vi i samarbete med systerbolagen fortsatt vårt samarbete med brandskyddsinformatörer inom Storstockholms Brandförsvar (SSBF). Samverkan med stadsdelar, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer är viktiga delar i vårt arbete för att stärka upplevelsen av trygghet.

Under året har flera trygghetsaktiviteter genomförts tillsammans med olika aktörer. I år har det varit fokus på brandskydd, krisberedskap, hjärt- och lungräddning samt grannsamverkan mot brott. På grund av rådande pandemi har omfattning och frekvens blivit något lägre än vanligt.

Genom de olika trygghetsaktiviteterna får våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners ökad kunskap om hur vi kan hjälpas åt för att öka tryggheten i och omkring det egna boendet.

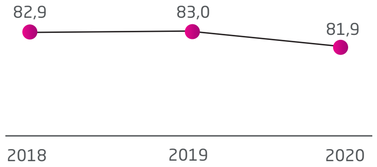
I de centrumanläggningar som Svenska Bostäder äger arbetar vi aktivt med trygghetsfrågor. Vi bygger successivt bort otrygga miljöer, jobbar med belysning och gör regelbundna rundvandringar för att se till att den yttre miljön är attraktiv. Vid behov anlitar vi trygghetsvärdar eller motsvarande.

I samband med ombyggnationen av Husby Centrum har Svenska Bostäder installerat ett trygghetspaket i alla kommersiella lokaler. I trygghetspaketet ingår kameraövervakning, inbrottslarm och överfallslarm.

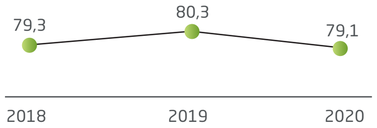
Trygghetsvandringar

Vårt fokus är alltid hyresgästernas trygghet. Som en del av det arbetet ronderar vi regelbundet våra fastigheter och håller rent och snyggt i våra områden. Under en trygghetsvandring i Tensta i oktober fick vi inte en enda anmärkning på utemiljön!

UTVECKLING SERVICEINDEX BOSTÄDER I PROCENT



TRYGGHETSINDEX BOSTÄDER I PROCENT



Siffrorna gällande kundundersökningen avser Svenska Bostäders bostadshyresgäster om inte annat anges. I år besvarades undersökningen av 56,6 procent av de tillfrågade.

Foto: Birgitta Lindström

CSR-PERSPEKTIV 1: BOLAGET OCH STADEN

BIDRA TILL ATT FÅ FLER STOCKHOLMARE I ARBETE

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuder vi feriearbeten. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom våra verksamheter. Under 2020 har 89 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit 16 praktikplatser och visstidsanställt 9 personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Vi har erbjudit fyra förlängda ferieplatser för ungdomar som har gått ut gymnasiet. Vi ingår i Stockholms stads integrationspakt dit vi bidrar med mentorer. Vi har även visstidsanställt tre trainee i samarbete med Sveriges Allmännytta.

Integrationspakten

Några medarbetare hos Svenska Bostäder har via Integrationspakten anmält sig som mentorer för att stötta nyanlända. Samarbetet med Integrationspakten har resulterat i att två tillfälliga anställningar skapats i bolaget.

SAMARBETA MED LOKALA AKTÖRER OCH KRAFTSAMLA GEOGRAFISKT

Lokala samarbeten

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

Under 2020 har Fastighetsägarföreningen på Järva fortsatt att genomföra trygghetsvandringar med barn, unga, vuxna och äldre för att beakta och fånga upp olika perspektiv på trygghet. I Rågsved har Svenska Bostäder, tillsammans med olika aktörer i området, för femte året i följd deltagit i den årliga trygghetsdagen som arrangeras av Fastighetsägare i Rågsved.

På Lika Villkor

Svenska Bostäder medverkar i Rädda Barnens initiativ ”På Lika Villkor” i Husby. Syftet med arbetet är att etablera ett långsiktigt barnrättsarbete med mål att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Tillsammans med andra aktörer är vi med och skapar en värdekedja som stöttar barnens livsresa fram till hållbar försörjning. Arbetet har påverkats av pandemin under året vilket bland annat inneburit att bolaget inte kunnat ta emot praoelever.

Lovaktiviteter

Tillsammans med Stadsholmen, Familjebostäder och Stockholmshem erbjuder vi en mängd olika

TRYGGHETSDAG I RÅGSVED

Foto: Helen Alfvegren

Foto: Hanna Apolo Grön

sommarlovsaktiviteter i samarbete med idrotts- och kulturföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat simskola, fotbollsskola, basketskola och skapande verksamhet under sommarlovet till subventionerade priser eller avgiftsfritt.

År 2020 var det fler än 600 barn och ungdomar bland Svenska Bostäders hyresgäster som deltog i sommarlovsaktiviteterna. Under året erbjöd vi även avgiftsfria aktiviteter för barn och unga under höstlovet.

Stadsplanering för tryggare boende

Svenska Bostäders mål är att skapa ett tryggare och mer levande gaturum bland annat genom att aktivera bottenvåningar med levande verksamheter. I våra centrumanläggningar gör vi särskilda satsningar för att säkerställa närservice till de boende i området. Vår ambition är att skapa levande och hållbara platser som uppfattas som trygga genom att aktivera platsen under alla dygnets timmar. Vi vill att både kvinnor och män ska känna sig trygga och därför är det viktigt att via dialog ta reda på vad de boende tycker.

Under de senaste åren har en utveckling av Husby Centrum pågått i nära dialog med de boende. En teknisk upprustning har gjorts och nya hyresgäster har lockats till centrum. Det senaste tillskottet är Stockholms Stadsteater/Kulturhuset som slog upp portarna i mars 2020 där de delar lokaler med Kulturskolan. Här säkerställer vi även ett effektivt lokalutnyttjande. En modern bemannad offentlig toalett har färdigställts men har tyvärr inte kunnat öppna på grund av rådande pandemi.

Stöd till lokala föreningar och idrottsklubbar

Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet. Tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby är Svenska Bostäder med och bidrar till sambafotboll i Hässelby på lördagskvällar. Totalt har fler än 1 400 tjejer och killar deltagit i aktiviteten under året.

Vi arbetar för att skapa och bevara mötesplatser där olika föreningar kan verka. Några exempel är Husby träff som drivs av Folkets Hus och Parker, Allaktivitetshuset i Rågsved, Blå huset i Tensta samt Kulturhuset i Östberga.

Svenska Bostäder stödjer också Kistaloppet som gör det möjligt för fler barn och ungdomar att upptäcka glädjen i löpning och träna på att sätta mål. Vi samarbetar med Rågsveds IF och den lokala boxningsklubben vilket bland annat resulterat i att klubben nattvandrar i området.

Tillgänglighet

Vi arbetar löpande för att på olika sätt öka tillgängligheten i vårt bestånd genom att till exempel åtgärda enkelt avhjälpta hinder. Under sommaren 2020 arbetade ferieungdomar med att kontrastmarkera 432 trapphus hos Svenska Bostäder – ett steg i arbetet att öka tillgängligheten för människor med synnedsättningar.

CSR-PERSPEKTIV 2: BOLAGET OCH HYRESGÄSTEN

ÖKA UTBUDET AV HYRESRÄTTER

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

DIALOG OCH SAMARBETE MED HYRESGÄSTERNA

Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Under året har samråden anpassats utifrån rådande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten. Istället för fysiska möten har samråd genomförts via enkäter och blanketter, i vissa fall har möten genomförts utomhus.

BOENDEINFLYTANDE

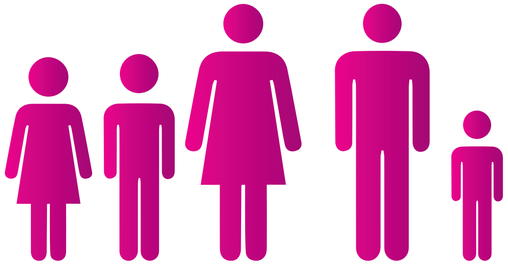
Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boendeinflytande. Inom ramen för detta avtal har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under 2020 har det bildats nio nya så kallade gårdsföreningar. Det finns idag 100-talet aktiva föreningar hos Svenska Bostäder.

KVARTERET HEDVIG I SPÅNGA

SAMARBETE MED KOMMUNENS SOCIALA AKTÖRER

Vräkningsförebyggande arbete

Svenska Bostäder har ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna när vi upptäcker hyresgäster som har behov av stöd. Proaktivt arbete genomförs gemensamt för att undvika hyresskulder, störningar, vanvård och i förlängningen avhysningar.



Försöks- och träningslägenheter

Svenska Bostäder har under året bidragit med 144 försöks- och träningslägenheter (även jour- och Bostad först-lägenheter ingår i denna kvot). Dessa lägenheter förmedlas av Bostadsförmedlingen till socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i Stockholms stad, vilka i sin tur hyr ut bostäderna till personer som har behov av särskilt stöd i sitt boende. Totalt har Svenska Bostäder cirka 400 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 50 Bostad först-lägenheter, i sitt bestånd per den 31 december 2020.

Bostad först startade 2010 som ett pilotprojekt för en ny modell i arbetet mot hemlöshet. Svenska Bostäder har som enda allmännyttigt bolag i Stockholms stad deltagit från starten. Den 1 juni 2016 permanentades stödinsatsen Bostad först inom Socialförvaltningens försöks- och träningslägenhetsverksamhet.

Hos Svenska Bostäder har under året 18 tidigare hemlösa ingått i stödinsatsen och fått en lägenhet. Av de totalt 144 försöks- och träningslägenheterna har alltså 18 stycken gått till Bostad först.

CSR-PERSPEKTIV 3: BOLAGET OCH MEDARBETAREN

VI HAR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER

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

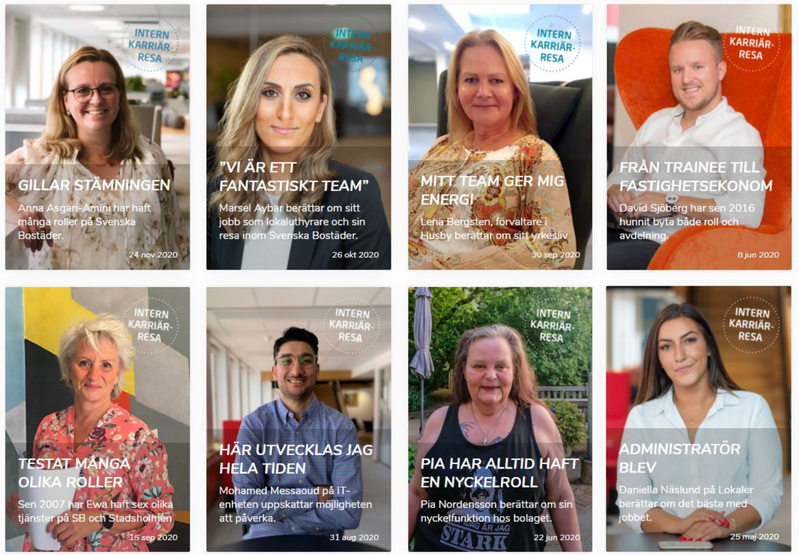
Vi omfattas av Stockholms stads personalpolicy och genomför därför årligen stadens medarbetarundersökning. Dessutom gör vi vartannat år en kartläggning via vår samarbetspartner Great Place to Work, där vi 2019 klättrade på listan för Sveriges bästa arbetsplatser. Resultatet från samtliga enkäter ligger till grund för både företagsövergripande och lokala handlingsplaner. 2020 är vi återigen certifierade som en Great Place to Work, vilket innebär att vi har möjlighet att återigen kvala in på listan för Sveriges bästa arbetsplatser, detta i konkurrens med andra certifierade företag.

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

Great Place To Work.® Certifierad 2020 SVERIGE

NY PÅ JOBBET & INTERN KARRIÄRRESA

På vårt intranät samlar vi intervjuer med nyanställda där de berättar om sina förväntningar och varför de valt att jobba på Svenska Bostäder. Medarbetare som jobbat längre hos oss delar med sig av sina interna karriärresor.



regelbundna uppföljningssamtal, generösa friskvårdsbidrag, livsstilsenkäter och en lång rad hälsoaktiviteter.

EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

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

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

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

Samtliga medarbetare har utvecklings- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid utvecklingssamtalet sätts mål för kompetensutveckling och kommande års aktiviteter. Denna kompetensutveckling innebär i en del fall möjlighet att byta roll inom företaget. Under 2020 har nio medarbetare rekryterats internt.

Arbetsmiljö och hälsa

Svenska Bostäder arbetar proaktivt med arbetsmiljö och hälsa. Det är en långsiktig satsning för ett hållbart arbetsliv. I linje med detta erbjuder vi också en belysande livsstilsenkät. Svenska Bostäders hälsoinspiratörer spelar en viktig roll i de lokala hälsofrämjande insatser som görs varje år.

När det gäller arbetsskador som rör hot- och våldssituationer har vi utvecklade program för att hantera dessa med det fokus och den snabbhet som krävs. Vi följer kontinuerligt upp tillbud och arbetsskador som rapporterats in till stadens incidentrapporteringssystem IA.

De flesta rapporterna handlar om hot- och våldssituationer som riktas främst mot medarbetarna inom förvaltningen. För att underlätta för medarbetarna att komma vidare efter en sådan incident erbjuds alltid professionellt samtalsstöd.

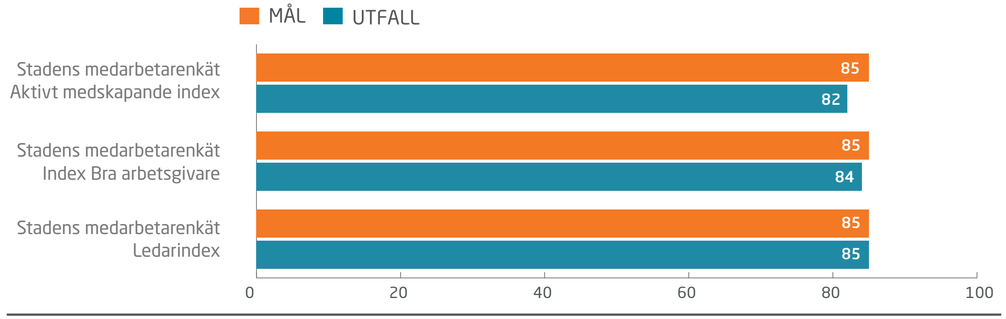
Under 2020 påbörjades arbetet med att ta fram en digital utbildning med fokus på att lära sig hantera hot- och våldssituationer. Under kommande år ska alla medarbetare genomgå utbildningen. Därefter kommer den att ingå som en del i det utbildningspaket som alla nya medarbetare ska genomgå.

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

BRA START PÅ DAGEN
En februarimorgon möttes vi på Vällingbykontoret av ett gäng hälsoinspiratörer som bjöd på en energigivande hälsoshot.

Foto: Cherstin Andersson

VI HAR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER – DETALJERADE MÅL OCH UTFALL 2020



Avtal och samverkan

Svenska Bostäder samverkar företagsövergripande med företrädare för våra fyra fackliga organisationer och lokalt med arbetstagarrepresentanter. Vid arbetsplatsträffar sker även utbyte direkt med medarbetarna. Samtliga medarbetare inom Svenska Bostäder omfattas av kollektivavtal som säkerställer goda arbetsvillkor. Därutöver har vi lokala avtal som ger ytterligare förmånliga villkor.

Samverkan sker konsekvent enligt vårt samverkansavtal och syftet är att medarbetarna ska kunna vara med och påverka inför beslut.

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

Mänskliga rättigheter

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har som mål att man i verksamheterna lever upp till mänskliga rättigheter och undviker alla former av diskriminering. Svenska Bostäder arbetar i enlighet med detta för att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vårt uttalade mål är också att ingen bland medarbetarna eller våra hyresgäster ska uppleva diskriminering i någon form. En ny rutin för anmälan om kränkande särbehandling på arbetet har tagits fram under året.

Det är vår övertygelse att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster. Detta är något vi alltid beaktar vid rekryteringar, där vi arbetar enligt en modell för kompetensbaserad rekrytering.

Dilemmadiskussioner genomförs regelbundet i olika arbetsgrupper, dessa har fokus på mångfald och kränkande särbehandling.

Sedan 2019 utbildar vi alla chefer i våra HR-processer där arbetsmiljö och diskriminering är en stor del av utbildningen.

Som en del av vår introduktion får nyanställda delta i likabehandlingsseminarium, ett deltagaraktivt seminarium där medarbetare och chefer bland annat får diskutera likabehandling och jämställdhetsfrågor. Från och med 2019 arbetar vi med så kallade Aktiva åtgärder som ersätter likabehandlingsplanen. Det innebär att vi kontinuerligt arbetar i fyra steg för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter:

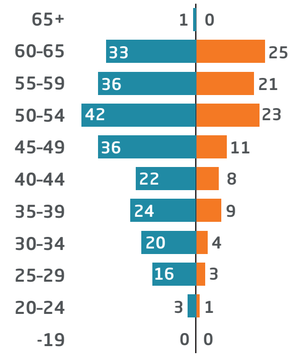
1. Vi undersöker risker och hinder
2. Vi analyserar orsaker
3. Vi åtgärdar, förebygger och främjar
4. Vi följer upp och utvärderar

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

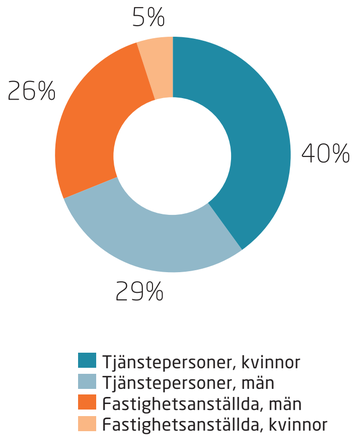
Vad vi gör dokumenteras i en årlig rapport som samtliga medarbetare kan ta del av.

ÅLDERSFÖRDELNING

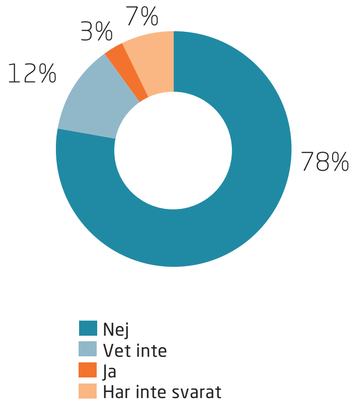
Åldersfördelning tjänstepersoner/ fastighetsanställda 2020-12-31



KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



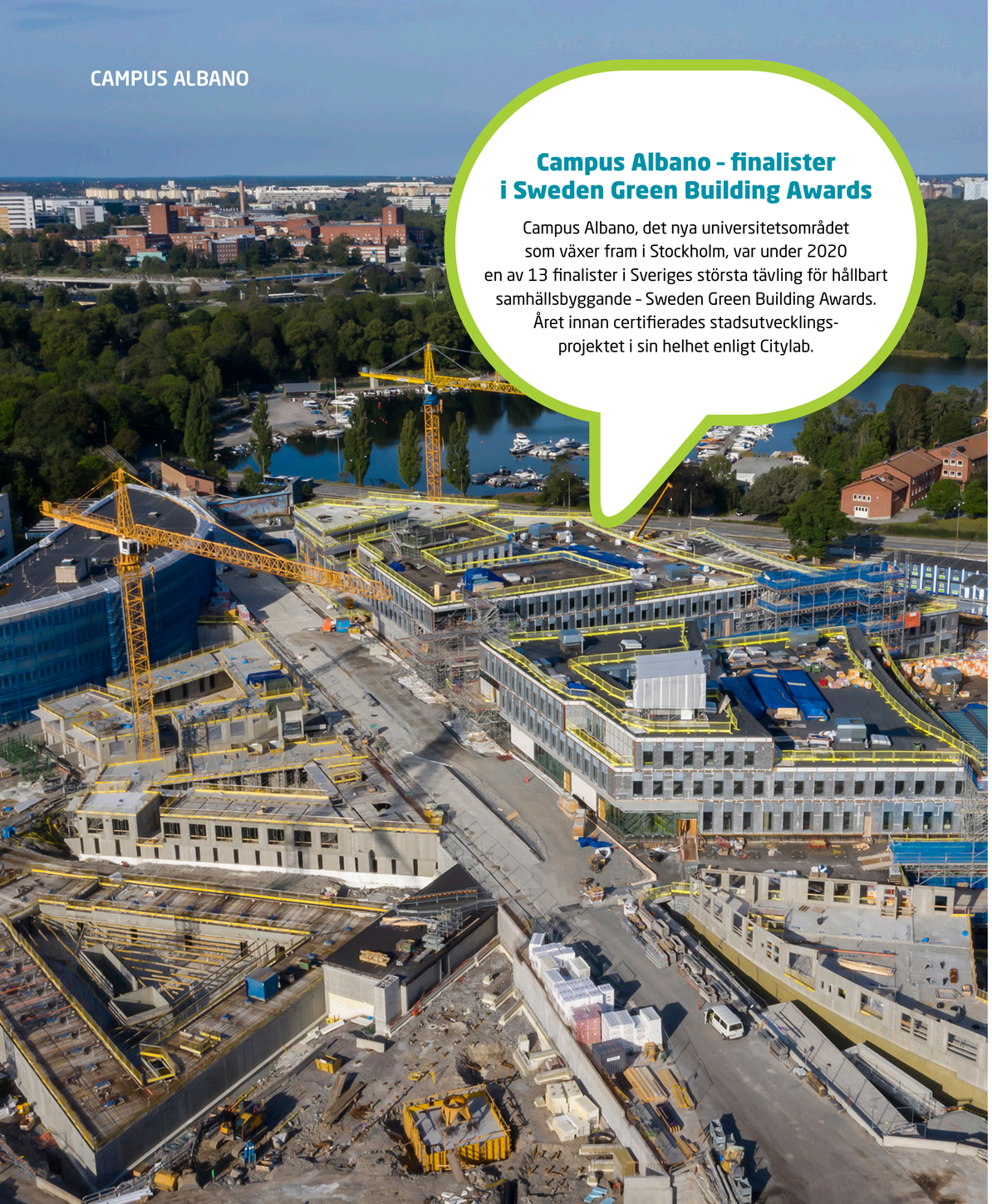
UPPLEVD DISKRIMINERING



3 procent av hyresgästerna uppger att de upplevt diskriminering i mötet med Svenska Bostäder och Stadsholmen enligt kundundersökningen 2020. Bolagens mål är att ingen hyresgäst ska uppleva diskriminering.

NYCKELTAL MEDARBETARE

	2020	2019
Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut	338	343
Varav kvinnor/män, %	46/54	48/52
Varav kollektivanställda, %	31	31
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	56/44	52/48
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	60/40	71/29
Deltidsanställda vid årets slut, antal	1	13
Varav kvinnor/män, %	100/0	69/31
Personalomsättning, %	11,9	8,6
Medelålder	48,5	48,9
Sjukfrånvaro	5,4	4,8
Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar)	3,7	3,1



Campus Albano – finalister i Sweden Green Building Awards

Campus Albano, det nya universitetsområdet som växer fram i Stockholm, var under 2020 en av 13 finalister i Sveriges största tävling för hållbart samhällsbyggande – Sweden Green Building Awards. Året innan certifierades stadsutvecklingsprojektet i sin helhet enligt Citylab.

Ekonomisk hållbarhet

INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN

Svenska Bostäder är en del av Stockholms stad och arbetet baseras på affärsmässighet. Med en lönsam utveckling av våra fastigheter skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta stockholmarnas bostäder med trygga bostadsområden och god service till våra hyresgäster. Svenska Bostäder har ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs i enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

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

Investeringsvolymen ligger på en fortsatt hög nivå och investeringarna i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Extern finansiering sker via Stockholms stads internbank. Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Svenska Bostäder antagna finanspolicyn*.

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

VI ÄR LÖNSAMMA

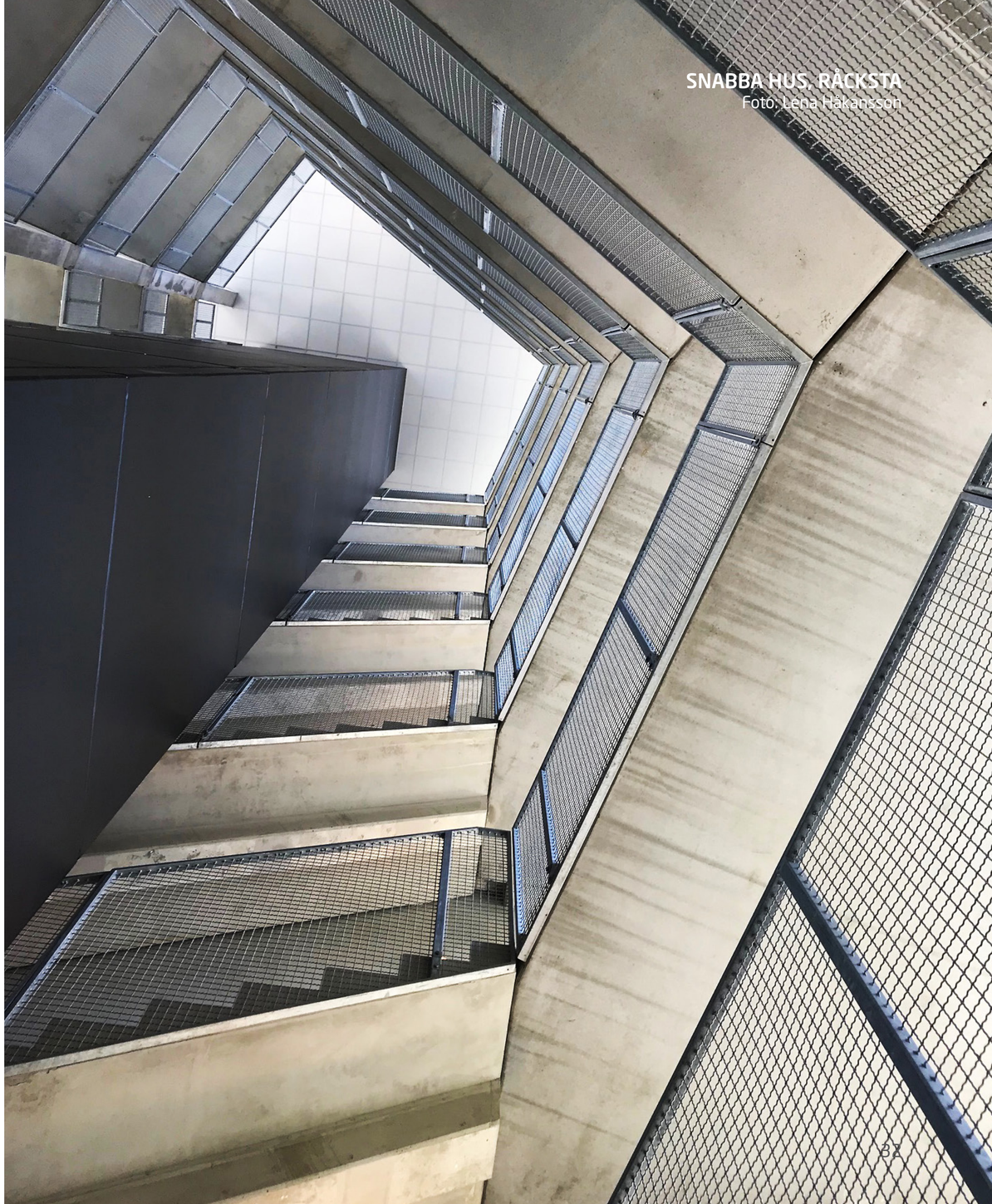
Svenska Bostäder ska leverera de av ägaren fastställda resultatkraven. Vi ska investera i nyproduktion, varsamt renovera vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en affärsmässig avkastning samt bevara och utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag. Operativt resultat för helåret uppgår till 75 mnkr, jämfört med budget på 224 mnkr. Den stora negativa avvikelsen beror framför allt på att bolaget behövt göra en stor nedskrivning av Vällingby Centrum – i huvudsak som en följd av coronapandemin.

EKONOMISKA RESULTAT, ÄGARKRAV	Mål 2020	Utfall 2020
Operativt resultat, mnkr	224	75
Rörelseresultat i % av omsättning	7	6
Direktavkastning, %	4,4	5,2
Driftkostnader, kr/kvm	690	623
Driftnetto, kr/kvm	540	568
Avkastning totalt kapital, %	1,3	0,7
Andel administration och indirekta produktionskostnader, %	7,5	6,7
Investeringar, mnkr	2 270	1 862

DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE, mnkr	2020
Intäkter	3 118
Värdeförändring fastigheter	3 896
Summa	**7 014**

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE	2020
Leverantörer m m, mnkr 1)	1 233
Internbank, mnkr	113
Utdelning ägare, mnkr 2)	6
Samhälle, mnkr 3)	353
Medarbetare	193
Behålls i verksamheten, mnkr	5 116
Summa, mnkr	**7 014**

1) Utgörs i huvudsak av driftkostnader, reparationer och underhåll
2) Enligt gällande lagstiftning
3) Bokförd skatt, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och sociala kostnader



SNABBA HUS, RÅCKSTA
Foto: Lena Håkansson

VI BYGGER NYTT, MYCKET OCH BRA

Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker på mark som hyrs från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark. Svenska Bostäders befintliga fastighetsbestånd ska vara väl underhållet och energieffektivt.

Styrning

Stockholms stad formulerar varje år mål för hur många bostäder som ska byggas. Under 2020 var målet att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt på 1 500 hyresrätter per år.

I det befintliga fastighetsbeståndet är Svenska Bostäders uppdrag att arbeta med varsam renovering, energieffektivisering och underhållsåtgärder.

Nyproduktion

I vår nyproduktion strävar vi alltid efter att hitta lämpliga platser utifrån förvaltnings- och stadsutvecklingsperspektiv. En förutsättning för att klara de högt satta målen är att hitta mark att bygga på, vilket är en utmaning i Stockholm.

Svenska Bostäders investeringar i nyproduktionsprojekt utgår från bolagets långsiktiga projektportfölj som sträcker sig från projektidéer i tidiga skeden till förstudier och markanvisningar.

Nyproduktionsprojekten följer en väl strukturerad beslutsprocess med både interna och externa beslut. För de projekt som överstiger 300 mnkr fattar både Svenska Bostäders styrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige de nödvändiga inriktnings- och genomförandebesluten.

Innan byggnationen i ett nyproduktionsprojekt kan påbörjas är det ofta nödvändigt att ta fram en ny detaljplan. Vid ett flertal tillfällen under planprocessen sker samråd där myndigheter, föreningar, fastighetsägare, boende och andra intressenter har möjlighet att lämna synpunkter för att påverka projektets utformning. På delegation från kommunfullmäktige fattar stadsbyggnadsnämnden beslut om detaljplanen och därefter även beslut om bygglov. Besluten om detaljplan och bygglov kan överklagas, vilket är vanligt då olika åsikter och intressen står mot varandra. Det resulterar i förseningar och utökade kostnader i projekten.

Renovering/upprustning

För att planera och styra investeringar i renovering och underhåll använder Svenska Bostäder en femårsplan som revideras två gånger per år. Innehållet i femårsplanen styrs av renoveringsbehov, bolagets energiplan, fastighetsägaransvar samt budgetutrymme. Även affärsmässighet, i form av hyresnivåer, och lönsamhet vägs in i investeringarna.

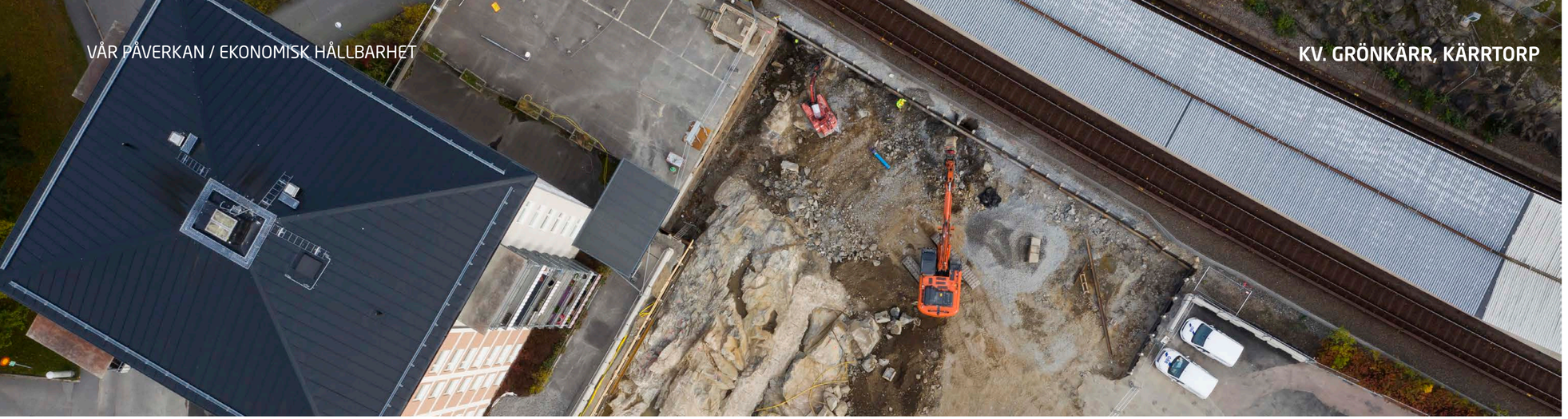
I samband med renoveringar strävar vi alltid efter att involvera och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka graden av standardhöjning. I våra stora renoveringsprojekt genomförs alltid hyresgästsamråd. Då kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt en process som har förankrats med Hyresgästföreningen.

I samrådet sammanfattas vilka åtgärder som ska genomföras i projektet och hyresgästerna ges möjlighet att göra val och tillval efter vad som passar deras lägenhet. Det kan handla om till exempel tapeter, kulörer, kakel och klinker samt dusch eller badkar. I samrådet genomförs också gårdsvandringar där hyresgästernas synpunkter och önskemål kring gårdens utformning tas tillvara.

Uppföljning

Sex månader efter inflyttning i den nybyggda eller nyrenoverade lägenheten mäter vi via en enkät vad hyresgästerna tycker om sin lägenhet och om tryggheten i boendet.

Resultatet sammanfattas i ett produktindex och ett trygghetsindex som båda är värdefulla underlag för vårt fortsatta förbättringsarbete.



KV. GRÖNKÄRR, KÄRRTORP

DETALJERADE MÅL OCH UTFALL 2020

Antal påbörjade lägenheter i nyproduktion: mål 509 st, utfall 393 st. Orsaken till att målet för antal startade lägenheter i nyproduktion inte uppfyllts är i huvudsak att de flyttats fram i tiden. Detta beroende exempelvis på problematik kring parkeringslösningar och detaljplanearbeten.

Antal färdigställda lägenheter i nyproduktion: mål 420 st, utfall 289 st.

Antal påbörjade studentlägenheter: mål 0 st, utfall 0 st.

Antal färdigställda lägenheter i ombyggnad: mål 169 st, utfall 171 st.

PÅBÖRJAD NYPRODUKTION 2020

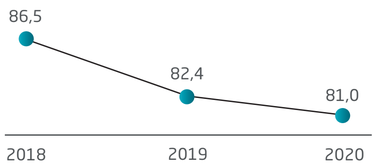
STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Södermalm	Mangon	169	682
Norra Ängby	Snabba hus	134	184
Kärrtorp	Grönskär, Söderarm	72	215
Södermalm	Plankan	4	Tillägg till pågående projekt
Div områden	Lokaler ombyggda till lägenheter	14	26
TOTALT		**393**	**1 107**

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2020

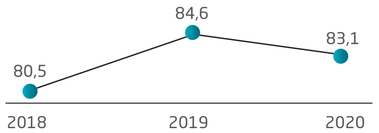
STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Grimsta	Silvret	113	295
Rinkeby	Kvarnseglet	73 (105 totalt)	250
Tensta	Ledinge	98 (172 totalt)	294
Div områden	Lokaler ombyggda till lägenheter	5	11
TOTALT		**289**	**850**

Produktindex samt trygghetsindex för våra ny- och ombyggnadsprojekt i 6-månadersenkäten redovisade under 2020 framgår nedan:

PRODUKTINDEX, NYBYGGNAD

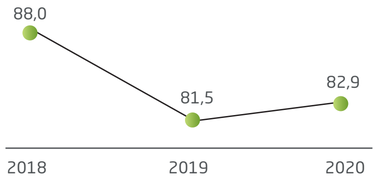


PRODUKTINDEX, OMBYGGNAD

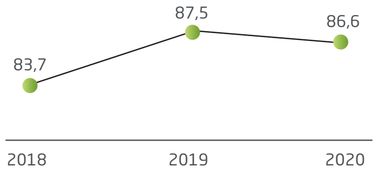


Andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.

TRYGGHETSINDEX, NYBYGGNAD



TRYGGHETSTINDEX, OMBYGGNAD



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

TRIGLYFEN, HÄSSELBY

Fler miljöbyggnader!

Två nybyggnadsprojekt har certifierats enligt Miljöbyggnad under året, Björnlandet (Brons) och Triglyfen (Silver). Höghuset Triglyfen i Hässelby är vårt första hus som klarar stadens krav på 55 kWh/m² A_{temp}. Och för Triglyfen är vi extra stolta över att sex av de femton utvärderade indikatorerna uppnår betyget Guld, varav en av dem är ”energianvändning”.

UPPRUSTNING - PÅBÖRJADE HELOMBYGGNADER, 2020

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Akalla	Nystad 1	99	122
Tensta	Skänninge 4	81	170
Husby	Olso 5	93	142
Totalt Järva		**273**	**434**
Vårberg	Storholmen 3	52	80
Totalt Söderort		**52**	**80**
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD:		**325**	**514**

UPPRUSTNING - FÄRDIGSTÄLLDA HELOMBYGGNADER, 2020

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Tensta	Skänninge 5	53	103
Husby	Oslo 6	76	112
Totalt Järva		**129**	**215**
Spånga	Hedvig 22	42	199
Totalt Västerort		**42**	**199**
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD:		**171**	**414**

CERTIFIERINGSSYSTEMET MILJÖBYGGNAD

	BETYG SILVER	BETYG BRONS	TOTALT ANTAL
Upprustade byggnader	3	4	7
Nyproducerade byggnader	2	2	4

Vi satsar på Miljöbyggnad

Svenska Bostäder arbetar för att tillämpa miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnads kriterier i nybyggnadsprojekt och större renoveringsprojekt. I ett urval av projekten certifierar vi byggnaderna.

Antikorruptionsarbete

Svenska Bostäder arbetar i bygg- och fastighetsbranschen, en av de mest utsatta branscherna när det gäller korruption. Medarbetarnas kunskap om vilka regler som gäller och tydliga interna rutiner är avgörande för att säkerställa att arbetet bedrivs på rätt sätt.

Utbildning

För att öka kompetensen om vad korruption innebär och vilka lagar och regler som gäller ges en antikorruptionsutbildning till nya medarbetare på Svenska Bostäder.

Inköp

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

Lägenheter och lokaler

Svenska Bostäder lämnar alla lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. För att få en lägenhet hos oss ska man antingen stå i den reguljära bostadskön och söka en lägenhet där, bo hos något av de allmännyttiga bolagen i Stockholm och söka en lägenhet via internkön eller byta till sig en lägenhet.

Vi har under året arbetat med att skapa uppmärksamhet kring oriktiga hyresförhållanden och skenbyten. Under 2020 har Svenska Bostäder påbörjat 465 utredningar och friställt 120 lägenheter, Stadsholmen inkluderat. Under året har vi lagt tid och resurser på deltagande i olika nätverk och utbildningar för att lära oss mer om dessa problem. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som uppdateras årligen.

Visselblåsare

Svenska Bostäder har en intern visselblåsartjänst som gör det enkelt för anställda och inhyrd personal att rapportera misstänkta oegentligheter inom företaget. Det kan handla om allt ifrån misstankar om mutor, otillbörlig påverkan, utnyttjande av tjänsteställning och diskriminering av olika slag. Visselblåsargruppen består av HR-chef, vd-stabschef och säkerhetsstrateg. Anmälan kan göras anonymt via ett digitalt formulär som skickas till denna grupp. Under 2020 har två ärenden inkommit. Av dessa bedömdes inget vara av ett befogat slag utan har hanterats som personalärenden.

ANTAL OCH ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTBILDNING I ANTIKORRUPTION

REDOVISNING AV NYCKELTAL	ANTAL	ANDEL (%)
Tjänsteperson	229	98
Fastighetsanställda	99	94
Ledningsgruppen	5	100

VÄSENTLIGT HÅLLBARHETSOMRÅDE • ANTIKORRUPTION •

SVENSKA BOSTÄDERS ARBETE FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION UTGÅR FRÅN:

- Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation.
  Webblänk: https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1832680
- Stockholms stads program för inköp och upphandling.
  Webblänk: https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1821655
- Svenska Bostäders inköpspolicy.
  Webblänk: https://www.svenskabostader.se/om-oss/foretagsfakta/organisationspolicy/
- Regler för godkännande av hyresgäst, reglerna är gemensamma för stadens bostadsbolag Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Stadsholmen och Micasa fastigheter.
  Webblänk: https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/bostadsregler/gemensamma-regler-for-godkannande-av-hyresgast/
- Svenska Bostäders regler vid evakuering och omflyttning.
- Internt ramverk för uthyrning av lokaler.
- Uppförandekod för leverantörer
  Webblänk: https://www.svenskabostader.se/om-oss/upphandling/

Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder arbetar för att minska miljöpåverkan under våra byggnaders livscykel. Samtidigt verkar vi för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljöanpassat. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av byggprojekt, hållbar förvaltning och information till hyresgästerna.

Stockholms stads miljöprogram för 2020–2023, vår verksamhetspolicy och försiktighetsprincipen är utgångspunkt för Svenska Bostäders miljöarbete. För att styra och följa upp det interna arbetet har vi ett miljöledningssystem integrerat i företagets övergripande ledningssystem. Miljöarbetet har fyra fokusområden:

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

Hur vi arbetar för att minimera klimatpåverkan beskrivs närmare i nästa kapitel. Vi jobbar för en effektiv avfallshantering löpande med att underlätta insamling och sortering av avfall från våra hyresgäster. Svenska Bostäder har cirka 240 miljöstugor. Stadsholmen har ett 80-tal miljörum där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. Under året har ytterligare cirka 1 200 hushåll fått möjlighet till att sortera matavfall.

Vi arbetar också med avfalls- och resursfrågan i våra byggprojekt, under året har vi implementerat stadens fastighetsbolags nya gemensamma krav för bygg- och rivningsavfall.

Vi arbetar för en sund inomhusmiljö för våra hyresgästers trivsel och hälsa genom att exempelvis säkerställa fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt och att förebygga fuktskador.

Vi arbetar för fastigheter och material utan farliga ämnen genom att använda systemet Byggvarubedömningen för att säkerställa materialval vid ny- och ombyggnation. För att styra mot miljö- och kvalitetssäkrade produkter i vår fastighetsförvaltning har vi under året börjat använda konceptet Klokt kemval.

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

Foto: Dan Larsson

MATAVFALLSINSAMLINGSSKÅP

Klokt kemval

Genom att använda Klokt kemval vid beställning av produkter som används i förvaltningen får vi hjälp att styra mot de minst farliga och bästa produkterna för ändamålet. Syftet är att minimera miljöpåverkan och hälsorisker för våra medarbetare.

MATAVFALL

Tillgång matavfallsinsamling:

50%

av Svenska Bostäders lägenheter

13%

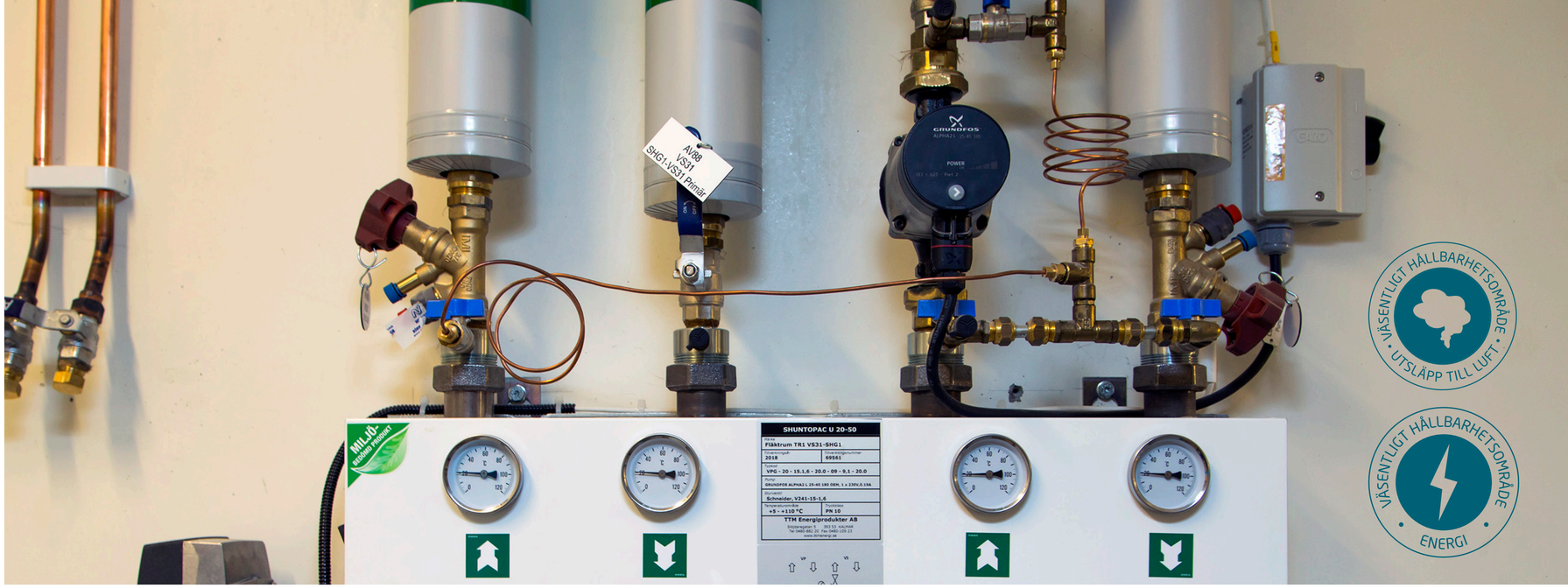
av Stadsholmens lägenheter

Klimatpåverkan

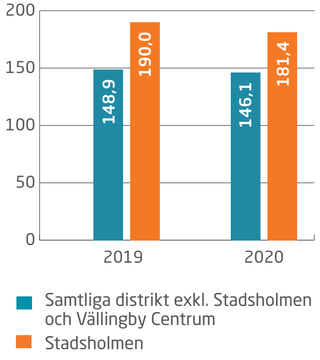
Svenska Bostäders verksamhet ska vara fossilfri 2030 vilket innebär att vi behöver genomföra åtgärder inom en rad olika områden, en plan för att nå hela vägen fram ska tas fram under 2021. En stor del av vår klimatpåverkan kommer från energianvändning kopplat till driften av våra byggnader.

Vårt arbete med att minimera klimatpåverkan från byggnadernas drift kan delas in i fyra delar:

- Energieffektiviseringar i befintligt bestånd.
- En aktiv drift där samtliga byggnader är uppkopplade mot vårt centrala system Energiportalen för styrning, statistik och driftövervakning. Genom systemet har vi bland annat kunnat följa hur användningen av tappvarmvatten ökat som en konsekvens av pandemin när många vistats hemma i större utsträckning än tidigare.
- Hög energiprestanda vid nybyggnation. Stockholms stad har en hög ambitionsnivå och ställer energikrav som är betydligt hårdare än de som återfinns i såväl Miljöbyggnad Silver som nationella byggregler. Under 2020 har bolaget fått sin första byggnad som klarar stadens tuffa krav med höghuset Triglyfen i Hässelby.
- Den fastighetsel som vi köper in är klassad som Bra Miljöval.

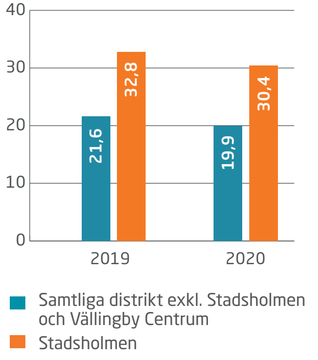


ANVÄNDNING AV VÄRME OCH VARMVATTEN, kWh/kvm BOA/LOA



Kommentar: Svenska Bostäder omfattas av Stockholms stads Klimathandlingsplan för perioden 2020-2023. Målsättningen är att relativ energianvändning ska minska med 5 procent relativt 2018 då den för SB uppgick till 150,2 kWh/kvm, år. Den relativt kraftiga minskning som kan ses i Stadsholmens bestånd måste tyvärr huvudsakligen förklaras med låg lokalanvändning till följd av pandemin. En viss återgång av energianvändningen är alltså att vänta.

ANVÄNDNING AV EL, kWh/kvm BOA/LOA



Kommentar: I elanvändningen ingår bland annat trapphusbelysning och hissar men också el till fläktar och pumpar och inte minst tvätt- och torkutrustning. Energieffektivisering av elanvändningen handlar i hög grad om att behovsstyra belysning med moderna ljuskällor och att i takt med förslitning byta maskinell utrusning till energieffektivare sådan. Några exempel är torktumlare med värmepumpteknik och borstlösa så kallade EC-motorer i fläktar och pumpar.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FRÅN FJÄRRVÄRME, EL OCH EGNA FORDON

Fjärrvärme och el

12 357 ton

Företagets egna fordon

14,9 ton

Nyckeltal totala utsläpp:
6,0 kg CO_2e/kvm, BOA/LOA

För specifika uppgifter angående energislag och emissioner, se sid 41.

SEDUMTAK I HÄSSELBY

ELBILAR

Av Svenska Bostäders fordon är 52 procent elbilar.

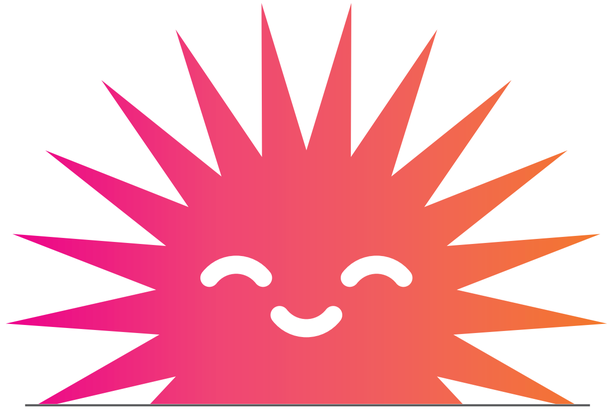
Under året har vi vidareutvecklat vårt samarbete med Stockholm Exergi för att göra fjärrvärmen fossilfri. Vi har påbörjat installationen av teknik för så kallad värmefördelning vid extremsituation. Framöver kommer samma teknik att kunna användas för effektbegränsning av fjärrvärmeuttaget för att få bort behovet av att elda med fossila bränslen vid produktion av fjärrvärme.

Svenska Bostäders produktion av solel uppgick under 2020 till 512 MWh, cirka 7 procent lägre än under 2019.

Under året har vi genomfört flera livscykelanalyser i nyproduktionsprojekt och arbetar för att utveckla våra arbetssätt för att minska klimatpåverkan från produkt- och produktionsfasen av våra byggnader.

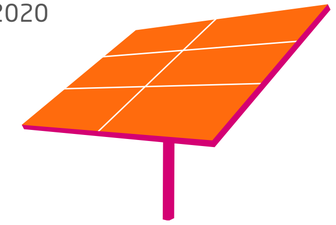
Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från våra egna fordon och transporter. Samtliga fordon klassades som miljöbilar när de köptes in. I samband med utbyte och nyinköp av bilar prioriterar vi elbilar.

Under 2020 har vi fortsatt vår medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ.



SOLELPRODUKTION 2020

512 MWh



Vego blir norm

Under hösten har bolaget fattat beslut om nya riktlinjer för att minska klimat- och miljöpåverkan från livsmedel. Riktlinjerna gäller från årsskiftet och innebär bland annat att vegetariskt blir förvalt alternativ när det serveras mat vid företagsaktiviteter.

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Svenska Bostäders fjärde hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen har utgått från riktlinjerna som finns i GRI Standards nivå Core. Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen och de väsentliga områden som identifierats för Svenska Bostäders arbete.

Svenska Bostäder och dotterbolaget Stadsholmen omfattas av rapporteringen. Vällingby Centrum förvaltas av en extern upphandlad aktör och omfattas inte av nyckeltalen i hållbarhetsredovisningen. I de fall det finns ytterligare avgränsningar i rapporten beskrivs detta i texten. I vissa fall särredovisas Stadsholmen. Detta framgår då i texten. Att vi har valt att göra så beror på att Stadsholmens byggnader har mycket höga bevarandevärden, vilket medför att möjligheten att göra förändringar i dem för till exempel energieffektivisering är starkt begränsad.

Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument och information som det länkas till på webben. Vid framtagande av redovisningen har GRI:s principer om redovisningens innehåll tillämpats, det vill säga väsentlighet, kommunikation med intressenterna, hållbarhetssammanhang och fullständighet.

Rapportering sker per kalenderår och rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2020. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2020. Inga väsentliga förändringar i omfattningen har skett sedan föregående rapport, en justering av siffran för Svenska Bostäders energiintensitet uppvärmning 2019 (302-3) har gjorts i årets redovisning då Stadsholmen felaktigt inkluderats i siffran föregående år.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 3–43 och uppfyller kraven enligt Årsredovisningslagen på avlämnande av hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av någon extern part för att säkerställa efterlevnad av GRI:s standard.

GRI-DATA

Upplysning	Energi	Enhet	2020	2019	2018
302-1	**Total energianvändning inom organisationen 1)**	**MWh**	**300 758**	**324 798**	**327 729**
	Total bränsleanvändning	MWh	119	212	243
	Total bränsleanvändning, ej förnybar 2)	MWh	78	58	118
		%	66	27	48
	Total bränsleanvändning, förnybar 2)	MWh	41	154	125
		%	34	73	52
	Energianvändning i våra fastigheter				
	El 3)	MWh	45 972	45 982	46 400
	Fjärrvärme	MWh	254 265	278 334	280 705
	Solelsproduktion	MWh	512	553	549
	Solvärme	MWh	116	0	118
	Såld energi				
	Solel till nätet	MWh	226	283	286
302-3	**Energiintensitet**				
	Energiintensitet inom organisationen				
	El 4)				
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	20,0	20,2	20,0
	Stadsholmen 9)	kWh/kvm	30,4	32,3	25,9
	Uppvärmning 5)				
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	146,1	148,9 [11)]	150,2
	Stadsholmen	kWh/kvm	181,4	190,8	190,0
	El	MWh	43 127	42 912	43 007
	Uppvärmning	MWh	307 833	314 835	313 400
	Total energianvändning 6)	MWh	350 960	357 747	356 400
	Area Svenska Bostäder 7)	kvm	1 916 470	1 895 096	1 892 260
	Area Stadsholmen 7)	kvm	153 704	153 676	153 977
305-1	**Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 10)**	ton CO_2e	14,9	15,0	31,0
305-2	**Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)**				
	Platsbaserade utsläpp	ton CO_2e	18 116	22 711	26 320
	Marknadsbaserade utsläpp 8)	ton CO_2e	12 357	16 951	20 985

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

(2) Miljöfordon (2020)
Enligt www.miljofordon.se/bilar/miljoepaaverkan/

(3) Fastighetsel inklusive tvättstugor samt el till värmepumpar.

(4) Fastighetsel inklusive tvättstugor exklusive el till värmepumpar.

(5) Normalårskorrigerad värme samt el till uppvärmning med klimatindex Bromma.

(6) Omfattas av el och normalårskorrigerad uppvärmning i våra fastigheter inklusive Stadsholmen och exklusive Vällingby Centrum.

(7) Uthyrbar bostad- och lokalarea (BOA, LOA).

(8) Baseras på Stockholm Exergi AB Miljönyckeltal 2020 och Bra miljöval mix samt Värmemarknadskommittén (VMK) baserat på Norrenergi 2019 års miljöpåverkan.

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

(10) För 2019 och 2020 enligt beräkningsmodell framtagen av systerbolaget Stockholmshem. År 2018 enligt miljofordon.se

(11) I Hållbarhetsredovisning för 2019 angavs felaktigt uppgiften 150,7 kWh/kvm – vilket inkluderade Stadsholmens energianvändning.

GRI-INDEX

Upplysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	7	
102-2	De viktigaste produkterna eller tjänsterna	7	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	8	
102-4	Länder där organisationen är verksam	7	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	7	
102-6	Marknader	7-8	
102-7	Bolagets storlek	7	
102-8	Medarbetarinformation	30, 19	Data för medarbetarinformation har sammanställts från personalsystemet AGDA. Alla medarbetare har sin geografiska arbetsplatsplacering inom Stockholms stad. På sidan 19 framgår vilka tjänster som handlas upp, det innefattar bland annat serviceentreprenörer för löpande drift.
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	18-19	
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	15, 19, 34	Organisation, leverantörer och tillkommande byggnader
102-11	Försiktighetsprincipen	37	
102-12	Externa regelverk, standarder och principer som organisationen omfattas av/ stödjer	42	Bolaget omfattas inte av några sådana
102-13	Medlemskap i organisationer. Fackliga, bransch, opinionsbildande sammanslutningar	42	Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, Håll nollan, Sveby
102-14	Vd-ord	3-4	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	28-30	
102-18	Organisationens styrning	14-15	
102-40	Lista över intressentgrupper	20	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	30	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	20	
102-43	Intressentdialog	20-21	
102-44	Nyckelfrågor för intressenterna och hantering av dessa	21-22	
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	40	

GRI-INDEX 2

Upplysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	21-22, 40	
102-47	Väsentliga hållbarhetsområden	21-22	
102-48	Effekt av omräkning av information som getts i tidigare rapporter samt orsak	40	
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	40	
102-50	Redovisningsperiod	40	
102-51	Datum för senaste hållbarhetsrapporten	40	
102-52	Redovisningscykel	40	
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	43	Liselotte Tjernlund, Ekonomichef Sara Wallin, Hållbarhetschef
102-54	Vald redovisningsprincip i GRI	40	Core
102-55	GRI innehållsförteckning	42-43	
102-56	Granskning och bestyrkande	40	
103-1	Väsentliga områden, motivering och avgränsning	21-22	
103-2	Styrning av väsentliga områden	9-11, 13, 15, 23-39	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	11, 15	
203-1	Investeringar i ny- och ombyggnad	34	
205-2	Kommunikation och utbildning för att motverka korruption	36	
302-1	Energianvändning inom organisationen	41	
302-3	Energiintensitet	41	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	41	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	41	
413-1	Andel av verksamheten där dialog med lokalsamhället, påverkansanalys och utvecklingsprogram genomförts	23, 33	100 % av verksamheten omfattas

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 3–43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING 2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiebolaget Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Svenska Bostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

VERKSAMHETEN

Verksamheten består i att bygga, äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Svenska Bostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag.

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 699 (697) st fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 505 (2 485) tusen kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 474 (27 178).

I bolagets ägardirektiv för 2019 fanns ett uppdrag att bereda möjlighet för boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under 2020 har styrelsen fattat beslut om att erbjuda 11 fastigheter möjlighet att ombilda och hittills har 4 stycken haft köpestämmor där de tackat ja. Processen för ombildning kommer fortsätta under 2021. I ägardirektivet för 2020 fanns ett uppdrag att avyttra Vällingby Centrum. Under 2020 har vd presenterat en försäljningsstrategi för styrelsen som i juni fattade beslut om att ge vd i uppdrag att genomföra förberedelser för försäljning av fastigheterna. Ett försäljningsprospekt finns framtaget. På grund av pandemin har bolaget valt att invänta ett mer gynnsamt marknadsläge och har därför förlängt möjligheten att komma in med anbud på centrumet i upp till ett år.

Svenska Bostäder har arbetat i enlighet med Stockholms stads riktlinjer samt Folkhälsomyndighetens råd för att förhindra smittspridning. Huvudinriktningen med arbetet avseende covid-19 har varit att aktivt arbeta för att begränsa smittspridning med ett särskilt fokus på riskgrupper, att säkra en trygg arbetsmiljö, och att anpassa ordinarie verksamheter och uppdrag till det rådande läget. Personal som har haft möjlighet, har utfört sitt arbete hemifrån för att på så vis underlätta trycket på kollektivtrafiken och för att minska eventuell risk för smittspridning. Konferenser, möten, utbildningar med mera har om möjligt skett digitalt. Våra lokalhyresgäster har drabbats hårt av pandemin. Vi har beviljat ungefär 350 ansökningar om hyreslättnader motsvarande en nivå om 16 miljoner kronor.

INVESTERINGAR

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 862 (2 092) mnkr, varav 1 049 (1 148) avsåg nybyggnad, 802 (924) mnkr ombyggnad, 10 (20) övriga investeringar och 1 (0) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 289 (454) nya bostadslägenheter. Ombyggnad av framför allt miljonprogrammet fortsatte. Totalt färdigställdes ombyggnad och upprustning av 171 (385) lägenheter under 2020. Under året påbörjades 393 (261) bostadslägenheter.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 25 414 (24 911) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 68 290 (64 394) mnkr.

FÖRSÄLJNINGAR/FÖRVÄRV

Inga fastigheter har sålts under året.

MARKNAD

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som i det äldre beståndet är fullt uthyrda och vakanserna förväntas fortsätta vara låga. För 2020 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,9 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2020. Lokalbeståndet

består av cirka 4 200 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 540 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

RESULTAT KONCERNEN

Omsättning och driftnetto har utvecklats positivt där driftnettot uppgick till 1 416 (1 333) mnkr. Omsättningen uppgick till 3 118 (3 033) mnkr trots lämnade lokalrabatter på cirka 16 mnkr kopplat till coronapandemin. Bolaget har sökt och erhållit statligt stöd för rabatterna motsvarande 6,5 mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 702 (1 700) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 416 (1 333) mnkr. Kopplat till pandemin har marknadsvärdet på flera av bolagets fastigheter minskat vilket lett till nedskrivningar motsvarande 284 mnkr. 2020 års rörelseresultat blev 184 (420) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick till 75 (310) mnkr.

FINANS

Tack vare låga räntenivåer har finansnettot, trots en ökad upplåning, varit i princip oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till -109 (-110) mnkr. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 14 399 (13 638) mnkr.

Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,77 (0,83) procent. Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 13 422 (13 379) mnkr. Soliditeten uppgick till 46,2 (47) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 65,5 (65,4) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt” på sidan 49.

BEGRÄNSNINGAR FÖR AVDRAG FÖR KONCERNINTERNA RÄNTOR

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 vilket för koncernen Stockholm Stadshus ABs bolag inneburit att endast en begränsad del av räntekostnaderna till Stockholms stad ansetts vara avdragsgilla. Bolaget har önskat en rättslig prövning av ränteavdragen och besluten har därför överklagats. Förvaltningsrättens och kammarrättens domar var i linje med Skatteverkets beslut och under år 2020 beslutade Högsta Förvaltningsdomstolen att inte ge prövningstillstånd.

Vad avser bokslut 2020 har bolaget bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

MILJÖ

Enligt stadens ägardirektiv ska Svenska Bostäder följa Stockholms stads miljöprogram.

RISKER

Även om bostadsbyggandet i Stockholm håller hög takt bedömer bolaget att risken för vakanser är låg kopplat till den fortsatta stora efterfrågan på bostäder i Stockholm. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Då bolaget har en belåningsgrad på cirka 56 procent föreligger en ränterisk kopplad till upplåningen. Ränteläget, som bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld, har därmed en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntebindningstiden (durationen) för räntan var per 31 december 1,85 år och kommunkoncernens ränteprognos pekar på fortsatt låga räntor under 2021 varför ränterisken bedöms vara låg.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med årl 6 kap 11§ har AB Svenska Bostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 3–43 i detta dokument.

UTSIKTER FÖR 2021

Ett viktigt utvecklingsarbete är att göra bolagets verksamhet än mer hållbar, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett identifierat fokusområde för 2021 är att fortsätta förbättra bolagets strukturkapital där ett viktigt arbete blir att säkerställa gemensamma arbetssätt och ständiga förbättringar inom ramen för vårt ledningssystem Verksamt. Ett annat prioriterat arbete är att påbörja implementeringen av Stockholms stads nya miljö- och klimatprogram, samt fortsatt arbete för att bidra till målen i Agenda 2030. Ytterligare ett prioriterat arbete är att fortsätta stärka bolagets ekonomi.

I mitten av 2020 fattade bolagets styrelse beslut om att ge vd i uppdrag att avyttra Vällingby Centrum och uppdraget har på grund av pandemin förlängts till 2021. Ett fortsatt arbete med ombildningar till bostadsrättsföreningar kommer att fortsätta under 2021.

Hyrorna för 2021 är inte färdigförhandlade. Utifrån den principöverenskommelse som tecknats med Hyresgästföreningen i Stockholm fortsätter arbetet med att tillsammans hitta formerna för Stockholmshyra.

Nyproduktionstakten kommer de närmaste åren ligga på ungefär 200 nya lägenheter per år och bolaget fortsätter arbeta aktivt med att söka markanvisningar och utveckla det egna beståndet i syfte att bygga nya bostäder.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	10 621 539 626
Årets resultat	111 104 003
SUMMA	**10 732 643 629**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	5 914 800
I ny räkning balanseras	10 726 728 829
SUMMA:	**10 732 643 629**

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av förvärvsvärdemetoden. 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 12 555 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår till 13 422 mnkr.

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

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

5 ÅR I SAMMANDRAG 2020

KONCERNEN	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hyresintäkter	3 014	2 917	2 765	2 652	2 573
Övriga förvaltningsintäkter	104	116	85	132	80
Nettoomsättning	**3 118**	**3 033**	**2 850**	**2 784**	**2 653**
Driftkostnader	-1 463	-1 470	-1 468	-1 420	-1 434
Tomträttsavgälder	-153	-143	-137	-136	-137
Fastighetsskatt	-86	-87	-76	-83	-86
Driftnetto	**1 416**	**1 333**	**1 169**	**1 145**	**996**
Av- och nedskrivning av fastigheter	-1 153	-828	-759	-717	-702
BRUTTORESULTAT	**263**	**505**	**410**	**428**	**294**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-78	-84	-83	-77	-73
Resultat vid avyttring av fastigheter	-2	-1	-2	-10	0
RÖRELSERESULTAT	**184**	**420**	**325**	**341**	**221**
Finansiella intäkter	4	3	9	5	3
Finansiella kostnader	-113	-113	-123	-129	-123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**75**	**310**	**211**	**217**	**101**
Skatt	-20	-70	-38	-62	-58
ÅRETS RESULTAT	**55**	**240**	**173**	**155**	**43**
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	50	237	170	147	45
Minoritetsintresse	5	3	3	8	-2
OPERATIVT RESULTAT	**75**	**307**	**211**	**217**	**156**
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Immaterialla anläggningstillgångar	75	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	28 901	28 354	27 155	25 374	23 620
Finansiella anläggningstillgångar	33	35	37	40	42
Omsättningstillgångar	121	124	209	259	113
SUMMA TILLGÅNGAR	**29 130**	**28 513**	**27 401**	**25 673**	**23 775**

KONCERNEN	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital	13 422	13 379	13 150	12 990	12 852
Minoritetsintresse	38	33	31	27	20
Avsättningar	505	615	631	639	603
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	15 165	14 486	13 589	12 017	10 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**29 130**	**28 513**	**27 401**	**25 673**	**23 775**
Kapital					
Justerat eget kapital	47 123	44 413	41 644	39 826	35 678
Bedömt verkligt värde fastigheter	68 290	64 394	60 327	57 039	49 414
FASTIGHETSUPPGIFTER, 20-12-31					
Antal lägenheter	27 474	27 178	26 729	26 512	26 088
Antal lokaler	4 181	4 162	4 109	4 102	4 016
Antal bilplatser	10 308	10 236	10 328	10 326	10 782
Summa uthyrningsobjekt	**41 963**	**41 576**	**41 166**	**40 940**	**40 886**
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 814	1 794	1 772	1 757	1 736
Yta lokaler, 1000-tal kvm	543	544	542	539	520
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	148	147	148	148	155
Summa yta, 1000-tal kvm	**2 505**	**2 485**	**2 462**	**2 444**	**2 411**
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	1	0	0	0	116
Nyproduktion	1 049	1 148	1 098	890	878
Om- och tillbyggnad	802	924	1 448	1 580	1 541
Övriga investeringar	10	20	14	25	13
Summa investeringar	**1 862**	**2 092**	**2 560**	**2 495**	**2 548**
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	2	0	0	0
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	43,5	41,7	39,2	38,2	35,6
Fastigheternas direktavkastning	5,2	5,0	4,7	4,7	4,7
Avkastning eget kapital	0,4	1,8	1,2	1,3	0,6
Avkastning totalt kapital	0,7	1,5	1,3	1,4	1,0
Avkastning justerat totalt kapital	0,3	0,6	0,5	0,6	0,5

KONCERNEN	2020	2019	2018	2017	2016
Finansiering					
Soliditet	46,2	47,0	48,1	50,7	54,1
Justerad soliditet	65,5	65,4	65,2	66,3	67,3
Belåningsgrad bokfört värde	56,4	54,6	52,8	49,2	46,5
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	21,0	21,1	20,8	19,5	19,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	3,7	2,7	2,7	1,8
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	4,8	4,3	4,0	5,6	6,5
Vakansgrad, bilplatser	26,2	19,0	18,3	21,6	27,0
Omflyttning, bostäder	13,0	9,4	8,5	8,5	9,7
Hyresintäkter bostäder, kr/kvm	1 329	1 297	1 258	1 227	1 206
Hyresintäkter, lokaler, kr/kvm	1 290	1 257	1 201	1 155	1 151
Driftkostnad, kr/kvm	623	633	637	623	638
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	33	36	36	34	32
Personal					
Årsanställda	287	288	277	267	263
Personalomsättning, %	11,9	8,6	10,2	6,8	8,1
Sjukfrånvaro, %	5,4	4,8	5	4,5	5

DEFINITIONER

RESULTATRÄKNING

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

Operativt resultat
Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter.

KAPITAL

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

Bedömt verkligt värde
Extern värdering görs, exklusive AB Stadsholmen där intern värdering görs. Datschas värderingsmodell har använts där fastighetsägaren har lagt in och ansvarat för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyror, areor och mediakostnader. Svefa levererar schabloner för övriga drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav. Svefa gör också en övergripande kontroll av fastighetsinformationen. Varje fastighet har bedömts var för sig.

LÖNSAMHET

Överskottsgrad
Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

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

Avkastning eget kapital
Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablonskatt 21,4 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

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

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

FINANSIERING

Soliditet
Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad bokfört värde
Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Belåningsgrad bedömt verkligt värde
Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

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

FÖRVALTNING

Vakansgrad
Outhyrt i förhållande till grundhyra inklusive index hyresintäkter, brutto.

Omflyttning
Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder, inklusive kategoribostäder. Från 2018 exkluderas nyproduktion som färdigställts under innevarande år.

Bostadshyra, kr/kvm
Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra, kr/kvm
Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Driftkostnad, kr/kvm
Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm
Centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

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

PERSONAL

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

Koncernens resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyresintäkter	3	3 014	2 917
Övriga förvaltningsintäkter	3	104	116
Nettoomsättning		**3 118**	**3 033**
Driftkostnader	4	-1 463	-1 470
Tomträttsavgälder		-153	-143
Fastighetsskatt		-86	-87
Driftnetto		**1 416**	**1 333**
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-1 153	-828
BRUTTORESULTAT		**263**	**505**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-78	-84
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	-2	-1
RÖRELSERESULTAT	8	**184**	**420**
Finansiella intäkter	9	4	3
Finansiella kostnader	10	-113	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**75**	**310**
Skatt på årets resultat	12	-20	-70
ÅRETS RESULTAT		**55**	**240**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		50	237
Minoritetsintresse		5	3

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2020 uppgick till 3 014 (2 917) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med cirka 42 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 55 mnkr eller 1,9 (4,5) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 1,9 procent från 1 januari för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. Förra året var höjningen i genomsnitt 2,3 procent från 1 januari. Denna höjning innebar ökade intäkter med cirka 43 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 5 mnkr.

Lokalhyresintäkterna har brutto ökat med cirka 20 mnkr. Det förklaras av indexförändringar samt höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning, tillkommande omsättningshyror och fastighetsskattetillägg.

Bilplatsintäkterna har brutto ökat med cirka 6 mnkr. En indexjustering av bilplatshyror skedde 1 jan 2020.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad har minskat med cirka 15 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst är kopplat till ombyggnadsprogrammet på Järva. Hyresrabatter avseende lokaler har däremot ökat med cirka 19 mnkr främst beroende på rabatter till lokalhyresgäster med anledning av pandemin.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 4,8 (4,3) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 26,2 (19,0) procent. Ökningen beror främst på att bilplatser tomtställts inför ombyggnader.

Övriga intäkter har minskat med 12 mnkr jämfört med föregående år. Effekten förklaras bland annat av skillnader i försäkringsersättningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 463 (1 470) mnkr.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av tabell på sidan 52. Enskilda kostnadsslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingsersättningar. Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 1 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser bland annat försäkringskostnader, kostnader för sotning och obligatorisk ventilationskontroll.

Kostnader för reparationer blev 1 kr/kvm högre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer samt kostnader för förgävesprojektering. Kostnader för förgävesprojektering har ökat jämfört

med föregående år, medan kostnader för underhåll i lägenheterna minskat något.

Värmekostnaderna har minskat med 6 kr/kvm jämfört med föregående år. Den normalårskorrigerade förbrukningsnivån minskade något jämfört med föregående år och det har också varit ett varmare klimat. Kostnader för el, vatten och sophämtning har dock ökat något. Vi har haft pris och taxeökningar, men också viss ökning av vattenförbrukningen och sophämtningsvolymer.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive bovärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt kostnader tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnaderna har minskat med 11 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser bland annat minskade kostnader för IT-drift, konsulter och pensionspremier.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 153 (143) mnkr, vilket förklaras av ändrade avgäldsnivåer på befintliga tomträttskontrakt, men även av tillkommande kontrakt för nya fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 86 (87) mnkr. Den kommunala fastighetsavgiften på bostäder ökade från 1 377 kr/lägenhet till 1 429 kr/lägenhet. Samtidigt har vissa taxeringsvärden gällande lokaler justerats.

Driftnetto

Driftnettot blev 1 416 (1 333) mnkr. Intäkterna har ökat inom samtliga kategorier och driftkostnaderna uppvisar en mindre minskning jämfört med föregående år.

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

Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna för av- och nedskrivning blev 1 153 (828) mnkr. Under 2020 gjordes nedskrivningar med totalt 284 mnkr för 12 fastigheter, varav 220 mnkr avsåg lokalfastigheter i Vällingby Centrum. Värderingen har påverkats av pandemin. 2019 gjordes nedskrivningar med totalt 50 mnkr i moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. I moderbolaget gjordes under 2019 också en återföring av tidigare gjord nedskrivning med 36 mnkr. I övrigt har aktivering av omfattande ny- och ombyggnadsinvesteringar lett till ökade avskrivningar med 52 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Central administration och försäljning består av kostnader för vd och ledningsfunktionerna för ekonomi, HR, fastighetsutveckling och förvaltning. Dessutom ingår kostnader för kommunikationsenhet, marknadsföring och kostnader för styrelse- och revisionsarvoden.

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 78 (84) mnkr. Detta förklaras främst av minskade marknadsföringskostnader.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till -2 (-1) mnkr och avser utrangering av fastighetskomponenter som ersatts av nya.

Vakansgrad % – årstotal	2020	2019
Bostäder	0,3	0,1
Lokaler	4,8	4,3
Bilplatser	26,2	19,0

Intäkter	mnkr 2020	kr/kvm 2020	mnkr 2019	kr/kvm 2019
Bostäder inkl tillval	2 396	1 329	2 308	1 297
Lokaler	703	1 290	682	1 257
Bilplatser	71	483	65	440
Outhyrt	-50	-20	-36	-15
Hyresbortfall och rabatter	-106	-43	-102	-41
Totalt hyresintäkter	**3 014**	**1 208**	**2 917**	**1 181**
Övriga intäkter	104	42	116	47
Totalt intäkter	**3 118**	**1 250**	**3 033**	**1 228**

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -109 (-110) mnkr.

Effekter av en lägre räntenivå, där snitträntan minskat med cirka 0,06 procentenheter, motverkas av ökade räntekostnader till följd av ett ökat upplåningsbehov kopplat till den omfattande investeringsverksamheten.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 75 (310) mnkr. Det minskade resultatet jämfört med föregående år beror främst på genomförda nedskrivningar.

Driftkostnader	mnkr 2020	kr/kvm 2020	mnkr 2019	kr/kvm 2019
Fastighetsskötsel	330	141	325	140
Reparationer	343	146	336	145
Vattenkostnader	66	28	61	26
El och kyla	77	33	74	32
Värmekostnader	240	102	250	108
Extern sophämtning	54	23	49	21
Lokal administration	333	142	355	153
Avskrivningar maskiner och inventarier	20	9	20	9
Totalt	**1 463**	**623**	**1 470**	**633**

Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/kvm	mnkr 2020	kr/kvm 2020	mnkr 2019	kr/kvm 2019
Personalkostnader	48	21	42	18
Marknadsföring och information	20	8	27	12
Övriga konsultkostnader	5	2	8	3
Övriga centrala adm kostnader	5	2	7	3
Totalt	**78**	**33**	**84**	**36**

Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	75	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		75	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	25 414	24 911
Inventarier	15	240	251
Pågående ny- och ombyggnader	16	3 247	3 192
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 901**	**28 354**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	9	9
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	24	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33**	**35**
Summa anläggningstillgångar		**29 009**	**28 389**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	23	25
Aktuell skattefordran		0	1
Övriga fordringar	20	15	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	83	79
Summa kortfristiga fordringar		**121**	**124**
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		**121**	**124**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 130**	**28 513**

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 903	11 860
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**13 422**	**13 379**
Minoritetsintresse		38	33
Summa eget kapital		**13 460**	**13 412**
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	0	-
Uppskjuten skatteskuld	12	490	540
Nedskrivning	24	15	75
Summa avsättningar		**505**	**615**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312	368
Övriga kortfristiga skulder	25	14 399	13 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	454	480
Summa kortfristiga skulder		**15 165**	**14 486**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 130**	**28 513**

Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	**1 519**	**0**	**11 631**	**30**	**13 180**
Lämnad utdelning	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	237	3	240
Utgående balans 2019-12-31	**1 519**	**0**	**11 860**	**33**	**13 413**
Lämnad utdelning	0	0	-9	0	-9
Aktieägartillskott	0	0	3	0	3
Årets resultat	0	0	50	5	55
Utgående balans 2020-12-31	**1 519**	**0**	**11 903**	**38**	**13 460**

Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		75	310
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1 182	848
Betald skatt		-43	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 214**	**1 189**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3	11
Förändring av rörelseskulder		-80	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 137**	**1 051**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-79	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-1 782	-2 092
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	5
Avyttring av finansiella tillgångar		1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 860**	**-2 087**

mnkr	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Aktieägartillskott	3	0
Utdelning	-9	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-6**	**-9**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**-729**	**-1 045**
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	**-13 612**	**-12 567**
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	**-14 341**	**-13 612**
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	1 233	847
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	6	4
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0
Förändring i avsättning pension	0	-3
Övriga avsättningar	-57	0
Summa	**1 182**	**848**
2. Investeringar		
Förvärvad mark	1	0
Investering i fastigheter	1 768	2 071
Övriga investeringar	14	21
Summa	**1 782**	**2 092**

Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyresintäkter	3	2 676	2 582
Övriga förvaltningsintäkter	3	82	98
Nettoomsättning		**2 758**	**2 680**
Driftkostnader	4	-1 282	-1 286
Tomträttsavgälder		-122	-115
Fastighetsskatt		-67	-68
Driftnetto		**1 287**	**1 211**
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-1 111	-768
BRUTTORESULTAT		**176**	**443**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-77	-84
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	7	-	3
RÖRELSERESULTAT	8	**99**	**362**
Finansiella intäkter	9	11	11
Finansiella kostnader	10	-113	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3**	**260**
Bokslutsdispositioner	11	150	7
RESULTAT FÖRE SKATT		**147**	**267**
Skatt på årets resultat	12	-36	-61
ÅRETS RESULTAT		**111**	**206**

Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	75	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**75**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	23 987	23 722
Inventarier	15	22	30
Pågående ny- och ombyggnader	16	3 191	2 861
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 200**	**26 613**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	20	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	24	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		**44**	**45**
Summa anläggningstillgångar		**27 319**	**26 658**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	16	18
Aktuell skattefordran		0	1
Fordringar hos koncernföretag		998	962
Övriga fordringar	20	6	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	63	68
Summa kortfristiga fordringar		**1 083**	**1 052**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**1 083**	**1 052**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 402**	**27 710**

mnkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
Summa bundet kapital		**1 823**	**1 823**
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		10 621	10 422
Årets resultat		111	206
Summa fritt eget kapital		**10 732**	**10 628**
Summa eget kapital		**12 555**	**12 451**
Obeskattade reserver	23	**452**	**578**
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	-	-
Uppskjuten skatteskuld	12	256	290
Nedskrivning	24	15	-
Summa avsättningar		**271**	**290**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		285	334
Aktuell skatteskuld		26	-
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	25	14 405	13 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	406	426
Summa kortfristiga skulder		**15 124**	**14 391**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 402**	**27 710**

Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	**1 519**	**0**	**304**	**10 295**	**136**	**12 254**
Överföring resultat föregående år	0	0	0	136	-136	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	0	0	206	206
Utgående balans 2019-12-31	**1 519**	**0**	**304**	**10 422**	**206**	**12 451**
Överföring resultat föregående år	0	0	0	206	-206	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-9	0	-9
Aktieägartillskott	0	0	0	3	0	3
Årets resultat	0	0	0	0	111	111
Utgående balans 2020-12-31	**1 519**	**0**	**304**	**10 622**	**111**	**12 555**

Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-3	260
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1 127	773
Betald skatt		-43	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 081**	**1 058**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-8	1
Förändring av rörelseskulder		-68	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 005**	**920**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-79	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-1 693	-1 961
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	5
Avyttring av finansiella tillgångar		1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 771**	**-1 956**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Aktieägartillskott		3	0
Utdelning		-9	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6**	**-9**
PERIODENS KASSAFLÖDE		**-772**	**-1 045**
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		**-13 612**	**-12 567**
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		**-14 384**	**-13 612**

mnkr	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	1 105	776
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring i avsättning pension	0	-3
Övriga avsättningar	18	0
Summa	**1 127**	**773**
2. Investeringar		
Förvärv av mark	1	0
Investering i fastigheter	1 687	1 949
Övriga investeringar	5	12
Summa	**1 693**	**1 961**

NOTER

NOT 1
Associationsform och säte
Svenska Bostäder bedriver verksamhet i form av aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 95, 162 12 Vällingby.

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

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

NOT 2
Redovisningsprinciper
Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). För räkenskapsår 2020 har bolaget valt att tillämpa BFNAR 2020:1. Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset och då redovisat hyresrabatter i den period som rabatten avser. Redovisningsprinciperna är för övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme	100/300* år
Tak	40/50* år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgästanpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år
Bredband	30 år

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

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

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

Närstående och närståendetransaktioner
Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB.

Härutöver har moderföretaget 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
Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

KAP-KL

Svenska Bostäder följer pensionsavtalet KAP-KL för tjänstepersoner födda 1985 eller tidigare. Detta är en avgifts- och förmånsbestämd ålderspension.

Betalningar görs löpande årsvis/halvårsvis till den avgiftsbestämda delen med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbaspelopp görs även betalning till en förmånsbestämd ålderspension.

AKAP-KL

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

SAF-LO avtalspension

För fastighetsanställda följer bolaget avtalspensionen SAF-LO. Även här är premien uppdelad i två delar. Upp till 7,5 inkomstbasbelopp är premien 4,5 procent på lönesumman och för lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent.

Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

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

Uppskjuten skatteskuld beräknas med 20,6 procent för den del som beräknas realiseras 2021 eller senare. Uppskjuten skatt för periodiseringsfonder beräknas med 22 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av fastigheterna i Svenska Bostäder inklusive de kommersiella fastigheterna i Vällingby Centrum, samt en intern värdering av Stadsholmens bestånd. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 0,90 och 7,80 procent har använts beroende på fastighetens läge.

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

Svenska Bostäder har ett fåtal leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande. Bolaget är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Offentliga bidrag

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

Finansiella poster

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3

Omsättning, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 396	2 308	2 242	2 158
Lokaler	703	682	499	483
Bilplatser	71	65	69	63
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-6	-3	-6	-2
Lokaler	-25	-21	-23	-19
Bilplatser	-19	-12	-19	-12
Avgår rabatter m m	-106	-102	-86	-89
Summa hyresintäkter	**3 014**	**2 917**	**2 676**	**2 582**
Övriga förvaltningsintäkter				
Övriga intäkter	8	103	74	85
Försäkringsersättning	122	13	8	13
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier		0	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	**130**	**116**	**82**	**98**

Under 2020 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 128 (136) mnkr och sålt varor och tjänster för 52 (68) mnkr. Per 31 december 2020 hade koncernen nettoskulder på 27 (25) mnkr till moderkoncernen, varav 3 (3) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Svenska Bostäder-koncernen har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 126 (124) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 275 (266) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 112 (113) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 153 (143) mnkr. Per 2020-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 14 384 (13 612) mnkr.

Effekter av covid-19 har påverkat omsättningen med lämnade hyreslättnader motsvarande en nivå om 16 mnkr och bolaget har sökt och erhållit statligt stöd motsvarande 6,5 mnkr.

Not 4

Driftkostnader, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Fastighetsskötsel	330	325	296	293
Reparationer	343	336	265	252
Vattenavgifter	66	61	60	56
El och gas	77	74	68	65
Värmekostnader	240	250	218	226
Extern sophämtning	54	49	50	45
Fastighetsadministration	333	355	313	341
Avskrivning inventarier	20	20	12	8
Summa driftkostnader	**1 463**	**1 470**	**1 282**	**1 286**

Not 5

Av- och nedskrivningar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Fastigheter, enligt plan	865	814	823	782
Immateriella anläggningar, enligt plan	4	-	4	-
Nedskrivningar	284	50	284	22
Återföring nedskrivningar	-	-36	-	-36
Summa av- och nedskrivningar fastigheter	**1 153**	**828**	**1 111**	**768**
Inventarier	13	9	12	8
Bredband	11	11	-	-

Not 6

Administrations- och försäljningskostnader

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

Ersättning till revisorer, tkr	2020	2019
Revisionsuppdrag	857	862
Skatterådgivning	119	89
Övriga tjänster	168	454
Summa	**1 144**	**1 405**

Not 7

Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	-2	3	-	3
Resultat vid försäljning/utrangering av bredband	-	-4	-	-
Summa	**-2**	**-1**	**0**	**3**

Not 8

Anställda och personalkostnader	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Antal anställda	338	343	316	320
Varav kvinnor	154	163	145	152
Varav män	184	180	171	168
Antal årsarbetare	287	288	267	269
Redovisning av könsfördelning				
Styrelsen				
Antal kvinnor	6	4	3	2
Antal män	9	11	4	5
Företagsledningen				
Antal kvinnor	3	5	3	5
Antal män	2	2	2	2
Sjukfrånvaro %	5,4	4,8	5,5	4,7
Kvinnor	7,5	7,2	7,7	6,9
Män	3,7	2,7	3,6	2,8
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,7	4,4	3,8	4,6
30-49 år	4,8	5,4	4,8	5,4
50 år och äldre	6,2	4,8	6,2	4,2
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	187	177	175	165
Sociala kostnader	98	89	88	83
(varav pensionskostnader)	34	32	33	31

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

Löner och andra ersättningar				
Styrelse, vd och vice vd	3	3	3	3
Övriga anställda	184	173	172	162

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 styrelseledarmöter uppgick i moderbolaget till 0,3 (0,3) mnkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,4 (0,4) mnkr.

Verkställande direktören
Vd Stefan Sandberg har uppburit kontant lön med 1,5 mnkr.

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

Övriga ledande befattningshavare
För övriga ledande befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter. För några ledande befattningshavare görs dessutom en löneväxling 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 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Resultat från externa aktier och andelar	1	1	1	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	7	8
Ränteintäkter, övriga	3	2	3	2
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	**4**	**3**	**11**	**11**

Not 10

Finansiella kostnader, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Räntekostnader, moderbolag	112	113	112	113
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	0
Övriga ränteutgifter	0	0	0	0
Summa räntekostnader	**112**	**113**	**112**	**113**
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	**112**	**113**	**112**	**113**

Finanspolicy
Koncernens policy för hantering av finansiella risker har beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansenhet. 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.

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 vilket för koncernen Stockholm Stadshus ABs bolag inneburit att endast en begränsad del av räntekostnaderna till Stockholms stad ansetts vara avdragsgilla. Bolaget har önskat en rättslig prövning av ränteavdragen och besluten har därför överklagats. Förvaltningsrättens och kammarrättens domar var i linje med Skatteverkets beslut och under år 2020 beslutade Högsta Förvaltningsdomstolen att inte ge prövningstillstånd. Vad avser bokslut 2020 har bolaget bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

Not 11

Bokslutsdispositioner, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-18	-2
Förändring av periodiseringsfond	-	-	144	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	24	9
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**150**	**7**

Not 12

Skatter, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Skattekostnader				
Aktuell skatt	-69	-40	-69	-40
Skatt tidigare taxeringar	-1	-3	-1	-3
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	50	-27	34	-18
Summa skattekostnader	**-20**	**-70**	**-36**	**-61**
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	75	310	147	267
Skatt 21,4 % (21,4 %)	16	66	31	57
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	183	173	176	167
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning	61	3	61	-3
Övriga ej avdragsgilla kostnader		0	0	0
Yrkade direktavdrag	-51	-45	-38	-32
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-171	-156	-163	-150
Förändring obeskattade reserver	28	-2	-	-
Uppräkning av återförd periodiseringsfond	1	-	1	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	1	1	1	1
Summa aktuell skatt	**69**	**40**	**69**	**40**
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	9	9	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**9**	**9**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	347	366	256	290
Avskrivningar utöver plan	49	47	-	-
Periodiseringsfonder	93	127	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**489**	**540**	**256**	**290**

Not 13

Immateriella anläggningstillgångar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	-	-
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	79	-	79	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	**79**	**-**	**79**	**-**
Ackumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-4	-	-4	-
Vid årets slut	**-4**	**-**	**-4**	**-**
Planenligt restvärde vid årets slut	**75**	**-**	**75**	**-**

Följande avskrivningstider tillämpas för moderbolaget och koncernen vid avskrivning av immateriella anläggningstillgångar:

Immateriella tillgångar	15 år

Not 14

Förvaltningsfastigheter, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	32 057	30 238	29 989	28 284
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 612	1 822	1 278	1 708
Avyttringar och utrangeringar	-3	-3	-	-3
Vid årets slut	**33 666**	**32 057**	**31 268**	**29 989**
Ackumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-8 652	-7 918	-7 717	-7 013
Avyttringar och utrangeringar	1	2	0	2
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-781	-736	-745	-706
Vid årets slut	**-9 432**	**-8 652**	**-8 462**	**-7 717**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-511	-457	-503	-457
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets nedskrivning/återföring nedskrivning	-343	-54	-268	-46
Vid årets slut	**-854**	**-511**	**-771**	**-503**
Planenligt restvärde vid årets slut	**23 381**	**22 895**	**22 035**	**21 769**
Mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	891	891	865	865
Årets anskaffningar	1	-	1	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	**892**	**891**	**866**	**865**

Not 14, forts	Koncernen		Moderbolaget	
Förvaltningsfastigheter, mnkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Markanläggningar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 531	1 396	1 508	1 379
Årets anskaffningar	86	135	72	129
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	**1 617**	**1 531**	**1 580**	**1 508**
Ackumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-439	-365	-433	-360
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-79	-74	-78	-73
Återföring nedskrivning	-1	-	-1	-
Vid årets slut	**-519**	**-439**	**-512**	**-433**
Planenligt restvärde vid årets slut	**1 098**	**1 092**	**1 068**	**1 075**
Byggnadsinventarier				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	552	525	530	524
Årets anskaffningar	15	27	7	6
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	**567**	**552**	**537**	**530**
Ackumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-519	-515	-517	-514
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-5	-4	-2	-3
Vid årets slut	**-524**	**-519**	**-519**	**-517**
Planenligt restvärde vid årets slut	**43**	**33**	**18**	**13**
Bokförda värden				
Byggnader	23 381	22 895	22 035	21 769
Mark	892	891	866	865
Markanläggningar	1 098	1 092	1 068	1 075
Byggnadsinventarier	43	33	18	13
Bokfört värde vid årets slut	**25 414**	**24 911**	**23 987**	**23 722**
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	**68 289**	**64 990**	**61 472**	**57 594**
Taxeringsvärden				
Byggnader	23 449	23 093	21 265	20 946
Mark	4 678	4 814	4 627	4 763
Tomträtter och arrenden	15 540	15 517	12 095	12 100
Summa taxeringsvärden	**43 667**	**43 424**	**37 987**	**37 809**

Not 15	Koncernen		Moderbolaget	
Inventarier, mnkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	406	395	81	72
Årets anskaffningar	14	21	5	12
Avyttringar och utrangeringar	-10	-10	-10	-3
Vid årets slut	**410**	**406**	**76**	**81**
Ackumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-155	-141	-50	-45
Avyttringar och utrangeringar	5	6	5	3
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-20	-20	-8	-8
Vid årets slut	**-170**	**-155**	**-54**	**-50**
Planenligt restvärde vid årets slut	**240**	**251**	**22**	**30**

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

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

Not 16	Koncernen		Moderbolaget	
Pågående ny- och ombyggnad, mnkr	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Vid årets början	3 192	3 106	2 861	2 756
Årets investeringar	2 004	2 232	1 868	2 052
Kostnadsförda investeringar	-147	-150	-101	-101
Överfört till byggnader	-1 612	-1 823	-1 278	-1 709
Överfört till markanläggningar	-86	-135	-72	-129
Överfört till byggnadsinventarier	-15	-27	-7	-5
Överfört till Immateriella tillgångar	-79	-	-79	-
Överfört till inventarier	-10	-11	-1	-3
Bokfört värde vid årets slut	**3 247**	**3 192**	**3 191**	**2 861**
Offentliga bidrag	5	3	2	3

Not 17

Andelar i koncernföretag, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	20	20
Bokfört värde vid årets slut	**-**	**-**	**20**	**20**

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel %	Antal / andel	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
AB Stadsholmen 556035-1511 / Stockholm	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
IT-BO i Stockholm AB 556615-7292 / Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB 556748-4141 / Stockholm	100	100 000	-	-	0	0

Andel i procent avser andel av kapital / röster

Not 18

Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Andra långfristiga fordringar	1	3	1	2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23	23	23
Bokfört värde vid årets slut	**24**	**26**	**24**	**25**
Andra långfristiga fordringar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	3	4	2	4
Tillkommande fordringar	-	2	-	1
Avgår, kortfristig del	-2	-3	-1	-3
Bokfört värde vid årets slut	**1**	**3**	**1**	**2**

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ Andel	Nom (tkr)	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Aktier / Org nr / Säte						
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441 / Stockholm	130	130	0	0	0	0
Andelar / Org nr / Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	11	-	4	4	4	4
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut			**23**	**23**	**23**	**23**

Not 19

Hyres- och kundfordringar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Hyresfordringar	19	16	9	11
Kundfordringar	3	9	6	7
Bokfört värde vid årets slut	**22**	**25**	**16**	**18**

Not 20

Övriga fordringar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Momsfordran	-	-	-	-
Skattekonto	10	15	2	0
Övriga fordringar	4	4	4	3
Bokfört värde vid årets slut	**15**	**19**	**6**	**3**

Not 21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Upplupna intäkter	7	19	4	18
Tomträttsavgälder	39	36	31	29
Övriga förutbetalda kostnader	37	24	28	21
Bokfört värde vid årets slut	**83**	**79**	**63**	**68**

Not 22

Eget kapital

Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100
Förslag till vinstdisposition, kr	
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	10 621 539 626
Årets resultat	111 104 003
Summa	**10 732 643 629**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	5 914 800
I ny räkning balanseras	10 726 728 829
Summa	**10 732 643 629**

Not 23

Obeskattade reserver, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ackumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	12	10
Förändringar under året	-	-	18	2
Vid årets slut	-	-	**30**	**12**
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2015	-	-	-	144
Avsatt vid tax 2016	-	-	215	215
Avsatt vid tax 2017	-	-	207	207
Vid årets slut	-	-	**422**	**566**
Bokfört värde vid årets slut	-	-	**452**	**578**

Not 24

Avsättningar, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	0	3	0	3
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden		-3	-	-3
Bokfört värde vid årets slut	**0**	**0**	**0**	**0**

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

Nedskrivning				
Vid årets början	75	115	-	60
Periodens förändring	-60	-40	15	-60
Bokfört värde vid årets slut	**15**	**75**	**15**	**0**

2016 gjordes en avsättning för identifierat nedskrivningsbehov på 55 mnkr för fastigheten Daedalus 5 i dotterbolaget AB Stadsholmen. 2019 avsattes ytterligare 20 mkr. Projektet är nu avslutat. I år har nedskrivningsbehov identifierats för fastigheten Oslo 5 med 10 mnkr och för Snabba Hus med 5 mnkr.

Not 25

Övriga kortfristiga skulder, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	14 500	14 500	14 500	14 500
Outnyttjad del	116	888	116	888
Utnyttjat kreditbelopp	14 384	13 612	14 384	13 612
Källskatt	4	4	4	4
Övriga skulder	11	22	17	13
Bokfört värde vid årets slut	**14 399**	**13 638**	**14 405**	**13 629**

Not 26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Upplupna semesterlöner	21	18	20	17
Upplupna sociala avgifter	5	5	4	4
Övriga upplupna kostnader	135	169	129	160
Förutbetalda hyresintäkter	289	278	249	237
Övriga förutbetalda intäkter	4	10	4	8
Bokfört värde vid årets slut	**454**	**480**	**406**	**426**

Not 27

Operationell leasing, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2 467	2 441	2 305	2 283
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	450	455	288	286
Förfaller till betalning senare än fem år	75	68	62	50
Summa	**2 992**	**2 964**	**2 655**	**2 619**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	118	125	118	120
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	1	3	1	3
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1	5	1	5
Förfaller till betalning senare än fem år	1	11	1	11
Summa	**3**	**19**	**3**	**19**
Under perioden erlagda leasingavgifter	3	4	3	4

Not 28

Ställda säkerheter, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Uttagna pantbrev	3 437	3 437	3 126	3 126
Varav i eget förvar	3 437	3 437	3 126	3 126
Ställda panter	-	-	-	-

Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987-1992, samt för vissa korta krediter. Numera sker all upplåning via koncernkontot. Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelser. Dessa uppgick till 0 (0) mnkr.

Not 29

Eventualförpliktelser, mnkr	Koncernen 2020	Koncernen 2019	Moderbolaget 2020	Moderbolaget 2019
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	**3**	**3**	**3**	**3**

Not 30

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dennis Wedin (M)
ORDFÖRANDE

Clara Lindblom (V)
VICE ORDFÖRANDE

Karin Blomstrand (M)
LEDAMOT

Emelie Fors (L)
LEDAMOT

Ragnar von Malmborg (MP)
LEDAMOT

Alexander Ojanne (S)
LEDAMOT

Göran Dahlstrand (S)
LEDAMOT

Stefan Sandberg
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 år 2020.

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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 3–43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 år 2020 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 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.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår
av min elektroniska underskrift

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2020.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

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

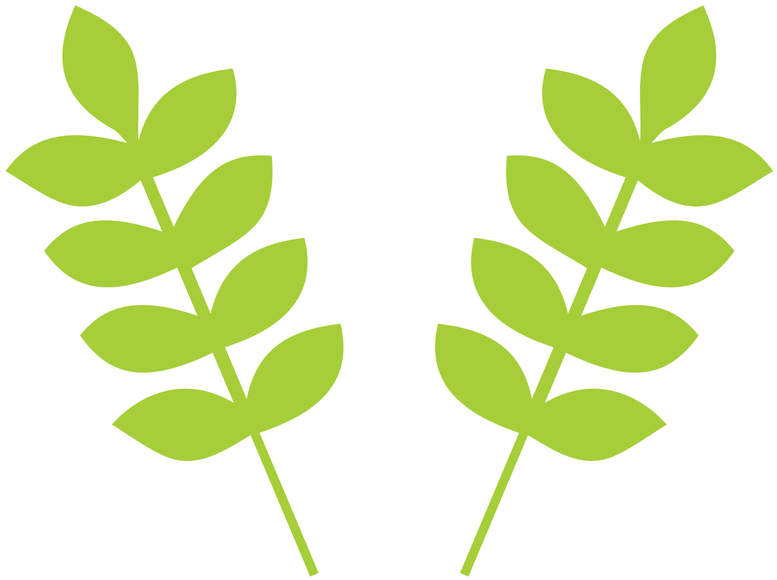
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. I årets granskningar har hänsyn tagits till de speciella förhållandena som varit under pågående pandemi. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Kendel
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I STOCKHOLMS STAD
UTSEDD LEKMANNAREVISOR



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Svenska Bostäder

Huvudkontor:
Svenska Bostäder
Box 95
162 12 Vällingby

Webbadress:
svenskabostader.se

Besöksadress:
Vällingbyplan 2

Produktion:
Svenska Bostäder/Kommunikation
Grundmall: FCB Fältman & Malmén

Fotografi:
Peter Lydén (om annat inte anges)

Illustration:
Cherstin Andersson (om inte annat anges)