

AB SVENSKA BOSTÄDER HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 3-39

VD HAR ORDET	3
KORT OM SVENSKA BOSTÄDER	5
VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL	7
- Stadens inriktningsmål	7
- Ågardirektiv	8
- Bolagets övergripande mål	9
- Svenska Bostäders affärsmodell	10
STYRNING OCH KONTROLL	11
- Styrelsen	11
- Organisation och ledning	12
RISKHANTERING	13
- Bedömda risker	13
- Säkerhetsklassning	14
UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING	15
VÅR PÅVERKAN	16
- Intressent- och väsentlighetsanalys	16
- Social hållbarhet	20
- Ekonomisk hållbarhet	28
- Ekologisk hållbarhet	34
OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN	36
GRI-DATA	37
GRI-INDEX	38

ÅRSREDOVISNING

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 41-67

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	42
FINANSIELLA RAPPORTER	47
NOTER	56
REVISIONSBERÄTTELSE	68
GRANSKNINGSRAPPORT	71
FASTIGHETSFÖRTECKNING	72



VD HAR ORDET

År 2018 var valår i Stockholms stad och det ledde till en rad förändringar i styret av Svenska Bostäder. I skrivande stund har vi just fått en regering, drygt fyra månader efter valet. I regeringsförklaringen finns en rad förslag som berör bostadsmarknaden men exakt hur de kommer att påverka vår bransch är än så länge svårt att bedöma.

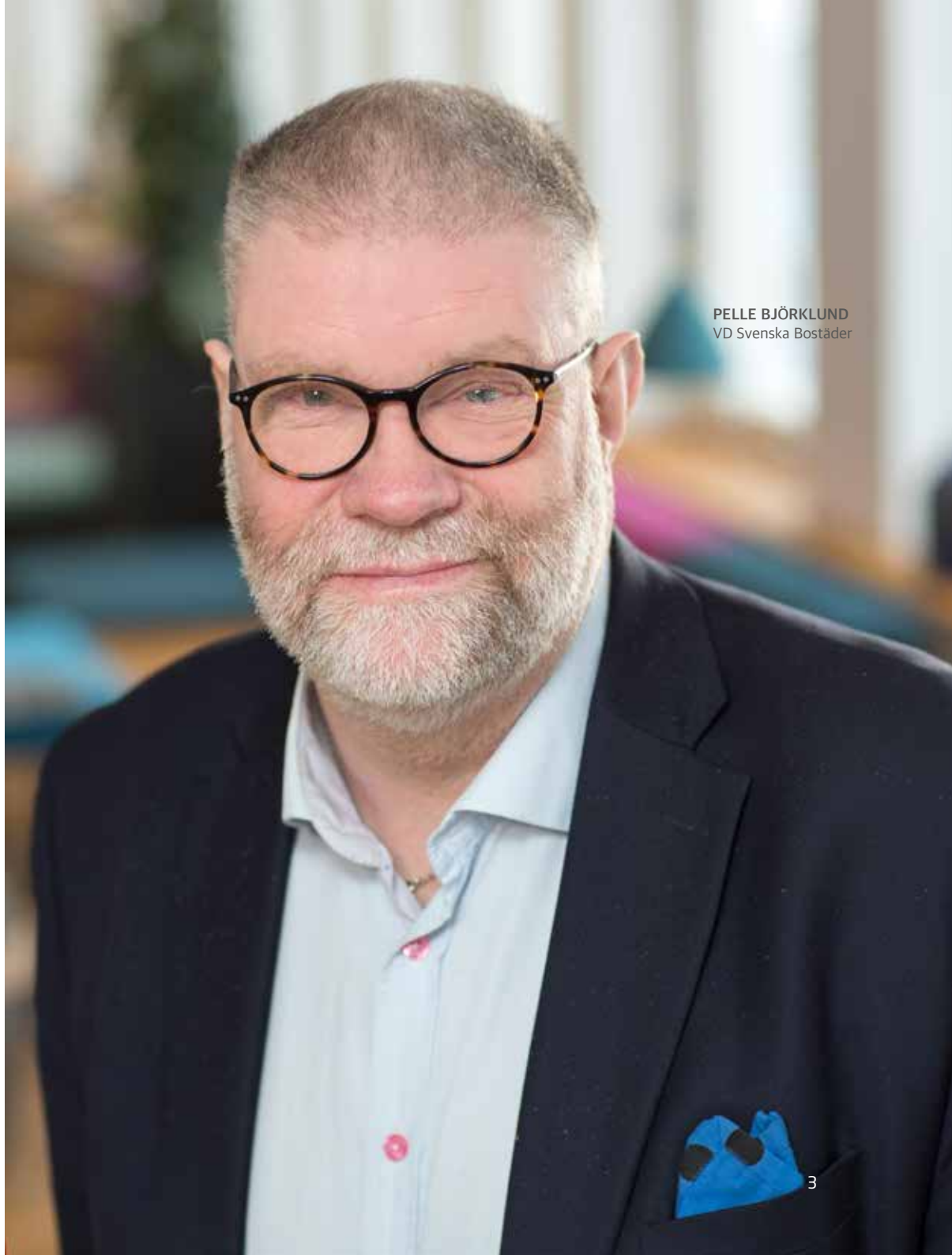
I både Stockholms stad och län har vi fått ett styre bestående av alliansen och miljöpartiet. Lite oväntat men ett styre med majoritet. För Svenska Bostäders del innebär det inga dramatiska förändringar utan de nya ägar-direktiven innebär i stort att vi ska fortsätta med vår verksamhet av nyproduktion och förvaltning av vårt bostadsbestånd. Boende i ytterstaden i områden med en dominans av allmännyttiga hyresrätter ska erbjudas möjlighet till ombildning till bostadsrätt.

Krisen för nybyggda bostadsrätter består och marknaden är ytterst osäker. Likaså består bostadsbristen i Stor-Stockholm. Behovet av att producera nya bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter, i ett något lägre kostnadsläge är betydande. Vårt gemensamma projekt *Stockholmshus* tillsammans med våra systrar är ett bra exempel på ett steg i den riktningen. Nu har flera projekt byggstartats och än fler blir det under de kommande åren.

En bred uppgörelse om bostadspolitikens alla beståndsdelar vore vällovlig och något som en ny regering skulle kunna initiera. För att såväl stimulera bostadsbyggandet samt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Aktuella frågor

Att ett strukturerat hyressättningssystem kommer på plats även i Stockholm är en viktig förutsättning för att hyressättning och hyresförhandlingar ska bli mindre konfliktfylld och tidsödande i framtiden. Det är glädjande att en principöverenskommelse nu äntligen kommit till stånd. Grunderna för hur hyresförhandlingarna ska gå till behöver också reformeras om nuvarande lagstiftning ska kunna bestå. Bland annat finns tankegångar utarbetade av såväl SABO som Fastighetsägarna med detta syfte. Förhoppningsvis kan parterna komma överens om vilka faktorer som ska ligga till grund för de årliga hyresförändringarna samt en lösning med ett opartiskt tvistelösningsorgan.



PELLE BJÖRKLUND
VD Svenska Bostäder

Stadsholmen

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

Många av Stadsholmens bostadshus genomgick för cirka femtio år sedan en genomgripande ombyggnad med den tidens material och ideal. Stora delar av inredningen och tekniska system är utförda på samma sätt som under miljonprogrammet. När vi nu står inför förnyad upprustning är det en grannliga uppgift att klara en nödvändig förnyelse av husens tekniska system i månghundraåriga byggnader.

Hållbar utveckling

Svenska Bostäder har sedan bolaget grundades på 1940-talet arbetat med hållbarhetsfrågor i den vidaste bemärkelsen. Syftet med att inrätta allmännyttiga bostadsföretag var att ge kommunerna det verktyg som behövdes för att kunna ta ansvar för bostadsförsörjningen. I detta hänseende har Svenska Bostäder sedan starten varit en av de främsta företrädarna för en långsiktig och socialt hållbar bostadsproduktion och förvaltning.

Svenska Bostäders strategi utgår från att bolaget ska bidra till ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle genom sin verk-

samhet. Detta visar sig i en myriad av uttryck inom bolaget, med stort som att företagets grundaffär är att tillgodose behovet av bostäder för allmänheten och smått som att välja miljövänliga material vid nyproduktion.

Svenska Bostäders övergripande målsättning syftar till att säkerställa att vi har en riktning på företaget som styr oss mot att vara en positiv kraft i samhället. Målen signalerar till verksamheten vad vi ska uppnå och ger oss en god grund för att hela tiden följa upp att vi går åt rätt håll.

Vi försöker hela tiden agera som en hållbar samhällsaktör och engagerar oss därför djupt i de stadsdelar där våra fastigheter är belägna. Ett exempel på detta från året som gått är vårt stora engagemang i de lokala fastighetsägarföreningarna i utsatta bostadsområden. Idag finns fyra föreningar – Järva, Skärholmen, Rågsved och Hässelby-Vällingby. De två förstnämnda har funnits i cirka 10 år och de två sistnämnda något kortare tid. Föreningarna verkar för ökad trygghet genom fastighetsägarsamverkan med inspiration från de så kallade BIDs (Business Improvement Districts) i exempelvis New York.



PELLE BJÖRKLUND
VD, Svenska Bostäder





KORT OM SVENSKA BOSTÄDER

NYCKELTAL	2018	2017
Antal fastigheter	694	693
Antal lägenheter	26 729	26 512
Omsättning, mnkr	2 850	2 784
Resultat före skatt, mnkr	211	217
Soliditet, %	48	51
Direktavkastning, %	4,7	4,7
Avkastning eget kapital	1,2	1,3
Avkastning totalt kapital	1,3	1,4
Bokfört värde fastigheter, mnkr	23 796	22 634
Investeringsvolym, mnkr	2 560	2 495
Driftkostnader kr/kvm	637	623
Årsanställda	277	267

AB Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429, är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolaget hyr ut hyreslägenheter och lokaler i Stockholm. 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 26 729 hyreslägenheter, köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Husby, Kärrtorp, Dalen och Björkhagen samt 4 109 lokaler. Lokalerna rymmer kontor, butiker,

lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar. Ungefär 1 400 lokaler hyrs ut som kommersiella lokaler, resten är bostadskomplement.

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen har ett unikt uppdrag att rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Flera av fastigheterna har status som byggnadsminnen. Stadsholmen äger 279 fastigheter med 1 633 lägenheter och 864 lokaler för uthyrning. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde.

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

SVENSKA BOSTÄDERS FASTIGHETER ÄR UPPDELADE PÅ FYRA DISTRIKT OCH ETT DOTTERBOLAG

Järva

Svenska Bostäders fastigheter i distrikt Järva byggdes till stora delar i början av 1970-talet. De flesta fastigheterna genomgår större renoveringar för att öka trivselen och tryggheten för våra boende samt minska energiförbrukningen i fastigheterna. Järva är ett av Sveriges solcellstätaste områden.

Söderort

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

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.

Innerstaden

De flesta fastigheterna i distrikt Innerstaden finns 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 ligger utspridda över hela Stockholm men flertalet finns i innerstaden, framför allt på Södermalm och i Gamla stan.

TECKENFÖRKLARING

	Järva					Ort
	Västerort					Kontor
	Innerstaden					Centrum
	Söderort					Huvudkontor
						Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm



VÅRT UPPDRAG OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Stadens inriktningsmål 2018

Ett Stockholm som håller samman

Stockholm ska vara en stad där alla kan växa, en sammanhållen stad med liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden ska ligga till grund för livskvalitet och trygghet för invånarna i livets alla skeden.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholm ska präglas av ett gynnsamt innovationsklimat. Näringslivets mångfald och det livslånga lärandet ska ge alla stockholmare frihet att förverkliga sina drömmar. Stockholm är en central nod i ett globalt nätverk av framgångsrika städer som attraherar internationella entreprenörer, studenter och besökare.

Ett klimatsmart Stockholm

Stockholm ska kännetecknas av naturens stillhet nära storstadens intensitet, och ha smarta lösningar som gör det enkelt att leva miljövänligt.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholmarna ska vara delaktiga i stadens utveckling och känna samhörighet med sin stad. Stockholm ska vara ett föredöme i skyddet av de mänskliga rättigheterna.



Ägardirektiv

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolaget äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolaget utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolaget har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling i framför allt de stadsdelar där det äger stora bestånd. Detta ska ske både genom

ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska beaktas i nyproduktion, vid upprustning av befintligt bestånd och i löpande förvaltning. Bolaget ska aktivt arbeta mot segregation.

För att uppnå kommunfullmäktiges mål med nyproduktion krävs att bolaget har tillräckligt stor projektportfölj. Det är av yttersta vikt att bolaget fokuserar på nyproduktion medan ombyggnationer däremot ska minskas, både andelsmässigt och i absoluta tal.

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.

Dotterbolaget *AB Stadsholmen* äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet som är relevant.





Bolagets övergripande mål

I syfte att nå stadens inriktningsmål har Svenska Bostäder fastställt en vision, ett kundlöfte och fem långsiktiga mål;

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Det här är Svenska Bostäders övergripande mål och det som alla inom bolaget strävar emot oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Målet är att även fortsatt nå högsta serviceindex bland Stor-Stockholms stora bostadsbolag. Vi följer upp målet genom vår årliga nöjdhetsundersökning, 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 2 500–3 000 bostäder per år. Bolaget ska, tillsammans med systembolagen, 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. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. En långsiktigt sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare och våra kunder. Vi ska leverera av ägaren fastställda resultat och alla medarbetare har ansvar för att våra resurser används klokt. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

En förutsättning för att Svenska Bostäder ska nå bolagets övergripande mål ovan är motiverade och engagerade medarbetare. 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

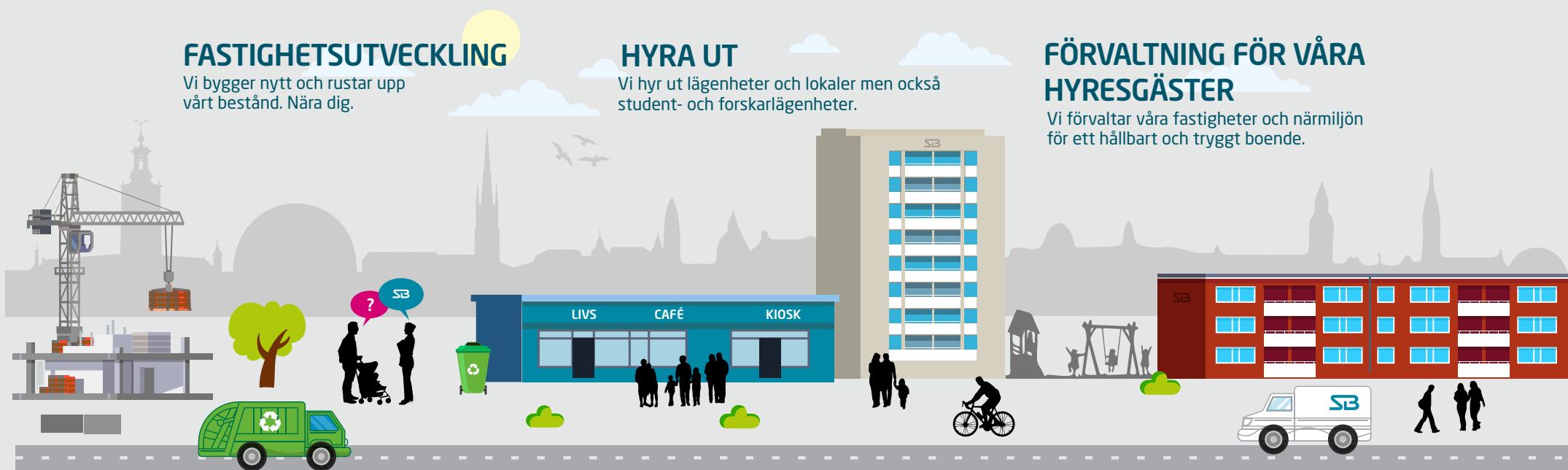
Vi bygger nytt och rustar upp vårt bestånd. Nära dig.

HYRA UT

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

FÖRVALTNING FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

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



VÅR PÅVERKAN



LOKALSAMHÄLLET



INDIREKT EKONOMISK
PÅVERKAN



ANTI KORRUPTION



ENERGI



UTSLÄPP TILL LUFT

STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen

AB Svenska Bostäder ägs av Stockholms Stads-
hus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad.
Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens
sammansättning genom val till kommunfull-
mäktige vart fjärde år. Kommunfullmäktige
utser styrelse, suppleanter och lekman-
arevisorer för bolaget och bland dessa väljs ordförande och vice ordförande. Styrelsens politiska
sammansättning motsvarar mandatfördel-
ningen 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. Arbetsstagarorganisationerna
finns också representerade på styrelsemötena,
utan att ingå i styrelsen. Gällande beslutsfat-
tande regleras relationen mellan styrelse och
vd samt styrelsearbetet i »Arbetsordning för
Svenska Bostäders styrelse jämte instruktion
för arbetsfördelning mellan styrelse och verk-
ställande direktören«.

Hållbarhetsfrågor hanteras av styrelsen i
samband med att verksamhetsplan och budget
beslutas. vd är föredragande i styrelsen, men
ingår inte som ledamot, 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.



JOAKIM LARSSON (M)
Ordförande sedan november
2018, vice ordförande sedan 2015
till oktober 2018. Född 1972.
Stadsbyggnadsborgarråd.



ANN-MARGRETHE LIVH (V)
Vice ordförande sedan november
2018, ordförande 2014 till
oktober 2018. Född 1948.



RAGNHILD ELFÖ (C)
Ordinarie ledamot
sedan 2015. Född 1956.
Kommunikatör.



KARIN GUSTAFSSON (S)
Ordinarie ledamot
sedan 2015. Född 1977.
Förtroendevald.



KARIN HANQVIST (S)
Ordinarie ledamot sedan
2011. Född 1943.



MAGDA RASMUSSEN (MP)
Ordinarie ledamot sedan
2015. Född 1992.
Språkrör Grön Ungdom.



BO SUNDIN (M)
Ordinarie ledamot sedan
2015. Född 1943. Ingenjör.



ANDRE BEINÖ (S)
Suppleant sedan 2015.
Född 1987. Studerande.



KARIN BLOMSTRAND (M)
Suppleant sedan 2015.
Född 1964. Finanschef.



AHMET MUSIC (MP)
Suppleant sedan 2015.
Född 1983. Statsvetare.



ARVAND MIRSAFIAN (V)
Suppleant sedan 2015.
Född 1993. Studerande.



MARIANNE PETTERSSON (M)
Suppleant sedan 2015.
Född 1964. Egen företagare.



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



RALF ÖRVI (S)
Suppleant sedan 2015.
Född 1942.



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



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



KAI CSERESNYÉS
Personalrepresentant,
suppleant sedan 2011.
Född 1968. Fastighetsanställdas
förbund. Bovård.



SUZANNE FREJD
Personalrepresentant,
suppleant sedan 2010.
Född 1956. SACO. Kommunikatör.

Organisation och ledning

Målstruktur och ledningssystem

Arbetet med verksamhetsplaner och budgetar utgår från stadens fyra inriktningsmål. För att nå dessa inriktningsmål har Svenska Bostäder fastställt en vision och ett kundlöfte, fem långsiktiga mål samt övergripande strategier. Verksamhetsplaner med mål och strategier bryts ned på avdelningar och i distrikt till konkreta lokala aktiviteter. Bolaget har under senare delen av 2018 infört ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetssätt som hjälper oss 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, stödjande och samordnande roll till bolagets fyra distriktsområden samt dotterbolaget Stadsholmen.

Verksamheten bedrivs i fyra geografiskt avgränsade distrikt: Järva, Västerort, Söderort och Innerstaden. De rapporterar till förvaltningschef tillika vice vd. Stadsholmen rapporterar direkt till vd. Navet inom varje område

utgörs av områdeskontoret. Här är distriktscheferna placerade med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, boförmedlarchef, 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, miljö, nyproduktion, inköp, IT, kommunikation, lokaluthyrning, juridik, kundcenter och HR. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Förvaltningen av Vällingby Centrum drivs av Newsec och fastighetsskötseln utförs av Lassila och Tikkanen FM AB.

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 upprättar tertialbokslut per den 30 april och 31 augusti. Under verksamhetsåret upprättas budget och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget flerårsplaner till Stockholms Stadshus AB.

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

FÖRETAGSLEDNING



PELLE BJÖRKLUND
VD



ÅSA STEEN
Förvaltningschef
Vice VD



LISELOTTE TJERNLUND
Ekonomichef



ANNE KUYLENTIERNA ARNSTRÖM
Chef IT- och
Kommunikationsavdelningen



JÖRGEN HOLMQVIST
Fastighetsutvecklingschef



FREDRIKA ANDERSSON
HR-chef



CHARLOTTE OHLSSON
Chef VD-stab

RISKHANTERING

Svenska Bostäder genomför årligen en Risk- och Sårbarhets Analys (RSA) enligt stadens modell. Utifrån bedömda risker tas åtgärdsplaner fram. För 2018 bedöms de största riskerna finnas inom områdena: väder- och klimathot, fastighetsbrand, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem, hot och våld.

Bedömda risker

Väder- och klimathot

Hur vi kommer att drabbas av extremväder med översvämningar och andra relaterade skador är svårt att förutsäga. Detta gör att det också blir svårt att rusta oss fullt ut för detta. Svenska Bostäder gör dock en inventering av beståndet för att identifiera fastigheter som löper stor risk att drabbas i samband med översvämningar.

Fastighetsbrand

En omfattande storbrand i fastighet tar stora resurser i anspråk där olika delar av organisationen deltar. Svenska Bostäder har rutiner för hur organisationen ska agera om detta sker och arbetar kontinuerligt med brandskyddsarbete och information till hyresgästerna.

Arbetsplatsolyckor

För att förebygga och minimera arbetsplatsolyckor arbetar vi på olika sätt. Genom upprättande av arbetsmiljöplaner och miljöprogram i nära samverkan med konsulter och entreprenörer minimeras risker för olycksfall och tillbud. 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.

Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem

Fastighetsförvaltning och drift är grundläggande för vår verksamhet. Att snabbt åtgärda fel

Krisledning

Svenska Bostäder tränar årligen krishantering och krisledning. Detta sker genom övningar i företagsledningen och på distrikten.

är viktigt för oss. Därför måste vårt system för felanmälan fungera, vilket i sin tur ställer krav på fungerande kundmottagning, larminstallationer och nåbarhet via mail och/eller telefon. Svenska Bostäders personal övas årligen i kontinuitetshantering.

Hot och våld

Hot och våld som riktar sig mot våra medarbetare och entreprenörer är något vi arbetar aktivt för att motverka. Vi arbetar kontinuerligt med utbildning, riskbedömning i verksamheten samt vidareutveckling av våra säkerhetsrutiner. Vi kan som en följd av detta se en ökning av inrapporterade händelser.

RSA består av tre olika steg

1. Identifiering och bedömning av åtaganden samt bedömning av generell krisberedskap.

2. Identifiering och analys av de tio största riskerna. Vid bedömning av konsekvens beaktas sex olika områden:

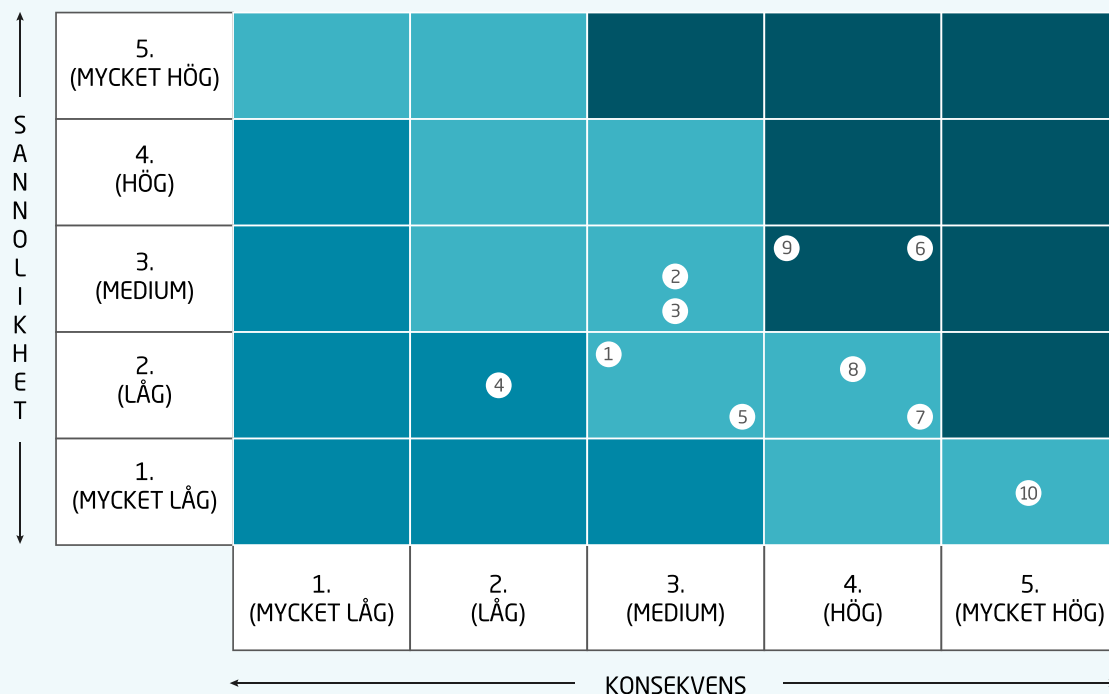
- Liv och hälsa
- Natur och kulturmiljö
- Ekonomi och egendom
- Förtroende och grundläggande värden
- Stadens funktionalitet
- Sveriges säkerhet

3. Kontinuitetshantering. Svenska Bostäder bedömer sin förmåga att upprätthålla verksamheten utifrån en i förväg utvald parameter.

För identifierade kritiska åtaganden och bedömda risker upprättas åtgärdsplaner. Arbetet följs upp i tertialrapporter och verksamhetsberättelse.

Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt »Blumodellen«. Denna säkerhetsklassning genomförs av *S:t Erik Försäkrings AB*. 2018 års bedömning är att Svenska Bostäder väl följer Stockholms stads Trygghets- och Säkerhetsprogram.



FÖRKLARING

1. Brottslighet - oriktiga hyresförhållanden
2. Olyckor - Fastighetsfel
3. Hot/våld mot medarbetare/entreprenör
4. Social oro
5. Brottslighet - olaglig verksamhet i lägenhet/lokal
6. Väder och klimathot - skyfall
7. Fastighetsbrand
8. Väder och klimathot - Höjd vattennivå i Mälaren och Saltsjön
9. Brist i organisation/rutiner - Arbetsplatsolycka
10. Störningar i tele/IT-system

UPPHANDLING OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

Svenska Bostäder är en upphandlande myndighet. Det innebär att samtliga leverantörstransaktioner ska baseras på genomförda offentliga upphandlingar med tydliga kravställningar som kopplas till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande samt ekonomi.

Svenska Bostäder köpte in varor och tjänster för cirka 2,7 mdkr under 2018.

Bolaget har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställer att rätt upphandlat avtal används.

En del av Svenska Bostäders miljöpåverkan sker indirekt genom de arbeten som bolagets leverantörer utför i byggprojekt och förvaltning. För att minska denna påverkan ställs miljökrav i samband med upphandling. Dessa är bland annat systematiskt miljöarbete, användning av byggvarubedömningen, avfallshantering samt fordons- och arbetsmaskiners bränsle och miljöprestanda. Miljökrav följs upp i byggprojekten genom miljöronder.

I samband med upphandlingar ställer vi krav avseende socialt ansvarstagande där detta är möjligt och lämpligt. Dessa krav har som främsta avsikt att skapa sysselsättningsfrämjande åtgärder hos våra leverantörer när de genomför sina uppdrag åt Svenska Bostäder. Svenska Bostäder kommer även att ställa krav på kollektivavtalsliknande villkor för leverantörens medarbetare. Detta gäller även lägsta löner som våra leverantörer måste betala till sina medarbetare. Bolaget deltar också i arbetet Rättvist byggande tillsammans med systerbolagen. Syftet med detta initiativ är att få bort osund konkurrens och svart arbetskraft.

Svenska Bostäder är en offentligt upphandlad myndighet vilket innebär att samtliga leverantörsåtaganden har tillkommit via upphandlingar med tydliga krav gällande olika hållbarhetsaspekter. Kraven är både internt framtagna men även beslutade inom Stockholms stad. Produkter

och varor som används i vårt bestånd ska kontrolleras och godkännas via Byggvarubedömningen. Ärligen tas ett antal leverantörer ut för en återkommande kontroll om att överenskomna krav gällande produkter och hantering överensstämmer med gällande lagar, regler och avtal.

I Svenska Bostäder har vi följande stora leverantörskategorier:

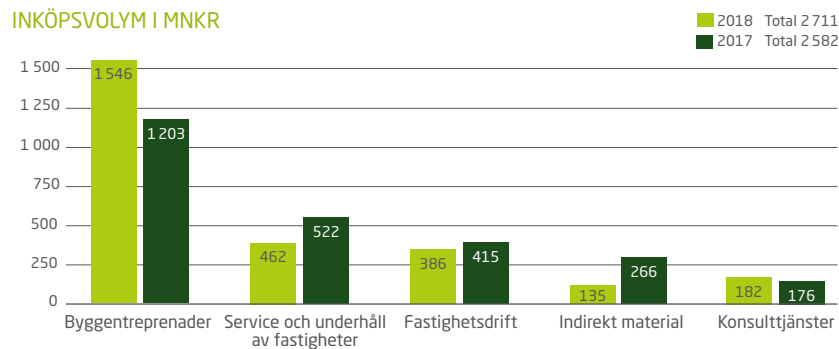
- Byggtreprenörer som vi använder oss av i våra ny- och ombyggnadsprojekt – fastighetsutvecklingsavdelningen är huvudsaklig beställare.
- Service, funktion och underhållsreprenörer som används av vår förvaltningsavdelning.
- Fastighetsdrift som avser leverantörer som används av vår förvaltningsavdelning inom:
 - El och fjärrvärme
 - Vatten och avlopp
 - Sop- och avfallshantering
 - Serviceentreprenörer för löpande drift och tillståndsåtgärder i beståndet

- Konsulter avseende teknik, arkitekt, verksamhet, ledning, IT och kommunikation. Konsulter nyttjas av samtliga avdelningar inom Svenska Bostäder.

Majoriteten av samtliga leverantörer är lokala svenska leverantörer. Ingen utländsk leverantör har nyttjats under 2018. Däremot anskaffar våra stora byggtreprenörer sitt insatsmaterial på en global marknad. I och med den svenska valutakursens negativa utveckling har mycket av insatsmaterialet under stor del av 2018 börjat anskaffas mer lokalt.

Det totala anskaffnings- och upphandlingsvärdet under 2018 var cirka 2,7 mdkr. 80 procent av den totala volymen köptes av endast 39 leverantörer. 97,2 procent av vår totala inköpsvolym kommer från upphandlade leverantörer.

INKÖPSVOLYM I MNKR



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.

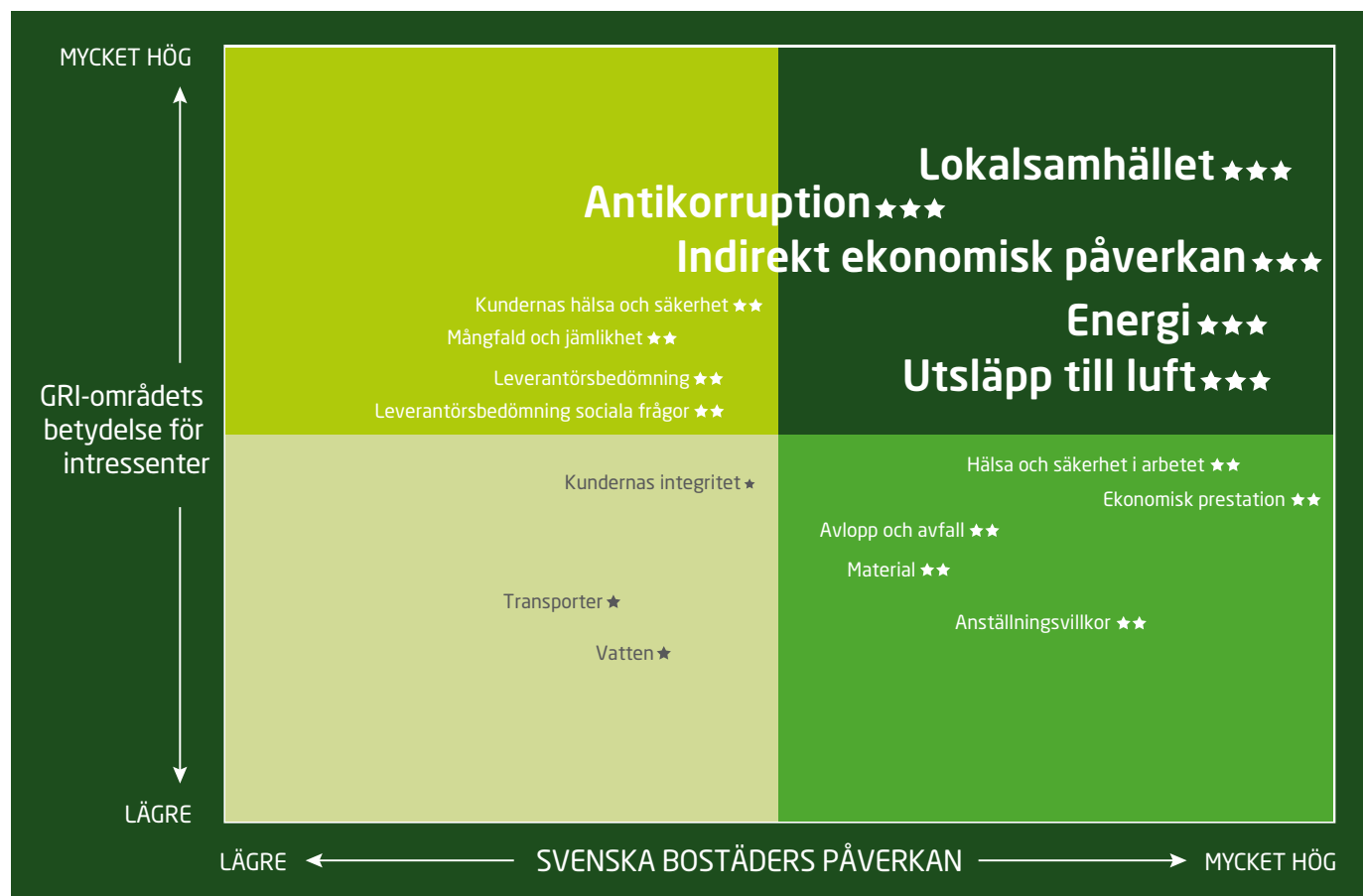
Utifrån vad som framkommit i kommunikationen har det som är viktigt för dem sammanfattats i olika relevanta områden. I tabellen på nästa sida framgår intressenterna, relevanta kanaler för kommunikation, vilka områden de anser viktiga och hur Svenska Bostäder arbetar med dessa. De frågor som intressenterna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



INTRESSENTANALYS

INTRESSENT	KANAL	AKTUELLA ÄMNEN	RESULTAT / AKTIVITETER
Bostadshyresgäster	Förvaltningens medarbetare, kundcenter, samråd, NKI-undersökning, sociala medier, nyhetsbrev och tidning, webb	Hyresfrågor, skötsel och underhåll, boinflytande, trygghet och säkerhet, områdesutveckling, avfallshantering, om- och nybyggnad, klagomål	Åtgärder i lägenheter, byggnader och närområde, ny webb, gårdsföreningar, rondering av fastigheter och gårdar, servicevärdar, tillval, trygghetsvandringar, områdesaktiviteter och evenemang
Lokalhyresgäster	Servicebesök, nyhetsbrev & tidning, sociala medier, samråd, företagarföreningar i centrum, telefonsamtal, webb	Avtalsfrågor, service och underhåll, marknadsföring, lediga lokaler	Brandinformation, marknadsföringsaktiviteter, lokalåtgärder, nyuthyrning
Medarbetare	Daglig dialog, avstämningsmöten, utvecklingssamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar, facklig samverkan, medarbetarundersökning, intranät	Anställningsvillkor, arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, ledarskap, jämställdhet och mångfald	Friskvårdsbidrag och hälsosatsning, kompetensutveckling, individuella mål- och utvecklingsplaner, verksamhetsplaner, likabehandlingsplan
Leverantörer	Upphandlingar, möten och dialog, webb	Avtalsinnehåll, ersättning, tid och leverans, kvalitet, arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, erhållen volym	Leverantörsportal, miljörevisioner
Ägare Stockholms stad och Stadshus AB	Budget och ägardirektiv, möten och dialog, uppföljningssystem ILS, webb	Ekonomi, nybyggnation och upprustning, miljö och energi, social hållbarhet, stadsutveckling, mångfald, jämställdhet, likabehandling, mutor och jäv	Styrning baserad på budget och ägardirektiv, bl.a. fokus på nybyggnad och energianvändning, exempel på aktiviteter: feministisk stadsplanering i Husby, medverkan i lokala utvecklingsprogram och brottsförebyggande råd
Myndigheter	Lagar, regler och krav, beslut, remisser, möten och dialog, webb	Byggregler, arbetsmiljöfrågor, energiprestanda, motverka svartarbete, detaljplaner och bygglov, tillsynsfrågor	Anpassning av projekthandböcker och tekniska regler, implementering av krav, rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken
Hyresgästföreningen inklusive lokalavdelningar	Förhandlingar, samråd, möten, webb	Hyrer, förändringar i fastigheten, samverkansavtal	Arbete med att ta fram en systematisk hyresmodell för Stockholm pågående, gårdsföreningar
Branschorganisationer: SABO, Fastighetsägarföreningen, Fastigo, Byggherrarna, Håll Nollan	Nätverk, möten, samverkan omvärldsbevakning, webb	Hyrer, fastighetsrelaterade frågor, hållbarhetsfrågor, arbetsgivarfrågor, arbetsmiljöfrågor	Samverkan i sakfrågor t.ex. 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, presskontakter och annonsering, samråd, utlämnande av handlingar, inkommande frågor	Ny- och ombyggnation, kontrakt- och köregler, antikorrupsionsarbete	Utvecklad webb med bättre sökfunktion, projektinformation på webben

VÄSENTLIGHETSANALYS



VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen visar att de områden som väger tyngst är lokalsamhället, indirekt ekonomisk påverkan, antikorruption 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 centrumtytor där människor vistas. Vår verksamhet, och hur vi bedriver den, får en stor påverkan i lokalsamhället. I begreppet lokalsamhälle ingår personer eller grupper som bor eller jobbar i områden som påverkas av företagets verksamhet. Det handlar då om perspektiven ekonomi, miljö och socialt.

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, ökad trygghet i närområdet, förbättrad service, ökat/minskat värde på omkringliggande fastigheter.

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.

Antikorrupption (ekonomisk dimension)

Svenska Bostäder handlade upp varor och tjänster för cirka 2,7 mdkr 2018. 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 hos Svenska Bostäder, påverkan uppstår hos leverantörer, hyresgäster, allmänhet och ägare.

Energi (ekologisk dimension)

Energiförbrukningen 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 går det åt energi för framställning av byggvaror och transporter. En mindre del av energiförbrukningen 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. Hyresgästerna påverkar förbrukningen genom sitt beteende, med exempelvis öppna fönster och varmvattenanvändning. Energiförbrukning 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 energiförbrukningen.

VAR KAN VI SE ATT PÅVERKAN SKER? Mängden utsläpp beror dels på mängden förbrukad energi, se ovan, dels på vilken energikälla som används. Energikällan kan bolaget påverka genom att välja miljömärkt el och miljöklassade fordon. Fjärrvärmens utsläpp är beroende av bränslemixen hos fjärrvärmeleverantören. Den har Svenska Bostäder inte beslutanderätt över.





Social hållbarhet

Svenska Bostäders verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framförallt det lokalsamhälle där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Bolagets samarbete med stadsdelarna, andra fastighetsägare, föreningsliv och myndigheter är av avgörande betydelse för våra hyresgästers förutsättningar för ett gott 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 Stockholms stads bostadsbolags sociala hållbarhetsarbete utarbetades en CSR-strategi (Corporate Social Responsibility) 2015* med fokus på tre perspektiv; Bolaget och staden, Bolaget och hyresgästen och Bolaget och medarbetaren. CSR-strategin utgör ett underlag till verksamhetsplaneringen som genomförs årligen. 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 bovårdsområde. Resultaten utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år.

Lokal samverkan

Svenska Bostäder har avtal med hyresgästföreningen om hyresgästinflytande. I samband med upprustningar finns såväl ett generellt avtal som ett specifikt avtal för Järva som reglerar hur samråd ska gå till. Samtliga distrikt arbetar med intressentdialoger och under 2018 har stort fokus legat på trygghet. I Järva, i Söderort och Västerort bedrivs olika projekt i samarbete med stadsdelar och/eller fastighetsföreningar för att bidra till ökad social hållbarhet.

Övergripande mål: Vi är bäst på hyresrätt i Storstockholm

Utfallet i 2018 års Nöjd-kundundersökning visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå även om bolaget backade med drygt en procentenhet på serviceindex för bostäder. Bolaget nådde inte sina högt satta mål när det gäller serviceindex bostäder, produktindex bostäder, serviceindex lokaler och trygghet. Inför 2019 är målet att ta sig tillbaka till samma nivå som 2017 när det gäller serviceindex. Vi kommer även att prio-



*<https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1820396>



ritera trygghetsskapande arbete med ambition att öka upplevelsen av trygghet. Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende. 96,8 procent av hyresgästerna trivs i sitt kvarter och 91,6 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd. Stadsholmen följer precis som Svenska Bostäder upp resultaten noggrant. Varje bovärd har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger därmed underlag för våra prioriteringar.

Övergripande mål: Vi har trygga och hållbara bostadsområden

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet är något lägre än föregående år. Tryggheten i bolagets fastigheter är fortsatt hög men den upplevda tryggheten i bostadsområden

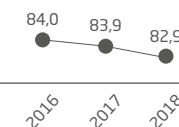
minskar i vissa områden. Vi ser också att det i vissa områden är en ökning av upplevelsen av otrygghet i förhållande till grannarna.

Svenska Bostäder har ett medvetet arbete för att öka tryggheten. Daglig närvaro i områdena, bemötande i dialogen med hyresgästerna kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder i källare och skalskydd, bidrar till en ökad känsla av trygghet. När vi ser statistiken över längre tid ser vi ett kraftigt minskat antal inbrott i vissa områden. I hela Svenska Bostäders bestånd på Järva, cirka 5 500 lägenheter, var det bara fyra bostadsinbrott under perioden 1 januari till sista september 2018. Under de senaste två åren har lokaler för hyresgästföreningar i alla våra distrikt brandskyddsinspekterats och utrustats med brandsläckare, brandvarnare, brandfilt och spisvakt. Vi gör regelbundet trygghetsvandringar där vi tillsammans med hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön. För att öka kunskapen och förebygga

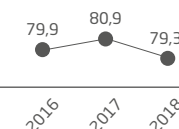
bränder har vi fortsatt vårt samarbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort, detta i samarbete med systerbolagen. Samverkan med stadsdelar, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer är viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet.

Under året har flera trygghetsdagar genomförts tillsammans med olika aktörer. Genom trygghetsdagen får våra hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners ökad kunskap om hur vi kan hjälpas åt för att minska våld i nära relationer. I de centrumanläggningar som Svenska Bostäder äger arbetar vi aktivt med trygghetsfrågor. Bolaget 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 Trygghetsvårdar eller motsvarande.

UTVECKLING SERVICEINDEX BOSTÄDER I %



TRYGGHETSINDEX BOSTÄDER I %



Siffrorna gällande kundundersökningen avser Svenska Bostäders bostadshyresgäster om inte annat anges. I år besvarades undersökningen av 54,3 procent av de tillfrågade.

BOLAGET OCH STADEN

Bidra till att få fler stockholmare i arbete

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuder vi ungdomar feriearbeten. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom vår verksamhet. Under 2018 har 87 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete. Under året har vi också erbjudit 8 studenter praktik och visstidsanställt 3 traineer och erbjudit tillsvidareanställning till 2 före detta traineer.

Samarbeta med lokala aktörer och kraftsamla geografiskt

Lokala utvecklingsprogram och samarbeten

För att stärka stadsdelarna deltar Svenska Bostäder i lokala utvecklingsprogram och brottsförebyggande råd i de områden vi har fastigheter. Svenska Bostäder medverkar även i flera fastighetsägarföreningar. Föreningarna ger oss möjlighet att samordna viktiga frågor med övriga fastighetsägare för att gemensamt nå bättre resultat. Några exempel från året som gått: Under 2018 har Fastighetsägarföreningen på Järva utvecklat trygghetsvandringarna. Vandringar har genomförts parallellt med barn och

vuxna där båda grupperna gått samma sträcka. Metoden har visat att barns och vuxnas upplevelse kring vilka områden som är otrygga skiljer sig åt. I Östberga invigdes det nya Kulturhuset under hösten 2018. Kulturhuset är ett resultat av den medborgardialog som tidigare genomförts i området och ett exempel på hur gott samarbete mellan fastighetsägare, staden och andra aktörer kan bidra till ett områdes utveckling. I Hässelby – Vällingby har Svenska Bostäder genomfört temadagar kring trygghet för våra boende i samverkan med andra aktörer.

På Lika Villkor

Svenska Bostäder medverkar i Rädda Barnens initiativ *På Lika Villkor* i Husby. Syftet med arbetet är att tillsammans med andra aktörer skapa en värdekedja som stöttar barnens livsresa fram till hållbar försörjning.

Feministisk stadsplanering Husby

Arbetet med att utveckla Husby centrum med utgångspunkt i jämställd feministisk stadsplanering har fortsatt under året inom flera olika områden; gestaltning av den offentliga miljön för att bland annat bygga bort otrygga miljöer, aktivera det offentliga rummet genom





att ordna aktiviteter som vänder sig till i första hand kvinnor och barn, dialog med näringsidkare för att möjliggöra för kvinnliga entreprenörer att etablera sig i Husby. De kameror som polisen satt upp i Husby och de servicevärdar som Svenska Bostäder anlitat gör att fler människor känner sig trygga i att nyttja det offentliga rummet och den service som finns i centrum. Under 2018 har en efterfrågad verksamhet med paketutlämning öppnat. Det har också blivit klart att Stadsteatern kommer att ha en lokal filial i Kulturskolans lokaler som är färdigombyggda under 2019.

Stöd till lokala föreningar och idrottsklubbar

Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet. Tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby är vi med och bidrar till Sambafotboll i Hässelby på lördagskvällar. Totalt har fler än 1 500 tjejer och killar deltagit i aktiviteten under året. Bolaget arbetar för att skapa mötesplatser där olika föreningar kan verka. Exempel är Husby träff som drivs av Folkets Hus och Parker, allaktivitetshuset i Rågsved samt det nya kulturhuset i Östberga. Vi stödjer Kistaloppet som gör det möjligt för fler barn och ungdomar att upptäcka glädjen i löpning och träna på att sätta mål. Vi samar-

betar med Rågsveds IF och den lokala boxningsklubben vilket bland annat resulterat i att klubben nattvandrar i området. I samarbete med företagarföreningar och föreningsliv arrangerar vi *Husbyfestivalen* och *Kärrtorpsfestivalen*. Under året har Svenska Bostäder även stöttat läxhjälsverksamhet.

Sommarlovsaktiviteter

Tillsammans med Familjebostäder erbjuder vi en mängd olika 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. 2018 var det fler än 700 barn och ungdomar bland Svenska Bostäders hyresgäster som deltog i aktiviteterna.



BOLAGET OCH HYRESGÄSTEN

Öka utbudet av hyresrätter

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

Dialog och samarbete med hyresgästerna

Hyresgästsamråd i samband med upprustningar

Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Några exempel på samråd som genomförts under året är kv. Kvarnseglet, Skänninge 5 och Kvarndammen i Rinkeby samt kv. Pyramiden på Södermalm.

Boinflytande

Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Inom ramen för detta har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet.

Samarbete med kommunens sociala aktörer

Avhysningsförebyggande arbete

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

Försöks- och träningslägenheter

Svenska Bostäder har under året bidragit med 145 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, som i sin tur hyr ut bostäderna till personer som har behov av särskilt stöd i sitt boende. Totalt har Svenska Bostäder 400 försöks- och träningslägenheter i sitt bestånd per 31/12 2018.

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 stödsatsen Bostad Först inom Socialförvaltningens Försöks- och träningslägenhetsverksamhet, och sedan årsskiftet 2016/17 är även Stockholms hem och Familjebostäder delaktiga. Hos Svenska Bostäder har under året 11 tidigare hemlösa ingått i stödsatsen och fått en lägenhet. Sedan starten har cirka 50 personer erbjudits lägenhet hos Svenska Bostäder, flera av dem har tagit över sina avtal medan andra har flyttat vidare. Utav 145 försöks- och träningslägenheter är det 11 stycken som gått till Bostad Först.



BOLAGET OCH MEDARBETAREN

Övergripande mål: Vi är 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 vart annat år en kartläggning via vår samarbetspartner *Great Place to Work*. Resultatet från samtliga enkäter ligger till grund för både företagsövergripande och lokala handlingsplaner.

Vårt mål är att vi konsekvent ska kunna arbeta med att erbjuda en bra arbetsmiljö för såväl ledare som medarbetare. I det långsiktiga arbete som görs inom Svenska Bostäder ingår också att lyfta diskussionen om mångfald och jämställdhet. Vi lägger även resurser på medarbetarnas hälsa och lägger tonvikt vid att det finns en sund balans mellan arbete och privatliv. Viktiga delar i det arbetet är generösa friskvårdsbidrag, livsstilsenkäter och en lång rad hälsoaktiviteter men också vid behov anpassade arbetstider.

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. Vi deltar aktivt på arbetsmarknadsdagar och erbjuder praktik och tranieeplatser inom flera olika yrkesroller. För att de nyanställda snabbt ska komma in i arbetet och lära känna våra värdegrunder har vi utvecklat ett självdrivet introduktionsprogram. I programmet bokar de in studiebesök inom våra olika verksamhetsgrenar.

Svenska Bostäder har också en företagsövergripande introduktion för den 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 många fall en möjlighet att byta roll i företaget. Under 2018 har 17 medarbetare rekryterats internt.

Arbetsmiljö och hälsa

Svenska Bostäder arbetar proaktivt med arbetsmiljö och hälsa. Det är en långsiktig satsning för ett hållbart arbetsliv. De tidigare årens hälsosatsningar följs upp genom att samtliga anställda kallas till hälsoseminarier och i linje med detta erbjuder vi också en betydande livsstilsenkät. Svenska Bostäders hälsoinspiratörer spelar en viktig roll i de lokala hälsofrämjande insatser som görs varje år.

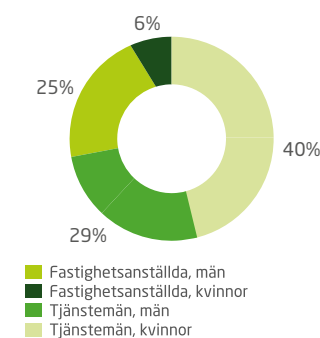
Utöver den personliga hälsan finns två ytter-

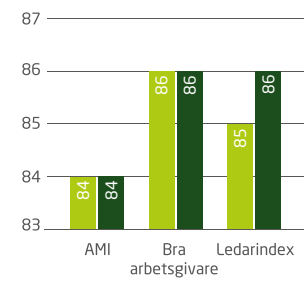
ÅLDERSFÖRDELNING

Åldersfördelning tjänstemän/ fastighetsanställda 2018-12-31

	Tjänstemän, ålder/antal	Fastighetsanställda, ålder/antal
65+	10	0
60-65	33	22
55-59	41	20
50-54	41	22
45-49	33	13
40-44	29	8
35-39	20	8
30-34	15	6
25-29	13	3
20-24	4	2
-19	0	0

KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



AMI (Aktivt Medskapande Index),
BRA ARBETSGIVARE, LEDARINDEX■ 2017
■ 2018

ligare områden som vi aktivt arbetar med. Det ena är likabehandling och det andra är arbetsskador. Årligen bjuds alla nyanställda in till ett mångfalds- och likabehandlingsseminarium där fokus ligger på allas lika värde. För att ytterligare stärka mångfaldsarbetet har vi också producerat en film och ett pedagogiskt spel som lyfter ämnen som annars inte kommer upp i den normala arbetssituationen.

När det kommer till arbetsskador som rör hot och våldssituationer, har vi utvecklat program för att hantera dessa med det fokus och 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 mot medarbetarna inom förvaltningen. För att underlätta för medarbetarna att komma vidare efter en sådan incident erbjuds alltid professionellt samtalsstöd.

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.

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

NYCKELTAL MEDARBETARE

	2018	2017
Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut	334	311
Varav kvinnor/män, %	46/54	43/57
Varav kollektivanställda, %	31	31
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	48/52	50/50
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	72/28	57/43
Deltidsanställda vid årets slut, antal	12	7
Varav kvinnor/män, %	67/33	71/29
Personalomsättning, %	10,2	6,7
Medelålder	48,3	48,3
Sjukfrånvaro	5,0	4,5
Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar)	3,1	2,8



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.

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.

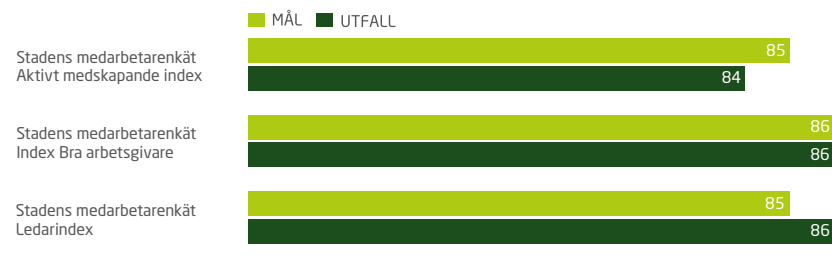
Denna modell gäller även vid tillsättning av olika arbets- och projektgrupper. Efter en kartläggning som gjordes genom en medarbetarenkät tog vi fram en likabehandlingsplan för perioden 2016–2018. Handlingsplanen har inneburit att samtliga medarbetare utbildats i mångfald och inkludering. Även dilemmadiskussioner har genomförts i arbetsgrupper där fokus legat på mångfald och kränkande särbehandling.

Svenska Bostäders uttalade mål är att ingen bland medarbetarna eller våra hyresgäster ska uppleva diskriminering i någon form.

ANDEL HYRESGÄSTER SOM
INTE UPPLEVT DISKRIMINERING:

96%

VI ÄR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER - DETALJERADE MÅL OCH UTFALL 2018





Ekonomisk hållbarhet



Svenska Bostäders arbete baseras på affärsmässighet, samtidigt ingår det i vårt uppdrag att ta ett socialt och ekologiskt ansvar. De olika satsningar som bolaget gör ska leda till attraktiva boenden och bostadsområden.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. God lönsamhet är en förutsättning för att fullfölja planerad ny- och ombyggnation. En viktig del i detta är att bygga långsiktiga relationer till våra hyresgäster. En stark balansräkning med en för branschen hög soliditet ger bolaget en stabil finansiell ställning. Låg skuldsättningsgrad och betydande övervärden ger ett bra utgångsläge för att rusta upp fastighetsbeståndet under kommande år med bibehållen god finansiell ställning.

Det ekonomiska värde som bolaget 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 bolaget ska bevara och stärka sin finansiella ställning vilket möjliggör en god förvaltning men också en fortsatt satsning på upprustning av befintligt

bestånd samt nyproduktion. Under året ökade hyresintäkterna med 79 mnkr, ökningen beror dels på den generella hyreshöjningen om 0,65 procent men är också en följd av tillkommande nyproduktion och förändrade hyror vid större ombyggnadsprojekt.

Investeringsvolymen ligger på en hög nivå. Medan ombyggnadsvolymen har anpassats till en mer normal nivå, ges ett större utrymme åt nyproduktionsvolymen. Höga investeringsvolymerna anstränger ekonomin i det korta perspektivet och även så i det längre perspektivet om avkastningen inte är tillräckligt god. Omdisponeringen mellan ombyggnad och nyproduktion har gjorts med bedömningen att våra relationer till hyresgäster och entreprenörer/avtalsparter inte påverkats negativt. Förvaltningen ska vara kostnadseffektiv och andelen administrativa och indirekta kostnader ska ligga i nivå med krav från ägaren. Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s och Svenska Bostäders antagna finanspolicy*. Alla externa finansiella affärer, inklusive långfristig upplåning, sker genom stadens gemensamma koncernkontosystem hos internbanken. Syftet är att optimera det finansiella resultatet utifrån såväl flöden som riskpositionering.

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



Övergripande mål: Vi är lönsamma

Vi ska leverera på de av ägaren fastställda resultatkraven. Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska

ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Ekonomiska resultat, ÄGARKRAV	Mål 2018	Utfall 2018
Resultat efter finansnetto, mnkr	280	211
Rörelseresultatet i % av omsättningen	13,6	11,3
Direktavkastning, %	4,6	4,3
Driftkostnad, kr/kvm	665	673
Driftnetto, kr/kvm	476	470
Avkastning på totalt kapital, %	1,5	1,3
Andel administration och indirekta produktionskostnader, %	7,4	7,4
Investeringar, mnkr	2 440	2 560

DIREKT TILLSKAPAT EKONOMISKT VÄRDE	2018	2018
Intäkter, mnkr	2 850,0	2 784,4
Värdeförändring fastigheter, mnkr	3 582,0	7 625,0
SUMMA	6 432,0	10 409,4

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE	2018	2018
Leverantörer mm, mnkr 1)	1 268,4	1 483,1
Internbank, mnkr	123,0	128,4
Utdelning ägare, mnkr 2)	9,4	9,6
Samhälle, mnkr 3)	351,4	332,2
Medarbetare	182,2	170,9
Behålls i verksamheten, mnkr	4 497,6	8 285,2
SUMMA	6 432,0	10 409,4

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

Övergripande mål: Vi bygger nytt, mycket och bra

Stockholms stad har som mål att bygga 40 000 bostäder fram till år 2020. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker i första hand genom markanvisning från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark. 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 2018 var målet att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt på 2 500–3 000 hyresrätter per år. I det befintliga fastighetsbeståndet är Svenska Bostäders uppdrag att arbeta med energieffektiv upprustning och genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljöprogramsområdena.

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 därför 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 och kommunfullmäktige de nödvändiga inriktnings- och investeringsbesluten. Innan byggnationen i ett nyproduktionsprojekt kan påbörjas behöver ofta en ny detaljplan tas fram. 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. Stadsbyggnadsnämnden fattar slutligen beslut om detaljplanen och därefter även beslut om bygglov. Besluten om detaljplan och bygglov kan överklagas, vilket är vanligt, och det resulterar i förseningar och fördyringar i projekten.

Upprustning

För att styra investeringar i upprustning och renovering använder Svenska Bostäder en femårsplan som revideras två gånger per år.

Innehållet i femårsplanen styrs av upprustningsbehov, bolagets energiplan, fastighetsägaransvar samt budgetutrymme. Även affärsmässighet i form av hyresnivåer och lönsamhet vägs in i investeringarna. I samband med upprustning strävar vi alltid efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka graden av standardhöjning. I de stora upprustningsprojekten genomförs alltid hyresgästsamråd. Då kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt en process som förankrats med Hyresgästföreningen. I samrådet sammanfattas vilka åtgärder som ska genomföras i projektet och hyresgästerna ges möjlighet att göra val och tillval 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 om gårdens utformning tas tillvara.

Uppföljning

Sex månader efter inflyttning 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 till vårt fortsatta förbättringsarbete.



Detaljerade mål och utfall 2018

Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion: mål 1 000 st, utfall 919 st.

Kommentar: Om produktionsstarten av kv. Plankan inte förskjutits till 2019, hade målet överträffats. I projektet Albano har 32 lägenheter utgått helt.

Antal färdigställda bostadslägenheter i nyproduktion: mål 226 st, utfall 230 st.

Kommentar: Med ett par ombyggnader av lokaler samt ett par tillkommande lägenheter överträffades målet.

Antal färdigställda studentbostäder: 14 st.

Kommentar: De sista i kv. Vallgossen färdigställdes under året.

Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader: mål 137 st, utfall 250 st.

Kommentar: Investeringsbeslut fattat för projekten kv. Skänninge 2 med 78 lägenheter, kv. Skänninge 5 med 53 lägenheter och kv. Oslo 6 med 119 lägenheter.

Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader: mål 344 st, utfall 350 st.

Kommentar: Färdigställande har skett i kv. Molde 3 med 64 lägenheter, kv. Trondheim 2 med 60 lägenheter, kv. Lillkvarnen 1 & 2 med 130 lägenheter, kv. Hjälminge med 50 lägenheter och kv. Drakenberg 14 med 46 lägenheter.

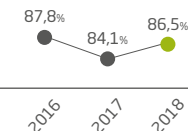
PÅBÖRJAD NYPRODUKTION 2018

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Rinkeby	Kvarnseglet 3 och 4	105	294
Tensta	Ledinge	172	345
Norra Djurgården	Albano	278	2 130
Grimsta	Silvret	113	284
Norra Ångby	Snabba Hus, Råckstav.	247	277
Div. områden	Lokaler ombyggda till lägenheter	4	7
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD		919	3 337

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2018

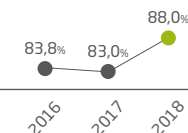
STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Kungsholmen	Vallgossen 14	14	530 (del av)
Liljeholmen	Kårlet 1	18	399 (del av)
Liljeholmen	Reservoaren 1	27	399 (del av)
Hässelby Villastad	Skogsklockan 2	43	255 (del av)
Hässelby Gård	Hundlokan 2	65	255 (del av)
Hässelby Strand	Triglyfen 2	61	170
Rinkeby	Lillkvarnen 1 och 2	2	Ingår i ombyggnadsprojekt
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD		230	1 354

PRODUKTINDEX, NYBYGGNAD



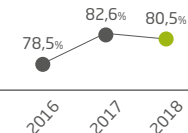
Andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med själva lägenheten, de allmänna utrymmen och utemiljön.

TRYGGHETSINDEX, NYBYGGNAD



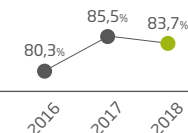
Andel hyresgäster som är trygga eller mycket trygga i själva lägenheten, de allmänna utrymmen och utemiljön.

PRODUKTINDEX, OMBYGGNAD



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

TRYGGHETSINDEX, OMBYGGNAD



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

Social konsekvensanalys vid större upprustningsinvesteringar

Under 2017 tog vi fram en modell för social konsekvensanalys vid större upprustningsinvesteringar. Den resulterade i en mall som inarbetats i Ombyggnadshandboken och har testats i ett ombyggnadsprojekt.

Vi satsar på Miljöbyggnad

Svenska Bostäder arbetar för att tillämpa miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnads kriterier i nybyggnadsprojekt och större upprustningsprojekt. I ett urval av projekten certifierar vi byggnaderna. Energianvändningen i ombyggnadsprojekten har nära halverats.



UPPRUSTNING - PÅBÖRJADE HELOMBYGGNADER, 2018

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Tensta	Skänninge 2	78	155
Tensta	Skänninge 5	53	104
Husby	Oslo 6	119	214
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD		250	473

UPPRUSTNING - FÄRDIGSTÄLLDA HELOMBYGGNADER, 2018

STADSDEL	KVARTER	ANTAL LÄGENHETER	PROJEKTKOSTNAD TOTALT mnkr
Husby	Molde 3	64	153
Husby	Trondheim 2	60	129
Rinkeby	Lillkvarnen 1 & 2	130	160
Tensta	Hjälminge	50	76
Södermalm	Drakenberg	46	425 (del av)
TOTALT ANTAL LÄGENHETER SAMT PROJEKTKOSTNAD		350	943

CERTIFIERINGSSYSTEMET MILJÖBYGGNAD*

	BETYG SILVER	BETYG BRONS	TOTALT ANTAL
Upprustade byggnader	3	4	7
Nyproducerade byggnader	1		1

* I föregående hållbarhetsredovisning redovisades felaktigt antal certifierade byggnader.

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 har Svenska Bostäder under året genomfört utbildning med extern föreläsare. Denna utbildning kommer att fortsätta under kommande år för att omfatta alla medarbetare.

Inköp

Varor och tjänster ska avropas via Svenska Bostäders inköpssystem för att styra mot rätt avtal. För att säkerställa medarbetarnas kunskap om systemet och hur det går till att beställa ordnas interna utbildningar regelbundet. Chefer och medarbetare ska aldrig, i arbetet eller i beslut om upphandling, ta emot gåvor, belöningar eller andra förmåner. Vi kommer även att innan årets slut att komplettera med en uppförandekod för leverantörer.

Lägenheter och lokaler

Svenska Bostäder lämnar alla lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. För att få en lägenhet hos oss ska man 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 och att lära oss mer om problemen. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som årligen uppdateras.

Visselblåsare

Under 2018 togs bolagets interna visselblåsar-tjänst i bruk. Funktionen är till för att förenkla 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 diskrimineringar av olika slag. Visselblåsargruppen består av HR-chef, bolagsjurist och säkerhetschef. Anmälan kan göras anonymt via ett digitalt formulär som skickas till denna grupp. Under 2018 har fem ärenden tagits emot och hanterats.

ANTAL OCH ANDEL MEDARBETARE SOM GENOMGÅTT UTBILDNING I ANTIKORRUPTION

Redovisning av nyckeltal	ANTAL	ANDEL (%)
Tjänstemän	200	98
Fastighetsanställda	93	97
Ledningsgruppen	7	100



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.

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 2016–2019 och vår verksamhetspolicy utgör utgångspunkten för Svenska Bostäders miljöarbete tillsammans med försiktighetsprincipen. 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

De fyra fokusområdena avspeglar vår prioritering och följs upp regelbundet på olika sätt inom Svenska Bostäder. Hur vi försöker *Minimera klimatpåverkan* beskrivs närmare i nästa kapitel. Vi arbetar 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 cirka 2 000 hushåll fått tillgång till att sortera matavfall.

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* bland annat genom att använda systemet Byggvarubedömningen för att säkerställa materialval vid ny- och ombyggnation.

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

MATAV FALL

Tillgång till matavfallsinsamling:

43%

av Svenska Bostäders lägenheter

9%

av Stadsholmens lägenheter



KLIMATPÅVERKAN



Svenska Bostäder arbetar med att minimera klimatpåverkan från fastigheterna genom att arbeta för minskad energianvändning och därigenom minskade utsläpp.

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

- Energieffektiviseringar i befintligt bestånd i samband med stora upprustningsprojekt.
- En aktiv drift där samtliga byggnader är uppkopplade mot ett centralt system, Energiportalen, för styrning, statistik och driftövervakning.
- 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. Det är en utmaning att klara dessa krav.
- Den fastighetsel som köps in är klassad som *Bra Miljöval*.

Det långsiktiga energieffektiviseringsarbetet dokumenteras i *Energiverksamhet och mål* med femårsperspektiv. Den bygger på femårsplanen för upprustning och planerad nybyggnation.

Under året har ett samarbete med Stockholm Exergi AB fortsatt. Projektet handlar om effekt-

styrning av fjärrvärmerna för att jämna ut effektbehovet i stadens fjärrvärmenät. Syftet är att få bort effekttoppar där eldnning med fossila bränslen krävs för att kunna leverera tillräckligt med värme.

Svenska Bostäders produktion av solceller uppgick under 2018 till 549 MWh, 6 procent högre än under 2017.

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

SOLELPRODUKTION

Svenska Bostäder och Stadsholmen 2018

549 MWh



UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FRÅN FJÄRRVÄRME, EL OCH EGNA FORDON

Fjärrvärme och el

20 985 ton

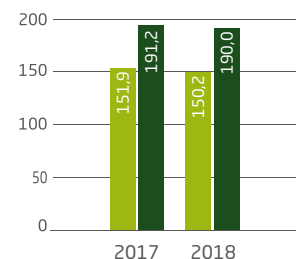
Företagets egna fordon

31 ton

Nyckeltal totala utsläpp 10,3 kg CO₂e/m², BOA/LOA

För specifika uppgifter angående energislag och emissioner, se sid 37.

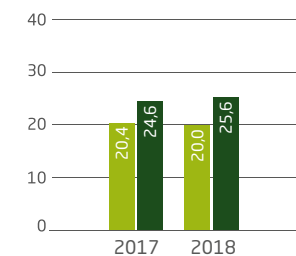
ANVÄNDNING AV VÄRME OCH VÄRMVATTEN, kWh/kvm BOA/LOA



Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum
Stadsholmen

Kommentar: Färdigställda stora upprustningsprojekt bidrar genom kraftiga minskningar av fjärrvärmeanvändningen. Även inflyttade nyproduktionsprojekt bidrar till sänkningen. Detta sammantaget med en aktiv drift och förhållandevis små differenser mellan min- och maxtemperatur under längre perioder under året, medför att byggnaderna får ett jämnt värmebehov och trögheten i konstruktionen kan utnyttjas utan störningar av periodvis höga energiuttag.

ANVÄNDNING AV EL, kWh/kvm BOA/LOA



Samtliga distrikt exkl. Stadsholmen och Vällingby Centrum
Stadsholmen

Kommentar till el-diagrammet: Fastighetselen har haft ett relativt oförändrat nyckeltal under åren. Orsaken till detta är att belysning och vitvaror byts till energieffektiv utrustning vilket minskar förbrukningen. Samtidigt har ventilationen kompletterats med värmeåtervinning vilket ökar elförbrukningen men sänker värmeanvändningen i förhållande 1:10.

ELBILAR



Av Svenska Bostäders fordon är 24 procent elbilar.

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Svenska Bostäders andra 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 standard-information 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 valt att göra så beror på att Stadsholmens byggnader har mycket höga bevarandevärden vilket medför att möjligheten att göra förändringar i byggnaderna för till exempel energieffektivisering är starkt begränsad.

Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument och information som länkas till det 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 2018. Föregående rapport publicerades i mars 2018. Inga väsentliga förändringar i omfattningen har skett sedan föregående rapport och inga omräkningar av data från tidigare rapporter har genomförts.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidan 3–40 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	MWh	2018	2017
302-1	Total energianvändning inom organisationen (1)		328 015	331 127
	Total bränsleanvändning	MWh	243	257
	Total bränsleanvändning, ej förnybar	MWh	118	129
		%	48	50
	Total bränsleanvändning, förnybar	MWh	125	128
		%	52	50
	Energianvändning i våra fastigheter			
	El (3)	MWh	46 400	45 600
	Fjärrvärme	MWh	280 705	284 610
	Solelsproduktion	MWh	549	517
	Solvärme	MWh	118	143
302-3	Energiintensitet			
	Energiintensitet inom organisationen			
	- El (4)			
	Svenska Bostäder	kWh/m ²	20,0	20,4
	Stadsholmen (9)	kWh/m ²	25,9	24,6
	- Uppvärmning (5)			
	Svenska Bostäder	kWh/m ²	150,2	151,9
	Stadsholmen	kWh/m ²	190,0	191,2
	El (4)	MWh	43 007	43 024
	Uppvärmning (5)	MWh	313 400	312 700
	Total energianvändning (6)	MWh	356 400	355 724
	Area (7)	m ²	2 046 237	2 019 468
	Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) (2)	ton CO ₂ e	31	58
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) (8)			
	- Platsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	26 320	29 829
	- Marknadsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	20 985	27 047

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

(2) Avser den primärenergi (bränsle) som förbrukas inom Svenska Bostäders verksamhet. Utsläppen baseras på miljöfordon (2018) <http://www.miljofordon.se/bilar/miljoepaaverkan>

(3) Fastighetsel inkl. tvättstugor samt el till värmepumpar.

(4) Fastighetsel inkl. tvättstugor exkl. el till värmepumpar.

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

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

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

(8) Avser den primärenergi (bränsle) som förbrukas av Svenska Bostäders energileverantörer. Utsläppen baseras på Stockholm Exergis miljönyckeltal 2018 och Bra miljöval mix samt Värmemarknadskommittén (VMK) baserat på Norrenergi 2018 års miljöpåverkan.

Platsbaserat avser genomsnittliga utsläpp från energiproduktion i de aktuella systemen.

Marknadsbaserat avser genomsnittliga utsläpp från de aktiva miljöval Svenska Bostäder gjort i sina inköp av energi.

(9) Inkluderar både Stadsholmens varm- och kallhyror.

GRI-INDEX

Uppllysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	5	
102-2	De viktigaste produkterna och eller tjänsterna	5	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	6	
102-4	Länder där organisationen är verksam	6	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	5	
102-6	Marknader	5-6	
102-7	Bolagets storlek	5	
102-8	Medarbetarinformation	26	Data har sammanställts från personalsystemet AGDA. Alla medarbetare har sin geografiska arbetsplatsplacering inom Stockholms stad.
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	15	
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	15	Tillkommande byggnader
102-11	Försiktighetsprincipen	34	
102-12	Externa regelverk, standarder och principer som organisationen omfattas av/stödjer		Bolaget omfattas inte av några sådana.
102-13	Medlemskap i organisationer Fackliga, bransch, opinionsbildande sammanslutningar	38	SABO, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, Håll Nollan.
102-14	Strategi VD-ord	3-4	
102-16	Etik och integritet Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	27	
102-18	Styrning Organisationens styrning	11-12	
102-40	Intressentdialog Lista över intressentgrupper	17	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	26	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	16	
102-43	Intressentdialog	16	
102-44	Nyckelfrågor för intressenterna och hantering av dessa	18-19	
102-45	Rapporteringsprinciper Enheter som ingår i redovisningen	36	
102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	18-19, 36	
102-47	Väsentliga hållbarhetsområden	18-19	

Uppllysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-48	Effekt av omräkning av information som getts i tidigare rapporter samt orsak	36	
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	36	
102-50	Redovisningsperiod	36	
102-51	Datum för senaste hållbarhetsrapporten	36	
102-52	Redovisningscykel	36	
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen		Liselotte Tjernlund, Ekonomichef Sara Wallin, Hållbarhetschef
102-54	Vald redovisningsprincip i GRI		Core
102-55	GRI innehållsförteckning	38-39	
102-56	Granskning och bestyrkande	36	
Väsentliga områden			
103-1	Väsentliga områden, motivering och avgränsning	18-19	
103-2	Styrning av väsentliga områden	7, 9, 11-12, 20-35	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	9	
Indirekt ekonomisk påverkan			
203-1	Investeringar i ny- och ombyggnad	30-31	
Antikorruption			
205-2	Kommunikation och utbildning för att motverka korruption	33	
Energi			
302-1	Energianvändning inom organisationen	37	
302-3	Energiintensitet	37	
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	37	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	37	
Lokalsamhället			
413-1	Andel av verksamheten där dialog med lokalsamhället, påverkansanalys och utvecklingsprogram genomförts	20-23, 30	100 % av verksamheten omfattas.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 3–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FAR:s uttalande REVR 12 Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av håll-

barhetsrapporten 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 revisionsd i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 februari 2019

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING 2018

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 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. Enligt givna ägardirektiv har bolaget bland annat i uppgift att under perioden 2018–2019:

- Bidra till nyproduktion av bostäder genom att fördubbla nyproduktionstakten till år 2020.
- Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.
- Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning.
- Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 694 (693) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 462 000 (2 444 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 26 729 (26 512).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 2 560 (2 495) mnkr, varav 1 098 (890) avsåg nybyggnad, 1 448 (1 580) ombyggnad, 14 (25) inventarier/bredband och 0 (0) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 230 (429) nya bostadslägenheter. Ombyggnad av framför allt miljonprogrammet fortsatte. Totalt färdigställdes ombyggnad och upprustning av 350 (356) lägenheter under 2018. Under året påbörjades 919 (842) bostadslägenheter.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 23 796 (22 634) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitets-säkrades av Newsec enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 60 327 (57 039) mnkr.

Försäljningar/Förvärv

Inga försäljningar har skett under perioden. Ett förvärv har skett under året av tomträtten Toftinge 3.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning såväl som antalet personer i Bostadsförmedlingens kö, som kötiderna, att öka. För 2018 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,3 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2018. Lokalbeståndet består av drygt 4 000 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

Koncernen uppvisar en fortsatt stabil ekonomi. Omsättning och driftnetto har utvecklats positivt och resultatet efter finansnetto uppgick till 211 (217) mnkr. Omsättningen uppgick till 2 850 (2 784) mnkr och fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 681 (1 639) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 169 (1 145) mnkr. Kopplat till bolagets höga investeringstakt har avskrivningarna ökat med 42 mnkr och 2018 års rörelseresultat blev 325 (341) mnkr.

Finans

Finansnettot förbättrades något under året och uppgick till -114 (-125) mnkr, detta tack vare den låga räntan. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 12 567 (11 146) mnkr.



Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 1,01 (1,21) procent. Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 13 150 (12 990) mnkr. Soliditeten uppgick till 48,1 (50,7) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 65,2 (66,3) procent. För översikt av utvecklingen se bolagets »Femårsöversikt«.

Begränsningar 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 och för inkomstären 2014–2015 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Svenska Bostäder har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomst-åren 2014–2017. Skatteverket har i december 2018 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Svenska Bostäder har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2017 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslutet 2018 har

Svenska Bostäder reserverat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket använt påverkar inkomståret 2018.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–15 vill Svenska Bostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 334 (311), varav 182 (172) män och 152 (139) kvinnor.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Svenska Bostäder följa Stockholms stads miljöprogram.

Risker

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Kostnader där stor inverkan kan ske är främst energibesättning, fastighetsskatter och tomträttsavgälder. Då bolaget till stor del är lånefinansierat föreligger även en ränterisk kopplad till upplåningen. Byggekostnadsutvecklingen är en risk i bolagets arbete med nyproduktioner.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB Svenska Bostäder valt att upprätta den lagstadgade håll-

barhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 3–39 i detta tryckta dokument.

Utsikter för 2019

Hyrorna för 2019 är färdigförhandlade och landade på 2,3 procent. Utifrån den principöverenskommelse som tecknats med Hyresgästföreningen i Stockholm fortsätter arbetet med att tillsammans implementera Stockholms hyra.

Ett viktigt utvecklingsarbete är att göra bolaget än mer hållbart, ur såväl socialt, ekologiskt som ur ett ekonomiskt perspektiv.

Under 2019 kommer ett fortsatt utvecklings- och förbättringsarbete drivas inom ramen för bolagets ledningssystem »Verksamt«.

Arbetet med att implementera ett nytt gemensamt fastighetssystem för stadens fastighetsbolag kommer fortgå under 2019 med sikte på driftsättning i mars 2020.

Vid årsskiftet 2018/2019 var den pågående nyproduktionsvolymen av bostadslägenheter 1 986 stycken. Bolaget arbetar aktivt med att söka markanvisningar men även att förvärva fastigheter för att utveckla och exploatera dessa i syfte att bygga nya bostäder. Målet är att inneha en projektportfölj för utveckling i storleksordningen 8 000 till 10 000 lägenheter.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:	
Balanserad vinst	10 295 696 399
Årets resultat	135 519 922
SUMMA	10 431 216 321
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	9 412 800
I ny räkning balanseras	10 421 803 531
SUMMA	10 431 216 321

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av förvärvsvärdeometoden. 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 vinstut-

delningen 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 12 254 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår till 13 150 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, mnkr

KONCERNEN	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hysesintäkter	2 765	2 652	2 573	2 504	2 465
Övriga förvaltningsintäkter	85	132	80	81	55
Nettoomsättning	2 850	2 784	2 653	2 585	2 520
Driftkostnader	-1 468	-1 420	-1 434	-1 385	-1 424
Tomträttsavgälder	-137	-136	-137	-133	-125
Fastighetsskatt	-76	-83	-86	-73	-77
Driftnetto	1 169	1 145	996	994	894
Av- och nedskrivning av fastigheter	-759	-717	-702	-639	-525
Bruttoresultat	410	428	294	355	369
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-83	-77	-73	-71	-78
Resultat vid avyttring av fastigheter	-2	-10	0	-6	161
Rörelseresultat	325	341	221	278	452
Finansiella intäkter	9	5	3	6	4
Finansiella kostnader	-123	-129	-123	-132	-125
Resultat efter finansiella poster	211	217	101	152	331
Skatt	-38	-62	-58	-46	-73
ÅRETS RESULTAT	173	155	43	106	258
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	170	147	45	102	254
Minoritetsintresse	3	8	-2	4	4
Operativt resultat	211	217	156	212	170
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Materiella anläggningstillgångar	27 155	25 374	23 620	21 734	19 613
Finansiella anläggningstillgångar	37	40	42	47	58
Omsättningstillgångar	209	259	113	141	204
Summa tillgångar	27 401	25 673	23 775	21 922	19 875
Eget kapital	13 150	12 990	12 852	12 817	12 732
Minoritetsintresse	31	27	20	22	18
Avsättningar	631	639	603	653	698
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	13 589	12 017	10 300	8 430	6 427
Summa eget kapital och skulder	27 401	25 673	23 775	21 922	19 875
Kapital					
Justerat eget kapital	41 644	39 826	35 678	31 626	31 046
Bedömt verkligt värde fastigheter	60 327	57 039	49 414	42 948	40 914

KONCERNEN	2018	2017	2016	2015	2014
FASTIGHETSSUPPGIFTER, 18-12-31					
Antal lägenheter	26 729	26 512	26 088	25 596	25 458
Antal lokaler	4 109	4 102	4 016	3 962	3 945
Antal bilplatser	10 328	10 326	10 782	10 697	10 681
Summa uthyrningsobjekt	41 166	40 940	40 886	40 255	40 084
Yta bostäder, 1000-tal m²	1 772	1 757	1 736	1 712	1 701
Yta lokaler, 1000-tal m²	542	539	520	517	512
Yta bilplatser, 1000-tal m²	148	148	155	154	154
Summa yta, 1000-tal m²	2 462	2 444	2 411	2 383	2 367
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	0	116	0	0
Nyproduktion	1 098	890	878	907	578
Om- och tillbyggnad	1 448	1 580	1 541	1 785	1 682
Övriga investeringar	14	25	13	22	51
Summa investeringar	2 560	2 495	2 548	2 714	2 311
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	0	0	0	51
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	39,2	38,2	35,6	36,5	34,0
Fastigheternas direktavkastning	4,7	4,7	4,7	5,0	5,0
Avkastning eget kapital	1,2	1,3	0,6	0,9	2,0
Avkastning totalt kapital	1,3	1,4	1,0	1,4	2,4
Avkastning justerat totalt kapital	0,5	0,6	0,5	0,6	1,1
Finansiering					
Soliditet	48,1	50,7	54,1	58,6	64,2
Justerad soliditet	65,2	66,3	67,3	68,7	71,7
Belåningsgrad bokfört värde	52,8	49,2	46,5	40,0	31,9
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	20,8	19,5	19,0	17,6	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	1,8	2,2	3,6
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	4,0	5,6	6,5	6,7	8,6
Vakansgrad, bilplatser	18,3	21,6	27,0	26,6	27,3
Omflyttning, bostäder	8,5	8,5	9,7	10,4	n/a
Hysesintäkter bostäder, kr/m²	1 258	1 227	1 206	1 181	1 158
Hysesintäkter, lokaler, kr/m²	1 201	1 155	1 151	1 153	1 143
Driftkostnad, kr/m²	637	623	638	625	643
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m²	36	34	32	32	35
Personal					
Årsanställda	277	267	263	265	266
Personalomsättning, %	10,2	6,8	8,1	8,3	8,2
Sjukfrånvaro, %	5,0	4,5	5	4,6	4,4

Definitioner

Resultaträkning

DRIFTNETTO

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

OPERATIVT RESULTAT

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

Kapital

JUSTERAT EGET KAPITAL

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

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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 hyresavtal, areor och vakanser. Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav samt i enstaka fall korrigeringar av drift- och underhållskostnader. 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 22 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

AVKASTNING TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING JUSTERAT TOTALT KAPITAL

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

Finansiering

SOLIDITET

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

JUSTERAD SOLIDITET

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

BELÄNINGSGRAD BOKFÖRT VÄRDE

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

BELÄNINGSGRAD 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 färdigställt 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.

Måltal

DRIFTNETTO EXKLUSIVE MARKAVGIFTER OCH FASTIGHETSSKATT, KR/KVM

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

SERVICEINDEX

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

PRODUKTINDEX

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

TRYGGHETSINDEX

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

AKTIVT MEDSKAPANDEINDEX, AMI

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

FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, KWH/KVM

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

PÅBÖRJAD NYBYGGNATION, ANTAL LÄGENHETER

Med påbörjad lägenhet menas då de egentliga byggnadsarbetena påbörjats, vid nybyggnad då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus påbörjats.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
Hysesintäkter	3	2 765	2 652
Övriga förvaltningsintäkter	3	85	132
Nettoomsättning		2 850	2 784
Driftkostnader	4	-1 468	-1 420
Tomträttsavgälder		-137	-136
Fastighetsskatt		-76	-83
Driftnetto		1 169	1 145
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-759	-717
BRUTTORESULTAT		410	428
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-83	-77
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	-2	-10
Rörelseresultat	8	325	341
Finansiella intäkter	9	9	5
Finansiella kostnader	10	-123	-129
Resultat efter finansiella poster		211	217
Skatt på årets resultat	12	-38	-62
ÅRETS RESULTAT		173	155
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		170	147
Minoritetsintresse		3	8

Kommentarer till resultaträkning

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna under 2018 uppgick till 2 765 (2 652) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter, inklusive påbyggnader av befintliga fastigheter, innebar ökade hyresintäkter med cirka 47 mnkr. Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under 2017–2018. I övrigt ökade hyresintäkterna med 66 mnkr eller 2,5 (1,5) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskomsten under året en höjning med i genomsnitt 1,3 procent från 1 januari för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. Förra året var höjningen i genomsnitt 0,65 procent från 1 januari. Denna höjning innebar ökade intäkter med cirka 28 mnkr jämfört med föregående år.

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

Lokalhyresintäkterna har brutto ökat med cirka 27 mnkr, exklusive effekter av nyproduktion. Det förklaras av indexförändringar samt höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad är fortsatt på en hög nivå kopplat till ett omfattande ombyggnadsprogram inom främst Järfället.

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

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 4,0 (5,6) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 18,3 (21,6) procent.

Övriga intäkter har minskat med 47 mnkr jämfört med föregående år. Merparten av avvikelsen avser lägre försäkringsersättningar än föregående år.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 1 468 (1 420) mnkr. De ökade driftkostnaderna avser främst värme och administrativa kostnader.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnads- slag 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 minskat med 2 kr/kvm jämfört med föregående år.

Kostnader för reparationer blev 10 kr/kvm lägre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer, vilka båda minskat jämfört med föregående år.

Värmekostnaderna har ökat med 3 kr/kvm jämfört med föregående år. Detta förklaras främst av något kallare klimat än föregående år samt höjd taxa. Den normalårskorrigerade förbrukningsnivån blev relativt oförändrad jämfört med föregående år. Kostnader för el, vatten och sophämtning uppvisar endast mindre öknings jämfört med föregående år.

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 totalt sett ökat jämfört med föregående år främst kopplat till redovisningsmässiga effekter av pågående projekt för byte av fastighetssystem. Bolaget bruttoredovisar de kostnader som faktureras vidare på våra systerbolag. De utgifter för projektet som ska belasta bolaget redovisas som en tillgång. Ytterligare en förklaring till de högre administrativa kostnaderna är ökade pensionskostnader.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH FASTIGHETSSKATT

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 137 (136) mnkr.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 76 (83) mnkr. Fastighetsskatten avseende lokaler har minskat något, beroende på förändrade taxeringar. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1337 (1315) kr/lägenhet, vilket gett en mindre ökning av kostnaderna för bostäder.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 1169 (1145) mnkr. Ökade intäkter till följd av hyreshöjningar och tillkommande nyproduktion, motverkas av minskade försäkringersättningar och något ökade driftkostnader.

Överskottsgraden har ökat något jämfört med år 2017, medan direktavkastningen på bokförda värden är oförändrad.

AV- OCH NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER

Från och med 2014 tillämpas K3:s komponentavskrivning. Fastigheterna har delats in i femton olika komponenter, där de olika komponenternas avskrivningstid varierar utifrån olika förbrukningstid. Vid utbyte av komponent ses åtgärden som en investering och aktiveras i balansräkningen. I förekommande fall utrang-

eras 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 uppgick till 759 (717) mnkr. Under 2018 har ingen nedskrivning gjorts. I övrigt har aktivering av omfattande ny- och ombyggnadsinvesteringar lett till ökade avskrivningar med 42 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. Ambitionen är att följa de definitioner som Svenskt Fastighetsindex (SFI) använder.

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 83 (77) mnkr. Detta förklaras bland annat av ökade personalkostnader och ökade kostnader för CSR (Corporate Social Responsibility).

RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till -2 (-10) mnkr och avser utrangering av fastighetskomponenter som ersatts av nya.

FINANSIELLA POSTER

Koncernens finansnetto uppgick till -114 (-125) mnkr.

Effekter av en lägre räntenivå, där snitträntan minskat med cirka 0,2 procentenheter, motverkas av ökade räntekostnader till följd av ett ökat upplåningsbehov kopplat till den omfattande investeringsverksamheten.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 211 (217) mnkr.

Vakansgrad % - årstotal	2018		2017	
Bostäder	0,1		0,1	
Lokaler	4,0		5,6	
Bilplatser	18,3		21,6	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Intäkter	2018	2018	2017	2017
Bostäder inkl tillval	2 221	1 258	2 144	1 227
Lokaler	649	1 201	616	1 155
Bilplatser	50	335	51	339
Outhyrt	-31	-13	-38	-16
Hyresbortfall o rabatter	-125	-51	-121	-50
Totalt hyresintäkter	2 765	1 126	2 652	1 091
Övriga intäkter	85	35	132	54
Totalt intäkter	2 850	1 161	2 784	1 145
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Driftkostnader	2018	2018	2017	2017
Fastighetsskötsel	314	136	314	138
Reparationer	359	156	378	166
Vattenkostnader	60	26	56	25
El och kyla	72	31	69	30
Värmekostnader	251	109	243	106
Extern sophämtning	45	20	42	18
Lokal administration	350	152	304	133
Avskrivningar maskiner och inventarier	18	8	14	6
Totalt	1 468	636	1 420	623
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/m ²	2018	2018	2017	2017
Personalkostnader	36,7	15,9	33,6	14,7
Marknadsföring och information	29,1	12,6	26,8	11,8
Övriga konsultkostnader	8,9	3,9	7,9	3,5
Övriga centrala adm kostnader	8,0	3,5	8,9	3,9
Totalt	83	36	77	34

Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	23 796	22 634
Inventarier	14	253	248
Pågående ny- och ombyggnader	15	3 106	2 492
Summa materiella anläggningstillgångar		27 155	25 374
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Uppskjuten skattefordran	12	10	11
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	27	29
Summa finansiella anläggningstillgångar		37	40
Summa anläggningstillgångar		27 192	25 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	47	30
Aktuell skattefordran		75	90
Övriga fordringar	19	20	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	67	68
Summa kortfristiga fordringar		209	259
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		209	259
SUMMA TILLGÅNGAR		27 401	25 673

mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier	21	1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		11 631	11 471
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 150	12 990
Minoritetsintresse		31	27
Summa eget kapital		13 181	13 017
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	3	2
Uppskjuten skatteskuld	12	513	522
Nedskrivning	23	115	115
Summa avsättningar		631	639
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		436	337
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder	24	12 582	11 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	571	520
Summa kortfristiga skulder		13 589	12 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 401	25 673

Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2017-01-01	1 519	0	11 333	20	12 872
Lämnad utdelning	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	147	8	155
Utgående balans 2017-12-31	1 519	0	11 471	27	13 017
Lämnad utdelning	0	0	-10	0	-10
Årets resultat	0	0	170	3	173
Utgående balans 2018-12-31	1 519	0	11 631	31	13 181

Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	Not	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		211	217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	774	741
Betald skatt		-30	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		955	833
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		35	-61
Förändring av rörelseskulder		151	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 141	727
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-2 560	-2 496
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Avyttring av finansiella tillgångar		8	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 552	- 2 493
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Utdelning		-10	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-10	-8
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 421	-1 774
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		-11 146	-9 372
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		-12 567	-11 146

mnkr	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	777	731
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2	10
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-7	0
Förändring i avsättning	2	0
Nedskrivning	0	0
Summa	774	741
2. Investeringar		
Förvärvat mark	0	0
Investering i fastigheter	2 536	2 470
Övriga investeringar	24	26
Summa	2 560	2 496

Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
Hysesintäkter	3	2 451	2 344
Övriga förvaltningsintäkter	3	67	116
Nettoomsättning		2 518	2 460
Driftkostnader	4	-1 280	-1 228
Tomträttsavgälder		-109	-108
Fastighetsskatt		-60	-67
Driftnetto		1 069	1 057
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-732	-691
Bruttoresultat		337	366
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-82	-77
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	-1	-3
Rörelseresultat	8	254	286
Finansiella intäkter	9	18	14
Finansiella kostnader	10	-123	-129
Resultat efter finansiella poster		149	171
Bokslutsdispositioner	11	19	-35
Resultat före skatt		168	136
Skatt på årets resultat	12	-32	-45
ÅRETS RESULTAT		136	91

Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	22 708	21 552
Inventarier	14	26	16
Pågående ny- och ombyggnader	15	2 756	2 300
Summa materiella anläggningstillgångar		25 490	23 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	20	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	27	29
Summa finansiella anläggningstillgångar		47	49
Summa anläggningstillgångar		25 537	23 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	43	27
Aktuell skattefordran		70	85
Fordringar hos koncernföretag		933	815
Övriga fordringar	19	9	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	57	53
Summa kortfristiga fordringar		1 112	1 041
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		1 112	1 041
SUMMA TILLGÅNGAR		26 649	24 958

mnkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier	21	1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
Summa bundet kapital		1 823	1 823
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		10 295	10 214
Årets resultat		136	91
Summa fritt eget kapital		10 431	10 305
Summa eget kapital		12 254	12 128
Obeskattade reserver	22	576	576
Obeskattade reserver		576	576
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	23	3	2
Uppskjuten skatteskuld	12	272	285
Nedskrivning	23	60	60
Summa avsättningar		335	347
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		390	293
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	24	12 577	11 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	515	457
Summa kortfristiga skulder		13 484	11 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 649	24 958

Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	Bundet eget kapital		Reservfond	Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond		Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	1 519	0	304	9 631	592	12 045
Överföring resultat föregående år	0	0	0	592	-592	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	0	0	91	91
Utgående balans 2017-12-31	1 519	0	304	10 214	91	12 128
Överföring resultat föregående år	0	0	0	91	-91	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-10	0	-10
Årets resultat	0	0	0	0	136	136
Utgående balans 2018-12-31	1 519	0	304	10 295	136	12 254

Moderförtagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	Not	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		149	171
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	733	694
Betald skatt		-30	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		852	741
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-67	-59
Förändring av rörelseskulder		156	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten		941	562
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2	-2 360	-2 331
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Avyttring av finansiella tillgångar		8	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 352	-2 328
Finansieringsverksamhet			
Utdelning		-10	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-10	-8
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 421	-1 774
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto		-11 146	-9 372
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto		-12 567	-11 146

mnkr	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	738	692
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1	3
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-7	0
Förändring i avsättning	1	-1
Nedskrivning	0	0
Övrigt	0	0
Summa	733	694
2. Investeringar		
Förvärvat mark	0	0
Investering i fastigheter	2 344	2 318
Övriga investeringar	16	13
Summa	2 360	2 331

NOTER

Not 1

Associationsform och säte

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

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

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

Not 2

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

Fordringar med mera

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

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

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB. Härutöver har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag.

Transaktioner mellan närstående avseende varor och tjänster är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se not 3.

Koncernbidrag

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

Intäkter

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

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

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

Pensioner

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

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader

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

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

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

Fordringar

Fordringar värderas till det belopp som bedöms inflyta.

Aktiverings- och avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till

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

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

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av 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 fastighetsvärde-

ringsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 0,50–7,50 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 operatio-

nella 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.

Lånekostnader

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3

Omsättning, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
SPECIFIKATION AV NETTOOMSÄTTNING				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 221	2 144	2 076	2 001
Lokaler	649	616	465	439
Bilplatser	50	51	48	49
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-3	-2	-3	-2
Lokaler	-18	-25	-16	-22
Bilplatser	-9	-11	-9	-11
Avgår rabatter mm	-125	-121	-110	-110
SUMMA HYRESINTÄKTER	2 765	2 652	2 451	2 344
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	77	75	61	59
Försäkringsersättning	8	57	6	57
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	0	0	0
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	85	132	67	116

Under 2018 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 123 (117) mnkr och sålt varor och tjänster för 67 (37) mnkr. Per 31 december 2018 hade koncernen nettoskulder på 27 (4) mnkr till moderkoncernen, varav 3 (0) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 123 (111) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 265 (271) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 122 (129) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 137 (136) mnkr. Per 2018-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms Stads internbank på 12 567 (11 146) mnkr.

Not 4

Driftkostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel	314	314	281	283
Reparationer	359	378	270	284
Vattenavgifter	60	56	54	51
El och gas	72	69	63	61
Värmekostnader	251	243	227	220
Extern sophämtning	45	42	42	38
Fastighetsadministration	349	304	337	289
Avskrivning inventarier	18	14	6	2
SUMMA DRIFTKOSTNADER	1 468	1 420	1 280	1 228

Not 5

Av- och nedskrivningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastigheter, enligt plan	759	717	732	691
Nedskrivningar	-	-	-	-
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	759	717	732	691
Inventarier	18	17	6	2

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	2018	2017
Revisionsuppdrag	780	762
Skatterådgivning	204	41
Övriga tjänster	392	143
SUMMA	1 376	946

Not 7

Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter och bredband	-2	-10	-1	-3
SUMMA AVYTTRING AV FASTIGHETER	-2	-10	-1	-3

Inga fastigheter har sålts under året.

Not 8

Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Antal anställda	334	311	311	290
Varav kvinnor	152	139	141	129
Varav män	182	172	170	161
Antal årsarbetare	277	267	258	250
Redovisning av könsfördelning Styrelsen				
Antal kvinnor	10	10	5	5
Antal män	5	5	2	2
Företagsledningen				
Antal kvinnor	5	4	5	4
Antal män	2	3	2	3
Sjukfrånvaro, %	5,0	4,5	5,2	4,6
Kvinnor	7,3	6,5	7,7	6,8
Män	3,1	3,0	3,2	2,9
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,5	3,1	3,6	3,1
30-49 år	5,0	3,9	5,2	4,0
50 år och äldre	5,2	5,3	5,4	5,3
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, mnkr				
Löner och ersättningar	165	160	154	150
Sociala kostnader	80	70	75	67
(varav pensionskostnader)	27	23	26	22

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 2,6 (2,3) mnkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 2,6 (2,3) mnkr.

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

Styrelse, VD och vVD	3	2	3	2
Övriga anställda	162	158	51	148

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

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

Övriga styrelseledamöter

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

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,7 (1,8) mnkr. Utöver ovanstående pensionsförpliktelse tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter.

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		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från externa aktier och andelar	8	4	7	3
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	9	10
Ränteintäkter, övriga	1	1	2	1
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER	9	5	18	14

Not 10

Finansiella kostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, moderbolag	122	129	122	129
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	0	0
Övriga ränteutgifter	1	0	1	0
Summa räntekostnader	123	129	123	129
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER	123	129	123	129

Finanspolicy

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

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

Not 11

Bokslutsdispositioner, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivningar enligt plan, inventarier	-	-	0	27
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	19	-62
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	-	-	19	-35

Not 12

Skatter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skattekostnader				
Aktuell skatt	-42	-22	-42	-22
Skatt tidigare taxeringar	-3	-3	-3	-3
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7	-36	13	-19
SUMMA SKATTEKOSTNADER	-38	-62	-32	-45
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	211	217	168	136
Skatt 22,0 %	46	48	37	30
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	166	149	160	145
Ej avdragsgill nedskrivning	-	-	-	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10	11	10	11
Yrkade direktavdrag	-48	-72	-41	-50
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-131	-120	-124	-114
Förändring obeskattade reserver	-1	6	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	0	0	0	0
SUMMA AKTUELL SKATT	42	22	42	22
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	10	11	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	10	11	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	341	351	272	285
Avskrivningar utöver plan	45	44	-	-
Periodiseringsfonder	127	127	-	-
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	513	522	272	285

Not 13

Förvaltningsfastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
BYGGNADER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	28 453	25 461	26 530	23 585
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 786	2 996	1 755	2 949
Avyttringar och utrangeringar	-1	-4	-1	-4
Vid årets slut	30 238	28 453	28 284	26 530
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-7 231	-6 605	-6 353	-5 753
Avyttringar och utrangeringar	1	0	1	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-688	-626	-661	-600
Vid årets slut	-7 918	-7 231	-7 013	-6 353
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-457	-457	-457	-457
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	-457	-457	-457	-457
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	21 864	20 766	20 814	19 720
MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	891	891	865	865
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	891	891	865	865
MARKANLÄGGNINGAR				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 263	1 057	1 250	1 048
Årets anskaffningar	133	206	129	202
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	1 396	1 263	1 379	1 250
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-297	-237	-294	-235
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-67	-59	-66	-59
Vid årets slut	-365	-297	-360	-294
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	1 031	966	1 019	956

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
BYGGNADSINVENTARIER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	522	521	521	520
Årets anskaffningar	4	3	4	3
Avyttringar och utrangeringar	-1	-2	-1	-2
Vid årets slut	525	522	524	521
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-511	-482	-510	-481
Avyttringar och utrangeringar	0	2	0	2
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-4	-31	-4	-31
Vid årets slut	-515	-511	-514	-510
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	10	11	10	11
Bokförda värden				
Byggnader	21 864	20 766	20 814	19 720
Mark	891	891	865	865
Markanläggningar	1 031	966	1 019	956
Byggnadsinventarier	10	11	10	11
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	23 796	22 634	22 708	21 552
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	60 327	57 039	54 083	51 058
Taxeringsvärden				
Byggnader	19 771	19 381	17 748	17 404
Mark	3 363	3 381	3 330	3 346
Tomträtter och arrenden	11 270	11 088	8 767	8 693
Summa taxeringsvärden	34 404	33 850	29 845	29 443

Not 14

Inventarier, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	374	361	58	45
Årets anskaffningar	25	23	16	13
Avyttringar och utrangeringar	-4	-10	-2	0
Vid årets slut	395	374	72	58
Akkumulerade avskrivningar enl plan				
Vid årets början	-125	-115	-41	-39
Avyttringar och utrangeringar	2	4	2	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-18	-14	-6	-2
Vid årets slut	-141	-125	-45	-41
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	253	248	26	16

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 15

Pågående ny- och ombyggnad, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Vid årets början	2 492	3 224	2 300	3 136
Årets investeringar	2 710	2 646	2 461	2 439
Kostnadsförda investeringar	-157	-165	-107	-121
Överfört till byggnader	-1 785	-2 996	-1 755	-2 949
Överfört till markanläggningar	-131	-206	-128	-202
Överfört till byggnadsinventarier	-5	-3	-5	-3
Överfört till inventarier	-18	-8	-10	0
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	3 106	2 492	2 756	2 300

Not 16

Andelar i koncernföretag, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	20	20
Bokfört värde vid årets slut	-	-	20	20

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

	Andel %	Antal / andel	Koncernen		Moderbolaget	
			2018	2017	2018	2017
Dotterföretag / Org nr / Säte						
AB Stadsholmen	91	45 501	-	-	20	20
556035-1511 / Stockholm						
Fastighets AB Centrumhuset	100	1 000	-	-	0	0
i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm						
IT-BO i Stockholm AB	100	1 000	-	-	0	0
556615-7292 / Stockholm						
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB	100	100 000	-	-	0	0
556748-4141 / Stockholm						

Andel i procent avser andel av kapital / röster

Not 17

Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Andra långfristiga fordringar	4	4	4	4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	25	23	25
Bokfört värde vid årets slut	27	29	27	29
Andra långfristiga fordringar				
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	4	6	4	6
Tillkommande fordringar	-	-	-	-
Avgår, kortfristig del	0	-2	0	-2
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	4	4	4	4

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Andel / antal	Nom / tkr	Koncernen		Moderbolaget	
			2018	2017	2018	2017
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	6	4	6
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT			23	25	23	25

Not 18

Hyres- och kundfordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hyresfordringar	18	14	17	12
Kundfordringar	29	16	26	15
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	47	30	43	27

Not 19

Övriga fordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Momsfordran	3	8	0	5
Skattekonto	14	26	6	19
Övriga fordringar	3	37	3	37
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	20	71	9	61

Not 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter	4	4	3	4
Tomträttsavgälder	35	34	28	27
Övriga förutbetalda kostnader	28	30	26	22
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	67	68	57	53

Not 21

Eget kapital

Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KR

Till årsstämman förfogande står:	
Balanserad vinst	10 295 696 399
Årets resultat	135 519 922

SUMMA **10 431 216 321**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	9 412 800
I ny räkning balanseras	10 421 803 521

SUMMA **10 431 216 321**

Not 22

Obeskattade reserver, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Accumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan, inventarier				
Vid årets början	-	-	10	37
Förändringar under året	-	-	0	-27
Vid årets slut	-	-	10	10
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2015	-	-	144	144
Avsatt vid tax 2016	-	-	215	215
Avsatt vid tax 2017	-	-	207	207
Vid årets slut	-	-	566	566
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	-	-	576	576

Not 23

Avsättningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	2	2	2	2
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	1	0	1	0
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	3	2	3	2

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Nedskrivning				
Vid årets början	115	115	60	60
Periodens förändring	-	-	-	-
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	115	115	60	60

2015 gjordes en avsättning för identifierat nedskrivningsbehov på 60 mnkr för fastigheten Pyramiden 13 för ombyggnation samt grundförstärkning. 2016 har motsvarande nedskrivning gjorts för Daedalus 5 i dotterbolaget AB Stadsholmen på 55 mnkr.

Not 24

Övriga kortfristiga skulder, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Checkräkningskrediter	13 500	13 500	13 500	13 500
Beviljad kreditlimit	933	2 354	933	2 354
Outnyttjad del	12 567	11 146	12 567	11 146
Utnyttjat kreditbelopp				
Källskatt	4	4	4	3
Övriga skulder	11	10	6	6
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	12 582	11 160	12 577	11 155

Not 25

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna semesterlöner	17	16	16	15
Upplupna sociala avgifter	5	4	4	4
Övriga upplupna kostnader	290	233	268	212
Förutbetalda hyresintäkter	240	265	210	226
Övriga förutbetalda intäkter	19	2	17	0
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	571	520	515	457

Not 26

Operationell leasing, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2 419	2 339	2 225	2 148
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	338	309	229	203
Förfaller till betalning senare än fem år	57	65	43	59
SUMMA	2 814	2 713	2 497	2 410
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	97	110	97	110
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	1	1	1	1
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1	1	1	1
Förfaller till betalning senare än fem år	-	1	-	1
SUMMA	2	3	2	3
Under perioden erlagda leasingavgifter	2	2	2	2

Not 27

Ställda säkerheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uttagna pantbrev	3 439	3 439	3 128	3 128
Varav i eget förvar	3 439	3 439	3 128	3 128
Ställda panter	-	-	-	-

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

Not 28

Eventualförpliktelser, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	3	3	3	3

Not 29

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 7 februari 2019

JOAKIM LARSSON
Ordförande

ANN-MARGARETHE LIVH

KARIN GUSTAFSSON

KARIN HANQVIST

MAGDA RASMUSSEN

BO SUNDIN

RAGNHILD ELFSÖ

PELLE BJÖRKLUND
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den
26 februari 2019

MAGNUS FREDMER
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB SVENSKA BOSTÄDER, ORG.NR 556043-6429

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–67 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har

inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 3–39 och 71–99 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- Drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för räkenskapsåret 2018 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller 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 och lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Stockholm den 26 februari 2019

MAGNUS FREDMER
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2018.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal

verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. De brister som noterats i bolagets arbete med att förebygga och upptäcka oegentligheter behöver dock åtgärdas.

Från ekonomisk synpunkt är utfallet inte helt tillfredsställande eftersom bolaget inte har levererat en avkastning i nivå med vad kommunfullmäktige har beslutat. Styrelsen bör säkerställa att bolaget bedriver verksamheten inom de ramar som kommunfullmäktige ställer upp.

Stockholm den 6 februari 2019

BARBRO ERNEMO

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

SVENSKA BOSTÄDERS FASTIGHETER I FÖRVALTNING PER DISTRIKT 2018-12-31.
NORMHYRAN ANGIVEN I 2019 ÅRS HYRESNIVÅ.

Distrikt Järva

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-platser	Totalt hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
AKALLA												
Brahestad 1	Helsingforsgatan 10, Sibeliushöjden 11, 11A, 13-15, Villmanstrandsgatan 8	D	1976	-	0	10 989	0	3	0	10,5	0	0,0
Helsingfors 5	Helsingforsgatan 2	D	1974	1974	0	377	0	1	4	0,7	0	2,1
Kotka 1	Kotkagatan 2, 2A	D	1976	1976	0	2 988	0	2	233	1,2	0	5,7
Nystad 1	Nystadsfaret 16A, Sibeliushöjden 16, 16A-E	D	1975	1975	5 687	290	99	8	0	6,2	951	47,8
Nystad 6	Borgågatan 46	D	1974	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Nystad 7	Sibeliushöjden 2, 2A	D	1974	2012	5 687	338	99	14	60	7,5	1 156	59,8
Nystad 8	Nystadsfaret 4A, Sibeliushöjden 4-6	D	1975	1975	5 687	497	99	15	58	7,7	1 161	56,8
Nystad 9	Sibeliushöjden 8, 8A	D	1975	1975	5 687	337	99	15	64	7,5	1 146	54,4
Nystad 10	Nystadsfaret 10A, Sibeliushöjden 10-12	D	1975	1975	5 687	479	99	15	64	7,9	1 170	48,9
Nystad 11	Sibeliushöjden 14, 14A	D	1975	1975	5 687	280	99	6	62	6,1	945	47,1
Nådendal 1	Villmanstrandsgatan 1	D	1974		0	0	0	0	24	0,1	0	1,0
Saima 1	Saimagatan 4, 4A-C	D	1974	1976	0	2 721	0	1	211	1,1	0	4,8
Sveaborg 7	Sibeliushöjden 22	D	1975	1975	5 496	200	96	4	66	6,2	937	45,5
Sveaborg 8	Sibeliushöjden 22A-E, 24, Sveaborgsfaret 24, 24A	D	1975	1975	5 496	562	96	9	62	6,7	935	48,2
AKALLA SUMMA					45 114	20 058	786	93	908	69,4	1 051	422,1
HUSBY												
Bergen 2	Edvard Griegsgången 10	D	1976	1976	0	730	0	1	0	0,5	0	4,4
Lillehammer 3	Edvard Griegsgången 11, 11A-F, 13, Trondheimgatan 17-19	D	1974	1974	0	2 365	0	18	0	2,5	0	8,6
Molde 1	Bergengatan 9-13	D	1975	1975	6 159	149	81	30	0	7,0	1 123	67,7
Molde 2	Bergengatan 3, 3B, 5-7, 7A-B, 15, 21	D	1975	1982	7 956	579	103	20	0	9,4	1 124	111,4
Molde 3	Bergengatan 19, 23-29	D	1975	1975	8 671	53	119	3	190	10,1	1 131	96,4
Molde 4	Bergengatan 31-35, 35A, 37, 37A, 39	D	1976	1976	8 722	116	116	29	223	10,5	1 126	120,0
Molde 5	Bergengatan 43-51	D	1976	2012	9 374	251	128	20	0	10,4	1 117	127,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Oslo 1	Oslogatan 5, 5A, 9-13	D	1974	1974	7 837	55	104	2	154	7,9	941	90,1
Oslo 2	Oslogatan 15-17, 17A, 19-21	D	1975	1975	9 142	112	124	9	0	8,7	925	112,3
Oslo 3	Oslogatan 23, 23A-B, 25, 25A, 27, 27A, 29-31	D	1975	1982	6 477	317	93	3	0	7,1	1 032	81,3
Oslo 4	Oslogatan 36-42	D	1975	1975	10 645	47	152	20	0	10,4	939	130,2
Oslo 5	Oslogatan 30-34	D	1975	1975	6 477	0	93	0	0	6,3	939	75,0
Oslo 6	Oslogatan 18, 18A, 20-26	D	1974	1974	8 209	56	112	11	257	8,8	936	74,0
Oslo 7	Oslogatan 8-14	D	1974	1974	9 739	82	130	15	0	9,2	932	117,6
Oslo 8	Edvard Griegsgången 9, Oslogatan 6	D	1975	-	0	2 155	0	4	0	2,1	0	0,0
Oslo 9	Edvard Griegsgången 7, 7A, Oslogatan 3	D	1975	1981	0	1 261	0	6	0	1,3	0	6,9
Ringerike 1	Oslogatan 44	D	1974	1974	0	0	0	0	360	1,2	0	4,8
Trondheim 1	Trondheimsgatan 10, 10A, 12-14, 14A, 16-20, 20A-C, 22	D	1974	1974	8 340	660	115	20	0	9,0	968	97,3
Trondheim 2	Trondheimsgatan 4-8	D	1974	1974	6 166	335	84	6	0	7,1	1 135	75,9
Trondheim 4	Trondheimsgatan 24-28, 28A, 30-32	D	1974	2012	9 322	77	123	39	261	12,2	1 245	138,3
Trondheim 5	Trondheimsgatan 34-38, 42	D	1974	1974	6 946	68	96	19	260	8,9	1 161	78,1
Trondheim 6	Trondheimsgatan 40, 50-58	D	1974	1974	7 234	68	98	11	0	8,0	1 110	91,2
Trondheim 7	Trondheimsgatan 44-48	D	1974	1974	6 169	51	82	1	0	6,9	1 131	79,0
Ålesund 1	Edvard Griegsgången 16, 16A-C, 18, 18A, 20, 20A, Fridtjof Nansengången 2, Oslogatan 2-4, Trondheimsgatan 1A-C, 3, 3A-F, 5-7, 7A, 9-11	D	1975	1998	18 015	4 033	397	38	137	29,5	1 205	251,8
Ålesund 2	Edvard Griegsgången 24, Trondheimsgatan 13-15	D	1974	1974	0	1 359	0	4	0	1,4	0	8,4
HUSBY SUMMA					161 600	14 979	2 350	329	1 842	196,4	1 070	2 047,7
KISTA												
Gedser 1	Randersgatan 6, Årvingevägen 14-16	C	2003	2002	3 597	3	128	2	0	7,0	1 506	58,9
Randers 2	Randersgatan 2-121, 125-147	C	1979	-	7 543	0	71	0	162	10,1	1 342	152,1
Ribe 170	Ribegatan 99	C	1979	-	0	336	0	1	0	0,5	0	0,0
Ribe 37	Ribegatan 130	C	1979	-	59	0	1	0	0	0,1	1 311	2,4
Ribe 38	Ribegatan 128	C	1979	-	59	0	1	0	0	0,1	1 311	2,4
Silkeborg 136	Själlandsgatan 111	C	1980	-	74	0	1	0	0	0,1	1 283	2,6
Århus 174	Århusgatan 65	C	1980	-	59	0	1	0	0	0,1	1 311	2,4
Århus 175	Århusgatan 63	C	1980	-	59	0	1	0	0	0,1	1 311	2,4
KISTA SUMMA					11 450	339	204	3	162	18,1	1 405	223,0
RINKEBY												
Kvarnbäcken 1	Vimmerbyplan 22	D	1972	-	0	47	0	1	0	0,0	0	0,0
Kvarndammen 1	Visbyringen 4-16, 16A, 18-42	D	1971	1971	9 716	841	126	24	0	9,6	900	73,0
Kvarndammen 2	Osbyringen 20-56	D	1971	1971	9 253	904	130	29	0	9,1	900	71,2
Kvarndammen 4	Osbyringen 4-14, 14A, 16-18, Visbyringen 44-54, 54A, 56-58	D	1971	1971	9 095	905	121	24	0	9,2	901	70,1
Kvarnfallet 2	Visbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	126	0,5	0	2,3
Kvarnseglet 1	Gärdebyplan 1	D	1970	-	0	0	0	0	47	0,1	0	3,0
Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 4-25, 25A, 26-28, Vimmerbyplan 7	D	1971	1983	14 843	779	214	19	0	15,6	990	119,6
Kvarnseglet 3	Gärdebyplan 2, Vimmerbyplan 1	D	1971	1971	0	0	0	0	0	13,0	0	0,0

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Kvarnseglet 4	Vimmerbyplan 2	D	1970	-	0	0	0	0	35	0,1	0	0,0
Kvarnseglet 5	Vimmerbyplan 8-33	D	1971	1971	12 198	923	172	17	0	13,1	967	100,6
Kvarnögat 2	Osbyringen 1, 1A, 3-5	D	1971	1971	0	0	0	0	124	0,4	0	2,0
Lillkvarnen 1	Västerby Backe 9-11, 11A	D	1972	1972	3 648	101	60	2	46	3,8	1 126	32,0
Lillkvarnen 2	Västerby Backe 5-7	D	1972	1972	4 164	0	72	0	0	4,1	1 145	32,6
Lillkvarnen 4	Västerby Backe 3	D	1972	1972	0	0	0	0	115	0,4	0	2,2
Rinkeby 2:8	Gärdebyplan 3	D	1970	-	0	50	0	1	0	0,0	0	0,0
Storkvarnen 4	Västerby Backe 20-32	D	1972	1990	7 185	154	84	6	0	7,6	1 084	57,9
Storkvarnen 5	Västerby Backe 6-16	D	1972	1972	7 185	167	86	7	0	8,0	1 137	51,5
Storkvarnen 6	Västerby Backe 2	D	1972	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
RINKEBY SUMMA					77 287	4 871	1 065	130	494	94,6	991	618,1
TENSTA												
Bränninge 5	Tenstagången 51-53, Tenstaplan 8	D	1975	1985	0	1 873	0	3	0	2,3	0	11,3
Bränninge 8	Tenstaplan 2-6	D	2006	2006	3 759	1	68	1	12	6,0	1 463	46,4
Fällinge 1	Husingeplan 1-5, 5A, 7-11	D	1969	1969	0	80	0	1	185	0,8	0	3,2
Gemlinge 1	Gullingeplan 1, 1A	D	1973	-	0	0	0	0	80	0,2	0	0,0
Gullinge 1	Gullingeplan 40-54	D	1969	1969	4 755	450	52	11	0	4,8	926	34,5
Hjälminge 1	Elinsborgsbacken 6-8, 8A, 10-12	D	1970	1969	4 260	145	50	4	30	4,6	1 112	29,8
Husinge 1	Husingeplan 2-22	D	1969	1969	6 602	790	79	18	0	6,7	925	47,2
Husinge 2	Husingeplan 24-28, 28A, 30, 30A, 32-40	D	1969	1969	5 850	308	77	9	0	5,6	926	40,7
Käplinge 1	Käplingebacken 4-10	D	1968	1968	5 100	135	60	4	0	5,8	1 113	39,3
Neglinge 1	Käplingebacken 5-21	D	1969	2015	8 604	97	99	4	113	9,7	1 133	80,6
Skänninge 1	Tensta Allé 45-57, Tenstagången 32-36, 40	D	1970	1970	6 951	969	81	15	103	8,9	1 144	49,5
Skänninge 2	Tensta Allé 31-43, Tenstagången 22-30	D	1970	1970	6 695	1 257	78	10	69	7,4	923	52,2
Skänninge 4	Tensta Allé 3-15, Tenstagången 4-12	D	1969	1969	6 888	1 314	81	10	72	7,6	923	52,4
Skänninge 5	Tensta Allé 17-29	D	1969	1969	4 491	814	53	3	69	4,4	924	30,2
Skäringe 1	Tensta Allé 44-48	D	1970	1981	6 823	624	82	6	8	7,9	1 064	53,6
Tisslinge 1	Gullingeplan 4-18, 18A, 20	D	1969	1969	5 880	54	74	2	0	5,3	913	40,1
Toftinge 2	Tensta Allé 32-38	D	1970	2003	7 189	295	94	6	16	7,8	1 069	67,9
Toftinge 3	Tensta allé 40	D	1970	-	0	658	0	2	0	0,2	0	0,0
Vämlinge 1	Tensta Allé 4-20	D	1969	1997	10 392	1 223	140	7	81	13,2	1 100	89,7
TENSTA SUMMA					94 239	11 087	1 168	116	838	109,2	1 041	768,8
JÄRVA SUMMA					389 690	51 334	5 573	671	4 244	487,7	1 055	4 079,7

Distrikt Västerort

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
BLACKEBERG												
Finnen 1	Ibsengatan 32-36	C	1952	1952	1 131	159	18	2	0	1,5	1 087	15,4
Fransmannen 1	Elias Lönnrots Väg 16-28	C	1952	1952	2 376	230	36	4	33	3,0	1 080	30,9
Greken 1	Holbergsgatan 154-164	C	1952	1952	2 292	241	36	4	15	2,8	1 092	30,5
Holländaren 1	Elias Lönnrots Väg 2-10,	C	1952	1952	6 895	801	121	17	43	9,1	1 098	92,2
Indianen 1	Arvid Mörnes Väg 1-37	C	1952	1952	7 539	291	114	8	37	9,0	1 071	96,6
Italianaren 2	Ibsengatan 38-68, 74-86	C	1952	1952	2 280	271	36	6	20	2,9	1 090	30,2
Italianaren 3	Ibsengatan 70-72	C	2007	2007	2 897	88	43	1	23	4,9	1 564	52,6
Karelaren 2	Arvid Mörnes Väg 2-22	C	1952	1952	3 699	962	54	8	32	4,6	1 060	48,6
Norrmmannen 1	Björnsongsgatan 102-108, 108A	C	1952	1951	1 581	60	24	3	0	1,8	1 084	19,8
Portugisen 1	Holbergsgatan 85-115, 115A	C	1952	1951	6 648	841	96	12	28	8,0	1 064	85,0
Turken 1	Arvid Mörnes Väg 24-32	C	1952	1952	1 186	306	16	3	2	1,5	1 069	15,6
Ungraren 1	Björnsongsgatan 62-66	C	2012	2013	5 543	755	70	1	0	8,8	1 622	97,7
BLACKEBERG SUMMA					44 067	5 005	664	69	233	57,9	1 175	614,9
BROMSTEN												
Idun 26	Cervins Väg 17A-B, 19A-D, 21, Duvbovägen 94B 96A-D	C	1984	1984/2013	12 623	2 109	172	35	16	17,8	1 311	190,0
Jorund 1	Rissnavägen 6-16	C	1987	1987	2 736	21	36	5	0	3,1	1 159	34,4
Margareta 27	Rissnavägen 18, 18A, 20-26	C	1987	1987	2 174	97	28	4	28	2,5	1 146	27,6
Yrsa 1	Rissnavägen 3A-B, 5A-B, 7-13, 13A, 15-17, 17A	C	1987	1987	4 131	467	52	4	44	5,4	1 144	56,5
BROMSTEN SUMMA					21 664	2 694	288	48	88	28,8	1 245	308,4
GRIMSTA												
Blyet 1	Kanngjutargränd 4-6	C	1954	1954	0	618	0	3	0	0,4	0	2,0
Guldet 4	Grimstagatan 129-217, Gulddragargränd 1-9, 13-33	C	1954	1954	27 289	1 410	406	24	133	32,0	1 073	350,7
Kvicksilvret 1	Grimstagatan 13-97, Silversmedsplan 14-16, 16A, 18-26, 26A-B, 28-36	C	1954	1954	25 084	2 848	369	42	108	31,4	1 082	330,0

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Neonet 1	Gulldragargränd 50-52	C	2007	2007	6 744	0	104	0	61	10,6	1 484	117,0
Silvret 2	Grimstagatan 36-46, 46A-C, 48-50, 54-58, 58A-D, 60-66, 66A-D, 68-72	C	1958	1958	8 020	421	119	7	16	9,4	1 110	99,5
Silvret 3	Grimstagatan 74-120	C	1959	1958	10 025	69	144	2	146	12,1	1 095	130,2
Tennet 1	Grimstagatan 103-117, Kanngjutargränd 1C Kanngjutargränd 1	C	1954	1954	8 919	147	162	7	0	10,7	1 113	116,4
Tennet 3	Kanngjutargränd 7-13, 19-25	C	1954	1954	4 388	0	85	0	0	5,3	1 117	56,8
Tungstenen 2	Kanngjutargränd 38-44	C	1993	1993	3 588	77	61	2	54	5,0	1 305	53,1
Tungstenen 5	Kanngjutargränd 26-30	C	2007	2006	4 510	0	72	0	31	7,3	1 526	78,0
Uranet 1	Grimstagatan 219-235, Gulldragargränd 2-28, 32-46	C	1957	1957	12 335	570	180	5	162	15,1	1 089	161,4
GRIMSTA SUMMA					110 902	6 160	1 702	92	711	139,3	1 139	1 495,2
HÄSSELBY GÅRD												
Bondesalen 2	Natt Och Dags Gränd 4-24	C	1955	1955	7 106	295	136	11	35	8,8	1 063	92,6
Fondbersån 1	Friherregatan 1, 1A-B, 5-7	C	1957	1957	10 007	705	153	5	74	14,0	1 251	139,8
Herreköket 1	Liljeörnsgränd 7-15, Natt Och Dags Gränd 1-5	C	1955	1955	3 213	141	48	5	33	3,9	1 083	41,6
Hundlokan 2	Hundlokegränd 12-16	C	2018	-	4 537	0	65	0	0	4,4	1 675	65,6
Kungssalen 1	Ormängsgatan 15-41	C	1955	1955	4 207	853	79	17	40	5,8	1 030	59,3
Kålgården 1	Loviselundstorget 2-12	C	2005	2005	1 256	0	20	0	0	1,9	1 437	20,8
Lakejkammaren 2	Natt Och Dags Gränd 9-15, Olof Jönssons Gränd 1-21	C	1955	1955	8 765	420	138	13	0	10,4	1 087	111,6
Mjölkkammaren 3	Liljeörnsgränd 29-67	C	1956	1956	8 082	735	141	17	67	10,0	1 053	106,1
Rosengården 1	Friherregatan 2-16	C	1955	1955	3 445	0	51	0	50	4,0	1 053	43,1
Spegeldammen 1	Loviselundsvägen 29-59	C	1955	1955	7 274	131	110	3	52	8,4	1 060	90,6
Springbrunnen 2	Loviselundsvägen 18-38	C	1955	1955	4 512	467	66	3	37	5,6	1 064	58,9
Sängkammaren 3	Ormängsgatan 14-58	C	1955	1955	10 421	606	165	17	41	12,1	1 053	129,5
Säteritaket 2	Loviselundsvägen 1A-D, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9, 11A-C, 13, 15A-C, 17	C	2005	2005	6 313	1 501	97	14	0	9,6	1 437	105,9
Tapetrabatten 2	Friherregatan 52-92, 92A-E, 94-102	C	1956	1956	12 211	1 142	169	16	55	13,9	1 073	153,9
Tapetrabatten 4	Friherregatan 22-50	C	1955	1955	7 258	666	96	7	54	8,5	1 050	91,3
Örtagården 1	Loviselundsvägen 27	C	1956	1956	846	232	30	4	4	1,5	1 165	14,1
HÄSSELBY GÅRD SUMMA					99 453	7 894	1 564	132	542	122,8	1 138	1 324,8
HÄSSELBY STRAND												
Kornischen 1	Strandliden 61-65	C	1957	1957	1 741	32	24	2	0	1,9	1 107	21,4
Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	C	1957	1957	6 123	28	117	1	44	7,8	1 121	80,4
Triglyfen 1	Strandliden 4-8, 12-20, 26-42, 48-62	C	1957	1957	11 623	573	181	10	125	14,6	1 106	152,7
Triglyfen 2	Strandliden 22	C	-	-	4 788	749	61	5	19	5,9	1 751	81,7
HÄSSELBY STRAND SUMMA					24 275	1 382	383	18	188	30,2	1 231	336,2
HÄSSELBY VILLASTAD												
Skogsklockan 2	Hundlokegränd 8-10	C	2018	-	3 012	1 833	43	1	0	2,0	1 675	64,4
HÄSSELBY VILLASTAD SUMMA					3 012	1 833	43	1	0	2,0	1 675	64,4

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
MARIEHÄLL												
Kullagulla 1	Alfons Åbergs Gata 2-4, Annedalsvägen 71-75, Dartanjangs Gata 50-56, Pippi Långstrumps Gata 31-35	B	2011	2011	7 797	2 977	95	7	0	14,1	1 674	213,6
Kusin Vitamin 1	Dartanjangs Gata 20-28, Nils Holgerssons Gata 2, Pellepennans Gata 2-4, Pippi Långstrumps Gata 15-19	B	2012	2012	7 671	2 199	113	4	0	13,8	1 682	210,4
Lasse Liten 1	Annedalsvägen 65-69, Pippi Långstrumps Gata 36-38	B	2011	2011	2 756	91	32	1	0	4,6	1 672	72,4
Tant Grön 1	Agaton Sax gata 3-9, Kamomillagatan 10-14, Pippi Långstrumps gata 4, Suddagummans gata 5-7	B	2014	2014	6 228	1 467	82	4	0	11,1	1 732	172,6
MARIEHÄLL SUMMA					24 452	6 734	322	16	0	43,6	1 691	669,0
RÅCKSTA												
Bolaget 2	Ångermannagatan 78-128	C	1953	1953	11 476	1 061	179	18	29	13,5	1 058	146,6
Disponenten 1	Vällingbyvägen 135-143, 147-157	C	1953	1953	4 174	943	60	14	0	5,1	1 024	53,2
Korttryttaren 1	Vällingbyvägen 99-123	C	1956	1956	5 348	572	80	6	20	6,4	1 089	67,9
Platschefen 1	Vällingbyvägen 161-163	C	1953	1953	4 675	78	85	4	0	5,8	1 102	62,0
Vagnhallen 14	Jämtlandsgatan 159-161	C	1970	-	0	2 419	0	4	18	1,7	0	0,0
RÅCKSTA SUMMA					25 673	5 073	404	46	67	32,5	1 067	329,7
SOLHEM												
Gotte 1	Sörgårdsvägen 141-155	C	1989	1989	542	417	7	1	7	1,2	1 202	10,1
Hedvig 22	Spånga Stationsplan 13, Spånga Stationsväg 55-81	C	1963	2015	9 730	259	155	4	64	13,6	1 287	211,3
Ulf 2	Spånga Stationsplan 3, Spånga Torg 8, Värsta Allé 12	C	1932	2012	691	568	7	5	0	1,6	1 372	17,2
SOLHEM SUMMA					10 963	1 244	169	10	71	16,4	1 287	238,6
VINSTA												
Jordfräsen 1	Rabattvägen 31-45	C	2012	2013	4 351	288	57	6	0	7,1	1 572	77,2
Kantskäraren 1	Redskapsvägen 10-24	C	2012	2012	6 238	107	83	2	0	9,7	1 549	109,1
VINSTA SUMMA					10 589	395	140	8	0	16,8	1 559	186,3
VÄLLINGBY												
Arkivbläcket 2	Bräckegatan 2-20, Kirunagatan 10-12	C	1991	1992	7 837	2 334	80	25	0	12,0	1 299	121,6
Bokpapperet 1	Lyckselevägen 2-22	C	1953	1964	4 181	261	61	6	29	5,5	1 198	57,6
Brevkopian 1	Skatttegårdsvägen 37-43	C	1955	1977	4 928	16	88	2	0	6,0	1 098	65,9
Chefen 1	Vällingbyvägen 146-176	C	1953	1953	7 029	743	124	11	14	8,6	1 080	91,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Glanspapperet 1	Lyckselevägen 60-84	C	1954	1965	5 549	484	86	8	17	7,5	1 196	77,1
Hektografen 2	Duvedsvägen 9	C	1955	1955	0	406	0	1	0	0,3	0	1,6
Hålkortet 1	Vittangiplan 32, Vällingby Backe 13, Vällingby Torg 25-31	C	1963	1998	1 995	1 664	35	30	0	5,9	1 318	55,6
Håltången 1	Lyckselevägen 17-21	C	1954	1954	1 619	31	19	1	67	1,9	1 045	18,4
Häftstiftet 2	Duvedsvägen 10A-B, 12-22	C	1955	1955	2 250	312	36	8	4	2,9	1 112	30,5
Inköpschefen 6	Solursgränd 3-11, Solursgången 16	C	2011	2012	12 562	308	171	59	62	20,7	1 586	256,6
Kanslisilket 7	Bräckegatan 1-7, Kirunagatan 14-20	C	2006	2006	4 494	1 127	56	15	45	7,3	1 588	78,1
Kartoteket 1	Duvedsvägen 2-8	C	1955	1955	1 242	185	27	1	0	1,7	1 109	17,1
Korthållaren 5	Indalsbacken 4-31, Lyckselevägen 9	C	1954	2012/ 2015/ 2016	17 275	1 628	249	18	66	24,3	1 327	287,5
Nålfatet 2	Duvedsvägen 21-23	C	1955	-	0	438	0	2	0	0,3	0	0,0
Pennstället 1	Lyckselevägen 34-54	C	1954	1968	3 510	560	61	5	16	4,9	1 202	50,4
Ritbordet 3	Jämtlandsgatan 120-148	C	1953	1953	6 424	384	108	10	44	8,1	1 089	86,9
Skaftstämpeln 1	Härjedalsgatan 2-22	C	1956	1956	3 942	469	53	6	53	5,0	1 093	51,2
Stencilen 1	Härjedalsgatan 32-58	C	1956	1956	5 083	334	78	4	63	6,2	1 091	66,1
Stämpelfärgen 3	Härjedalsgatan 17-23	C	2016	2016	4 325	1 167	61	1	0	7,8	1 753	87,5
Stämpelfärgen 4	Härjedalsgatan 27-33, Mörsilsgatan 3-7, 13-17	C	1955	1955	6 252	304	104	11	28	7,9	1 114	82,2
VÄLLINGBY SUMMA					100 497	13 155	1 497	224	508	144,8	1 276	1 583,1
VÄSTERORT SUMMA					475 547	51 569	7 176	664	2 408	635,1	1 220	7 150,5

Distrikt Söderort

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
BAGARMOSSEN												
Arkivarien 1	Ätravägen 9-15	C	1953	1953	3 273	210	48	4	0	3,8	1 089	40,6
Assessorn 2	Nissastigen 1-21, Rusthållarvägen 6-8	C	1953	1953	5 356	2 682	86	18	31	8,1	1 105	76,0
Assessorn 3	Nissastigen 23-37	C	1953	1952	2 179	362	43	4	13	3,1	1 119	30,0
Bergsrådet 2	Bergsrådsvägen 45-51	C	1954	1954	2 533	12	47	4	13	3,0	1 068	31,2
Domhavanden 4	Bergsrådsgränd 5-11	C	1969	1978	1 911	94	27	9	25	2,4	1 187	24,9
Hovrättsrådet 2	Fogdevägen 116	C	1954	1971	1 706	610	44	8	4	2,8	1 164	25,1
Kammar skrivaren 1	Nissastigen 2-44	C	1953	1953	7 720	448	137	15	12	10,1	1 107	102,0
Kommerserådet 2	Bergsrådsvägen 59-63	C	1954	1954	1 023	18	18	2	6	1,3	1 083	13,0
Krigsdomaren 3	Bergsrådsvägen 67-79, 83-87	C	1954	1954	3 861	483	68	10	11	4,9	1 097	49,8
Krigsrådet 3	Fogdevägen 53	C	1954	-	0	746	0	6	44	0,5	0	0,0
Miljöministern 1	Rusthållarvägen 2-4, Sockenvägen 610-612, Ätravägen 4	C	2008	2008	3 350	826	44	2	6	5,5	1 523	57,4
Näringsministern 1	Sockenvägen 601-613	C	2008	2008	4 104	0	54	0	39	6,3	1 523	67,4
Rikskanslern 1	Bergsrådsvägen 54-58, 62-64, 68-82	C	1954	1954	5 201	224	83	15	23	6,2	1 084	65,1
Skattebonden 2	Bergsrådsvägen 86-96, 100-102, 106-108	C	1954	1954	4 159	1 036	67	12	5	5,7	1 096	55,9
Ståthållaren 4	Fogdevägen 24-108	C	1954	1954	16 709	1 879	274	40	56	20,6	1 101	215,9
Ståthållaren 5	Fogdevägen 110-114, 110A-D, 112A-D	C	-	-	0	0	0	0	0	8,8	0	46,1
BAGARMOSSEN SUMMA					63 085	9 630	1 040	149	288	93,1	1 150	900,4
BJÖRKHAGEN												
Björkhagen 1:2	Hässleholmsvägen 12	B	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0
Blixten 1	Hässleholmsvägen 14-28	B	1947	1947	3 379	200	47	5	44	4,1	1 089	57,1
Duggregnet 5	Björkhagsplan 1-15, Helsingborgsvägen 2-6, Malmövägen 53	B	1956	1970	6 101	7 616	107	7	0	14,8	1 277	160,0
Duggregnet 6	Björkhagsplan 2-6, Malmövägen 55	B	1980	1980	0	5 484	0	2	0	6,5	0	29,2
Duggregnet 7	Halmstadsvägen 37-43	B	1959	-	0	4 585	0	21	0	5,0	0	0,0
Duggregnet 9	Björkhagsplan 1, Helsingborgsvägen 8-16, Malmövägen 53	B	2015	2015	4 623	2 515	64	4	0	11,2	1 750	134,6

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Molnet 3	Halmstadsvägen 32-36, Höganäsvägen 2-16, Malmövägen 57-59	B	1949	1949	6 933	1 005	102	12	19	9,5	1 132	119,1
Termometern 1	Halmstadsvägen 52, Svalöfsvägen 1-7	B	1949	1949	1 896	104	24	1	4	2,2	1 113	33,6
Triplexen 4	Läckövägen 4-6	B	2008	2009	1 160	0	12	0	30	1,9	1 643	27,4
Yrväddret 1	Ulricehamnsvägen 15-17	B	2008	2009	1 680	0	24	0	8	2,8	1 643	40,8
Åskväddret 2	Halmstadsvägen 51-61, Hässleholmsvägen 2-4	B	1948	1948	2 256	1 092	33	13	9	3,0	1 095	44,9
Åskväddret 3	Hässleholmsvägen 8-10	B	1948	1995	3 248	114	51	3	20	4,5	1 250	66,2
BJÖRKHAGEN SUMMA					31 276	22 715	464	68	134	65,5	1 300	712,8
BREDÅNG												
Frimurareorden 1	Bredängs Allé 2-4, 4A, 6-10, 10A	C	1965	1965	4 424	555	56	12	41	5,1	1 014	40,7
Gröna Stugan 1	Gröna Stugans Väg 27-35, 39-45	C	1965	1965	10 655	389	143	18	93	11,4	1 022	92,0
Gröna Stugan 2	Gröna Stugans Väg 1-9, 15A-C, 17-23	C	1965	1965	10 607	4 101	140	19	0	11,3	1 021	97,6
Gula Knapparna 1	Stora Sällskapet Väg 28, 28A, 30-44	C	1965	1965	10 456	469	138	15	104	11,4	1 016	94,3
Gula Knapparna 2	Stora Sällskapet Väg 12, 12A, 14-20, 20A, 22-26, 26A-B	C	1965	1965	10 473	461	138	16	110	11,4	1 012	94,2
Konstnärsgillet 1	Stora Sällskapet Väg 46-54, Ålgrytevägen 157-165	C	1965	1965	10 610	337	141	15	122	11,5	1 012	93,7
Lilla Sällskapet 1	Bredängs Allé 17-25, Vita Liljans Väg 108	C	1965	1965	5 329	192	70	9	46	5,6	1 015	45,8
Stora Sällskapet 1	Vita Liljans Väg 72-80, 82A-C, 86-96	C	1965	1965	10 533	4 634	140	16	0	11,2	1 014	91,6
Vita Liljan 2	Bredängsvägen 203, Vita Liljans Väg 2-14	C	1964	-	0	1 873	0	5	4	0,8	0	0,0
BREDÅNG SUMMA					73 087	13 011	966	125	520	79,7	1 016	650,0
FARSTA												
Blå Jungfrun 1	Vaniljvägen 3-17	C	2010	2010	8 173	0	97	0	68	12,2	1 536	133,0
FARSTA SUMMA					8 173	0	97	0	68	12,2	1 536	133,0
GAMLA ENSKEDE												
Dalen 3	Grusåsgränd 1-45	B	1980	1980	7 457	747	83	2	0	9,6	1 226	116,4
Dalen 6	Åsgärdevägen 55-109	B	1979	1979	9 185	951	102	4	0	11,8	1 211	145,9
Dalen 7	Åsgärdevägen 9-51	B	1979	1990	10 766	215	123	3	0	12,8	1 217	166,9
Dalen 11	Bersågränd 62-100	B	1981	1981	11 477	260	134	6	0	13,8	1 239	177,4
Dalen 13	Dalens Allé 3-10, Åsgärdevägen 18, Åstorpsringen 38	B	1979	1988	0	5 187	0	12	10	6,9	0	36,0
Dalen 21	Bersågränd 1, Åstorpsringen 18	B	1979	1979	0	7 952	0	1	0	0,8	0	2,7
Kolonisten 1	Dalgränd 3-11	B	2008	2008	4 829	4 427	64	3	0	8,0	1 604	96,7
Kolonistugan 1	Åsgärdevägen 2-12	B	2009	2009	7 841	4 094	105	2	0	13,7	1 595	161,4
GAMLA ENSKEDE SUMMA					51 555	23 833	611	33	10	77,4	1 319	903,4

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
GRÖNDAL												
Barlasten 1	Gröndalsvägen 79	B	1989	1989	993	0	19	0	8	1,4	1 304	20,4
Vimpeln 21	Gröndalsvägen 76-78	B	1989	1989	1 668	0	28	0	16	2,3	1 284	33,2
GRÖNDAL SUMMA					2 661	0	47	0	24	3,7	1 292	53,6
HAMMARBYHÖJDEN												
Adepten 5	Paternostervägen 61-71	B	1952	1952	2 220	385	36	9	9	3,0	1 133	42,8
Paternoster 2	Paternostervägen 10-14	B	1952	1952	886	455	12	7	10	1,6	1 110	18,5
Ramskär 1	Paternostervägen 13-37	B	1952	1952	4 722	1 307	73	22	10	6,9	1 135	91,4
Rektorn 5	Lidköpingsvägen 52	B	1952	-	0	0	0	0	11	0,0	0	0,0
Seminarier 1	Ulricehamnsvägen 8A-B, 10-12	B	2008	2008	2 113	467	31	2	21	4,6	1 642	57,3
Slöjdläraren 6	Paternostervägen 43-55	B	1952	1952	2 310	338	42	8	24	3,3	1 144	44,3
Ven 1	Paternostervägen 5-9	B	1952	1952	1 101	155	21	4	0	1,5	1 153	21,3
HAMMARBYHÖJDEN SUMMA					13 352	3 107	215	52	85	20,9	1 214	275,6
JOHANNESHOV												
Kopian 1	Blåsutvägen 49-53	B	1944	1944	1 101	111	18	4	0	1,6	1 274	21,4
Takmålningen 1	Pastellvägen 40-44	B	1944	1967	1 038	96	18	5	0	1,5	1 285	21,4
JOHANNESHOV SUMMA					2 139	207	36	9	0	3,1	1 279	42,8
KÄRRTORP												
Agö 1	Åstorpsringen 35-41	B	2008	2008	3 499	106	50	2	23	5,8	1 556	70,3
Arkö 1	Arkövägen 32-53, Kärrtorpsvägen 7-11	B	1949	1949	6 936	610	100	11	39	8,7	1 099	102,9
Bredsand 1	Arkövägen 8-18, 22-28, Kärrtorpsvägen 12	B	1949	1949	3 955	401	67	8	29	5,2	1 115	59,6
Eggegrund 1	Eggegrundsvägen 1-17	B	1952	1952	3 108	695	48	17	21	4,0	1 109	49,3
Grundkallen 1	Eggegrundsvägen 4-18, Vikstensvägen 34-36	B	1952	1952	3 950	506	68	14	22	5,3	1 117	60,6
Grönskär 2	Lågskärsvägen 3-5	B	1961	1961	0	995	0	2	15	0,4	0	0,8
Grönskär 3	Kärrtorpsplan 14-16, Lågskärsvägen 7, 13-15	B	1961	1961	0	4 002	0	6	3	3,7	0	12,1
Grönskär 4	Karlsövägen 10, Lågskärsvägen 1	B	2007	2008	2 246	0	32	0	15	3,6	1 555	40,0
Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	B	1952	1952	1 464	414	30	7	16	2,1	1 128	24,6
Gåshällan 2	Sockenvägen 581, 585-591	B	2009	2009	4 191	34	51	1	38	6,5	1 541	81,3
Huvudskär 1	Huvudskärsvägen 14-32	B	1949	1949	4 248	503	65	11	4	5,2	1 113	63,1
Limö 1	Vikstensvägen 61-71	B	1952	1952	2 241	371	36	6	12	2,9	1 111	34,3
Lågskär 1	Kärrtorpsplan 1-9, Kärrtorpsvägen 48-52, Söderarmsvägen 41-45	B	1951	1951	1 548	1 382	24	12	0	3,5	1 102	29,0
Sandhammaren 1	Söderarmsvägen 48-56	B	1951	1950	2 869	230	46	3	4	4,0	1 349	29,7
Skäggenäs 1	Huvudskärsvägen 34-42	B	1949	1949	1 860	306	30	7	5	2,3	1 101	28,3
Stenshuvud 3	Fyrskjeppsvägen 53-59	B	1949	1949	1 566	237	24	2	0	2,0	1 100	23,7

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Söderarm 1	Lågskärsvägen 2-14, Söderarmsvägen 37	B	1951	1951	6 344	1 542	104	23	3	9,3	1 154	91,6
Tjärven 1	Söderarmsvägen 36-44	B	1951	1951	2 649	444	39	2	4	3,4	1 134	40,3
Utgrunden 1	Fyrskjeppsvägen 82, Huvudskärsvägen 2-10	B	1949	1949	1 401	296	24	7	5	1,9	1 106	21,7
Örskär 1	Vikstensvägen 41-55	B	1952	1952	2 982	517	48	16	37	4,0	1 114	46,3
KÄRRTORP SUMMA					57 057	13 591	886	157	295	83,8	1 202	909,5
LILJEHOLMEN												
Cisternen 2	Nybohovsbacken 33	B	1965	1965	0	0	0	0	218	2,0	0	5,2
Kärlet 1	Nybohovsbacken 48A-C	B	-	-	1 261	0	18	0	0	0,3	2 205	39,2
Reservoaren 1	Nybohovsbacken 37-41	B	-	-	1 655	0	27	0	17	3,1	2 106	51,0
Reservoaren 3	Nybohovsgränd 17, 17A, 19	B	1962	2003	7 062	312	189	8	23	11,5	1 378	152,7
Reservoaren 6	Nybohovsbacken 70-72, 84	B	2008	2009	4 916	0	78	0	50	8,8	1 675	126,3
Reservoaren 11	Nybohovsbacken 33A-B	B	-	-	0	0	0	0	0	6,5	0	35,7
LILJEHOLMEN SUMMA					14 894	312	312	8	308	32,2	1 617	410,1
LÅNGBRO												
Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	C	1946	1971	558	0	10	0	5	0,8	1 245	8,4
Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73, 73A, 75	C	1946	1968	555	61	10	2	2	0,8	1 245	8,2
Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	C	1946	1961	516	357	8	4	3	1,2	1 244	10,1
LÅNGBRO SUMMA					1 629	418	28	6	10	2,8	1 245	26,7
MIDSOMMARKRANSEN												
Maskrosen 2	Midsommarparken 4-6, Midsommarvägen 16	B	1936	1986	1 806	135	29	2	13	2,5	1 194	32,7
MIDSOMMARKRANSEN SUMMA					1 806	135	29	2	13	2,5	1 194	32,7
MÄLARHÖJDEN												
Urmakaren 38	Ålgrytevägen 6-12	B	1999	1999	2 797	50	44	1	17	3,9	1 386	44,6
MÄLARHÖJDEN SUMMA					2 797	50	44	1	17	3,9	1 386	44,6
RÅGSVED												
Bäverfällan 3	Gillerbacken 65, 65A, 67-69	C	1959	1959	1 512	0	18	0	30	1,6	978	16,8
Bäverfällan 4	Gillerbacken 45-57	C	1959	1959	3 253	38	47	5	13	3,5	1 001	37,4
Bäverfällan 5	Gillerbacken 35-43	C	1959	1959	2 288	21	38	2	0	2,5	1 012	27,1
Bäverfällan 6	Gillerbacken 59-63	C	1959	1959	1 512	6	18	2	37	1,7	977	16,9
Bävergället 1	Gillerbacken 21-25, 27A-B, 29-31	C	1959	1959	2 352	317	28	6	10	2,4	981	27,3
Bävergället 2	Gillerbacken 29	C	1959	-	0	0	0	0	32	0,1	0	0,0
Bäverhuset 2	Gillerbacken 11-17	C	1959	1959	2 016	168	24	4	32	2,2	982	24,0
Bäverhuset 3	Bjursätragatan 62-66, Gillerbacken 3, 3A, 5-9	C	1959	1959	1 956	314	36	8	9	2,5	1 026	25,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Bäverpälzen 2	Gillerbacken 28, 28A	C	1959	1959	2 558	106	35	3	8	2,8	1 026	29,9
Bäverpälzen 3	Gillerbacken 26, 26A	C	1959	1959	2 558	59	35	4	6	2,7	1 018	29,4
Bäverpälzen 4	Gillerbacken 24, 24A	C	1959	1959	2 558	49	35	4	9	2,8	1 019	29,8
Bäverpälzen 5	Gillerbacken 22, 22A	C	1959	1959	2 490	213	34	5	0	2,8	1 021	29,6
Bäverpälzen 6	Gillerbacken 20	C	1959	1959	2 490	106	34	3	13	2,7	1 020	28,9
Bäverungen 2	Bjursätragatan 56, Gillerbacken 2-8, 8A	C	1959	1959	1 467	312	27	5	0	1,8	1 024	19,2
Bäverungen 3	Gillerbacken 10-16, 16A	C	1959	1959	1 512	274	18	5	6	1,7	981	17,8
Bäverungen 4	Bjursätragatan 54A-B	C	1959	-	0	124	0	2	0	0,1	0	0,0
Låsfjädersn 1	Göksholmsbacken 21-41, 41A	C	1958	2012	5 151	385	75	16	21	7,2	1 290	79,9
RÅGSVED SUMMA					35 673	2 492	502	74	226	41,1	1 048	439,2
SKÄRHOLMEN												
Brännholmen 1	Idholmsvägen 3-41	C	1967	1993	3 906	140	51	9	55	4,3	1 040	35,5
Ekholmen 1	Ekholmsvägen 49A-B, 51-91	C	1966	1989	4 176	189	54	17	60	4,6	1 047	40,1
Eldholmen 1	Idholmsvägen 4-44, 44A-B	C	1966	1990	4 158	152	54	13	74	4,6	1 043	39,9
Hagholmen 1	Idholmsvägen 45-55, 55A-B, 57-105, 109-123	C	1967	1967	7 308	539	96	20	64	7,9	1 041	62,9
Högholmen 1	Idholmsvägen 46-122, 122A-C	C	1966	1983	7 560	320	99	28	110	8,3	1 040	68,6
Idholmen 1	Idholmsvägen 124, 124A-B 126-148, 148A, 150-158	C	1966	1966	3 402	101	45	5	47	3,7	1 042	30,1
Klubbholmen 1	Ekholmsvägen 97-107, 107A-B, 109-131, 139-177	C	1966	1966	7 308	289	96	19	83	8,0	1 040	62,9
Lerholmen 1	Idholmsvägen 125-159	C	1967	1967	3 402	138	45	6	56	3,8	1 041	29,6
Oxholmen 1	Ekholmsvägen 183-195, 195A-B, 197-221	C	1966	1966	3 906	147	51	10	68	4,3	1 041	34,1
SKÄRHOLMEN SUMMA					45 126	2 015	591	127	617	49,5	1 041	403,7
SOLBERGA												
Plösen 2	Kängvägen 1A, 3-5	C	1973	1970	0	0	0	0	48	0,2	0	0,9
Skohornet 2	Mockasinvägen 1-25	C	2008	2008	5 448	0	75	0	42	8,4	1 523	92,0
Sylklacken 1	Toffelbacken 8-22	C	2008	2008	1 684	0	22	0	32	2,6	1 524	29,8
SOLBERGA SUMMA					7 132	0	97	0	122	11,2	1 524	122,7
SÄTRA												
Sätra Stall 1	Sätragårdsvägen 10	C	2016	2016	4 607	113	67	1	45	8,3	1 723	66,2
SÄTRA SUMMA					4 607	113	67	1	45	8,3	1 723	66,2
VÅRBERG												
Storholmen 2	Storholmsbackarna 82-90, 90A-B, 94-102	C	1967	1967/2009	7 796	2 788	100	7	0	8,5	1 061	86,9
Storholmen 3	Storholmsbackarna 2-14, 14A-B, 16-20, 20A-B, 22-28, 28A-B	C	1967	1967	8 904	0	115	0	62	10,5	1 186	65,8
Storholmen 4	Storholmsbackarna 60-78, 78A	C	1967	1967/1977	8 365	1 700	107	8	0	8,6	1 044	78,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Storholmen 5	Storholmsbackarna 30-32, 32A, 34-40, 42A-B, 44	C	1967	1967	3 898	417	50	5	89	4,6	1 044	38,0
VÅRBERG SUMMA					28 963	4 905	372	20	151	32,2	1 092	269,5
VÄSTBERGA												
Karusellen 1	Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14	B	1946	2015	1 760	780	35	9	0	4,1	1 356	41,1
Kasperteatern 1	Karusellvägen 14	B	1946	1988	1 164	33	28	2	19	1,6	1 093	23,6
Kasperteatern 2	Karusellvägen 8-12, 12A	B	1946	1946	3 528	218	66	8	14	4,4	1 065	62,2
Kuplettsångaren 1	Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15, 15A, 17, 17A, 19	B	1946	1946	2 052	163	43	2	0	3,1	1 358	35,7
Lyckohjulet 3	Karusellvägen 37-43, 43A, Tombolavägen 3	B	1946	1946	1 506	68	24	2	34	2,3	1 349	27,7
Lyckohjulet 4	Karusellvägen 23, 23A, 25-33	B	1946	1946	2 533	485	40	6	27	3,8	1 354	46,9
Radiobilen 1	Dansbanevägen 25-39	B	1946	1979	2 532	66	54	5	0	4,0	1 355	53,7
Västberga 1:1	Elektravägen 34, Västberg Allé 20-22	B	2016	-	9 317	177	280	1	0	17,2	1 404	0,0
VÄSTBERGA SUMMA					24 392	1 990	570	35	94	40,5	1 325	290,9
ÖSTBERGA												
Familjen 1	Kinnaredsgränd 1-3, 7-33, 37-49, 53-65	C	1968	1981	7 888	237	96	13	85	9,0	1 120	95,6
Släkten 1	Östbergatorget 1, 1A, 3-23	C	1968	2005	2 301	2 272	40	10	11	7,2	1 473	50,9
Ätten 5	Östbergabackarna 71	C	1968	-	0	0	0	0	1	0,0	0	0,0
Ätten 9	Slättåkragränd 1, 21-25	C	2007	2007	2 761	0	41	0	35	4,4	1 544	47,4
ÖSTBERGA SUMMA					12 950	2 509	177	23	132	20,6	1 281	193,9
SÖDERORT SUMMA					482 354	101 033	7 151	890	3 159	684,2	1 194	6 881,4

Distrikt Innerstaden

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
HJORTHAGEN												
Björnlandet 1	Bobergsgatan 24-26, Hårdvällsgatan 24-44	A	2017	-	12 316	3 631	158	4	0	31,3	2 294	483,8
Söderåsen 1	Bobergsgatan 18, Slättervällsgatan 8-12	A	2014	2014	4 936	65	142	1	0	13,7	2 259	210,4
HJORTHAGEN SUMMA					17 252	3 696	300	5	0	45,0	2 283	694,2
KUNGSHOLMEN												
Ankaret 20	Arbetargatan 32	A	1939	2012	1 443	99	36	1	0	2,7	1 513	50,7
Härolden 33	Kungsgatan 88	A	1929	1959	600	784	8	1	0	3,0	1 191	33,0
Vallgossen 14	Sankt Göransgatan 95-97	A	1960		6 280	4 171	237	8	0	24,8	2 248	328,2
KUNGSHOLMEN SUMMA					8 323	5 054	281	10	0	30,5	2 063	411,9
LADUGÅRDSGÄRDET												
Högvakten 6	Hedinsgatan 3, Strindbergsgatan 52	A	1932	2004	2 265	127	39	3	0	3,5	1 481	76,1
Lissabon 7	Öregrundsgatan 3	A	1963	1963	0	1 638	0	6	76	1,6	0	19,6
Rio 10	Sandhamnsgatan 10-12	A	1983	1983	8 313	1 747	112	3	0	12,6	1 329	250,1
Rio 11	Värtavägen 60	A	2007	2007	4 152	0	141	0	5	9,0	1 738	167,0
Smedsbacken 36	Värtavägen 63A-C	A	2008	2008	2 736	667	41	2	0	5,6	1 845	93,1
LADUGÅRDSGÄRDET SUMMA					17 466	4 179	333	14	81	32,3	1 541	605,8
MARIEBERG												
Centauren 2	Konradsbergsgatan 4A-J, 6A-G, 8-10	A	2002	2002	1 038	0	30	0	0	2,3	1 954	30,5
Centauren 3	Konradsbergsgatan 14-16, 18A-G, 20A-I	A	2002	2002	998	0	30	0	0	2,3	1 952	29,3
MARIEBERG SUMMA					2 036	0	60	0	0	4,6	1 953	59,7

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
NORRA DJURGÅRDEN												
Kattrumpstullen 2	Roslagstullsbacken 39-43	A	2001	2001	1 400	42	36	14	8	2,9	1 754	49,1
Kattrumpstullen 6	Roslagstullsbacken 9, 13, 13A-C	A	2006	2006	4 762	10	172	10	20	10,8	1 752	171,3
Kattrumpstullen 9		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	44,0
Kattrumpstullen 12		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	138,4
Kattrumpstullen 13		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	43,0
Kattrumpstullen 14		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	42,0
Kattrumpstullen 15		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	39,0
Kattrumpstullen 16		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	60,3
Kattrumpstullen 17		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	42,7
Teknikhöjden 1		A	-	-	0	0	0	0	0	0,0	0	7,2
NORRA DJURGÅRDEN SUMMA					6 162	52	208	24	28	13,7	1 753	637,1
NORRMALM												
Rörstrand 24	Upplandsgatan 8	A	< 1929	1974	638	30	9	2	0	0,8	1 130	15,6
Vingråen 44	Kammakargatan 58	A	< 1929	1930	447	156	10	1	0	0,7	1 079	12,6
NORRMALM SUMMA					1 085	186	19	3	0	1,5	1 107	28,1
STADSHAGEN												
Vattenborgen 11	John Bergs Plan 1	A	1935	2012	1 134	14	24	2	0	2,0	1 510	35,3
Vattenborgen 9	John Bergs Plan 5	A	1937	2012	912	0	24	0	0	1,6	1 510	28,6
STADSHAGEN SUMMA					2 046	14	48	2	0	3,6	1 510	63,9
SÖDERMALM												
Drakenberg 14	Drakenbergsgatan 29-65, Lignagatan 9-13	A	1973	1973	23 167	18 513	238	55	0	36,8	1 401	503,8
Fikonet 5	Barnängsgatan 2-6, 14-24	A	1965	1977	8 167	378	114	15	0	10,9	1 244	205,0
Fikonet 6	Barnängsgatan 8, 8A-B, 10, 10A-C, 12, 12A-B	A	2008	2008	3 243	789	42	3	0	6,5	1 870	111,7
Fikonet 7	Barnängsgatan 54, Tengdahlsgatan 17-25	A	1968	1977	8 156	277	112	7	1	10,7	1 244	215,1
Fikonet 8	Barnängsgatan 52E, 28, 28A-B, 30-44, 44A-H, 46A-D, 48A-B, 50A-D, 52A-G	A	1965	1965/2008	12 863	6 739	169	15	0	23,8	1 463	431,8
Haren 4	Brännkyrkagatan 68-70, 70A-B, 72-74, 74B, 76	A	1965	1965	6 150	6 134	106	16	0	14,4	1 243	188,8
Kofoten 1	Heleneborgsgatan 2A-F, Söder Mälarstrand 85-91	A	1982	2001	9 598	5 471	177	68	20	24,2	1 385	385,0
Ormen Större 4	Brännkyrkagatan 41, 41A, 43, Hornsgatan 58	A	< 1929	1945	3 043	2 016	41	16	0	6,5	1 287	99,4
Ormen Större 18	Brännkyrkagatan 47	A	< 1929	1981	603	523	12	7	0	1,5	1 275	22,6
Paris 5	Kvarngatan 8A-B, 10A-B	A	1933	1994	4 228	1 173	111	14	0	7,8	1 422	131,0
Pennan 25	Siargatan 19	A	1936	1989	1 681	126	46	2	0	3,0	1 451	51,6
Piskan 4	Maria Skolgata 44	A	< 1929	1980	729	179	11	2	0	0,9	1 250	19,0
Piskan 5	Maria Skolgata 46	A	< 1929	1980	722	7	12	1	0	0,9	1 255	18,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Piskan 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	A	< 1929	1970	700	7	11	1	0	0,9	1 231	18,2
Piskan 7	Wollmar Yxkullsgatan 37	A	< 1929	1970	694	67	11	1	0	1,0	1 220	18,9
Piskan 9	Maria Skolgata 48A-B, Wollmar Yxkullsgatan 41, 41A-D	A	< 1929	1980	2 398	691	37	2	0	4,7	1 250	77,2
Piskan 10	Wollmar Yxkullsgatan 35	A	< 1929	1970	579	251	10	3	0	1,1	1 251	19,2
Piskan 11	Wollmar Yxkullsgatan 33	A	< 1929	1983	610	132	10	3	0	0,9	1 261	17,3
Piskan 12	Wollmar Yxkullsgatan 31	A	< 1929	1983	612	262	10	3	0	1,2	1 258	19,9
Piskan 15	Maria Skolgata 38, 38A	A	< 1929	1980	1 217	72	20	1	0	1,7	1 228	33,1
Piskan 16	Maria Skolgata 40, 40A	A	< 1929	1981	1 168	178	18	2	0	1,7	1 244	31,1
Piskan 17	Maria Skolgata 42, 42A	A	< 1929	1981	1 104	97	18	3	0	1,5	1 241	30,3
Plankan 24	Hornsgatan 134-140, Kristinehovsgatan 8-18, Lundagatan 59-69, Varvsgatan 19-33	A	1966	1983	24 561	6 071	341	59	300	43,7	1 249	490,4
Pyramiden 8	Blekingegatan 63, 63A-E	A	< 1929	1978	3 653	2 128	43	18	0	8,2	1 547	126,6
Pyramiden 9	Blekingegatan 65, 65A	A	< 1929	2013	1 633	496	19	2	0	2,7	1 508	50,3
Pyramiden 10	Blekingegatan 67A-B, Östgötagatan 46	A	< 1929	2012	2 261	908	34	6	0	4,9	1 523	81,9
Pyramiden 11	Östgötagatan 44, 44A	A	< 1929	2012	1 077	237	16	4	0	2,1	1 532	35,0
Pyramiden 12	Katarina Bangata 28, Östgötagatan 42	A	< 1929	2016	1 255	263	18	5	0	2,9	1 788	43,2
Pyramiden 13	Katarina Bangata 26, 26A	A	< 1929	1970	1 198	152	20	4	0	1,5	1 148	33,1
Pyramiden 14	Katarina Bangata 24, 24A	A	< 1929	1970	1 204	435	16	3	0	1,7	1 163	36,2
Pyramiden 15	Skånegatan 70	A	< 1929	1970	1 086	345	16	4	0	1,9	1 142	32,2
Pyramiden 17	Skånegatan 66	A	< 1929	1970	1 040	176	10	4	0	1,5	1 152	28,6
Pyramiden 18	Skånegatan 68, 68A-B	A	< 1929	1970	2 806	157	32	3	0	3,4	1 161	72,2
Rackarbergen 3	Marmorgatan 13A, Sjukhusbacken 20-26	A	2007	2007	7 762	112	127	8	14	15,3	1 862	264,2
Schultz 10	Renstiernas Gata 24, Åsögatan 159	A	< 1929	1960	1 413	418	20	4	0	2,5	1 147	43,2
Schultz 9	Kocksgatan 54, Renstiernas Gata 22	A	< 1929	1960	1 308	392	16	4	0	2,4	1 299	40,9
Släggan 15	Hornsgatan 170, 170A-B	A	< 1929	1987	1 790	298	27	4	0	3,3	1 316	52,7
Spettet 21	Hornsbruksgatan 7-9, Hornsgatan 148	A	1975	1975	4 511	2 920	64	12	0	9,9	1 225	150,2
Tobaksspinneriet 11	Långholmshgatan 12-14	A	1931	1959	2 769	817	63	7	0	5,7	1 323	88,2
Tumstocken 11	Blekingegatan 11, 13A-E, 15A-G, Grindsgatan 46	A	1979	1978	14 586	4 005	182	23	0	22,5	1 356	393,6
Tången 14	Hornstulls Strand 9	A	1937	2005	1 810	584	48	5	0	4,1	1 525	64,1
Utkiken 1	Folkungagatan 154	A	< 1929	1929	324	92	9	1	0	0,2	412	6,1
Utkiken 5	Folkungagatan 150	A	< 1929	1929	861	0	16	0	0	0,4	445	16,3
Utkiken 7	Folkungagatan 152	A	< 1929	1929	677	0	17	0	0	0,3	436	13,0
SÖDERMALM SUMMA					171 017	65 088	2 490	420	335	303,7	1 356	4 811,0
SÖDRA HAMMARBYHAMNEN												
Båtklubben 6	Pollargatan 14-16 Henrikdalsallén 28	A	2011	2012	3 974	840	49	2	0	7,7	1 862	125,6
Forsen 2	Skeppsmäklargatan 21-41, Vävar Johans Gata 10	A	2005	2005	6 536	1 638	125	5	0	14,4	1 807	207,4
Redaren 2	Förskeppsgatan 2 Hammarby Allé 32-36 Redargatan 1	A	2008	2008	9 200	1 361	122	5	0	17,7	1 730	308,9
Redaren 3	Förskeppsgatan 4	A	2008	-	0	859	0	1	0	1,9	0	0,0
Snickeriet 1	Aktergatan 8-18, Hammarby Allé 177-179, 183, Midskeppsgatan 1-11	A	2006	2006	11 184	3 697	209	6	0	24,8	1 825	361,8
SÖDRA HAMMARBYHAMNEN SUMMA					30 894	8 395	505	19	0	66,5	1 799	1 003,8

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
VASASTADEN												
Formen 5	Birkagatan 30, Tomtebogatan 6A-B	A	1966	1967	3 178	1 689	39	7	0	5,5	1 134	104,2
Humbleboet 13	Gävlegatan 1, Rödabergsbrinken 8	A	< 1929	2012	1 756	111	32	2	0	3,1	1 560	60,3
Killingen 35	Sveavägen 128	A	1937	1937	1 887	907	36	4	0	3,6	1 411	62,3
Medevi Brunn 1	Eastmansvägen 21-25, Medevigatan 1-3, Olivecronas väg 20-26, Torsgränd 30-36	A	2009	2009	9 785	2 604	139	53	0	20,7	1 876	361,6
Medevi Brunn 2	Medevigatan 5	A	2009	-	512	1 254	11	6	0	3,9	1 876	0,0
Mimer 3	Vanadisvägen 11, 11C	A	1991	-	0	967	0	1	0	1,6	0	0,0
Riddarsporren 16	Hagagränd 1	A	< 1929	1978	224	112	2	1	0	0,5	1 211	8,8
Riddarsporren 18	Norrtullsgatan 12A-C, Surbrunnsgatan 66	A	< 1929	1979	2 739	4 069	43	13	0	13,8	1 282	162,0
Riddarsporren 19	Hagagränd 3, Norrtullsgatan 12D-J	A	1979	1979	4 275	704	55	3	0	6,7	1 264	138,4
Riddarsporren 20	Norrtullsgatan 12K	A	< 1929	-	0	2 401	0	2	0	1,8	0	0,0
Riddarsporren 22	Freigatan 63, Norrtullsgatan 12N	A	< 1929	-	0	2 480	0	2	3	5,8	0	0,0
Sabbatsberg 18	Crafoords Väg 14, 18	A	1967	1966	6 353	223	231	15	0	10,8	1 259	230,4
Skålen 1	Norrbackagatan 27-29	A	1986	-	0	295	0	2	0	0,4	0	0,0
Skålen 21	Norrbackagatan 41-43	A	1984	1984	4 190	597	55	1	0	6,6	1 328	137,5
Smältan 3	Karlbergsvägen 63, 63A	A	< 1929	1979	1 532	78	27	2	0	2,2	1 196	46,4
Smältan 4	Karlbergsvägen 61, 61A	A	< 1929	1979	1 652	161	25	6	0	2,3	1 234	49,8
Smältan 5	Karlbergsvägen 59	A	< 1929	1979	987	104	15	3	0	1,3	1 197	30,3
Smältan 11	Tomtebogatan 24	A	< 1929	1979	1 253	110	19	3	0	1,7	1 217	38,2
Tube 1	Upplandsgatan 27, 27A	A	< 1929	2014	1 432	413	21	3	0	3,3	1 640	56,6
Uggen 2	Tomtebogatan 25, 25A	A	< 1929	1979	1 532	232	20	2	0	2,4	1 202	48,0
Urnan 32	Karlbergsvägen 68A-B, Norrbackagatan 48	A	< 1929	1977	2 321	418	41	10	0	3,7	1 207	73,2
VASASTADEN SUMMA					45 608	19 929	811	141	3	101,7	1 413	1 608,0
ÖSTERMALM												
Brandmästaren 22	Artillerigatan 45	A	< 1929	1942	737	131	9	2	0	1,2	1 055	24,5
Furiren 15	Lützengatan 14, Tysta Gatan 18, Wittstocksgatan 8	A	< 1929	2007	2 997	921	52	4	0	6,1	1 560	112,7
Harpan 25	Karlaplan 6, 6A	A	< 1929	1950	1 924	743	11	5	0	3,7	1 368	73,0
Jungfrun 4	Linnégatan 29, 29A, Sibyllegatan 18	A	< 1929	1930	1 388	798	9	9	0	3,2	1 072	56,6
Järnlodet 15	Sibyllegatan 15, 15A	A	< 1929	1986	793	295	9	4	0	1,5	1 370	31,0
Karl XV:s Port 1	Nybrogatan 58	A	< 1929	1980	1 193	824	21	3	0	3,5	1 148	56,6
Kasernen 1	Grev Magnigatan 6, 6B, Riddargatan 41	A	< 1929	1930	2 085	1 154	17	11	0	2,2	1 265	67,5
Norrtälje 23	Eriksbergsgatan 4	A	< 1929	1930	1 288	752	13	7	0	3,4	1 263	52,6
Tofslärkan 7	Odengatan 3	A	< 1929	2004	0	731	0	1	0	1,7	0	23,8
ÖSTERMALM SUMMA					12 405	6 349	141	46	0	26,5	1 319	498,2
INNERSTADEN SUMMA					314 294	112 942	5 196	684	447	629,6	1 506	10 421,6

Distrikt Stadsholmen

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
BREDÄNG												
Leopolds Lyra 1	Ålgrytevägen 90	C	< 1929	1929	0	416	0	1	0	0,4	0	2,3
Nordens Vänner 1	Odd Fellowvägen 18, 18A-B, 20-22	C	< 1929	1929	97	592	1	1	0	0,6	719	3,3
BREDÄNG SUMMA					97	1 008	1	2	0	1,0	719	5,6
DJURGÅRDEN												
Bergsklippan 2	Östra Varvsgatan 1A-D	A	< 1929	1960	235	45	3	1	0	0,3	1 245	7,5
Bergsklippan 3	Östra Varvsgatan 1E	A	< 1929		105	0	1	0	0	0,1	1 317	11,4
Bergsklippan 4	Västra Vattugränd 3	A	< 1929	1950	0	96	0	1	0	0,2	0	1,6
Djurgården 1:25	Djurgårdssläätten 78A-B	A	< 1929	1930	191	157	2	1	0	0,6	1 354	8,8
Djurgården 1:40	Lilla Allmänna Gränd 15-17	A	< 1929	1929	683	89	8	1	0	1,0	1 321	24,9
Djurgården 1:41	Lilla Allmänna Gränd 13	A	< 1929	-	150	0	3	0	0	0,2	1 009	0,0
Halsen 9	Breda Gatan 7	A	< 1929	1929	150	30	2	2	0	0,2	1 247	4,9
Halsen 10	Andréegatan 8, Breda Gatan 3	A	1942	1945	313	192	8	5	0	1,2	1 774	14,7
Halsen 11	Breda Gatan 5A-C	A	< 1929	1930	208	0	4	0	0	0,3	1 175	6,3
Halsen 12	Andréegatan 6	A	< 1929	-	114	0	1	0	0	0,2	1 681	0,0
Konsthallen 14	Allmänna Gränd 6, Falkenbergsgatan 5A-C	A	< 1929	1930	1 123	702	19	4	0	2,9	1 292	45,5
Krigsmanskassan 1	Östra Varvsgatan 8	A	< 1929	1929	118	10	4	1	0	0,2	1 208	3,8
Krigsmanskassan 3	Bergsgränd 6A-C, Östra Varvsgatan 6A-B	A	< 1929	1929	547	1	7	1	0	0,7	1 233	15,8
Krigsmanskassan 4	Östra Varvsgatan 4A-C	A	< 1929	1960	122	0	3	0	0	0,2	1 123	3,6
Krigsmanskassan 5	Breda Gatan 8A-E	A	< 1929	1960	328	71	5	3	0	0,6	1 229	10,7
Krigsmanskassan 6	Bergsgränd 4	A	< 1929	1960	75	40	1	1	0	0,2	1 342	2,9
Krigsmanskassan 7	Breda Gatan 6A-C	A	< 1929	1960	248	40	4	1	0	0,4	1 240	8,2
Krigsmanskassan 8	Breda Gatan 4A-C	A	< 1929	1960	235	0	3	0	0	0,3	1 309	7,0
Krigsmanskassan 12	Långa Gatan 10A-B	A	< 1929	1929	415	0	8	0	0	0,6	1 196	12,2
Krigsmanskassan 16	Långa Gatan 9A-E, 11A	A	< 1929	1930	455	0	9	0	0	0,6	1 222	13,5
Krigsmanskassan 17	Långa Gatan 11B-D	A	< 1929	1930	204	133	4	5	0	0,4	1 202	7,8
DJURGÅRDEN SUMMA					6 019	1 606	99	27	0	11,4	1 288	211,1

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
ENSKEDE GÅRD												
Enskede By 1	Enskede Gårdsväg 25	B	< 1929	1929	0	639	0	1	0	0,4	0	2,8
Lekstugan 1	Enskede Gårdsväg 14A-E	B	< 1929	1929	86	596	1	8	0	0,7	1 134	5,0
ENSKEDE GÅRD SUMMA					86	1 235	1	9	0	1,1	1 134	7,8
FARSTA STRAND												
Farsta Gård 1	Farstaängsvägen 12-22	C	< 1929	1929	0	1 176	0	1	0	1,0	0	4,9
FARSTA STRAND SUMMA					0	1 176	0	1	0	1,0	0	4,9
GAMLA STAN												
Ajax 6	Prästgatan 13	A	< 1929	1929	113	43	1	1	0	0,2	1 469	4,3
Apollo 5	Österlånggatan 29	A	< 1929	1975	546	108	8	2	0	1,1	1 364	19,5
Apollo 6	Ferkens Gränd 6, Österlånggatan 31	A	< 1929	1975	353	43	8	2	0	0,6	1 247	11,7
Cadmus 1	Skeppsbron 46, Södra Dryckesgränd 4	A	< 1929	1980	715	565	9	5	0	1,6	1 255	30,3
Cadmus 2	Järntorgsgatan 5, Norra Dryckesgränd 3-5	A	1940	1955	609	1 015	16	3	0	3,2	1 297	37,4
Callisto 3	Österlånggatan 37	A	< 1929	1950	421	272	6	3	0	1,2	1 296	18,0
Cassiopea 6	Själagårdsgatan 6A-D	A	< 1929	1930	542	290	9	5	0	1,6	1 648	22,9
Cassiopea 11	Kindstugatan 7	A	< 1929	1981	262	31	8	1	0	0,5	1 111	8,7
Cassiopea 13	Kindstugatan 11, 11A-C	A	< 1929	1982	762	41	14	1	0	1,1	1 214	23,2
Ceres 4	Skomakargatan 11, Svartmangatan 8	A	< 1929	1974	513	142	9	5	0	1,1	1 295	19,3
Ceres 14	Svartmangatan 10	A	< 1929	1972	304	63	4	2	0	0,6	1 329	10,6
Ceres 16	Tyska Brinken 20-22	A	< 1929	1930	347	191	4	4	0	0,9	1 230	13,9
Cupido 3	Själagårdsgatan 19	A	< 1929	1984	395	364	4	2	0	1,9	1 503	24,0
Cupido 4	Baggensgatan 24, Själagårdsgatan 17	A	< 1929	1975	671	225	12	4	0	1,4	1 262	23,5
Cygnus 4	Själagårdsgatan 10, Svartmangatan 25, Tyska Brunnplan 1, Tyska Skolgränd 3-5	A	< 1929	1930	827	318	19	6	0	2,3	1 360	34,2
Daedalus 5	Kåkbrinken 11A-B, Lilla Nygatan 8-12, Munkbrogatan 9-11, Schönfeldts Gränd 8	A	< 1929	1973	2 480	1 180	37	14	0	6,1	1 277	110,0
Echo 1	Prästgatan 15D, Stortorget 18	A	< 1929	1992	730	348	10	7	0	2,5	1 647	34,3
Echo 4	Kåkbrinken 4	A	< 1929	1970	227	65	4	2	0	0,6	1 429	8,7
Erisichton 1	Göran Hälsinges Gränd 8, Helga Lekamens Gränd 5, Stora Nygatan 7	A	< 1929	1978	251	470	3	6	0	1,9	1 401	22,3
Erisichton 2	Göran Hälsinges Gränd 6	A	< 1929	1977	171	0	4	0	0	0,2	1 127	4,9
Erisichton 3	Göran Hälsinges Gränd 4	A	< 1929	1977	142	28	4	1	0	0,2	986	4,8
Eurydice 2	Göran Hälsinges Gränd 3, Ignatiigränd 2A	A	< 1929	1977	201	35	6	1	0	0,4	1 008	6,1
Eurydice 3	Göran Hälsinges Gränd 5, Ignatiigränd 4	A	< 1929	1970	233	28	4	1	0	0,3	1 076	7,0
Eurydice 4	Stora Nygatan 9	A	< 1929	1960	84	16	3	1	0	0,2	1 109	3,1
Gamla Stan 1:27	Trädgårdsgatan 2	A	< 1929	-	0	40	0	1	0	0,1	0	0,0

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Hippomenes 4	Storkyrkobrinken 1, Trångsund 2	A	< 1929	1989	265	119	6	3	0	0,9	1 439	12,3
Hippomenes 7	Prästgatan 7	A	< 1929	1955	176	23	4	2	0	0,3	1 423	5,5
Iphigenia 1	Västerlånggatan 30	A	< 1929	1950	287	348	4	7	0	1,6	1 132	18,0
Iris 14	Prästgatan 36, Västerlånggatan 37	A	< 1929	1930	172	280	3	3	0	1,4	1 747	18,2
Latona 9	Prästgatan 74, Västerlånggatan 75	A	< 1929	1930	619	646	5	8	0	3,1	976	39,3
Latona 10	Prästgatan 76, Västerlånggatan 77	A	< 1929	1976	481	69	5	2	0	0,8	1 235	15,2
Marsyas 10	Kräkgränd 6, Österlånggatan 13	A	< 1929	1980	602	209	7	4	0	1,2	1 248	22,1
Medusa 3	Järntorgsgatan 4	A	< 1929	1983	416	0	5	0	0	0,5	1 280	11,7
Medusa 4	Järntorget 80, Triewaldsgränd 1	A	< 1929	1983	607	639	6	6	0	2,8	1 306	34,8
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	A	< 1929	1960	475	334	5	4	0	1,5	1 187	22,3
Memnon 4	Munkbrogatan 2	A	< 1929	1929	0	1 740	0	18	0	5,3	0	48,4
Milon 1	Munkbron 3, Stora Gråmunkegränd 11	A	< 1929	1984	561	305	7	6	0	1,7	1 314	23,8
Milon 4	Stora Nygatan 6	A	< 1929	1980	539	106	9	4	0	1,2	1 488	18,8
Narcissus 4	Järntorget 82, Norra Dryckesgränd 4, Södra Bankogränd 3	A	< 1929	1979	682	326	12	8	0	1,8	1 144	26,9
Pandora 2	Skräddargränd 4, Stora Nygatan 25	A	< 1929	1979	93	375	1	5	0	1,3	1 433	13,2
Pegasus 3	Österlånggatan 12	A	< 1929	1974	360	100	5	2	0	0,8	1 371	13,3
Pegasus 4	Österlånggatan 10	A	< 1929	1974	321	38	4	1	0	0,5	1 384	10,4
Pegasus 8	Bollhusgränd 5	A	< 1929	1974	152	24	4	1	0	0,3	1 126	5,5
Perseus 10	Köpmanbrinken 4, Köpmantorget 1	A	< 1929	1975	341	182	4	4	0	1,0	1 350	14,8
Phaeton 9	Trädgårdsgatan 7	A	< 1929	1969	295	68	4	2	0	0,5	1 157	9,8
Phaeton 11	Trädgårdsgatan 3	A	< 1929	1969	219	59	3	2	0	0,4	1 157	7,4
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	A	< 1929	-	124	42	1	1	0	0,2	1 741	10,5
Pygmalion 1	Köpmangatan 16, Trädgårdstvärggränd 2-4	A	< 1929	1965	380	451	3	8	0	1,8	1 404	23,2
Pygmalion 2	Köpmangatan 14	A	< 1929	1965	355	63	4	2	0	0,7	1 374	12,0
Pygmalion 3	Köpmangatan 12, Skeppar Olofs Gränd 1-3	A	< 1929	1965	276	189	4	2	0	0,8	1 290	12,8
Pygmalion 5	Trädgårdsgatan 1	A	< 1929	1973	335	80	4	2	0	0,6	1 374	11,9
Trivia 6	Prästgatan 86, Österlånggatan 34-36	A	< 1929	-	0	453	0	2	0	1,5	0	0,0
Typhon 6	Västerlånggatan 58	A	< 1929	1979	332	72	4	2	0	0,7	1 256	12,1
Typhon 7	Västerlånggatan 56	A	< 1929	1979	411	171	4	4	0	1,2	1 279	17,7
GAMLA STAN SUMMA					21 775	13 432	333	195	0	68,2	1 301	994,5
GRIMSTA												
Grimsta 1:5	Kanaans Väg 49, 53-55	C	< 1929	-	121	208	1	2	0	0,1	521	3,0
GRIMSTA SUMMA					121	208	1	2	0	0,1	521	3,0
GRÖNDAL												
Stora Fågelsången 1	Fågelsångens Gårdsväg 6A-E	B	< 1929	1981	347	0	5	0	0	0,4	1 270	6,8
GRÖNDAL SUMMA					347	0	5	0	0	0,4	1 270	6,8
HERRÅNGEN												
Herrängsgården 6	Segeltorpsvägen 49-51	C	< 1929	1929	0	433	0	1	0	0,4	0	2,6
HERRÅNGEN SUMMA					0	433	0	1	0	0,4	0	2,6

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
JOHANNESHOV												
Bostället 1	Olaus Magnus Väg 5	B	< 1929	1929	0	110	0	1	0	0,1	0	0,5
Skansbacken 2	Skansbacken 2-4	B	< 1929	1929	0	244	0	1	0	0,1	0	0,9
JOHANNESHOV SUMMA					0	354	0	2	0	0,2	0	1,4
KRISTINEBERG												
Kristinebergs Slott 5	Kristinebergs Slottsväg 15-19	A	< 1929	1940	611	0	5	0	0	0,6	1 163	12,8
KRISTINEBERG SUMMA					611	0	5	0	0	0,6	1 163	12,8
LILJEHOLMEN												
Lilla Katrineberg 1	Katrinebergsbacken 2-10	B	< 1929	-	968	914	6	5	0	2,6	1 070	0,0
LILJEHOLMEN SUMMA					968	914	6	5	0	2,6	1 070	0,0
LÅNGBRO												
Långbro Gård 17	Långbrovägen 43A-F	C	< 1929	1940	783	20	8	1	8	0,8	1 100	9,4
LÅNGBRO SUMMA					783	20	8	1	8	0,8	1 100	9,4
LÅNGHOLMEN												
Alstavik 1	Alstaviksvägen 3-11, Långholmsmuren 2A-E	A	< 1929	1993	1 751	254	29	8	0	3,4	1 604	55,0
Centralvakten 1	Alstaviksvägen 10	A	< 1929	-	276	742	2	1	0	2,1	1 566	0,0
Direktörsvillan 1	Långholmsmuren 23	A	< 1929	-	287	0	1	0	0	0,2	989	14,6
Grindhålet 1	Karlshällsvägen 5	A	< 1929	-	180	0	1	0	0	0,2	1 163	10,4
Karlshäll 1	Karlshällsvägen 10-16	A	< 1929	1929	0	875	0	2	0	1,1	0	19,0
Knapersta 1	Knaperstavägen 1-3	A	< 1929	1989	783	9	12	1	6	1,4	1 752	17,3
Knapersta 2	Knaperstavägen 5-7, 7A-B	A	< 1929	1929	134	505	2	2	4	0,7	1 131	25,9
Murhörnet 1	Långholmsmuren 11	A	< 1929	-	87	87	1	1	0	0,2	1 109	1,4
Sjötullen 1	Knaperstavägen 9-13	A	< 1929	1992	463	60	7	1	0	0,9	1 576	14,2
Stora Henriksvik 1	Långholmsmuren 21	A	< 1929	1929	0	190	0	2	0	0,2	0	3,7
Underofficershuset 1	Långholmsmuren 1A-B	A	< 1929	1991	429	10	6	1	0	0,7	1 554	12,2
LÅNGHOLMEN SUMMA					4 390	2 732	61	19	10	11,1	1 551	173,8
MARIEBERG												
Marieberg 1:15	Smedsuddsvägen 10	A	< 1929	-	432	0	1	0	0	0,3	910	3,2
MARIEBERG SUMMA					432	0	1	0	0	0,3	910	3,2

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
MÄLARHÖJDEN												
Slättens Gård 1	Slättgårdsvägen 78	B	< 1929	-	75	0	1	0	0	0,1	887	5,7
Slättens Gård 2	Slättgårdsvägen 80	B	< 1929	-	112	0	1	0	0	0,1	921	7,2
MÄLARHÖJDEN SUMMA					187	0	2	0	0	0,2	907	12,8
NORRA ÄNGBY												
Stora Ängby 22	Stora Ängby Allé 30-36	C	< 1929	1929	0	713	0	2	0	0,4	0	3,0
NORRA ÄNGBY SUMMA					0	713	0	2	0	0,4	0	3,0
NORRMALM												
Islandet 20	Drottninggatan 88A-E	A	< 1929	1959	492	643	6	11	0	3,0	1 330	31,8
Väderkvarnen 21	Brunnsgatan 22, Regeringsgatan 79-81, 81B	A	< 1929	-	0	1 368	0	9	0	3,6	0	0,0
NORRMALM SUMMA					492	2 011	6	20	0	6,6	1 330	31,8
SKÄRHOLMEN												
Skärholmens Gård 1	Skärholmens Gårdsväg 26-30	C	< 1929	-	0	608	0	3	0	0,5	0	0,0
SKÄRHOLMEN SUMMA					0	608	0	3	0	0,5	0	0,0
STADSHAGEN												
Lilla Hornsberg 1	Hornsbergs Strand 22-24	A	< 1929	1929	94	279	1	1	1	0,7	1 496	12,3
Mariedal 1	Hornsbergs Strand 14A-B	A	< 1929	-	0	575	0	2	0	0,1	0	0,0
STADSHAGEN SUMMA					94	854	1	3	1	0,8	1 496	12,3
SÄTRA												
Långsätra 2	Sätragårdsvägen 183, 187	C	< 1929	-	0	110	0	1	0	0,1	0	0,0
Sätra Gård 2	Sätragårdsvägen 6A-B	C	< 1929	-	188	0	2	0	0	0,3	1 473	4,7
SÄTRA SUMMA					188	110	2	1	0	0,4	1 473	4,7
SÖDERMALM												
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 42, 42A-B, 44, 54, Tengdahlsgatan 32	A	< 1929	1929	140	2 030	3	29	11	5,5	2 228	48,9
Barnängens Gård 2	Tegelviksgatan 56-60	A	< 1929	1997	837	0	18	0	0	1,2	1 378	23,0
Barnängens Gård 3	Tegelviksgatan 46-52, 52A-C	A	< 1929	1997	969	109	15	3	0	1,3	1 290	27,0
Barnängsbacken Större 4	Kvastmakarbacken 3	A	< 1929	-	140	0	1	0	0	0,2	1 376	45,5
Blecktorner 1	Södermannagatan 61	A	< 1929	-	0	400	0	1	0	0,8	0	0,0
Bonden Större 44	Bondegatan 32, Södermannagatan 26	A	< 1929	1979	87	99	1	3	0	0,3	1 193	4,0
Bonden Större 45	Skånegatan 69, Södermannagatan 28-32	A	< 1929	1983	598	147	9	5	0	1,0	1 248	17,9

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Bondesonen Större 19	Nytorget 15, 15A-C	A	< 1929	-	0	2 075	0	23	0	2,7	0	0,0
Bondesonen Större 21	Nytorget 3, 5A-C, 7A-F, 9A-C	A	< 1929	1980	1 044	44	19	1	0	1,5	1 292	27,4
Bondesonen Större 23	Nytorget 13A-C	A	< 1929	1929	176	126	3	2	0	0,5	1 213	6,9
Drottningen 2	Högbergsgatan 10, 10A-C, Nytorgsgatan 4	A	< 1929	1929	539	43	13	1	0	0,7	943	13,5
Drottningen 3	Högbergsgatan 12	A	< 1929	1955	666	50	11	1	0	0,8	1 052	16,7
Drottningen 4	Högbergsgatan 14A-B	A	< 1929	1973	283	0	3	0	0	0,4	1 355	7,4
Drottningen 5	Högbergsgatan 16, Katarina Kyrkbacke 7A-C	A	< 1929	1972	799	186	15	3	0	1,6	1 222	24,8
Drottningen 12	Katarina Kyrkbacke 5, 5A-B	A	< 1929	1929	277	0	7	0	0	0,3	950	6,7
Drottningen 13	Katarina Kyrkbacke 3	A	< 1929	1930	613	22	15	3	0	0,8	1 043	15,2
Dykärret Mindre 10	Björngårdsgatan 14A, Högbergsgatan 71, 71A-D	A	< 1929	1981	1 036	787	11	7	0	3,2	1 501	43,2
Ekermanskagården 1	Ekermans Gränd 3-5	A	< 1929	-	0	337	0	1	0	0,2	0	0,0
Engelska Huset 3	Götgatan 48	A	< 1929	1969	153	1 053	2	4	0	4,3	1 153	33,2
Faggens Krog 1	Gaveliusgatan 5A-D	A	< 1929	1999	388	0	4	0	0	0,5	1 457	19,0
Fiskaren Mindre 16	Fiskargatan 2, Mosebacke Torg 7	A	< 1929	-	75	7	1	1	0	0,1	704	3,0
Flintan 1	Bergsprängargränd 1, 2A-B, 3-6, Mäster Pers Gränd 1, 2A-C, 4-6, 8A-B, Renstiernas Gata 39	A	< 1929	1976	565	340	7	8	0	1,5	1 428	36,1
Fotangeln 1	Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	A	< 1929	1972	1 015	341	19	9	0	2,2	1 265	32,9
Fotangeln 3	Maria Trappgränd 5	A	< 1929	-	0	1 233	0	3	0	1,9	0	0,0
Fotangeln 5	Bastugatan 3	A	< 1929	1972	324	37	6	1	0	0,5	1 289	9,3
Färgargården 1	Barnängsgatan 66, Färgargårdstorget 7-9	A	< 1929	-	454	0	3	0	0	0,5	1 344	22,4
Glasbruksklippan 1	Mäster Mikael Gata 6A-E, 8, 10A-E	A	< 1929	1980	642	73	9	3	0	1,0	1 229	17,8
Graniten 28	Kristinehovsgatan 2-6	A	< 1929	1929	0	911	0	2	0	1,1	0	5,2
Grindvaktan 1	Varvsgatan 10C	A	< 1929	-	99	0	1	0	0	0,1	806	8,7
Gröna Gården 1	Kvastmakarbacken 1A-B	A	< 1929	1995	650	0	17	0	0	0,9	1 215	17,8
Haren 5	Yttersta Tvärgränd 3A-B, 5-9, 9B	A	< 1929	1982	769	10	12	1	0	1,0	1 243	20,2
Haren 6	Gamla Lundagatan 6, 6A-B, 8-10, 12A-B, 14, 19-21	A	< 1929	1960	885	0	9	0	0	1,0	1 209	21,4
Heleneborg 1	Söder Mälarstrand 111	A	< 1929	2000	445	76	4	1	0	0,8	1 663	14,6
Justitia 27	Stigbergsgatan 21	A	< 1929	-	0	142	0	1	0	0,1	0	0,0
Kaninen Minsta 6	Yttersta Tvärgränd 2A-C	A	< 1929	1980	315	20	4	1	0	0,4	1 266	8,5
Kaninen Minsta 8	Yttersta Tvärgränd 6A-B	A	< 1929	1983	563	28	6	1	0	0,7	1 302	14,7
Kaninen Minsta 10	Yttersta Tvärgränd 10A-E	A	< 1929	1980	744	48	15	1	0	1,2	1 247	21,7
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkbacke 2, Klevgränd 16A-B	A	< 1929	1929	869	151	14	7	0	2,1	1 924	25,9
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	A	< 1929	1929	236	20	9	2	0	0,6	1 805	5,3
Katarinabacken 9	Höga Stigen 7	A	< 1929	1978	170	67	2	1	0	0,4	1 199	6,1
Katarinabacken 10	Höga Stigen 3, Klevgränd 14	A	< 1929	1970	202	163	4	7	0	0,7	1 115	8,5
Kattfoten Mindre 2	Bastugatan 40A-B	A	< 1929	1958	953	67	18	4	0	1,3	1 165	25,7
Kattfoten Mindre 10	Bastugatan 44A-B, 46A-B	A	< 1929	1929	371	42	9	2	0	0,5	1 053	15,6
Kattfoten Större 30	Bastugatan 30A-B, 32, Lilla Skinnarviksgränd 2	A	< 1929	1989	416	0	6	0	0	0,7	1 508	23,6
Kattfoten Större 31	Bastugatan 28A-D	A	< 1929	1960	440	90	6	2	0	0,7	1 082	19,5
Kattungarna 1	Bastugatan 36, Lilla Skinnarviksgränd 1	A	< 1929	1974	804	56	11	4	4	1,2	1 312	22,4
Kattögat 1	Lilla Skinnarviksgränd 6	A	< 1929	1974	167	47	3	2	0	0,3	1 042	5,1
Kattörat 1	Bastugatan 22A-E, 24A-B	A	< 1929	1973	877	63	13	2	0	1,4	1 388	25,4
Klinten 2	Mäster Mikael Gata 9, 9A-B, 11	A	< 1929	-	326	0	3	0	0	0,4	1 270	12,6

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Klinten 3	Mäster Mikaels Gata 7, 7A-B	A	< 1929	-	68	0	1	0	0	0,1	1 254	7,4
Kronan 1	Fjällgatan 38A-B	A	< 1929	1982	297	0	5	0	0	0,4	1 277	7,9
Kronan 2	Fjällgatan 40	A	< 1929	1982	460	7	7	1	0	0,6	1 250	11,9
Kronan 5	Fjällgatan 30-32, 32A-B, 34-36, 36A-B, Sista Styverns Trappor 1-5, Stigbergsgatan 33	A	< 1929	1983	678	332	9	5	0	1,3	1 250	22,3
Kungen 6	Katarina Kyrkbacke 8, Roddargatan 3A-B, 5, 5A-B, Svartensgatan 32-34, 34A-B, 38, 38A-B	A	< 1929	1970	854	73	11	2	0	1,2	1 238	23,3
Lappskon Större 8	Bastugatan 6A-C, Maria Trappgränd 2, Pryssgränd 8A-D, 10A-E, Söder Mälarstrand 15A-B, 17, 19A	A	< 1929	1929	2 193	1 697	33	24	0	6,9	1 316	93,4
Lappskon Större 10	Bellmansgatan 2, Pryssgränd 12-14, Söder Mälarstrand 21	A	< 1929	1977	0	4 046	0	29	0	11,4	0	98,0
Lilla Blecktornet 1	Katarina Bangata 70	A	< 1929	-	0	450	0	1	0	0,7	0	0,0
Lilla Pryssan 1	Tavastgatan 6	A	< 1929	1976	543	27	6	1	0	0,7	1 208	14,0
Lorensberg 1	Söder Mälarstrand 115	A	< 1929	1984	164	67	3	2	0	0,3	1 200	5,6
Lotsen 8	Skeppargränd 3	A	< 1929	-	82	0	1	0	0	0,1	1 153	7,7
Lotsen 17	Äsögatan 203	A	< 1929	-	176	0	1	0	0	0,2	1 185	9,2
Lotsen 18	Äsögatan 207, 207A-B	A	< 1929	-	112	0	1	0	0	0,1	1 197	8,6
Lotsen 19	Äsögatan 209	A	< 1929	-	120	0	1	0	0	0,1	1 183	8,9
Lotsen 20	Skeppargränd 1	A	< 1929	-	73	0	1	0	0	0,1	1 124	7,6
Lotsen 21	Äsögatan 195	A	< 1929	-	93	0	1	0	0	0,1	1 191	7,9
Ludvigsberg 4	Ludvigsbergsgatan 18-22	A	< 1929	1982	0	1 200	0	2	0	2,9	0	25,2
Ludvigsberg 14	Ludvigsbergsgatan 10-12, 16	A	< 1929	1969	292	92	3	2	15	0,6	1 221	8,6
Magistern 3	Sankt Paulsgatan 39A-D	A	< 1929	1929	0	883	0	1	0	0,9	0	11,5
Mineralet 1	Skånegatan 106-110	A	< 1929	1971	49	208	1	2	0	0,5	1 217	12,0
Mosebacke 11	Fiskargatan 1A-B	A	< 1929	1929	0	849	0	2	0	0,7	0	10,0
Mosebacke 12	Fiskargatan 3	A	< 1929	1929	0	248	0	2	0	0,2	0	3,3
Nederland 20	Götgatan 46, Noe Arksgränden 2	A	< 1929	1987	785	491	9	11	0	3,0	1 512	35,7
Ormen Mindre 1	Bellmansgatan 18, 18A-C, Hornsgatan 40	A	< 1929	1974	814	133	14	8	0	1,5	1 317	25,4
Ormen Mindre 2	Hornsgatan 42A-B	A	< 1929	1975	496	131	8	5	0	1,0	1 290	15,9
Ormen Mindre 3	Hornsgatan 44A-C	A	< 1929	1975	482	227	10	10	0	1,2	1 306	17,2
Ormen Mindre 9	Blecktornsgränd 13A-D, Hornsgatan 50A-C	A	< 1929	1974	1 385	949	25	18	0	4,3	1 290	56,8
Ormen Mindre 12	Brännkyrkagatan 29	A	< 1929	1959	659	0	13	0	0	0,8	1 078	16,2
Ormen Mindre 13	Brännkyrkagatan 27, Hornsgatan 48A-B	A	< 1929	1976	810	274	13	12	0	1,7	1 322	27,3
Ormen Mindre 14	Brännkyrkagatan 25	A	< 1929	1960	681	87	13	4	0	1,0	1 203	18,3
Ormen Mindre 15	Hornsgatan 46	A	< 1929	1974	609	206	9	14	0	1,4	1 274	20,4
Ormen Mindre 16	Bellmansgatan 16A-C	A	< 1929	1978	523	86	9	2	0	1,0	1 322	15,8
Ormen Större 7	Blecktornsgränd 10	A	< 1929	-	0	317	0	2	0	0,6	0	0,0
Ormsaltaren 9	Klevgränd 1C	A	< 1929	-	140	0	1	0	0	0,2	1 456	8,9
Paris 16	Sankt Paulsgatan 21	A	< 1929	1969	0	1 800	0	1	0	2,2	0	25,2
Pelarbacken Större 30	Kapellgränd 2A-B	A	< 1929	1986	466	120	6	3	0	1,1	1 490	15,6
Rudan Mindre 4	Tjärhovsgatan 36-38	A	< 1929	1960	140	208	1	1	0	0,5	1 174	6,7
Sandbacken Mindre 45	Sandbacksgatan 7	A	< 1929	1930	0	76	0	1	0	0,2	0	1,5
Sandbacken Större 10	Katarina Ö Kyrkogårdsg 13	A	< 1929	1970	502	11	8	3	0	0,7	1 221	12,8
Sandbacken Större 14	Nytorpgsgatan 14, Sandbacksgatan 4	A	< 1929	1970	667	135	8	4	0	1,1	1 318	18,7
Sandbacken Större 15	Nytorpgsgatan 16	A	< 1929	1971	420	69	7	1	0	0,7	1 258	10,9

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Sandbacken Större 16	Katarina Östra Kyrkogårdsgränd 11, Sandbacksgatan 2	A	< 1929	1970	689	0	9	0	0	0,9	1 291	17,8
Sankta Katarina Större 5	Mäster Mikael's Gata 2, 2A-H, Nytorgsgatan 8	A	< 1929	1971	831	261	16	5	0	1,8	1 236	27,1
Schönborg 5	Götgatan 16, 16A, 18, Peter Myndes Backe 9	A	< 1929	1950	0	3 561	0	6	0	6,4	0	68,7
Skinnaviken 1	Bastugatan 48, 48A-C	A	< 1929	1987	554	0	12	0	0	0,8	1 271	16,2
Spännramen 2	Torkel Knutssonsgatan 9-15	A	< 1929	1974	523	91	9	1	0	1,0	1 307	16,5
Stadsvarvet 3	Folkungagatan 147	A	< 1929	-	0	860	0	1	0	1,0	0	0,0
Stammen 19	Fjällgatan 16A-G	A	< 1929	1981	520	38	8	2	0	0,7	1 257	13,9
Stammen 20	Fjällgatan 18A-D	A	< 1929	1981	160	28	3	1	0	0,3	1 205	4,8
Stammen 37	Fjällgatan 24A-C, 26	A	< 1929	1982	341	0	4	0	0	0,4	1 242	8,6
Stammen 38	Stigbergsgatan 17A-B, 19, 23A-B	A	< 1929	1981	337	43	4	1	0	0,5	1 267	9,4
Stenbocken 6	Brännkyrkagatan 13A-C	A	< 1929	1949	0	900	0	1	0	1,5	0	15,6
Stenbocken 7	Hornsgatan 26A-C, Pustegränd 6	A	< 1929	1982	1 866	588	19	10	0	3,9	1 479	59,8
Stenbocken 8	Brännkyrkagatan 15, Hornsgatan 28-30, 32A-B, Maria Trappgränd 7A-D	A	< 1929	1981	3 157	747	39	11	0	6,4	1 409	99,6
Stenbodarne 1	Fjällgatan 23A-B	A	< 1929	1929	0	2 448	0	21	0	2,7	0	11,3
Stenbodarne 2	Fjällgatan 25, 25A-B, 29-31	A	< 1929	1986	603	542	5	1	0	1,9	1 434	21,0
Stenkolet 2	Stora Mejtens Gränd 8-10, 14	A	< 1929	1950	170	242	2	2	0	0,5	1 587	12,0
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	A	< 1929	1949	111	16	2	1	0	0,2	989	3,2
Sturen Minsta 2	Södermannagatan 2, Tjärhovsgatan 9A, 11, 11A-D	A	< 1929	1929	691	4 425	13	3	0	9,9	1 215	73,8
Sturen Större 11	Östgötagatan 23, 23A-C	A	< 1929	1984	402	75	5	1	0	0,7	1 285	11,9
Svalgången 6	Brännkyrkagatan 19, 19A-B	A	< 1929	1979	1 526	173	21	3	0	2,4	1 375	44,1
Svalgången 7	Bellmansgatan 7, 7A-B, 9-11, Hornsgatan 34, 34A-E, 36, 36A-B, 38, 38A-C, Maria Trappgränd 10	A	< 1929	1975	2 420	998	34	18	0	5,5	1 345	82,8
Södermalm 10:35	Renstiernas Gata 1	A	< 1929	-	0	48	0	2	0	0,2	0	0,0
Södermalm 11:23	Klockstapelsbacken 3-4	A	< 1929	-	0	136	0	1	0	0,2	0	0,0
Tapeten 9	Brännkyrkagatan 111A-C	A	< 1929	1929	270	291	2	1	0	1,1	1 407	15,3
Tegen 2	Bjurholmsgatan 1A-C, 3A-C, 5A-E, 7A-C, 9A-B, 11A-B	A	< 1929	1997	1 257	1 840	18	24	0	4,0	1 487	64,2
Terrassen 16	Nytorgsgatan 5, 5A-C, 7	A	< 1929	1981	392	21	5	2	0	0,5	1 251	16,7
Tjärboden 1	Kvastmakartrappan 2-10	A	< 1929	1929	0	125	0	5	0	0,3	0	2,5
Tjärhovet Mindre 24	Kvastmakarbacken 6A-B	A	< 1929	-	161	0	2	0	0	0,2	1 343	0,0
Tjärhovet Större 37	Lotskatan 2, Skeppargränd 2	A	< 1929	-	92	27	1	1	0	0,1	1 215	8,4
Tjärhovet Större 38	Skeppargränd 4, Sågargatan 7	A	< 1929	-	106	0	1	0	0	0,1	1 167	8,3
Tjärhovet Större 39	Skeppargränd 6	A	< 1929	-	87	29	1	1	0	0,3	1 950	8,4
Tjärhovet Större 40	Skeppargränd 8	A	< 1929	-	117	0	1	0	0	0,2	1 493	9,1
Tjärlökaren 1	Åsögatan 206	A	< 1929	-	50	0	1	0	0	0,1	1 265	0,0
Tjärlökaren 2	Åsögatan 208	A	< 1929	1929	0	20	0	1	0	0,1	0	0,5
Tjärvräkaren 1	Åsögatan 211	A	< 1929	-	134	0	1	0	0	0,1	1 191	0,0
Tjärvräkaren 2	Åsögatan 213	A	< 1929	-	70	0	1	0	0	0,1	1 131	0,0
Tofflan 1	Bastugatan 12A-D, Pryssgränd 1	A	< 1929	1976	913	103	14	6	0	1,5	1 316	26,5
Tofflan 3	Bastugatan 14A-B	A	< 1929	1977	918	156	14	5	0	1,6	1 288	27,2
Tofflan 4	Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	A	< 1929	1978	849	131	12	3	0	1,6	1 301	26,3
Trappan 5	Bastugatan 5, 7A-C, Maria Trappgränd 4, Tavastgatan 2A-B	A	< 1929	1975	1 118	417	14	9	0	2,2	1 390	35,8
Tömmen 1	Wollmar Yxkullsgatan 23	A	< 1929	1929	0	953	0	1	0	1,6	0	15,6
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	A	< 1929	1929	627	140	7	1	0	0,8	1 087	15,4

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
Ugglan Mindre 8	Brännkyrkagatan 26, Ugglegränd 4A-E	A	< 1929	1971	424	84	7	3	0	0,8	1 239	12,7
Ugglan Större 6	Brännkyrkagatan 22B, Ugglegränd 3	A	< 1929	1971	163	0	3	0	0	0,2	1 240	4,3
Ugglan Större 7	Brännkyrkagatan 22A	A	< 1929	1960	76	22	1	1	0	0,2	1 263	2,4
Ugglan Större 8	Brännkyrkagatan 20A-D	A	< 1929	1971	300	41	5	2	0	0,5	1 257	8,9
Ugglan Större 9	Bellmansgatan 14A-D, Brännkyrkagatan 18A-B	A	< 1929	1975	666	106	13	4	0	1,2	1 254	19,8
Urvädersklippan Mindre 5	Urvädersgränd 13	A	< 1929	1985	540	72	8	1	0	0,9	1 280	15,0
Utkiken 10	Lotsgatan 3	A	< 1929	-	73	0	1	0	0	0,1	1 124	7,6
Utkiken 12	Lotsgatan 1	A	< 1929	-	92	0	1	0	0	0,1	1 146	8,2
Utkiken 13	Lotsgatan 5	A	< 1929	-	71	0	1	0	0	0,1	1 172	7,5
Utkiken 19	Sågargatan 1A-B	A	< 1929	1974	202	45	1	1	0	0,3	1 229	5,8
Utkiken 21	Folkungagatan 164	A	< 1929	1929	0	30	0	1	0	0,1	0	0,7
Utkiken 22	Lotsgatan 7-9	A	< 1929	-	52	24	1	1	0	0,1	1 049	7,6
Uven Större 4	Brännkyrkagatan 69-71, Hornsgatan 82	A	< 1929	1929	0	1 454	0	10	0	3,6	0	30,0
Vintertullen 20	Malmgårdsvägen 57A-E, 59A-D, 61A-D	A	< 1929	1929	1 848	4	21	1	3	2,4	1 360	46,6
Vintertullen 21	Malmgårdsvägen 55A-H	A	< 1929	1929/1950	1 238	118	16	3	17	2,3	1 432	36,1
Vintertullen Mindre 4	Malmgårdsvägen 53A-C	A	< 1929	-	422	0	3	0	0	0,5	1 349	13,4
Västergötland 11	Sankt Paulsgatan 5	A	< 1929	1959	404	153	6	2	0	1,0	1 207	14,0
Västergötland 24	Götgatan 28, Repslagargatan 13A-D	A	< 1929	1929	1 923	343	21	9	0	4,3	1 435	61,4
Östergötland 10	Ragvaldsgatan 17, Sankt Paulsgatan 11, 11A-C	A	< 1929	1983	664	220	7	6	0	1,5	1 477	22,6
Östergötland 25	Ragvaldsgatan 19A-C	A	< 1929	1929	845	220	21	5	0	2,0	1 434	27,9
Överkikaren 1	Guldgränd 1, Södermalmstorg 4	A	< 1929	1988	1 062	677	9	6	0	3,3	1 550	45,6
Överkikaren 25	Hornsgatan 24	A	< 1929	1985	0	710	0	1	0	1,8	0	16,6
Överkikaren 32	Hornsgatan 8	A	< 1929	1929	156	315	3	3	0	0,9	1 729	10,6
Överkikaren 33	Hornsgatan 6	A	< 1929	1929	355	209	4	1	0	1,0	1 715	13,7
SÖDERMALM SUMMA					71 592	52 359	1 053	542	50	202,9	1 322	2 921,3
VASASTADEN												
Cedersdals Malmgård 1	Vanadislunden 1A-C, 2A-D, 3A-B, 4	A	< 1929	1950	1 268	110	36	2	0	1,6	930	35,5
Cedersdals Malmgård 2	Sveavägen 154	A	< 1929	-	130	0	1	0	0	0,1	880	11,1
Grötlunken 3	Eastmansvägen 30-34	A	< 1929	-	0	302	0	2	0	0,5	0	0,0
Grötlunken 4	Eastmansvägen 36-38, Sabbatsbergsvägen 3	A	< 1929	-	0	231	0	1	0	0,1	0	0,0
Grötlunken 5	Sabbatsbergsvägen 1	A	< 1929	-	0	1 054	0	1	0	2,1	0	0,0
Hälsobrunnen 3	Eastmansvägen 35-37	A	< 1929	-	0	698	0	3	0	1,4	0	0,0
Silverskopen 2	Sabbatsbergsvägen 6-8	A	< 1929	1929	0	1 620	0	6	0	3,5	0	23,8
Vasastaden 1:100	Norra Stationsgatan 40A-B	A	< 1929	-	0	144	0	2	0	0,2	0	0,0
Vasastaden 2:97	Holländargatan 5	A	< 1929	-	0	30	0	1	0	0,0	0	0,0
VASASTADEN SUMMA					1 398	4 189	37	18	0	9,5	927	70,4
ÅKESHOV												
Natt Och Dag 1	Åkeshovs Gårdsväg 8	C	< 1929	1929	0	1 417	0	2	0	1,9	0	9,9
ÅKESHOV SUMMA					0	1 417	0	2	0	1,9	0	9,9

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
ÅRSTA												
Sundsta Gård 1	Sundstabacken 4-6, Sundstabacken 8A-C	A	< 1929	1989	851	53	11	1	0	1,4	1 547	18,7
ÅRSTA SUMMA					851	53	11	1	0	1,4	1 547	18,7
ÖRBY SLOTT												
Örby Gård 2	Örby Slottsväg 24-28	C	< 1929	1929	0	933	0	1	0	1,1	0	7,3
ÖRBY SLOTT SUMMA					0	933	0	1	0	1,1	0	7,3
ÖSTERMALM												
Östermalm 1:17	Skeppargatan 34, 38, Storgatan 23A-D	A	< 1929	1970	0	2 754	0	8	1	7,8	0	29,8
ÖSTERMALM SUMMA					0	2 754	0	8	1	7,8	0	29,8
STADSHOLMEN SUMMA					110 431	89 119	1 633	865	70	332,7	1 314	4 559,0

Distrikt Vällingby Centrum

Stadsdel/ Fastighetsbeteckning	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Yta lägenheter	Yta lokaler	Antal lägenheter	Antal lokal	Antal Garage/ P-plats	Total hyresvärde, mnkr	Bostad, normhyra/kvm 3 RoK, 77kvm	Tax värde, mnkr
VÄLLINGBY CENTRUM												
Kartritaren 3	Vittangigatan 8A, Vittangiplan 2-6, 10-14, 18-20, 24-26, Vällingby Torg 1, 5-9, 15, 19, Vällingbyplan 1-3, 7-13, 17, 21	C	1955	2007	0	4 938	0	21	0	11,3	0	76,4
Kontorsskylten 2	Bjurforsgatan 2, 5, Bräckefaret 2, Frostviksfaret 2, Pajalagatan 11-15, 37-39, 43, 49-51, Vällingby Torg 6, 10, 18, 24, 30-32, 36, Vällingbygången 1, 7-17, Vällingbyplan 10-12	C	1954	2006	0	15 095	0	69	0	26,4	0	206,1
Kontorsskylten 5	Bjurforsgatan 1, Bräckefaret 5 Frostviksfaret 5, Matforsgatan 7, Pajalagatan 1-9, 17-19, 23-25, 29-31, Vällingbygången 2-8, 12-16, Vällingbyplan 2-8, Vännäsgången 2-24, Årevägen 57-59	C	1954	2008	0	24 075	0	81	0	40,2	0	352,0
Kontorsskylten 6	Frostviksfaret 6, Kirunagatan 1, Pajalagatan 38, 42, 46-56, Vällingbyplan 16-18, 22-26, Ångermannagatan 173	C	1964	2007	0	13 448	0	68		40,1	0	261,1
Kontorsskylten 8	Frostviksfaret 8, Matforsgatan 9, Solursgången 2-10, Vällingbygången 21-25, 30, Ångermannagatan 132-148, 151-157, 161-171	C	1964	2007	0	34 668	0	53	0	28,9	0	248,2
Kortet 1	Vittangigatan 24-28	C	1956	-	0	815	0	1	0	1,0	0	0,0
Ritskåpet 1	Vällingby Torg 43	C	1956	-	0	1 039	0	1	0	2,1	0	0,0
Sidfoten 1	Vilhelminagatan 1-9, 13-15, Årevägen 12, 16, 20, 24-26, 32-34, 38, 46, 54	C	2007	2007	0	34 068	0	6	0	19,6	0	103,0
Tre Brunnar 1	Vällingby Torg 37	C	1956	1997	0	6 802	0	34	0	8,8	0	60,1
Tuschet 1	Vittangigatan 22	C	1956	1955	0	662	0	1	0	0,8	0	5,4
VÄLLINGBY CENTRUM SUMMA					0	135 610	0	335	0	179,2	0	1 312,2
TOTALSUMMA					1 772 316	541 607	26 729	4 109	10 328	2 948,5	1 235	34 404,3



Huvudkontor
Svenska Bostäder
Box 95
162 12 Vällingby

Webbadress:
svenskabostader.se

Besöksadress:
Vällingbyplan 2