ank=20250604:2025060500036

Svenska Bostäder

Undertecknad verkställande direktör i AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för 2024 har fastställts på årsstämma den 22 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 23 maj 2025

Stefan Sandberg

ank=20250604;20250605000957

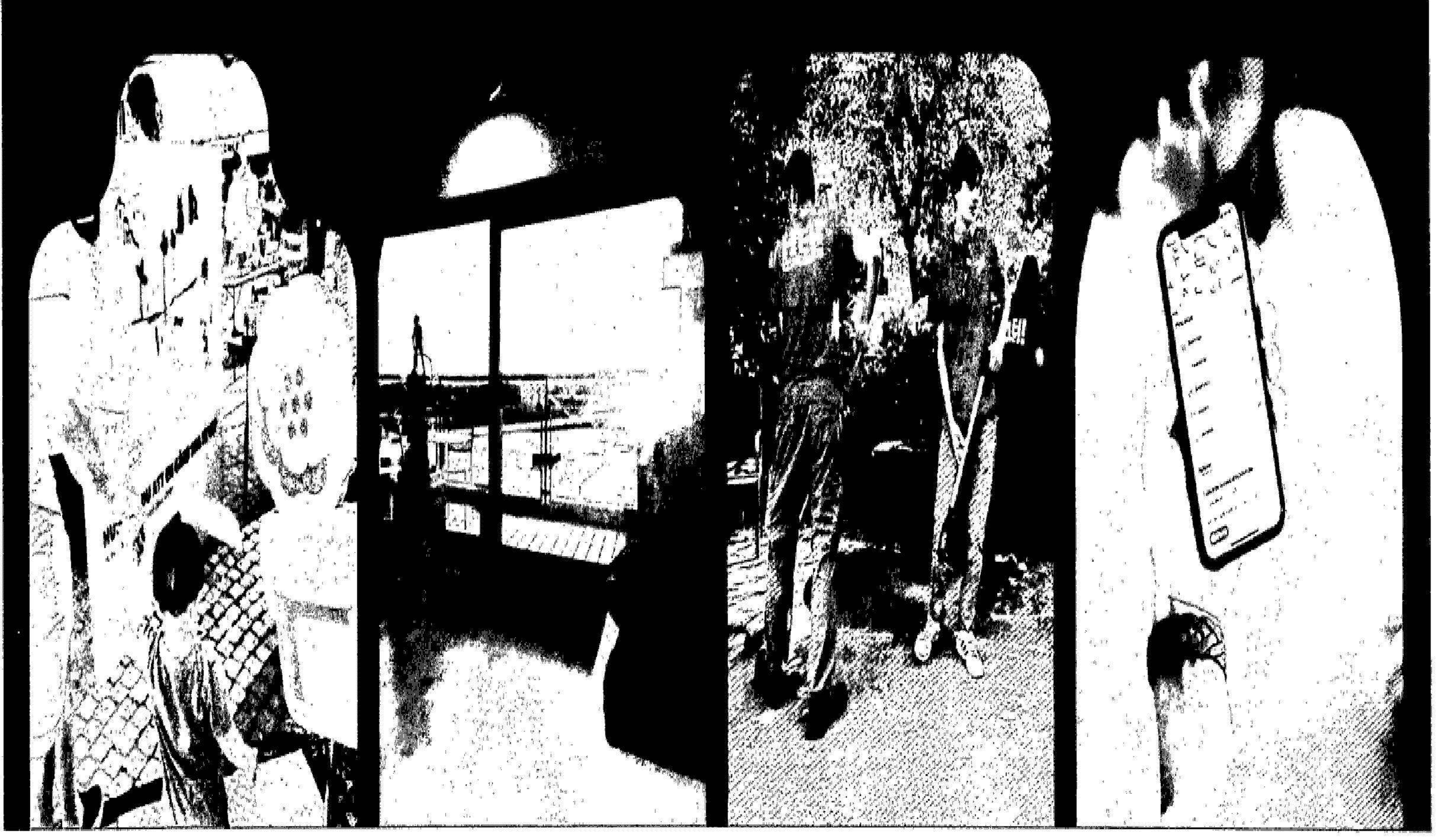
Bilaga 1

AB SVENSKA BOSTÄDER

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

2024

Svenska Bostäder



ank=20250604;20250605000958

Innehållsförteckning

HÅLLBARHETSREDOVISNING
Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–29

2024: Året i korthet	**3**
Vd har ordet	**4**
Kort om Svenska Bostäder	**6**
Styrning och kontroll	**8**
- Organisation och ledning	8
- Målstruktur och ledningssystem	10
- Agenda 2030	11
Riskhantering	**12**
- Krisledning	13
- Säkerhetsklassning	13
Upphandling och leverantörsuppföljning	**14**
Vår påverkan	**15**
- Social hållbarhet	16
- Ekonomisk hållbarhet	22
- Ekologisk hållbarhet	26
Om hållbarhetsredovisningen	**28**
Energidata	**29**

ÅRSREDOVISNING
Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 31–58

Förvaltningsberättelse	**31**
Finansiella rapporter	**38**
Noter	**48**
Revisionsberättelse	**59**
Granskningsrapport	**62**

Symbolförklaring

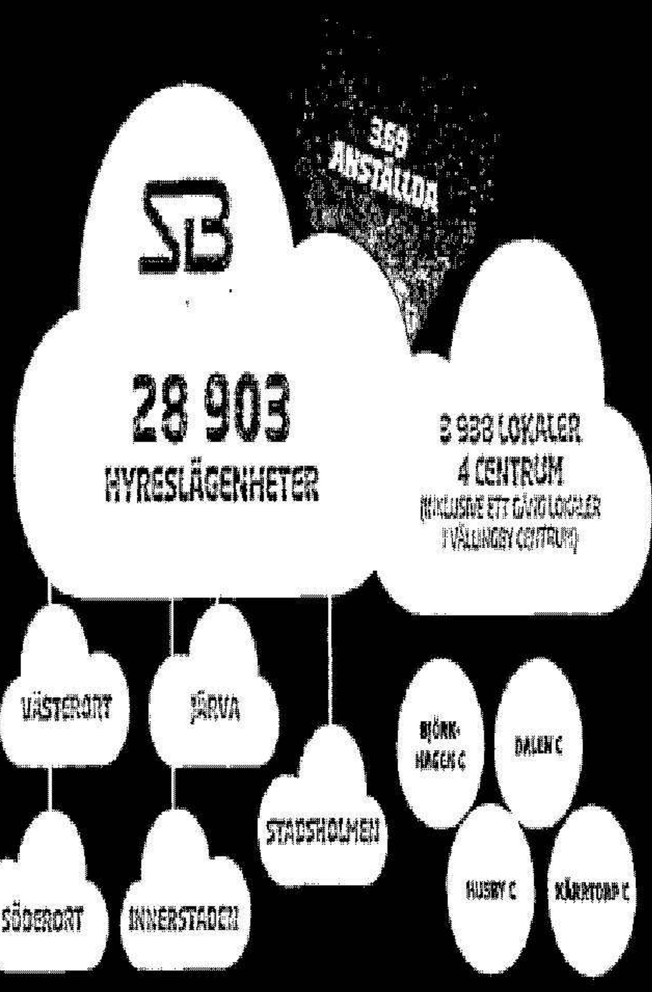
Lokalt förankrat | Indirekt ekonomisk påverkan | Antikorruption | Energi | Utsläpp till luft

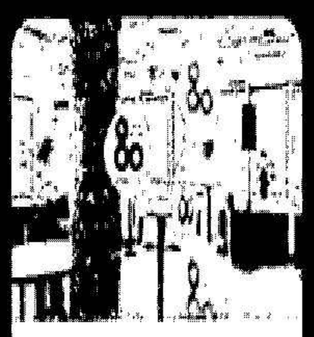


Hemokratievent under matfestivalen i Vällingby. Många barn var med och målade sin drömgård.

ank=20250604;20250605000959

2024: GLIMTAR FRÅN ÅRET





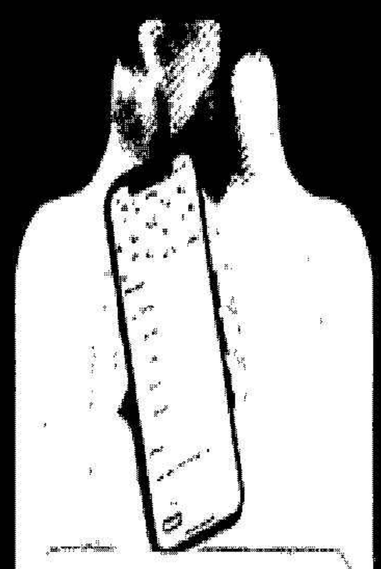
Svenska Bostäder firade 80 stolta år under året. Det uppmärksammades i alla våra kanaler, på kontoret och under Tillsammansdagen.

NYA PROJEKT OCH INITIATIV:

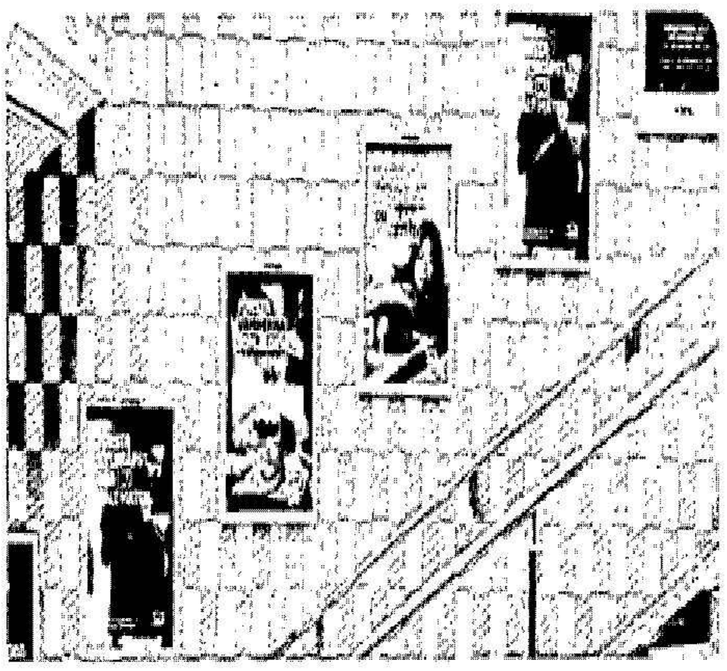
- Pilot i Klart partnerskap
- Grönt kommersiellt hyresavtal i Järva
- Nytt inköpssystem har implementerats
- Klimatberäkningsverktyget KROT har använts i renoveringsprojekt
- Kombohusavtalet har testats för första gången i Rinkeby

312
nybyggda lägenheter stod klara

LITE SIFFROR:
Res. efter finansiella poster: 129 mnkr
Omsättning: 3 696 mnkr
Investeringar: 1 144 mnkr
Soliditet: 50,5 %



En boendeapp stod på hyresgästernas önskelista; där de önskade kunna boka tvättstuga, göra felanmälan samt få information. Fixat 2024!



FRÅN HUNDRA TILL NOLL VAKANSER

När Svenska Bostäder märkte att uthyrningen av studentbostäder gick trögt i våras insåg vi att det behövdes fokus. En tvärfunktionell grupp sattes ihop som arbetade med ett enda mål: noll vakanser i augusti. Arbetet resulterade bland annat i enklare rutiner för att hyra ut i andrahand, ett test där hyresgästerna kunde välja ett flexibelt inflyttningsdatum och en annonskampanj som rullades ut i Stockholms tunnelbana, i sociala medier och andra webbsidor över sommaren. Allting skedde inhouse, med minimal budget. Besöken till webbsidan mångdubblades. Och i slutet av sommaren hade vi nått vårt mål: Alla våra studentlägenheter var uthyrda.

14,4
år är den genomsnittliga kötiden för våra lägenheter*

95,5 % **Stadsholmens kundvärdar** har ett inflyttningsindex på 95,5 %

Stadens bostadsbolag såg till att fler än
4 300
barn och ungdomar kunde delta i sommaraktiviteter anordnade av olika kultur- och idrottsföreningar

* Student- och ungdomslägenheter, seniorlägenheter, korttidskontrakt och övriga kontraktstyper är ej inräknade

PRISER OCH UTMÄRKELSER

Framsteget Hurra! Trygga trappan vann Årets framsteg på Stockholms stads kvalitetsgala. Ett viktigt trygghetssamarbete tillsammans med Stockholmshem, Polisen och Fastighetsägarföreningen i Skärholmen.

Tänk om Svenska Bostäders omställning från helombyggnader till varsam renovering vann priset "Tänk om" i april. Priset delades ut av ACAN Sverige. Ett betyg på att vi är på rätt väg.



NYTT FÖR I ÅR: DRÖNARE I TJÄNST

Att använda drönare för fastighetsbesiktning vid vattenskador innebär snabbare och säkrare inspektioner. Drönaren kan täcka stora områden och ger bilder och videos från olika vinklar, här styrs den av Philip Mellgren, skadesamordnare.

GRANNBALKONG PÅ TRÄDGÅRDSMÄSSAN

Susanne Tornström och Charlotta Josefsson medverkade på Trädgårdsmässan med en monterbalkong. De byggde en historia kring Maj-Lis och Abbas, två grannar som möttes i hissen och vågade säga hej till varandra. Balkongen speglade de två grannarna, i både växter och detaljer.



ank=20250604;20250605009

VD HAR ORDET



Stefan Sandberg i det varsamt renoverade kontoret i Vällingby.

De senaste åren med hög inflation och höga räntenivåer har varit utmanande för Svenska Bostäder. Bolaget har under de svårare åren anpassat sina arbetssätt för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi, vilket har lagt en grund som ger oss en god utgångspunkt för fortsatt utveckling och för att fortsättra kunna leverera på våra uppdrag. Det handlar bland annat om vårt uppdrag att erbjuda ett hållbart liv i och mellan husen, att erbjuda god service till våra hyresgäster, bidra till stadens hållbarhetsmål, ta väl hand om våra fastigheter genom en varsam hantering, och att på sikt kunna bygga fler hem för stockholmarna att bo i.

Vi har slutfört tre nyproduktionsprojekt under året vilket sammanraget gett 312 stycken nya hem. De svåra ekonomiska förutsättningarna för bostadsutveckling har dock gjort det utmanande att starta ytterligare projekt under 2024. Bolaget planerar dock att under sommaren 2025 påbörja byggnationen av nya lägenheter i Rinkeby. Det är särskilt roligt att vi denna gång kommer att använda Sveriges Allmännyttas ramavtal för så kallade Kombohus; industriellt byggda bostäder. Det är första gången avtalet används inom Stockholms stad och det passar väl in med bolagets strategi att öka den industriella produktionen vid byggnation av nya bostäder.

Bolaget förvärvade under 2024 för första gången på länge två fastigheter med sammanlagt 300 nyproducerade lägenheter i Vårberg. Den första fastigheten med 121 lägenheter togs över i september 2024 och den andra förväntas tas över under första halvan av 2025. Även om denna process inte är något nytt normalläge för Svenska Bostäder, så kunde bolaget i en väldigt tuff situation med uteblivande starter av egen nyproduktion, genom förvärvet, tillföra nytt bestånd med relativt sett låg risk jämfört vid egen nyproduktion.

Minskade utsläpp

Investeringarna framåt ser annars huvudsakligen ut att gå till att utveckla och underhålla det befintliga beståndet. Omställningen till varsam renovering som startade för några år sedan fortsätter och innebär bland annat att tidigare total-

ank=20250604;20250605000961

ombyggnader ställs om till stamrenoveringar och proaktivt byggdelsunderhåll. Genom omställningen beräknar bolaget att koldioxidutsläppen utifrån renoveringar i befintligt bestånd kommer minska med 30 procent fram till 2030. Även nyproduktionen kommer minska sin klimatpåverkan framåt genom att varje projekt ges ett utsläppstak. I den senaste nyproduktionsupphandlingen har kravet på maximalt utsläpp satts till 290 kg/kvm och denna utsläppsnivå kommer minska för varje nybyggnationsprojekt som startar fram till år 2030. Sammantaget ska bolagets utsläpp halveras fram till 2030; en minskning med cirka 40 000 ton. Det är en tuff utmaning, men staden och bolaget är dedikerade denna uppgift och är på god väg.

Fokus på service och säkerhet

Bolagets bostadshyresgäster upplevde överlag tyvärr en sämre service än tidigare år. Det så kallade serviceindex i den årliga kundundersökningen minskade och vi levde inte upp till den målnivå som vi hade för 2024. Däremot uppnådde vi målet för de så kallade produktindex och trygghetsindex. Jag är extra stolt över att de ansträngningar som bolagets medarbetare gjort de senaste åren för att det ska bli en trygg boendemiljö har gett effekt.

Bolaget gör nu stora ansträngningar för att leva upp till den efterfrågade servicenivån. Den större organisatoriska förändring som påbörjades redan 2023, som tydliggör roller och ansvar inom den hyresgästnära förvaltningen, går huvudsakligen ut på att vi tydligare ska kunna möta efterfrågan från våra hyresgäster.

En annan organisatorisk förändring som genomförs i samband med årsskiftet 2024/25 handlar om att stärka upp kompetenser och resurser inom juridik och informationsförvaltning. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi vara stolta och trygga i att väsentliga och viktiga offentliga processer har de bästa av förutsättningar, och därför är denna förstärkning viktig för oss.

Jag vill avslutningsvis uttrycka stolthet över det oerhört fina jobb alla medarbetare på Svenska Bostäder och Stadsholmen utför. Detta tillsammans med engagerade hyresgäster, en stark ägare, och en stödjande styrelse bidrar till ett hållbart liv i och mellan husen för alla stockholmare. Tack för stöd och gott samarbete under 2024.

Stefan Sandberg
VD, SVENSKA BOSTÄDER

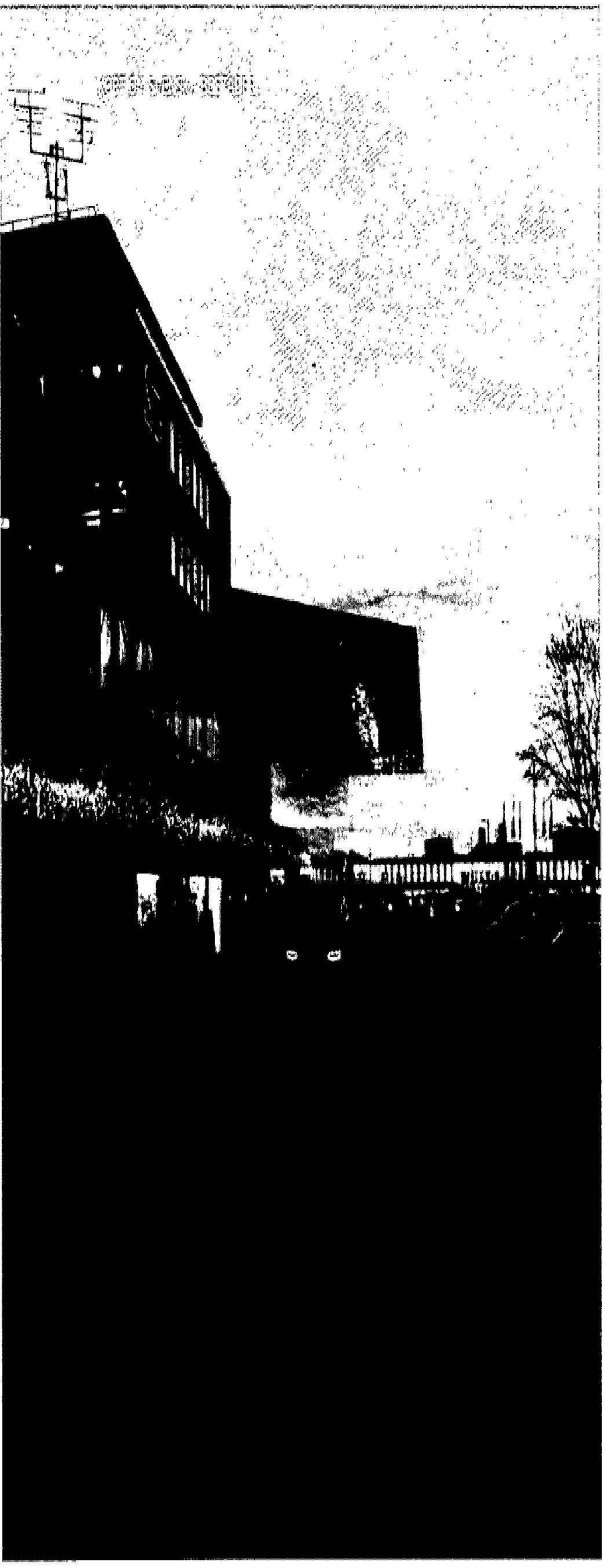
Under Tillsammansdagen firade vi lite extra i år, då Svenska Bostäder fyllde hela 80 år. Vision, mål, värdegrund och våra styrkor stod på programmet. Under kvällen bjöd företagsledningen på en härlig modekavalkad från de årtionden som passerat. Här representerat av Stefan i 80-talstypisk overall.

Fler bilder från året:
Vinnare av Framsteget, paneldeltagande på Business Arena, många Hemokrati-event samt monterhäng på arbetsmarknadsmässan Lava.

2024 - ett år med många spännande och roliga möten.



amk=20250604;20250605000962



Kort om Svenska Bostäder

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

Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till student- och forskarlägenheter, kollektivhusboenden, ungdomslägenheter och seniorboenden. Bolaget äger 28 903 hyreslägenheter och 3 938 lokaler, där ingår centrumanläggningarna i Björkhagen, Dalen, Husby och Kärrtorp. Drygt hälften av lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar, resten är bostadskomplement.

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen har ett unikt uppdrag att rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde och flera av fastigheterna har status som byggnadsminnen. Stadsholmens del i bolaget är 279 fastigheter med 1637 lägenheter och 908 lokaler för uthyrning. Alla siffror i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

NYCKELTAL	2023	2024
Antal fastigheter	685	686
Antal lägenheter	28 463	28 903
Omsättning, mnkr	3 459	3 696
Resultat före skatt, mnkr	-234	129
Soliditet, %	50,1	50,5
Direktavkastning, %	5,4	5,3
Avkastning eget kapital	-1,7	0,7
Avkastning totalt kapital	0,1	1,7
Bokfört värde fastigheter, mnkr	25 583	26 792
Investeringsvolym, mnkr	1 311	1 144
Driftkostnader kr/kvm	778	849
Antal anställda	359	369



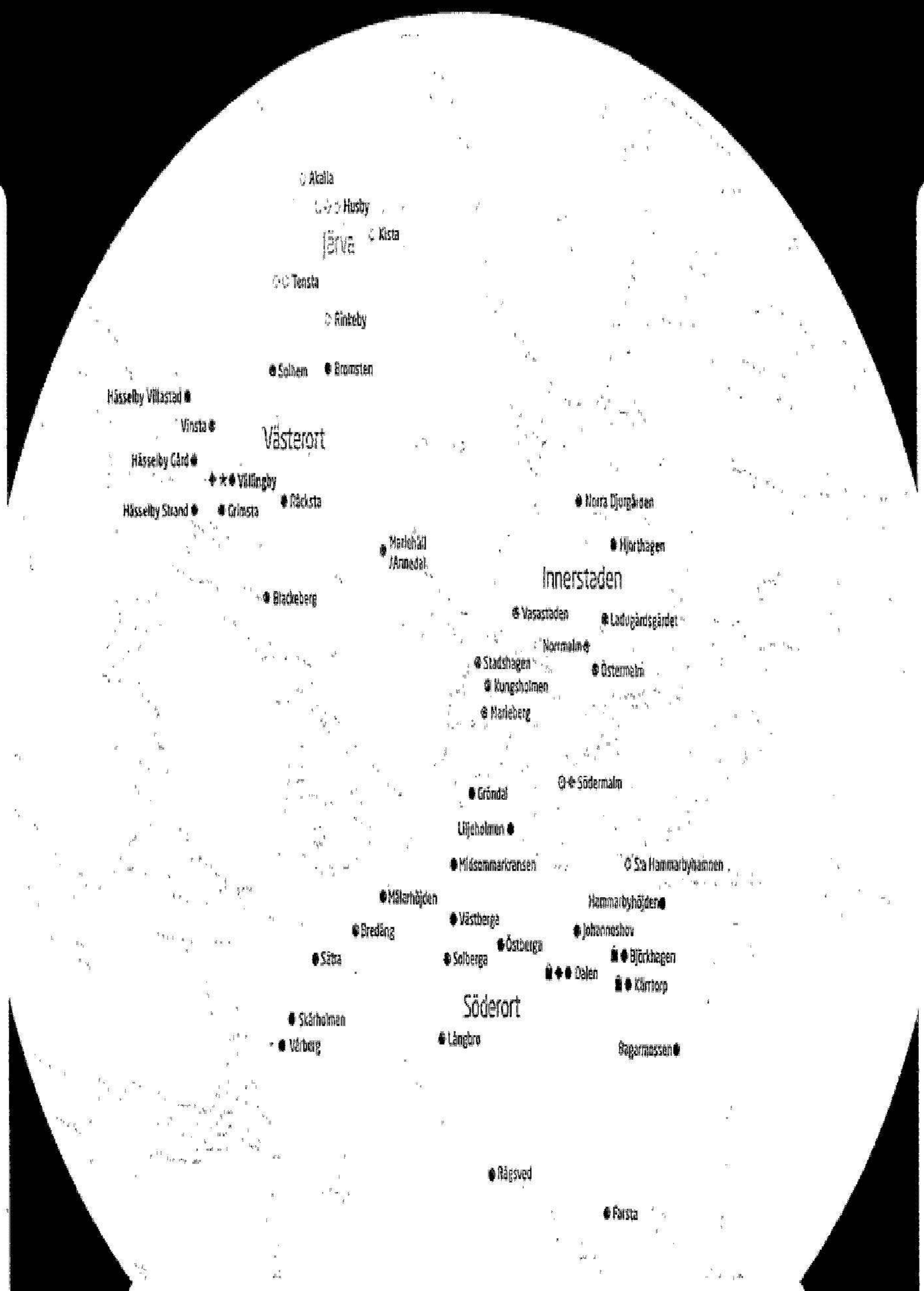
ank=20250604;20250605000963

Järva

Svenska Bostäders fastigheter i distrikt järva byggdes till stora delar i början av 1970-talet. På järva har vi sedan ett antal år genomfört större renoveringar av fastigheterna men är just nu i förändring där vi går från helombyggnader till att fokusera på varsamma renoveringar. Med hjälp av en långsiktig och väl genomarbetad underhållsplan är målet att på ett hållbart sätt planera verksamheten framåt och på bästa sätt rusta fastigheterna tekniskt, öka trivseln och tryggheten för våra boende samt minska energianvändningen.

Västerort

De flesta fastigheterna i distrikt Västerort är byggda under 1950-talet med inslag av en hel del nyproduktion. I och med försäljningen av Vällingby centrum valde vi dock att behålla fyra fastigheter med stort kulturvärde och fortsatt förvalta dessa för att bevara områdets karaktär.



Teckenförklaring

Karta: FCB Fältman & Malmén

Järva · Västerort · Innerstaden · Söderort

Ort · Centrum · Kontor · Huvudkontor

Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm.

Innerstaden

Fastigheterna i distrikt Innerstaden ligger framför allt i områdena Södermalm, Vasastan och Södra Hammarbyhamnen. Åldern varierar stort vilket innebär en intressant blandning av byggnader med olika karaktär och varierande förutsättningar. I Norra Djurgården och Albano har distriktet även ett betydande antal student- och forskarlägenheter.

Söderort

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

Stadsholmen

Stadsholmen är ett dotterbolag till Svenska Bostäder. Stadsholmens fastigheter har stora antikvariska värden och ligger utspridda över hela Stockholm men merparten av lägenheterna finns i Innerstaden, framför allt i Gamla stan och på Södermalm där även Stadsholmen har sitt kontor.

ank=20250604;20250605000964

Styrning och kontroll

AB Svenska Bostäder ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Kommunfullmäktige utser styrelse, suppleanter och lekmannarevisorer för bolaget och bland dessa väljs ordförande och vice ordförande. Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder och har samma styrelse som moderbolaget med tillägget att även Samfundet S:t Erik har en ordinarie styrelseplats.

Hållbarhetsfrågor hanteras av styrelsen i samband med att verksamhetsplan och budget beslutas, samt i samband med tertialvisa uppföljningar. Vd är föredragande i styrelsen och ansvarar för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Som stöd och beredning för vd sammanträder företagsledningen regelbundet och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av vd och avdelningscheferna samt bolagsstrateg.

STYRELSEN



CLARA LINDBLOM (V)
Ordförande sedan november 2022.
Född 1985.



PETER JÖNSSON (M)
Vice ordförande sedan april 2023.
Född 1969.



JOHAN HEINONEN (S)
Ordinarie ledamot. Medlem av styrelsen sedan november 2022.
Född 1966.



KARIN HANQVIST (S)
Ordinarie ledamot. Medlem av styrelsen sedan april 2019.
Född 1943.



MARTIN SAHLIN (MP)
Ordinarie ledamot sedan april 2023.
Född 1985.



JONAS NILSSON (M)
Ordinarie ledamot sedan april 2023.
Född 1967.



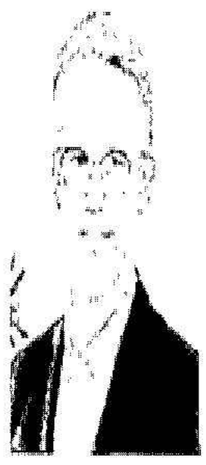
JOHANNA ELGENIUS (L)
Ordinarie ledamot. Medlem av styrelsen sedan december 2021.
Född 1970.



ABDIAZIZ SERAR (S)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1992.



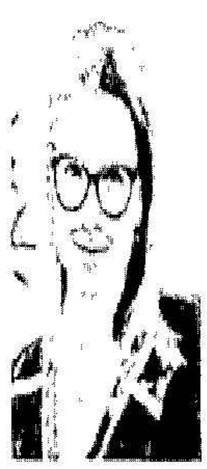
EMILIA WINBERG (S)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1973.



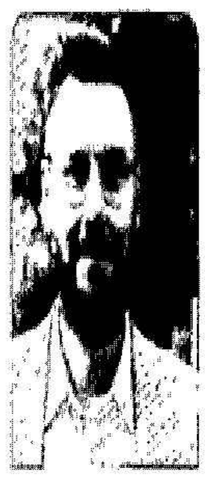
ANTON JÄGARE (S)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1994.



MOHAMED NUUR BASHIR ABDI (V)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1991.



KRISTIINA KATAJIKKO (M)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1974.



PATRIK STÅHLGREN (C)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1969.



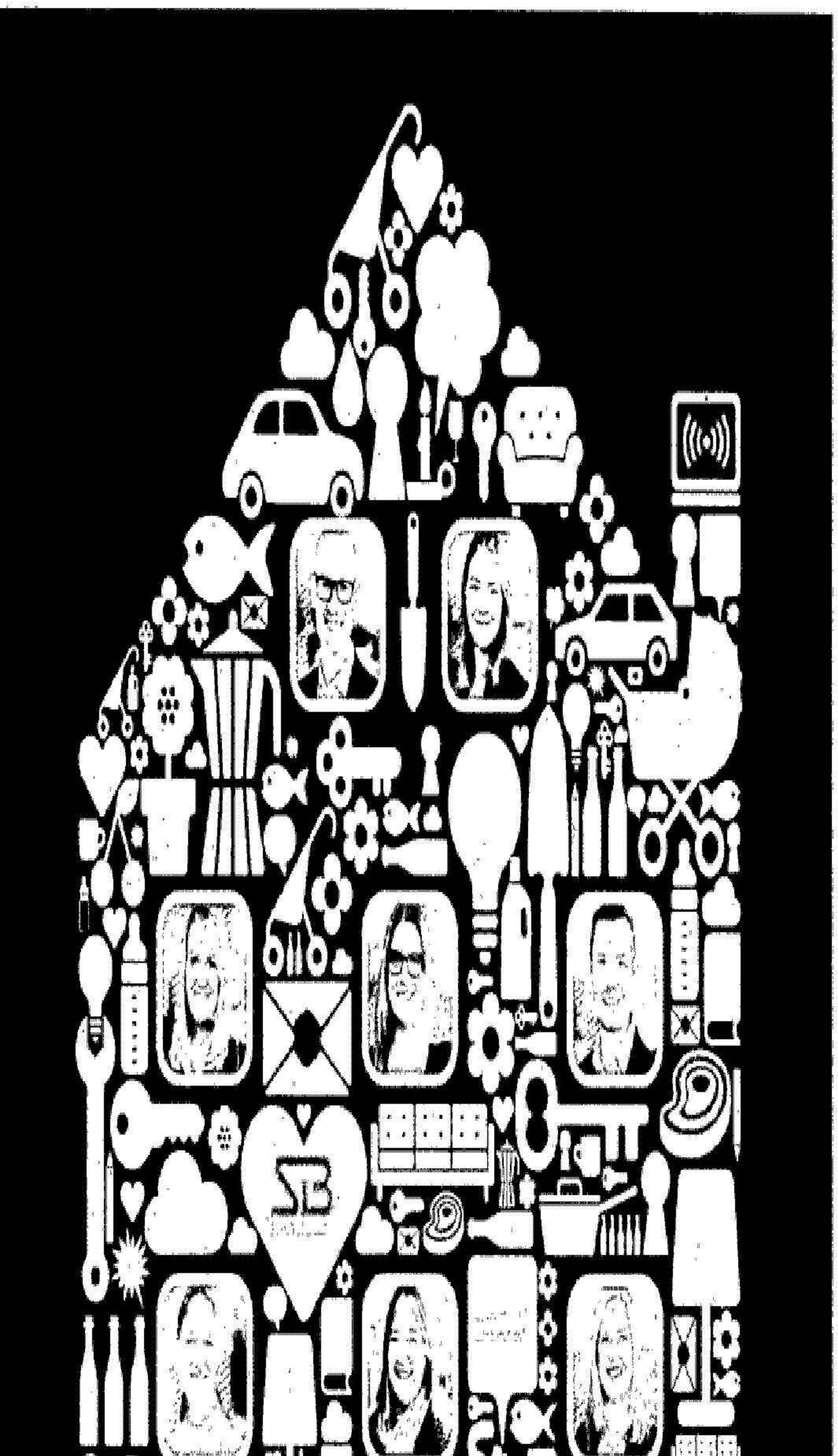
JAN-ERIC LUNDQVIST (KD)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1956.



CARL HENRIK GRATTE
Personalrepresentant sedan 2023.
Född 1981, SACO.



RENÉE FISCHER ENGSTRÖM
Personalrepresentant sedan 2022.
Född 1964, Vision.



FÖRETAGSLEDNINGEN SVENSKA BOSTÄDER

Våning 1 från vänster: Fredrika Andersson, HR-chef, Jannike Siljan, verksamhets-utvecklingschef, Ida Strutt, kommunikationschef

Våning 2 från vänster: Monica Häger, ekonomichef, Åsa Steen, förvaltningschef, Anton Leigard, fastighetsutvecklingschef

Våning 3 Stefan Sandberg, vd, Matilda Malmquist Glas, kanslichef (sedan 250101)

ILLUSTRATION CONSID

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
Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen.

UTVECKLA
Vi bygger nytt och rustar upp vårt fastighetsbestånd.

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

FÖRVALTA
Vi förvaltar våra fastigheter och närmiljön - för ett hållbart liv i och mellan husen.

Bolagets fem väsentliga påverkansområden

Lokalsamhället

Indirekt ekonomisk påverkan

Antikorruption

Energi

Utsläpp till luft

ank=20250604;20250605000966

Målstruktur och ledningssystem

Kommunfullmäktige har beslutat om en långsiktig vision för Stockholms stad: Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Med utgångspunkt i visionen tar staden varje år fram och fattar beslut om budget för Stockholms stad. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den.

Med utgångspunkt i Stockholms stads vision och budget samt omvärldens megatrender har bolaget tagit fram en vision "Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen" samt en affärsplan, innehållandes fem långsiktiga bolagsmål:

- **Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem**
- **Våra bostadsområden är socialt hållbara**
- **Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara**
- **Vår ekonomi är långsiktigt hållbar**
- **Vår arbetsplats är hållbar och innovativ**

Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar samt specifika handlingsplaner tar alla delar av Svenska Bostäder fram verksamhetsplaner, där mål, ägardirektiv, strategier och aktiviteter bryts ned på respektive nivå till konkreta lokala aktiviteter. Verksamhetsplanerna följs upp i samband med tertialbokslut och årsbokslut.

Svenska Bostäder-koncernen har ett kvalitetsledningssystem vars syfte är att säkerställa att bolaget på ett systematiskt sätt planerar, styr och följer upp verksamheten utifrån målen. Ledningssystemet säkerställer även att det finns gemensamma arbetssätt, struktur och metoder för att arbeta med avvikelserapportering och ständiga förbättringar. Kopplat till kvalitetsledningssystemet har Svenska Bostäder ett miljöledningssystem som sedan 2023 är certifierat enligt ISO 14001.

Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen

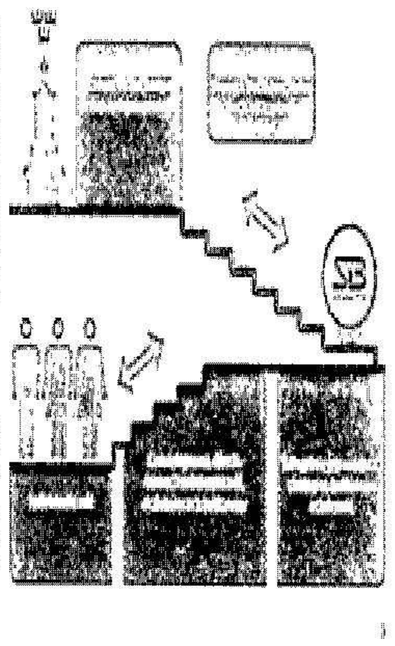


STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Stockholms stad

Svenska Bostäder

Vårt ledningssystem



Agenda 2030

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

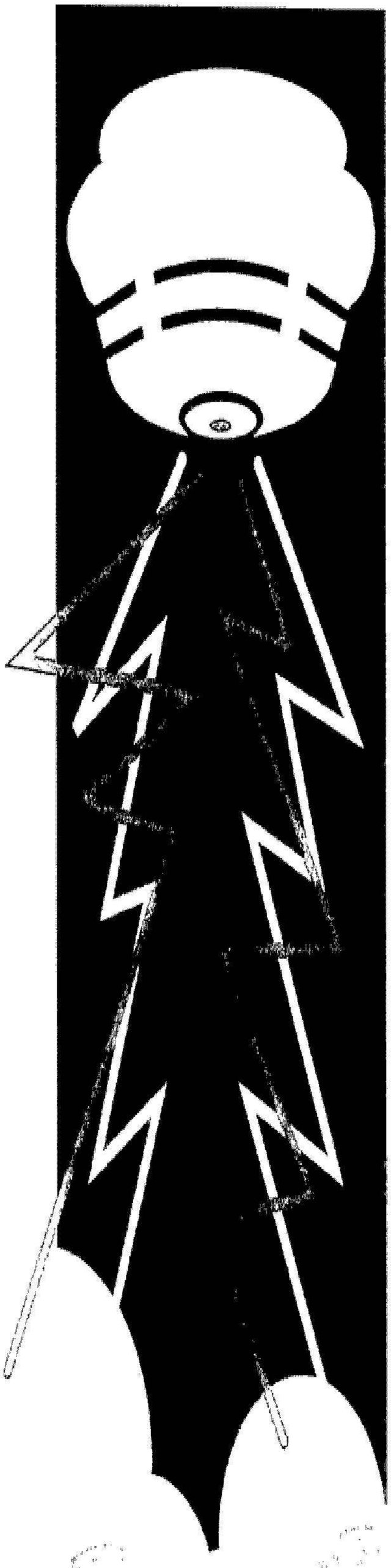
- **Att avskaffa extrem fattigdom**
- **Att minska ojämlikheter och orättvisor**
- **Att främja fred och rättvisa**
- **Att lösa klimatkrisen**

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



ank=20250604:202506050096$

Riskhantering



Bolagets strategiska risker utvärderas årligen. På bolagsnivå hanteras risker med väsentligt riskvärde i en Väsentlighets- och Riskanalys (VoR). De risker som bolaget har rådighet över och som uppnår ett högt riskvärde omhändertas i bolagets internkontrollplan (IKP), medan de risker som har högt riskvärde där bolaget inte har rådighet omhändertas i risk- och sårbarhetsanalysen (RSA). Detta ger en mer utvecklad riskanalys vilket medför en möjlighet att analysera och hantera risker på ett bättre sätt än tidigare. De strategiska risker som fanns under 2023 har i sak inte ändrats under 2024.

Under 2024 har Svenska Bostäder fördjupat analysen av hur Rysslands invasion av Ukraina samt hur det ökade inflytandet från gängkriminalitet i samhället påverkar bolagets risker. Bolagets risker finns inom områdena: brottslighet och korruption, fastighetsbrand, svart arbetskraft, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel, störningar i kommunikationssystem, informationssäkerhet och dataskydd, väder- och klimathot samt hot och våld. När risker har identifierats beskrivs i en kontinuitetsplanering hur bolaget genomför systematiska kontroller och riktade åtgärder för att motverka och kontrollera riskerna. Arbetet följs upp internt i tertialrapporter och verksamhetsberättelse, samt i uppföljning av bolagets internkontrollplan till Stadshuset i årsbokslutet.

Brottslighet och korruption

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

Fastighetsbrand

En omfattande storbrand i en fastighet är en risk för människors liv och hälsa, tar stora resurser i anspråk och är något som involverar flera olika delar av organisationen. Svenska Bostäder har rutiner för hur vi ska agera om detta sker och arbetar kontinuerligt med förebyggande brandskyddsarbete och information till hyresgästerna. Under 2024 utsattes Svenska Bostäder för en sprängning vid fastighet och en anlagd brand av en fastighet som en del i den våldsvåg som svept genom staden under de senaste åren. Bolaget drabbades inte av någon storbrand under 2024.

Svart arbetskraft

Svart arbetskraft förekommer i flera av de områden som Svenska Bostäder är en stor beställare inom. Tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm arbetar Svenska Bostäder aktivt mot svart arbetskraft inom ramen för koncepten Rättvist byggande.

Arbetsplatsolyckor

Svenska Bostäder arbetar på flera olika sätt för att förebygga och minimera antalet arbetsplatsolyckor. I samband med upphandling ställer vi krav på att projektörer och entreprenörer ska bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Våra projektledare utbildas kontinuerligt för att ha aktuell kunskap. Vår egen personal har tydliga regler och tillgång till lämplig utrustning.

ank=20250604;20250605000969

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

Informationssäkerhet och dataskydd

Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt för att tillvarata och skydda bolagets information. Genom gemensamma arbetssätt och ett systematiskt förhållningssätt jobbar vi för att hela tiden minska risken för läckage och att den information vi hanterar ska vara korrekt, tillgänglig och skyddad.

Väder- och klimathot

Hur vi kommer att drabbas av extremväder med översvämningar och andra relaterade skador är svårt att förutsäga men genom kartläggningar av översvämningsrisker och risker för övertemperaturer i samband med värmeböljor försöker Svenska Bostäder ligga steget före. Arbetet med att genomföra förebyggande åtgärder fortsätter.

Hot och våld

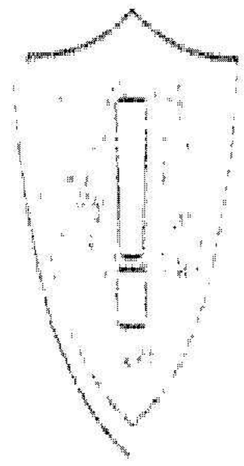
Svenska Bostäder arbetar aktivt för att motverka hot och våld som riktar sig mot våra medarbetare och entreprenörer. Detta inkluderar kontinuerlig utbildning, riskbedömning i verksamheten samt vidareutveckling av våra säkerhetsrutiner.

Krisledning

Svenska Bostäder har en krisledningsorganisation som aktiveras vid behov. Bolaget tränar årligen på krishantering och krisledning. Detta sker genom övningar i företagsledningen och på distrikten. Under året har krisledningsorganisationen aktiverats vid ett flertal tillfällen för att exempelvis hantera bränder och sprängningar. Ett tilltagande riskområde är cyberhot, som vi noterat i spåren av Rysslands invasion av Ukraina.

Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt "Bluemodellen". Denna säkerhetsklassning genomförs av S:t Erik Försäkrings AB. För år 2024 är bedömningen att bolaget följer Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram väl. I övrigt har inte Svenska Bostäder identifierat några väsentliga risker rörande miljö, sociala förhållanden, personal och mänskliga rättigheter.



INFORMATIONSSÄKERHET

Svenska Bostäders system för informationssäkerhet och dataskydd (LIS) är nu i bruk i organisationen. Under 2024 har fokus legat på att uppdatera registerförteckningen och göra konsekvensbedömningar för att följa dataskyddsförordningen (GDPR).

För att följa Stockholms stads riktlinjer för informationssäkerhet när det gäller klassificering av information har ett arbete startat för att säkerhetsklassificera all information i verksamhetsprocesserna. Detta arbete kommer pågå under större delen av 2025.

ank=20250604:202506050097O

Upphandling och leverantörsuppföljning

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

Under 2024 köpte Svenska Bostäder in varor och tjänster för cirka 2 mdkr. Bolaget har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställa att rätt upphandlat avtal används. Införande av kategoristyrt inköp har fortsatt under året och flera tvärfunktionella utvecklingsområden har startats i syfte att utveckla inköpsarbetet.

Miljöpåverkan

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

I byggprojekten följs miljökrav upp genom miljöronder. Årligen genomförs miljörevisioner av leverantörer för att kontrollera att överenskomna krav uppfylls. Under 2024 har tio sådana miljörevisioner genomförts.

Socialt ansvarstagande

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

Svenska Bostäder ställer krav på kollektivavtalsliknande villkor för leverantörens medarbetare i exempelvis byggprojekt. Under utföranden av nybyggnadsentreprenader kontrolleras ställda krav genom revisioner inom ramen för Rättvist byggande.

Leverantörskategorier

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

- **Byggentreprenörer i våra ny- och ombyggnadsprojekt samt tekniska konsulter såsom arkitekter.** Vår fastighetsutvecklingsavdelning är huvudsaklig beställare.
- **Drift- och underhållsentreprenörer** som används av vår förvaltningsavdelning. I dessa ingår även el och fjärrvärme samt avfallshantering.
- **Övriga konsulter avseende verksamhet, ledning, IT och kommunikation.** Konsulter nyttjas av samtliga avdelningar inom Svenska Bostäder.
- **IT-system** för samtliga verksamheter inom Svenska Bostäder.

Majoriteten av leverantörer som har anlitats under 2024 är baserade i Sverige. Våra stora byggentreprenörer och leverantörer anskaffar dock sitt insatsmaterial på en global marknad.

Uppföljning av byggentreprenörer

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

Rättvist byggande har från 2018 till och med 2024 genomfört 397 arbetsplatskontroller varav 30 har varit i Svenska Bostäders byggprojekt (1 stycken år 2024). Tio stycken mindre kontroller (RBL) har gjorts, samt cirka 350 granskningar av underleverantörer.

Brister gällande ID06, skalskydd, oanmälda underentreprenörer och till och med illegal arbetskraft hittas tyvärr återkommande men vi ser en tydlig förbättring på alla områden jämfört med år 2023. Samtliga brister som uppdagas i entreprenadprojekt följs upp och åtgärdas, i vissa fall med avtalade viten. Vid lagöverträdelser görs alltid polisanmälan.

ank=20250604;20250603000971

Vår påverkan

Vad vi rapporterar kring

Svenska Bostäders verksamhet berör och berörs av många intressenter i samhället. För att säkerställa att värdet av vår verksamhet och den uppföljning bolaget gör svarar på intressenternas behov, har en intressentanalys utförts.

Intressentanalysen har resulterat i att fem områden framträtt som mest prioriterade att rapportera kring. Här presenteras dessa områden och var påverkan uppstår utifrån social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Lokalsamhället (social dimension)

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

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

Var kan vi se att påverkan sker?

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

Antikorruption (ekonomisk dimension)

Svenska Bostäder handlade upp entreprenader, tjänster och material för cirka 2 miljarder kronor 2024. En stor del av detta var byggrelaterat – en bransch som är särskilt riskutsatt för korruption. Vidare äger vi som fastighetsbolag lägenheter vilket är en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm. Det är därför ytterst viktigt att våra medarbetare agerar enligt gällande regelverk för att säkerställa likabehandling och rättvisa villkor för tillgång till lägenheterna.

Var kan vi se att påverkan sker?

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

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 flyttkedjor uppstår och fler får en bostad, att tryggheten i närområdet ökar, att servicen förbättras eller att värdet på omkringliggande fastigheter ökar eller minskar.

Var kan vi se att påverkan sker?

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

Energi (ekologisk dimension)

Energianvändningen står för en betydande del av Svenska Bostäders miljöpåverkan. Det beror framför allt på att uppvärmning av byggnader och varmvatten drar mycket energi samt att fastigheterna använder en större mängd el.

Var kan vi se att påverkan sker?

Hur mycket värme som går ut styrs av Svenska Bostäder genom ett centralt system. Även hyresgästernas beteende påverkar användningen, till exempel genom hur mycket de använder varmvatten eller vädrar. Den ökade elektrifieringen och digitaliseringen i samhället bidrar också till energianvändningen.

Utsläpp till luft (ekologisk dimension)

Utsläpp till luft hänger nära samman med energianvändningen då värmeverk och anläggningar för generation av el kan ge upphov till stora utsläpp. Vid nyproduktion och ombyggnation uppstår även stora utsläpp till luft, främst i samband med produktion av material.

Var kan vi se att påverkan sker?

Mängden utsläpp beror dels på mängden av utsläppsdrivande aktivitet (såsom användning av energi eller byggmaterial) och dels på vilken typ (såsom energikälla eller materialslag) som används. Utsläppen sker utanför Svenska Bostäders direkta kontroll vilket innebär att Svenska Bostäders främsta sätt att minska påverkan är att minska användningen av energi och byggmaterial.

ank=20250604;20250605000972

Social hållbarhet

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

Samhällspåverkan

För att systematiskt styra arbetet med social hållbarhet har staden arbetat in de sociala frågorna i den årliga budgeten och stadens system för uppföljning. Svenska Bostäder använder tre perspektiv för att belysa hur bolaget agerar med de människor som kommer i kontakt med verksamheten:

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

Svenska Bostäders dagliga arbete med att tillgodose hyresgästernas behov styrs med utgångspunkt i veckovisa uppföljningar av inkomna ärenden såsom bytesförfrågningar, uppsägningar, synpunkter, felanmälan och ronderingar.

En årlig kundundersökning genomförs för att mäta upplevd service och kundnöjdhet. Det utförs även mer riktade undersökningar som stödjer arbetet i processerna. Resultatet redovisas och analyseras på flera nivåer; bolagsövergripande, per distrikt, förvaltarområde och bovärdsområde. Resultaten utgör ett viktigt underlag när vår verksamhet planeras för kommande år.

Lokal samverkan

Svenska Bostäder har ett avtal om inflytande för hyresgäster med Hyresgästföreningen. I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. Samtliga distrikt arbetar med intressentdialoger. I Järva, Söderort och Västerort bedrivs olika projekt i samarbete med stadsdelar och/eller fastighetsägarföreningar för att bidra till ökad social hållbarhet. Bolaget arbetar för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan och grannföreningar. Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen.

Nöjda hyresgäster

Utfallet i 2024 års kundundersökning (NKI) visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende och bolaget ligger stabilt högt i sitt serviceindex 2024. Stadsholmen följer precis som moderbolaget upp resultaten noggrant. Varje distrikt 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.

Trygga bostadsmiljöer

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet ligger på en hög nivå, precis som före- gående år. STryggheten i våra fastigheter är överlag hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar. Vi ser att det liksom förra året finns hyresgäster som upplever sig otrygga i förhållande till sina gran- nar samt att vissa hyresgäster upplever otrygg- het i fastigheternas allmänna utrymmen och oro över inbrott i sina förråd.

Svenska Bostäder bedriver ett systematiskt arbete för att öka tryggheten. Vi bidrar till en starkare känsla av trygghet genom daglig närvaro i områdena och gott bemötande i dialogen med hyresgästerna, kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder i källare och skalskydd.

Genom att vara noggranna i val av hyresgäster till våra kommersiella lokaler och skapa ett levande gaturum bidrar vi ytterligare till upplevelsen av trygghet hos våra hyresgäster.

Vi deltar regelbundet i de trygghetsvand-



NKI 2024 I KORTHET

Utveckling Serviceindex Bostäder

	2022	2023	**2024**
Svenska Bostäder	81,4	80,4	79,3
Stadsholmen	83,8	82,7	81,9

Utveckling Trygghetsindex Bostäder

	2022	2023	**2024**
Svenska Bostäder	79,6	79,8	80,0
Stadsholmen	83,5	83,5	83,8

I år besvarades undersökningen av 56 % (Svenska Bostäder), 64 % (Stadsholmen).

ank=20250504;20250605000973

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

För att öka kunskapen och förebygga bränder har vi i samarbete med systerbolagen fortsatt vårt samarbete med brandskyddsinformatörer inom Storstockholms Brandförsvar (SSBF).

Samverkan med stadsdelar, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer är viktiga delar i vårt arbete för att stärka upplevelsen av trygghet.

Under året har flera trygghetsaktiviteter genomförts tillsammans med olika aktörer. Fokus har varit på att involvera hyresgästerna i att på lokal nivå vidta åtgärder för att öka tryggheten samt skapa grannsamverkan mot brott.

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

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



HÅLLBART LIV I OCH MELLAN HUSEN

Vi har under året genomfört 20 aktiviteter i våra centrumanläggningar och tio event, till exempel Husbyfestivalen, Kärrtorpsfestivalen, Vällingbydagarna, där vi tillsammans samlat 80 000 stockholmare för gemenskap och ökad trygghet. Utöver det har vi gått ett fyrtiotal mall-walks i syfte att hitta felet före kunden och skapa en visuellt trevlig och tilltalade miljö för stockholmarna.

Dessutom har varje distrikt anordnat egna lokala events. Det har varit grannträffar på gårdar, i tvättstugor och i studentboenden; alla med olika teman som trygghet, rent och snyggt, fönsterrenoveringar... Vi har haft två aktiviteter inom projektet som vi driver tillsammans med KTH - ett i Vårberg och ett i Stockholmsrummet på Sergels torg. Det handlar om socialt hållbar bostadsförsörjning med särskilt fokus på trångbodda barnfamiljer och äldre i stora lägenheter med låg tillgänglighet. Där testar vi olika så kallade aktiva åtgärder för att se hur det påverkar rörligheten inom det egna beståndet.

Förutom att anordna träffar har vi bl a:

- låtit hyresgäster i Husby rösta om lekutrustning på gården,
- utsett Årets hemokrat - grattis Natasha Johansson, centrumledare på lokalenheten,
- genomfört panelistor (kunddialoger) och enkäter med teman som: ordning i miljöstugan, upplevelsen av boendeappen och vad man som hyresgäst vill vara med och tycka till om,
- utvecklat Välkomstresan för nya hyresgäster,
- anordnat interna utbildningar i vår tonalitet.

ank=20250604;20250605000974

PERSPEKTIV 1: BOLAGET OCH STADEN

Bidra till att få fler stockholmare i arbete

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuder vi feriearbeten. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom våra verksamheter. Under 2024 har 100 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit 16 praktikplatser och visstidsanställt nio personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Vi ingår i Stockholms stads integrationspakt.

Samarbeta med lokala aktörer och kraftsamla geografiskt

Lokala samarbeten

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

Under 2024 har Fastighetsägarföreningen på Järva fortsatt att genomföra trygghetsvandringar för att beakta och fånga upp olika perspektiv på trygghet. I Rågsved har Svenska Bostäder, tillsammans med olika aktörer i området, för sjätte året i följd deltagit i den årliga trygghetsdagen med temat "Trygg i hemmet" som arrangeras av Fastighetsägare i Rågsved.

På Lika Villkor

Svenska Bostäder medverkar sedan åtta år tillbaka i Rädda Barnens initiativ "På Lika Villkor" i Järva. Syftet med arbetet är att etablera ett långsiktigt barnrättsarbete med mål att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem.

Bärande delar av initiativet är arbete med trygghet och inkludering, medborgardialoger och behovsanalyser. Rädda Barnen leder och koordinerar arbetet med att utveckla och implementera skalbara modeller. Exempel på aktiviteter inom ramen för initiativet är praokoncept, tjej- och killforum, föräldraforum, frukostklubb och projektledarutbildning.

Lovaktiviteter

Tillsammans med Familjebostäder och Stockholmshem och vårt dotterbolag Stadsholmen 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, 4H-vistelser och teaterkollo till subventionerade priser eller avgiftsfritt. År 2024 var det 4 300 (2 200) barn och ungdomar som deltog i sommaraktiviteterna. Den stora ökningen jämfört med ifjol beror på att deltagarna på de nya spontanaktiviteterna har räknats in.

Tryggare miljöer

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

Stöd till lokala föreningar och idrottsklubbar

Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet, till exempel anordnar vi tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby samt Rågsved sambafotboll på lördagskvällar för unga mellan 7 och 17 år. Totalt har fler än 2 500 ungdomar deltagit i aktiviteten under året.

Vi samarbetade med Folkets Husby genom att medverka i "Gemensam jul" där boende i Järva bjöds in till julfirande. Omkring 600 personer deltog. Ett flertal medarbetare var på plats och hjälpte till under julafonen.

Tillgänglighet

Vi arbetar löpande för att på olika sätt öka tillgängligheten i vårt bestånd genom att till exempel åtgärda enkelt avhjälpta hinder. Under 2024 har bolaget fortsatt med åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd samt arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida.



Rekrytering av långtidsarbetslösa. I början av september började våra lokalvårdare i distrikt Järva. Rekryteringen är unik och har gjorts för att pin-pointa personer som står långt ifrån - och behöver ta sig in på - arbetsmarknaden. Rekryteringen har fokuserat på människor som bor i Järva och företrädesvis kvinnor. De fyra nyanställda har tagit över en del av städningen av vårt städbolag i Järva. Förhoppningen är att projektet ska innebära att de anställda kommer in på arbetsmarknaden och får nya jobb. På sikt är ambitionen att kunna skala upp till egen lokalvård i flera distrikt.

ank=20250604;20250605000975

PERSPEKTIV 2: BOLAGET OCH HYRESGÄSTEN

Öka utbudet av hyresrätter

Svenska Bostäder producerar nya hyreslägenheter. Mer om detta går att läsa i avsnittet Ekonomisk hållbarhet.

Svenska Bostäder arbetar även med att säkerställa att lägenheterna i beståndet brukas legalt och inte blir en del av den kriminella andrahandsuthyrningen. Svenska Bostäder har en dedikerad grupp för att stärka arbetet med detta. Totalt har 239 lägenheter friställts från olaga andrahandsuthyrning under 2024.

Under 2024 har ett forskningsprojekt som påbörjades 2023 fortsatt för att möjliggöra mer rörlighet i det befintliga beståndet och motverka inlåsningseffekter. Detta syftar till att minska trösklarna för stockholmare att få lägenheter i det befintliga beståndet. Därutöver jobbar Svenska Bostäder med att utveckla internkön som ytterligare en aktiv åtgärd inom stadens bostadsförsörjningsansvar.

Dialog och samarbete med hyresgästerna

Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Dialogen med hyresgästerna kan ske på många sätt och i olika forum men det är av största vikt för Svenska Bostäder att upprätthålla en god kontakt med hyresgästerna för att säkerställa att deras behov tillgodoses. Under 2024 har vi arrangerat flera Hemokratidagar i olika områden i syfte att ge hyresgästerna ett ökat inflytande över sitt boende och dess omgivning.

Boendeinflytande

Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boendeinflytande. Inom ramen för detta avtal har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under 2024 har det bildats sju nya så kallade grannföreningar. Det finns idag 100-talet aktiva föreningar hos Svenska Bostäder. Vi håller även dialog kring hur hyresgästerna själva kan bidra till ökad trygghet i områdena vilket under året bland annat resulterat i att fyra grannsamverkansgrupper skapats.

Ökad rörlighet och alternativa boenden

Under 2024 har Svenska Bostäder fortsatt utveckla arbetet med att försöka bidra till ökad rörlighet i beståndet och erbjuda alternativa boendeformer. Detta har bland annat resulterat i att riktlinjer för byten har ändrats för att möjliggöra för fler att bo i lägenheter med ytor och hyror anpassade för deras behov. Svenska Bostäder har även lanserat ett digitalt bytestorg där hyresgäster som vill byta lägenhet kan hitta varandra. Över 300 hyresgäster har använt tjänsten och lagt upp bytesannonser under 2024. Försöket kring Familjelägenheter (särskilda godkännandevillkor på minst antal hemmavarande barn) har fallit ut väl. En utvärdering visar att dessa hyrdes ut med kortare kötid (2 år) och medelåldern på avtalstecknaren var lägre (5 år) jämfört med andra stora lägenheter i samma hus. Av de flyttkedjor som gick att följa flyttade alla från mindre till större.

Samarbete med kommunens sociala aktörer

Vräkningsförebyggande arbete

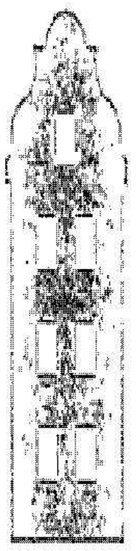
Svenska Bostäder har ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna när vi upptäcker hyresgäster som har behov av stöd. Proaktivt arbete genomförs gemensamt för att undvika hyresskulder, störningar, vanvård och i förlängningen avhysningar.

Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först

Svenska Bostäder har länge arbetat med att hjälpa personer som haft problem med att hitta långsiktigt boende. Totalt har vi cirka 500 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 50 Bostad först-lägenheter, i vårt bestånd per den 31 december 2024.

Dessa lägenheter förmedlas av Bostadsförmedlingen till socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i Stockholms stad, vilka i sin tur hyr ut bostäderna till personer som har behov av särskilt stöd i sitt boende.

Svenska Bostäder har under året bidragit med 161 försöks- och träningslägenheter, varav 19 stycken gått till Bostad först.



239

LÄGENHETER FRISTÄLLDES UNDER ÅRET

ank=20250604;20250605000976

PERSPEKTIV 3: BOLAGET OCH MEDARBETAREN

En bra arbetsplats

För att vi på Svenska Bostäder ska leva upp till vår värdegrund: ”Vi värnar demokratiska principer, Vi arbetar för och med stockholmarna, Vi är samhällsbyggare, Vi arbetar tillsammans”, krävs att vi konsekvent arbetar med vår arbetsmiljö och vår arbetsplatskultur.

Vi omfattas av Stockholms stads personalpolicy och genomför därför årligen stadens medarbetarundersökning. Resultatet från kartläggningen ligger till grund för både företagsövergripande och lokala handlingsplaner. Vårt mål är att vi konsekvent ska erbjuda en bra arbetsmiljö för såväl chef som medarbetare. I det långsiktiga arbete som genomförs inom Svenska Bostäder ingår också att lyfta diskussionen om mångfald och likabehandling. Vi lägger resurser på medarbetarnas hälsa och tonvikt vid att det finns en sund balans mellan arbete och privatliv. Viktiga delar i det arbetet är utveckling av ledar- och medarbetarskapet, generöst friskvårdsbidrag och andra hälsofrämjande förmåner.

En attraktiv arbetsgivare

För att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl nuvarande som potentiella medarbetare synliggör vi oss i olika medier, både tryckta och digitala, men fokus ligger på det digitala. Vi deltar på arbetsmarknadsdagar och erbjuder praktik inom flera olika yrkesroller. Vi erbjuder också feriearbete för Stockholms stads ungdomar. Vi samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen för att starta upp utbildningar för personer som står utanför arbetsmarknaden. Med hjälp av en sådan utbildning kan de söka sig till oss och vår bransch.

För att nyanställda snabbt ska komma in i arbetet och lära känna bolaget har vi utvecklat ett digitalt introduktionsprogram. Bolaget har också en företagsövergripande introduktion för nyanställda där företagsledningen deltar.

Samtliga medarbetare har medarbetar- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid medarbetarsamtalet sätts mål och aktiviteter kopplat till våra övergripande mål. Mål sätts också för kompetensutveckling. Avstämningsmöten sker löpande mellan chef och medarbetare under året.

Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget arbetar proaktivt med arbetsmiljö och hälsa. Det är en långsiktig satsning för ett hållbart arbetsliv. När det gäller arbetsskador som rör hot- och våldssituationer har vi utvecklade program för att hantera dessa med det fokus och den snabbhet som krävs. Vi följer kontinuerligt upp tillbud och arbetsskador som rapporterats in till stadens incidentrapporteringssystem IA. De flesta rapporterna handlar om hot- och våldssituationer som riktas främst mot medarbetarna inom Förvaltningen. För att underlätta för medarbetarna att komma vidare efter en sådan incident erbjuds stöd via företagshälsovården. En digital utbildning med fokus på att lära sig hantera hot- och våldssituationer finns för att vägleda medarbetarna i frågan. Alla medarbetare ska genomgå utbildningen och den



Rekordmånga feriejobbare. Under 2024 tog förvaltningsavdelningen på Svenska Bostäder tillsammans med Stadsholmen emot 100 feriearbetande ungdomar, nästan dubbelt så många jämfört med 2023. Ungdomarna handleddes av fyra duktiga handledare (universitetsstudenter) och genomförde en väldigt fin insats i samtliga distrikt och Stadsholmen.

ank=20250604;20250605009777

ingår som en del i det utbildningspaket som alla nya medarberare ska genomgå.

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

Avtal och samverkan

Samtliga medarbetare inom bolaget omfattas av kollektivavtal som säkerställer goda arbetsvillkor. Därutöver har vi lokala avtal som ger ytterligare förmånliga villkor.

Bolaget samverkar med våra fackliga organisationer genom vårt samverkansavtal och sker löpande under året med syfte att medarbetarna ska kunna vara med och påverka inför beslut. Vid arbetsplatsträffar och medarbetarsamtal sker även samverkan direkt med medarbetarna.

Mänskliga rättigheter

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har som mål att man i verksamheterna lever upp till mänskliga rättigheter och undviker alla former av diskriminering. Bolaget arbetar i enlighet med detta för att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vårt uttalade mål är också att ingen bland medarbetarna eller våra hyresgäster ska uppleva diskriminering i någon form.

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 bolaget alltid beaktar vid rekryteringar, där vi arbetar enligt en modell för kompetensbaserad rekrytering samt att ålder och kön inte visas på de sökandes CV:n och där kravet på personligt brev har tagits bort.

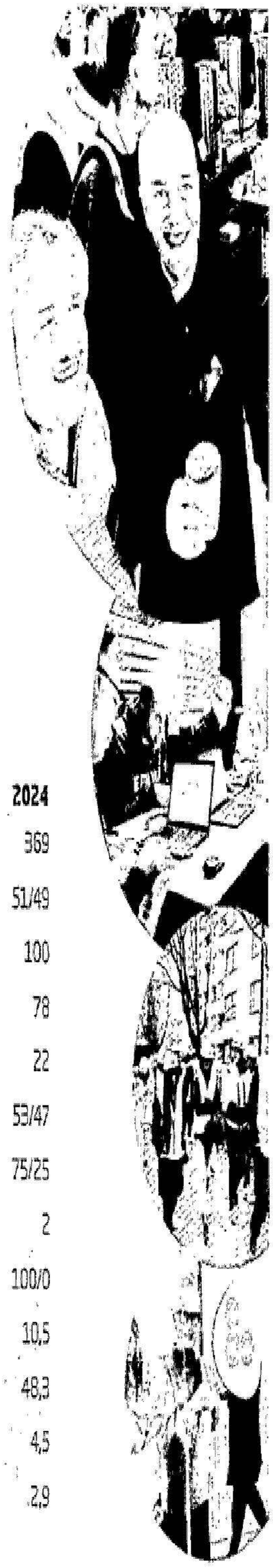
Dilemmadiskussioner genomförs regelbundet på arbetsplatsträffar, dessa har fokus på mångfald och kränkande särbehandling. Vi har gjort vår HR-processutbildning för nya chefer digital. Utbildningen berör bland annat arbetsmiljö och diskriminering.

Som en del av vår introduktion får nyanställda delta i likabehandlingsseminarium, ett deltagaraktivt seminarium där medarbetare och chefer bland annat får diskutera likabehandling och jämställdhetsfrågor.

Vi arbetar med så kallade Aktiva åtgärder. Det innebär att vi kontinuerligt arbetar i fyra steg för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter:

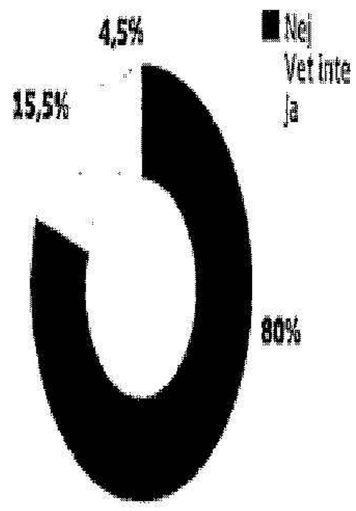
1. Vi undersöker risker och hinder
2. Vi analyserar orsaker
3. Vi åtgärdar, förebygger och främjar
4. Vi följer upp och utvärderar

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



UPPLEVD DISKRIMINERING

4,5 procent av hyresgästerna uppger att de upplevt diskriminering i mötet med Svenska Bostäder och Stadsholmen. Bolagens mål är att ingen hyresgäst ska uppleva diskriminering.



NYCKELTAL MEDARBETARE

	2023	2024
Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut	359	369
Varav kvinnor/män, %	50/50	51/49
Varav med kollektivavtal, %	100	100
Varav tjänstemän, %	77	78
Varav Fastighetsanställda, %	23	22
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	58/42	53/47
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	71/29	75/25
Deltidsanställda vid årets slut, antal	2	2
Varav kvinnor/män, %	100/0	100/0
Personalomsättning, %	12,7	10,5
Medelålder	48,5	48,3
Sjukfrånvaro, %	4,7	4,5
Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar), %	3,1	2,9

Ekonomisk hållbarhet

Svenska Bostäder är en del av Stockholms stad och arbetet baseras på affärsmässiga principer. Med en lönsam utveckling av våra fastigheter skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta stockholmarnas bostäder med trygga bostadsområden och god service till våra hyresgäster.

Svenska Bostäder har ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs i enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

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

Investeringsvolymen ligger på en fortsatt hög nivå och investeringarna i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital.

Extern finansiering sker via Stockholms stads internbank. Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Svenska Bostäder antagna finanspolicyn.

Långsiktigt hållbara finanser

Svenska Bostäder ska leverera de av ägaren fastställda resultatkraven. Vi ska investera i nyproduktion, varsamt renovera vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en affärsmässig avkastning samt bevara och utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Det operativa resultatet för 2024 uppgår till 129 mnkr, jämfört med -249 mnkr föregående år. Skillnaden mellan åren beror till stor del på förändringar i inflations- och räntenivåer, där 2023 präglades av en något ovanligt marknadssituation, medan 2024 speglar ett mer balanserat marknadsläge.

Byggprojekt

Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker på mark som upplåts med tomträtt av Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse sker på tomträtter som redan är upplåtna till Svenska Bostäder. Vårt befintliga fastighetsbestånd ska vara väl underhållet, energieffektivt och renoveras varsamt.



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2024

Stadsdel	Kvarter	Antal lägenheter	Projektkostnad totalt, mnkr
Östberga	Familjen	87	160
Södermalm	Mangon	169 (varav 36 inflyttad hösten -23)	*
Södermalm	Plankan	92 (runda huset) 25 (etapp 1 påbyggnad, inflytt juni -22)	*

** Slutkostnad är ej klar då slutreglering fortfarande pågår*

ank=20250604;20250605000979

Styrning

Stockholms stad formulerar mål för hur många bostäder som ska byggas. Målet är att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt som ger 3 500 nya hyresrätter under mandatperioden.

Nyproduktion

I vår nyproduktion strävar vi alltid efter att hitta lämpliga platser utifrån förvaltnings- och stadsutvecklingsperspektiv. Det är en utmaning att hitta mark att bygga på i Stockholm. Svenska Bostäders investeringar i nyproduktionsprojekt utgår från bolagets långsiktiga projektportfölj som sträcker sig från projektidéer i tidiga skeden till förstudier och markanvisningar fram till byggstart.

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

Innan ett nyproduktionsprojekt kan påbörjas är det ofta nödvändigt att ta fram en ny detaljplan. Under planprocessen sker samråd där myndigheter, föreningar, fastighetsägare, boende och andra intressenter har möjlighet att lämna synpunkter för att påverka projektets utformning. Kommunfullmäktige alternativt Stadsbyggnadsnämnden på delegation från kommunfullmäktige fattar beslut om att anta en ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden fattar även beslut om bygglov. Besluten om detaljplan och bygglov kan överklagas, vilket är vanligt då olika åsikter och intressen står mot varandra.

Renovering/upprustning

Svenska Bostäders underhåll baseras på en långsiktig plan som revideras årligen. Bolagets underhållspolicy om att primärt renovera varsamt tillsammans med fastställda ramar och mål inom energi, miljö och ekonomi utgör viktiga styrparametrar för planeringsarbetet.

Beslut om nästkommande års planer fattas i anslutning till budgetprocessen och beslut om större investeringsprojekt följer en särskild beslutsordning som inkluderar styrelsen i de fall investeringen överstiger fastställd beloppsnivå.

I samband med renoveringar strävar vi alltid efter att involvera och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka graden av standardhöjning och samtidigt arbeta för att störa deras vardag i minsta möjliga mån. I våra stora renoveringsprojekt genomförs alltid hyresgästsamråd. Då kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt en process som har förankrats med Hyresgästföreningen. I samrådet sammanfattas vilka åtgärder som ska genomföras i projektet och hyresgästerna ges möjlighet att göra val och tillval efter vad som passar deras lägenhet. Det kan handla om till exempel tapeter, kulörer, kakel och klinker samt dusch eller badkar. I samrådet genomförs också gårdsvandringar där hyresgästernas synpunkter och önskemål kring gårdens utformning tas tillvara.

Kundnöjdhetsundersökning

Sex månader efter inflyttning i den nybyggda eller nyrenoverade lägenheten mäter vi via en enkät vad hyresgästerna tycker om sin lägenhet och om tryggheten i boendet. Resultatet sammanfattas i ett produktindex och ett trygghetsindex som båda är värdefulla underlag för vårt fortsatta förbättringsarbete.

Vi satsar på Miljöbyggnad

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



PRODUKTINDEX EFTER 6-MÅNADERSENKÄTEN

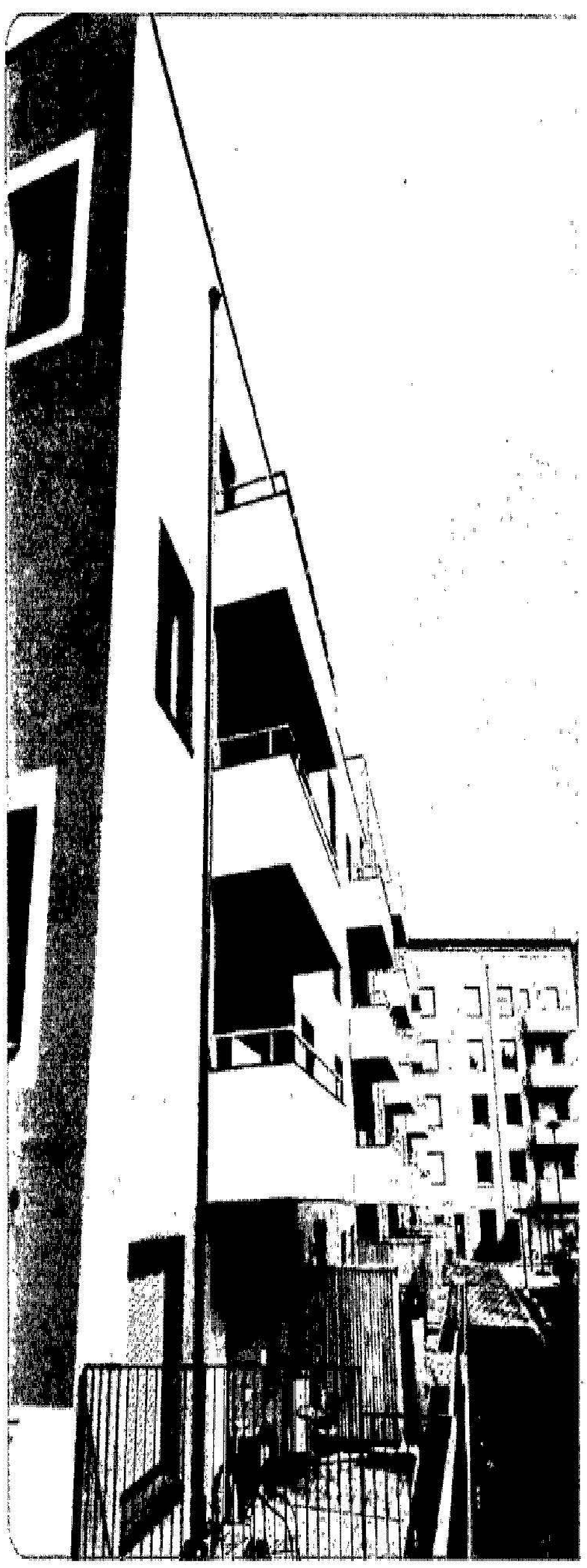
	2022	2023	**2024**
Produktindex Nybyggnad	81,0	84,0	77,5

Andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön. Resultatet för 2024 har sjunkit kraftigt från tidigare år vilket är en effekt av ett projekt där en entreprenörskonkurs har lett till negativa upplevelser för hyresgästerna.

anl=20250604;20250605060980

Mål och utfall 2024

Under 2024 har cirka 312 färdigställts och 0 bostäder byggstartats. Målet för produktionsstarter låg för året på 0 då det rådande läget på byggmarknaden har försvårat byggstarter. Bolaget har fortsatt arbetet med att renovera varsamt och i dialog med hyresgästerna.





VÅRBERGSTOPPEN OCH LOMHOLMEN

Köpet av Fastighets AB Lomholmen 1 innebär ett viktigt komplement till bolagets nuvarande lägenheter i samma område, vilket ger fördelar i den dagliga förvaltningen.

Lomholmen är certifierad med Svanen. Svanen-märkningen ställer krav som främjar effektiv användning av resurser, minskar klimatpåverkan, stödjer cirkulär ekonomi och bevarar biologisk mångfald. Den hjälper också till att skapa ett bra inomhusklimat. Kriterierna för Svanen-certifiering är även i linje med EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Huset har 129 lägenheter och rymmer tvättstuga, ett storgarage med cykel- och bilpool.

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.

Under 2024 har flera åtgärder för att minska risker kring korruption genomförts. För att öka kompetensen om vad korruption innebär och vilka lagar och regler som gäller ges en antikorruptionsutbildning till nya medarbetare. Cirka 90 procent av de anställda har genomgått utbildningen.

Inköp

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

Lägenheter och lokaler

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

Under året har Svenska Bostäder friställt 239 lägenheter, Stadsholmen inkluderat. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som uppdateras årligen. Svenska Bostäder har även infört riktlinjer för lägenhetsbyte med syfte att förtydliga vår roll som fastighetsägare vid hantering av lägenhetsbyte. Vår roll som fastighetsägare är främst att göra en bedömning av att lägenhetsbytet sker på ett korrekt och riktigt sätt.

Visselblåsare

Svenska Bostäder omfattas av Stockholms stads stadsövergripande visselblåsarfunktion. Svenska Bostäder stöttar staden om ett visselblåsarärende skulle inkomma. Under 2024 har vi haft totalt noll visselblåsarärenden. Andra ärenden som ej bedömts vara visselblåsarärenden har hanterats i vår linjeorganisation.

Svenska Bostäder

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
- Läs mer om vårt upphandlingsarbete
  Webblänk: https://www.svenskabostader.se/om-oss/upphandling
- 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/
- Uppförandekod för leverantörer
  Webblänk: https://www.svenskabostader.se/globalassets/om-oss/foretagsfakta/uppforandekod-for-leverantorer.pdf

ank=20250604;20250605000982

Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder arbetar för att minska miljöpåverkan under byggnadernas livscykel. Samtidigt verkar bolaget 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 2024–2030, vår verksamhetspolicy och försiktighetsprincipen är utgångspunkt för Svenska Bostäders miljöarbete.

För att styra och följa upp det interna arbetet har vi ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001 och integrerat i företagets övergripande ledningssystem. Miljöarbetet har fem fokusområden:

- **Minimera klimatpåverkan**
- **Resurseffektiva materialflöden**
- **Sund inomhusmiljö**
- **Fastigheter och material utan farliga ämnen**
- **Främja biologisk mångfald**

Hur Svenska Bostäder arbetar för att minimera klimatpåverkan beskrivs närmare i nästa kapitel. Bolaget jobbar löpande med resurseffektiva materialflöden genom att underlätta insamling och sortering av avfall från hyresgästerna. Svenska Bostäder har cirka 240 miljöstugor och Stadsholmen har ett 80-tal miljörum där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. Vid årets slut hade 26 166 av 26 826 lägenheter tillgång till matavfallsinsamling (exklusive Stadsholmens bestånd). Bolaget har dispens för kvarvarande lägenheter tills stadens nya optiska sorteringsanläggning tas i bruk.

Svenska Bostäder arbetar också med avfalls- och resursfrågan i byggprojekten genom att använda stadens fastighetsbolags nya gemensamma krav för bygg- och rivningsavfall. Bolaget arbetar för en sund inomhusmiljö för hyresgästernas trivsel och hälsa genom att exempelvis säkerställa fungerande ventilation, god ljudmiljö, låg radonhalt och att förebygga fuktskador.

Svenska Bostäder arbetar för fastigheter och material utan farliga ämnen genom att använda systemet Byggvarubedömningen för att säkerställa materialval vid ny- och ombyggnation. På Svenska Bostäder har varje linjechef ansvar för miljöarbetet i den egna verksamheten och centralt finns resurser för stöd, samordning, utveckling och uppföljning.

Klimatpåverkan

Svenska Bostäders verksamhet ger upphov till stora mängder klimatutsläpp. Bolaget arbetar för att halvera detta till 2030, vilket innebär att åtgärder behöver genomföras inom en rad områden. Svenska Bostäder har kartlagt samtliga utsläpp, både direkta och indirekta, som bolagets verksamhet ger upphov till. Utifrån kartläggningen har arbete påbörjats att nå våra mål.

Kartläggningen har även legat till grund för en bolagsövergripande klimatstrategi som tagits fram av Svenska Bostäder och de andra kommunala bostadsbolagen i Stockholm. I strategin ingår att införa en klimatbudget som kopplas till den ekonomiska budgeten. Ungefär en fjärdedel av bolagets klimatpåverkan kommer från energianvändning kopplat till driften av våra byggnader och ungefär tre fjärdedelar från ny- och ombyggnadsprojekt.

Svenska Bostäder har under 2024 större energieffektiviseringsprojekt i åtta stycken fastigheter enligt en metod som etablerades under 2021. Metoden innefattar att identifiera byggnader med hög total och relativ förbrukning för att, om tekniskt rimligt, installera frånluftsvärmeåtervinning. I de enskilda projekten har energieffektiviseringar på upp till 40 procent uppnåtts. Även många mindre energieffektiviseringsåtgärder har genomförts i fastighetsbeståndet.



ENERGIBESPARING - I STOR OCH LITEN SKALA

Svenska Bostäder har under 2024 fortsatt att genomföra storskaliga energibesparingsprojekt med frånluftvärmepumpar. Byggnader med stor total energianvändning likväl som hög användning per yta förses med frånluftsvärmepumpar och andra effektiviseringsåtgärder. Ett exempel på åtgärderna som startades 2024 är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installeras på såväl frånluften som avloppet. Projektet blir klart under första halvåret 2025 och energianvändningen beräknas halveras.

Svenska Bostäder gör även mindre omfattande men än dock viktiga åtgärder såsom installation av temperaturgivare i enskilda lägenheter för driftoptimering. Ett pilotprojekt med installation av inomhusgivare och smart värmestyrning har pågått under året. Projektet har visat på minskad energianvändning i den aktuella fastigheten och en plan för upphandling och storskalig utrullning i hela beståndet tas fram under 2025.

ank=20250604;20250605000983

Flera åtgärder har även vidtagits för att förbättra fastigheternas drift och på så sätt minska energianvändningen. Såväl en upphandling av ett nytt överordnat styrsystem samt en pilot för smart värmestyrning har genomförts.

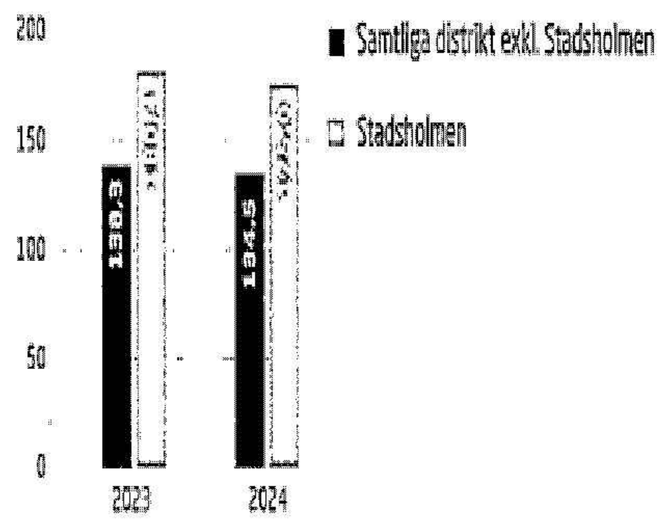
Svenska Bostäder har installerat fem stycken solcellsanläggningar, motsvarade cirka 1 350 m² panelyta. Sammantaget producerades 1 315 MWh el i solcellsanläggningarna. Av detta så användes 66 procent i byggnaderna och resterande 34 procent exporterades till elnätet.

Under året har flera livscykelanalyser genomförts och arbetet med att utveckla arbetssätten för att minska klimatpåverkan från byggprodukter och produktionsfasen av byggnader har fortsatt.

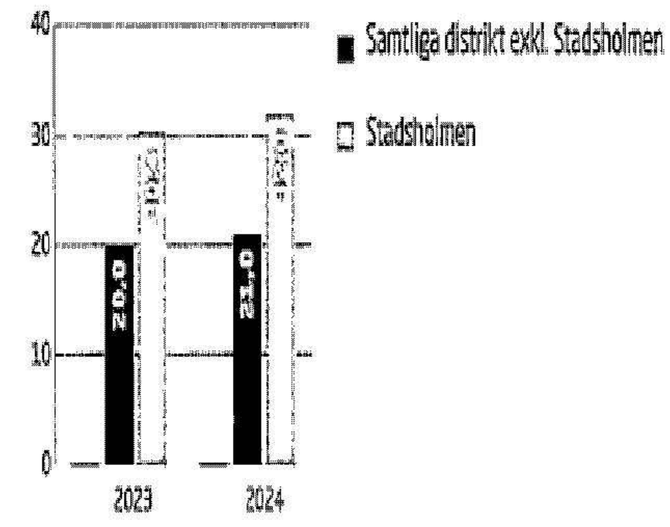
Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från egna fordon och transporter. Samtliga fordon klassades som miljöbilar när de köptes in. I samband med utbyte och nyinköp av bilar har elbilar prioriterats under flera år, vilket resulterat i att endast enstaka bränsledrivna bilar återstår i bilparken.

Under 2024 har bolaget fortsatt sin medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ. Svenska Bostäder försöker även underlätta för hyresgäster att minska sina utsläpp, exempelvis genom installation av laddningsmöjligheter för elbilar vid bolagets parkeringar.

ANVÄNDNING AV VÄRME OCH VARMVATTEN,
KWH/KVM BOA/LOA

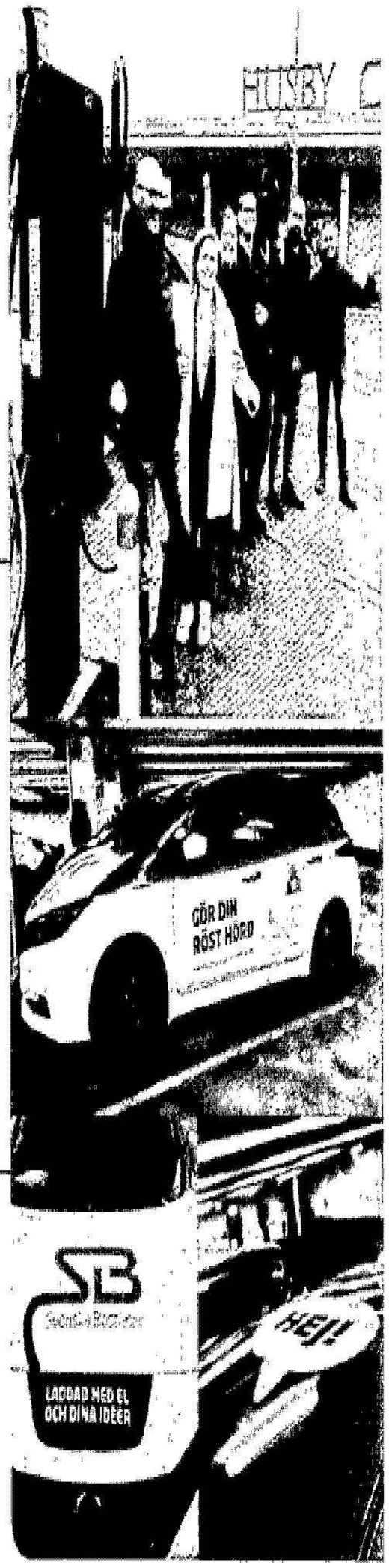


ANVÄNDNING AV EL
KWH/KVM BOA/LOA



UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FRÅN FJÄRRVÄRME, EL OCH EGNA FORDON

Fjärrvärme och el	Företagets egna fordon
17 540 ton	7 ton

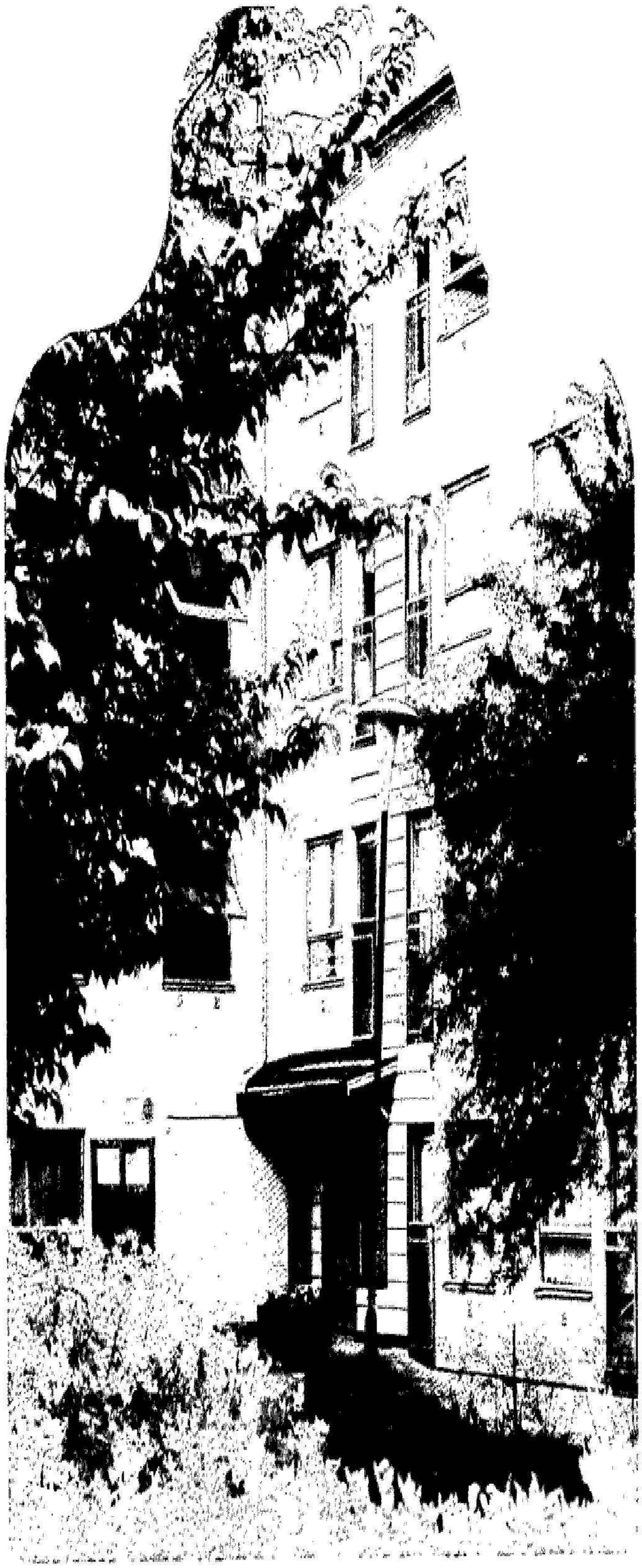


LADDAT MED EL

Snabba laddare. I början av året driftsatte Svenska Bostäder två stycken publika snabbladdare (50 kW, fyra laddplatser) på parkeringsdäcket i Husby centrum. Förhoppningen är att tillgången ska öka attraktiviteten av centrum och göra det enklare att snabbt ladda sin elbil. Laddplatserna är tillgängliga för allmänheten dygnet runt. Dessutom har vi färdigställt ytterligare 30 laddplatser i underliggande garageplan.

Hållbarare resor. För att enklare kunna följa Svenska Bostäders resepolicy om att resa hållbart har vi under året införskaffat åtta el-poolbilar. När inbokade möten inte kan ske digitalt och resor inte går att göra till fots, cykel eller med kollektivtrafik så kan medarbetarna nu boka en elbil, istället för att som tidigare använda privata bilar. Vi passade på att folliera bilarna med vårt Hemokratibudskap så att de ska synas väl i trafiken och uppmärksammas av stockholmarna. De som bor lite högre upp och ser bilen från ovan kan också se oss säga Hej!

ank=20250604;20250605000984



Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Svenska Bostäders åttonde hållbarhetsredovisning och för närvarande finns inte planer på att publicera fler på bolagsnivå. Redovisningen är utifrån kraven i Årsredovisningslagen.

Tidigare har Global Reporting Initiatives (GRI) standard för rapportering använts men då CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) innebär stora förändringar har Svenska Bostäder frångått GRI. Från och med nästa år kommer hållbarhetsredovisningen ingå i den övergripande koncernens rapportering.

Svenska Bostäder och dotterbolaget Stadsholmen omfattas av rapporteringen. I de fall det finns ytterligare avgränsningar i rapporten beskrivs detta i texten. I vissa fall särredovisas Stadsholmen till följd av att Stadsholmens byggnader har höga bevarandevärden, vilket medför att möjligheten att göra förändringar i dem för till exempel energieffektivisering är starkt begränsad.

Hållbarhetsredovisningen omfattar detta dokument och information som det länkas till på webben. Rapportering sker per kalenderår och rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2024. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2024.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–29 och uppfyller kraven enligt Årsredovisningslagen på avlämnande av hållbarhetsrapport.

ank=20250604;20250605000985

Energi-data

Ämne	Indikator	Enhet	2021	2022	2023	**2024**
Energi	**Total energianvändning inom organisationen**	MWh	337 956	345 109	337 530	328 091
	Total bränsleanvändning	MWh	86	45	36	28
	Energianvändning i våra fastigheter					
	El 1)	MWh	47 465	46 923	45 961	46 278
	Fjärrvärme	MWh	290 491	298 186	291 584	280 392
	Solelsproduktion	MWh	502	820	1 045	1 320
	Solvärme	MWh	110	116	109	101
	Såld energi					
	Solel till nätet	MWh	261	303	400	445
Energi-intensitet	**Energiintensitet inom organisationen**					
	El 2)					
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	21	20,1	20	21
	Stadsholmen 3)	kWh/kvm	30	31	30	32
	Uppvärmning 4)					
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	150	138	138	134
	Stadsholmen	kWh/kvm	193	176	180	175
	El	MWh	43 922	43 354	41 932	42 440
	Uppvärmning	MWh	311 916	289 659	295 479	290 893
	Total energianvändning	MWh	355 838	333 013	337 411	333 333
	Area Svenska Bostäder 5)	kvm	1 904 409	1 922 769	1 933 859	1 960 684
	Area Stadsholmen 5)	kvm	153 945	154 842	154 848	155 292
Scope 1	**Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 6)**	ton CO_2e	15,9	17,1	8,5	7
Scope 2	**Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) 7)**					
	Platsbaserade utsläpp	ton CO_2e	15 037	19 481	16 630	17 539
	Marknadsbaserade utsläpp 8)	ton CO_2e	11 620	16 102	13 412	14 300

(1) Fastighetsel inklusive tvättstugor samt el till värmepumpar.

(2) Fastighetsel inklusive tvättstugor exklusive el till värmepumpar.

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

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

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

(6) http://www.miljofordon.se/bilar/miljoepaaverkan/

(7) Baseras på Stockholm Exergi AB Miljönyckeltal 2024 och Bra miljöval mix.

ank=20250604:20250605000986

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

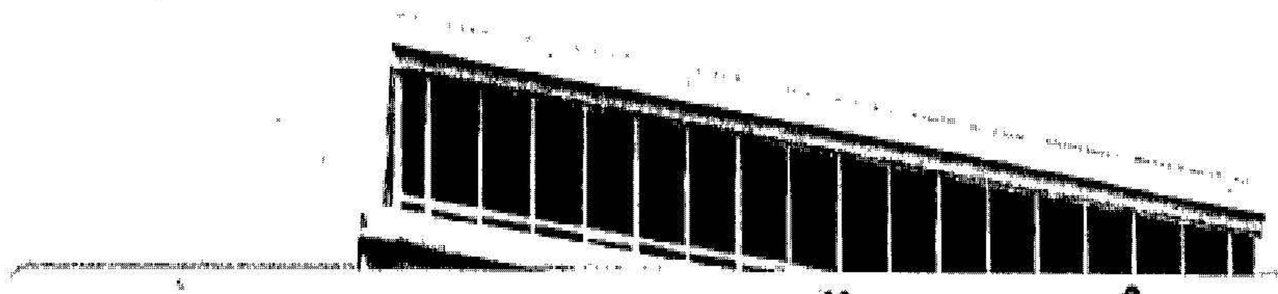
Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 2025-03-12

Fredrik Enblom
AUKTORISERAD REVISOR

ank=20250604;20250605080987



AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING **2024**



ank=20250604;20250605009883

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Svenska Bostäder avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Svenska Bostäder, organisationsnummer 556043-6429, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727, som ägs av Stockholms stad. Svenska Bostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

Verksamheten

Verksamheten omfattar byggande, ägande, förvaltning och uthyrning av bostäder och lokaler i Stockholm. Vår affärsidé syftar till att generera en sund tillväxt i värde och kassaflöde, samtidigt som vi strävar efter att långsiktigt upprätthålla de bästa möjliga relationerna med våra hyresgäster.

Svenska Bostäder är moderbolaget i en koncern som inkluderar helägda dotterbolag. Ett av dessa dotterbolag är AB Stadsholmen, som äger och förvaltar fastigheter med betydande kulturhistoriskt värde. Verksamheten inom Stadsholmen karakteriseras av en balans mellan bevarandet av kulturarvet och en långsiktig affärsmässig hållbarhet.

Vid årsskiftet förvaltade koncernen 686 (685) fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 2 400 (2 400) tusen kvadratmeter, inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter ökade till 28 903 (28 463), medan lokalbeståndet omfattade cirka 3 900 lokaler med en sammanlagd yta på 426 (411) tusen kvadratmeter. Under året utökades beståndet med 129 lägenheter och en lokal genom förvärvet av Kv Lomholmen i Vårberg. Lokalerna i beståndet spelar en central roll för att erbjuda närservice, handel och omsorg i bolagets bostadsområden.

Bolaget har under året inte startat några nyproduktionsprojekt som följd av kraftigt ökade produktionskostnader, men har fortsatt att arbeta strategiskt för att ställa om verksamheten. Bolaget har även tagit steg mot ett mer industriellt byggande för att minska kostnader och skapa rimliga hyresnivåer. 312 nya bostäder färdigställdes under året, varav 137 studentlägenheter.

Underhållsarbetet har stärkts genom en långsiktig underhållsstrategi som prioriterar proaktivt arbete och färre totalombyggnader, vilket bidrar till minskad klimatpåverkan, förbättrad långsiktig ekonomi och ett fortsatt starkt bevarande av kulturhistoriska värden.

Bolaget har även fortsatt implementera sin långsiktiga klimatstrategi med målet att minska klimatutsläppen med 50 procent till 2030 och uppnå klimatneutralitet. Åtgärder som energieffektivisering, utveckling av klimatbudget och en utökad användning av solceller har prioriterats. Varsam renovering har också bidragit till bevarandet av befintliga bostäder med olika hyresnivåer. Hållbarhetsmålen är en central del av både nybyggnation och renovering, med integrerade klimatmål och användning av klimatsmarta lösningar för att minimera miljöpåverkan.

Bolaget har tagit initiativ för att öka tillgängligheten i bostäder och utemiljöer, stärka rörligheten inom beståndet och underlätta för målgrupper som äldre, studenter och trångbodda barnfamiljer. Pilotprojekt för flyttstöd och familjebostäder har fått positiva resultat, och arbete pågår för att ytterligare förbättra dessa insatser.

Trygghetsarbetet har intensifierats genom samverkan med myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Exempelvis har trygghetsvandringar med barn och ungdomar genomförts, skalskydd förstärkts, och bostadssociala insatser fortsatt med fokus på störningar och olovlig andrahandsuthyrning.

Bolaget har även bidragit till social hållbarhet genom att skapa sysselsättningsmöjligheter för ungdomar och personer långt från arbetsmarknaden, till exempel via feriejobb och praktikplatser. Ett nära samarbete med civilsamhället och föreningar har skapat möjligheter till meningsfulla fritidsaktiviteter för barn och unga.

Vidare har insatser gjorts för att stärka hyresgästernas inflytande, bland annat genom konceptet "Hemokrati" och boendeinflytandeprocesser.

Investeringar

Investeringar och utveckling av fastighetsbeståndet, både genom nybyggnation och underhåll av befintliga fastigheter, är en kärnverksamhet för bolaget. Under året uppgick de totala investeringarna i fastigheter och inventarier till 1 144 (1 311) mnkr, varav 161 (653) mnkr avsåg nyproduktionsprojekt och 305 mnkr förvärvet av Kv Lomholmen. 670 (647) mnkr investerades i om- och tillbyggnadsprojekt, medan 8 (11) mnkr avsåg övriga investeringar. Under året färdigställdes totalt 312 (387) nya bostadslägenheter.

ank=20250604:20250605000989

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 26 792 (25 583) mnkr. Fastighetsbeståndet värderades med hjälp av analysverktyget Datscha, och värderingen har granskats och kvalitetssäkrats av Svefa enligt etablerade och erkända värderingsmetoder. Det totala marknadsvärdet för fastigheterna uppskattades till 71 118 (67 963) mnkr.

Försäljningar/Förvärv

Under året förvärvade bolaget, genom bolagsförvärv, två fastigheter med en total boyta om 12 424 kvm och en lokalyta på 66 kvm, inklusive garage. Bolaget har under året tillträtt en av fastigheterna, Kv Lomholmen, medan tillträdet för Kv Viggholmen är avtalat att ske under 2025. Svenska Bostäder har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2024.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholms stad har fortsatt att vara mycket stark under året. Bostäder i såväl nyproduktion som det äldre beståndet är i stort sett fullt uthyrda, och de marknadsrelaterade vakanserna bedöms förbli låga. Efterfrågan på lokaler inom det kommersiella beståndet har visat tecken på en något svagare efterfrågan som följd av det utmanande marknadsläget för många kommersiella aktörer. Bolaget har upprätthållit en aktiv dialog med hyresgästerna för att främja långsiktigt hållbara lösningar och goda relationer.

Resultat koncernen

De senaste årens ekonomiska förhållanden, med hög inflation och stigande räntor, har haft en betydande påverkan på bolagets ekonomi. Under årets andra halva har dock både inflationen och räntorna stabiliserats, vilket bidrar till ökad förutsägbarhet kring bolagets framtida ekonomiska utveckling.

Hyresintäkterna ökade under året och uppgick till 3 573 (3 352) mnkr. Denna tillväxt beror främst på den generella hyreshöjningen för bostäder samt indexeringen av hyror i kommersiella lokalkontrakt. Dessutom bidrog inflyttningen i nyproducerade lägenheter med cirka 33 (50) mnkr till de ökade hyresintäkterna.

Driftkostnaderna exklusive av- och nedskrivningar ökade med hela 10 (9) procent och uppgick till 1 920 (1 742) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 516 (1 465) mnkr. Överskottsgraden sjönk därmed till 39,0 (40,5) procent. Driftnetto per kvadratmeter uppgår till 670 (654) kr/kvm. Av- och nedskrivningarna uppgick till 952 (1 347) mnkr vilket ger ett bruttoresultat på 564 (118) mnkr. Under 2024 genomfördes inga fastighetsförsäljningar däremot förvärvades två fastigheter i Vårberg varav den ena tillträddes den 2 september.

Finansieringskostnaderna ökade kraftigt under året till 365 (278) mnkr. Resultat efter finansiella poster uppgår till 129 (-249) mnkr.

Finans

De räntebärande skulderna minskade med 65 (-383) mnkr och uppgick till 12 748 (12 813) mnkr vid årets slut. Finansieringen sker via Stockholms stads finansavdelning, där räntan baseras på den genomsnittliga räntan för kommunkoncernens externa skulder. Under året uppgick den genomsnittliga räntan till 2,76 (2,13) procent. Räntekostnaderna ökade därmed och uppgick till 365 (278) mnkr.

Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 14 426 (14 330) mnkr. Soliditeten uppgick till 50,5 (50,1) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 68,0 (67,6) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt" på sidan 36.

Kassaflödet från den löpande verksamheten resulterade i ett överskott på 1 205 (929) mnkr. Investeringar med kassaflödespåverkan fortsatte att ligga på en hög nivå och uppgick till -866 (-1 305) mnkr. I samband med förvärvet av Fastighets AB Lomholmen 1 löstes bolagets lån vilket återspeglas som amortering av lån. Årets totala kassaflöde uppgick till 65 mnkr.

Risker

År 2024 präglas fortsatt av en osäker omvärld, med det pågående kriget i Europa som bidrar till globala utmaningar. Inflationen har stabiliserats under året, efter de betydande räntehöjningarna, vilket resulterar i tydliga kostnadsökningar kopplat till fastighetsdrift under året. Enligt prognoser förväntas bolagets räntor sjunka något under första halvåret 2025, innan de återigen förväntas stiga.

Hyresrättsmarknaden påverkas fortfarande av Svea hovrätts dom från 2022, som begränsar höjningen av presumtionshyror till högst hälften av den årliga procentuella ökningen av bruksvärdeshyror. Detta fortsätter att ha en märkbar inverkan på bolagets hyresintäkter.

Huvuddelen av bolagets intäkter kommer från hyresintäkter från bostäder, som alla är belägna inom Stockholms kommun. Den stabila efterfrågan på bostäder med rimliga hyror i Stockholm gör att risken för vakanser i bostadsbeståndet bedöms som fortsatt låg. Samtidigt kvarstår en viss risk på grund av ökade energikostnader, hög inflation och fortsatt höga räntor, som kan påverka hyresgästernas ekonomiska situation negativt.

Inom det kommersiella beståndet kvarstår risken för ökade vakanser, då lågkonjunkturen och det osäkra ekonomiska läget fortsatt påverkar många verksamheter. Även om hyreshöjningar kopplade till inflation har

ank=20250604;20250605080990

genomförts under de senaste åren, innebär marknadsläget 2024 fortsatt osäkerhet för lokalhyresgäster, vilket kan påverka deras förmåga att fullfölja sina åtaganden. Ändringar i skatter, avgifter och andra regleringar fortsätter att ha en direkt och märkbar påverkan på bolagets ekonomiska resultat.

Med en belåningsgrad på cirka 50 procent är bolaget exponerat för ränterisker kopplade till sin upplåning. Ränteläget, som baseras på kommunkoncernens externa skuld, påverkar bolagets finansiella kostnader i stor utsträckning. Vid utgången av 2024 var den genomsnittliga räntebindningstiden (durationen) 2,08 (1,73) år, och kommunkoncernens prognoser pekar på att räntan kommer att sjunka något under inledningen av 2025 för att sedan vända uppåt igen.

Utöver de finansiella riskerna identifierar och hanterar bolaget kontinuerligt olika risker som kan påverka verksamheten. Genom ett systematiskt och förebyggande arbete strävar vi efter att minimera påverkan och skapa trygghet för både hyresgäster och medarbetare.

Utmaningar kopplade till social oro kan påverka tryggheten i vissa områden. Bolaget arbetar aktivt för att minska otryggheten genom samverkan med myndigheter, stadsdelar och civilsamhället, samt genom insatser för att stärka den fysiska säkerheten i våra fastigheter.

Klimatförändringar, med exempelvis skyfall och höga temperaturer, kan innebära utmaningar för både fastigheter och hyresgästers välbefinnande. Genom förebyggande arbete, såsom anpassning av fastigheterna och långsiktig planering, hanteras dessa risker för att minska eventuell påverkan.

Fastigheternas säkerhet är en prioritet, och bolaget arbetar kontinuerligt med att stärka brandskyddet för att minimera risken för bränder. Ett välutvecklat brandskyddsarbete säkerställer trygghet för både hyresgäster och medarbetare.

Bolaget är medvetet om att det finns en risk för otillbörlig påverkan i vissa delar av verksamheten. För att motverka detta har vi tydliga rutiner, utbildning och kontroller på plats.

Sammanfattningsvis har bolaget en strukturerad och proaktiv strategi för att hantera dessa risker. Genom ett långsiktigt och välplanerat arbete skapas förutsättningar för att möta framtida utmaningar på ett tryggt och balanserat sätt, samtidigt som vi fortsätter att utveckla verksamheten i linje med våra mål.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med bestämmelserna i Årsredovisningslagen, kapitel 6, paragraf 10, har AB Svenska Bostäder beslutat att upprätta den obligatoriska hållbarhetsrapporten som en separat rapport, fristående från årsredovisningen. Rapporten har överlämnats till revisorn i samband med årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på sidorna 4–29 i detta dokument.

Utsikter för 2025

Under 2025 planerar bolaget att fortsätta satsa på projekt som möjliggör prisvärda bostäder. Med fokus på att förbättra marchningen på bostadsmarknaden, diversifiera utbudet och erbjuda boendelösningar för olika ekonomiska förutsättningar, strävar vi efter att möta de behov som finns hos stadens invånare. Nyproduktionen inkluderar satsningar på industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder, som ger möjlighet att erbjuda hem för alla – oavsett var i staden de vill bo, vilken storlek de behöver eller deras ekonomiska situation.

Vi ser också 2025 som ett år där stort fokus fortsätter kring vårt miljö- och klimatarbete. Målet är att minska den totala klimatpåverkan, optimera resursanvändningen och främja biologisk mångfald, samtidigt som vi säkerställer en sund inomhusmiljö och använder material fria från farliga ämnen. Arbetet ligger i linje med Stockholms stads övergripande mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Bolagets ekonomiska stabilitet står naturligtvis fortsatt i fokus, särskilt efter flera år av höga räntor och kraftigt ökade kostnader. Nu när räntor och inflation antyder att de har stabiliserats ser vi möjligheter att fokusera på en hållbar ekonomisk utveckling genom ansvarsfulla investeringar och effektiv förvaltning. Hyresavtalet med Hyresgästföreningen, som innebär en genomsnittlig hyreshöjning på 4,69 procent för 2025, bidrar till att möta ökade kostnader och möjliggör långsiktig förvaltning av vårt fastighetsbestånd.

Under året kommer vi fortsätta vårt fokus på Järvaområdet, där ett nära samarbete med stadens verksamheter bidrar till trygghet, förbättrad service och hållbar utveckling. Detta arbete är en del av vår strävan att lyfta hela området och skapa värde för våra hyresgäster.

För att möta framtidens utmaningar och möjligheter prioriterar vi utvecklingen av våra arbetsmetoder och medarbetares kompetens. Genom att ge medarbetarna verktyg och incitament att främja utvecklingen, samt genom att stärka vårt arbete med mångfald, likabehandling och jämställdhet, siktar vi på att bli en ännu bättre arbetsgivare och samtidigt förbättra vår relation med hyresgästerna.

Utsikterna för 2025 präglas av en balanserad ambition att förena ekonomisk stabilitet, hållbarhet och socialt ansvar.

ank=20250604;20250605009

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står, kr:

	2024
Balanserad vinst	11 775 475 397
Årets resultat	117 398 608
Summa	**11 892 874 005**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	11 892 874 005
Summa	**11 892 874 005**

Det egna kapitalet i Svenska Bostäder är 13 716 (13 598) mnkr
Det egna kapitalet i koncernen Svenska Bostäder är 14 477(14 378) mnkr

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av förvärvsvärdemetoden. Moderbolagets egna kapital redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och Årsredovisningslagen och koncernredovisning (K3).

ank=20250604:20250605000992

5 år i sammandrag 2024

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hyresintäkter	3 573	3 352	3 180	3 102	3 014
Övriga förvaltningsintäkter	123	107	102	119	104
Nettoomsättning	**3 696**	**3 459**	**3 282**	**3 221**	**3 118**
Driftkostnader	-1 920	-1 742	-1 579	-1 564	-1 463
Tomträttsavgälder	-176	-168	-161	-158	-153
Fastighetsskatt	-84	-84	-91	-89	-86
Driftnetto	**1 516**	**1 465**	**1 452**	**1 410**	**1 416**
Av- och nedskrivning av fastigheter	-952	-1 347	-967	-925	-1 153
BRUTTORESULTAT	**564**	**118**	**485**	**485**	**263**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-74	-83	-80	-88	-78
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4	-9	268	579	-2
RÖRELSERESULTAT	**487**	**26**	**673**	**976**	**184**
Finansiella intäkter	7	3	3	10	4
Finansiella kostnader	-365	-278	-106	-101	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**129**	**-249**	**570**	**885**	**75**
Skatt på årets resultat	-30	55	-113	-184	-20
ÅRETS RESULTAT	**99**	**-194**	**457**	**701**	**55**
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	96	-196	451	698	50
Minoritetsintresse	3	2	6	3	5
OPERATIVT RESULTAT	**129**	**-249**	**297**	**298**	**75**
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Immateriella anläggningstillgångar	53	58	63	68	75
Materiella anläggningstillgångar	28 295	28 121	26 177	29 269	28 901
Finansiella anläggningstillgångar	160	135	133	32	33
Omsättningstillgångar	186	376	154	111	121
SUMMA TILLGÅNGAR	**28 694**	**28 690**	**28 527**	**29 480**	**29 130**

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	14 426	14 330	14 534	14 096	13 422
Minoritetsintresse	51	48	46	41	38
Avsättningar	597	550	605	509	505
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	13 620	13 762	13 342	14 844	15 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**28 694**	**28 690**	**28 527**	**29 480**	**29 130**
Kapital					
Justerat eget kapital	49 621	47 980	52 104	53 500	47 123
Bedömt verkligt värde fastigheter	71 118	67 963	72 447	75 506	68 290
FASTIGHETSUPPGIFTER, 24-12-31					
Antal lägenheter	28 903	28 463	28 076	27 623	27 474
Antal lokaler	3 938	3 901	3 868	4 176	4 181
Antal bilplatser	9 997	10 237	10 265	10 284	10 308
Summa uthyrningsobjekt	**42 838**	**42 601**	**42 209**	**42 083**	**41 963**
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 858	1 834	1 821	1 809	1 814
Yta lokaler, 1000-tal kvm	426	411	411	538	549
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	149	152	153	152	148
Summa yta, 1000-tal kvm	**2 433**	**2 397**	**2 385**	**2 499**	**2 505**
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	305	0	0	0	1
Nyproduktion	160	653	876	862	1 049
Om- och tillbyggnad	664	647	589	811	802
Övriga investeringar	15	11	10	14	10
Summa investeringar	**1 144**	**1 311**	**1 475**	**1 687**	**1 862**
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	0	1 566	347	0
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	39,0	40,5	42,5	41,6	43,5
Fastigheternas direktavkastning	5,3	5,4	5,3	5,0	5,2
Avkastning eget kapital	0,7	-1,7	3,1	5,1	0,4
Avkastning totalt kapital	1,7	0,1	2,3	3,4	0,7
Avkastning justerat totalt kapital	0,7	0,0	0,9	1,3	0,3

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiering					
Soliditet	50,5	50,1	51,1	48,0	46,2
Justerad soliditet	68,0	67,6	68,8	67,7	65,5
Belåningsgrad bokfört värde	47,6	50,1	49,5	53,4	56,4
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	17,9	18,9	17,2	18,3	21,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	0,1	6,4	9,8	1,7
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3
Vakansgrad, lokaler	3,6	2,9	3,6	4,6	4,8
Vakansgrad, bilplatser	12,3	14,6	17,8	18,4	26,2
Omflyttning, bostäder	9,6	9,5	10,6	9,4	13
Hyresintäkter bostäder, kr/kvm	1 592	1 483	1 402	1 355	1 329
Hyresintäkter, lokaler, kr/kvm	1 610	1 534	1 398	1 313	1 290
Driftkostnad, kr/kvm	849	778	692	664	623
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	33	37	35	37	33
Personal					
Medelantal anställda	376	364	353	352	353
Personalomsättning, %	10,5	12,7	18,4	13,7	11,9
Sjukfrånvaro, %	4,5	4,7	5,1	4,2	5,4

ank=20250604;20250605060993

Definitioner

av fastighetsinformationen. Varje fastighet har bedömts var för sig.

Resultaträkning

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

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

Kapital

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

Bedömt verkligt värde
Extern värdering görs, exklusive AB Stadsholmen där intern värdering görs. Datschas värderingsmodell har använts där fastighetsägaren har lagt in och ansvarat för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som exempelvis befintliga hyror, areor med mera. Svefa levererar schabloner för drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav avseende lokaler. Svefa sätter också avkastningskraven individuellt avseende fastigheternas bostadsdelar samt gör också en övergripande kontroll

Lönsamhet

Överskottsgrad
Driftnetto minus övriga inäkter 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 20,6 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

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

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

Finansiering

Soliditet
Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Belåningsgrad bokfört värde
Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

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

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

Förvaltning

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

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

Bostadshyra, kr/kvm
Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra, kr/kvm
Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

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

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

Förkortningar

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

Personal

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

ank=20250604:20250605060994

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	3	3 573	3 352
Övriga förvaltningsintäkter	3	123	107
Nettoomsättning		**3 696**	**3 459**
Driftkostnader	4	-1 920	-1 742
Tomträttsavgälder		-176	-168
Fastighetsskatt		-84	-84
Driftnetto		**1 516**	**1 465**
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-952	-1 347
BRUTTORESULTAT		**564**	**118**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-74	-83
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	-4	-9
RÖRELSERESULTAT	8	**487**	**26**
Finansiella intäkter	9	7	3
Finansiella kostnader	10	-365	-278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**129**	**-249**
Skatt på årets resultat	12	-30	55
ÅRETS RESULTAT		**99**	**-194**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		96	-196
Minoritetsintresse		3	2

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter

Totala hyresintäkterna ökade under året och uppgick till 3 573 (3 352) mnkr. Ökningen beror på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter, vilket bidrog med cirka 33 (50) mnkr i ökade hyresintäkter, samt avtalade hyresöverenskommelser vilken ytterligare stärkte intäkterna.

Årets hyresöverenskommelse innebar en genomsnittlig höjning på 4,99 (4,45) procent från och med den 1 januari för moderbolaget. För dotterbolaget Stadsholmen motsvarade hyresöverenskommelsen en genomsnittlig höjning på 5,2 (4,45) procent från samma datum.

För en genomsnittlig tvåa på 63 kvadratmeter innebar detta en ökning av hyran med cirka 350 kronor per månad.

Lokalhyresintäkterna för året uppgick till 671 (632) mnkr. Ökningen beror främst på indexjusteringar samt hyreshöjningar i samband med nytecknade avtal och omförhandlingar av befintliga kontrakt.

Även bilplatsintäkterna ökade något under 2024, främst på grund av marknadsanpassade hyror och ett aktivt arbete med uthyrning.

Vakansgraden för lägenheter har i genomsnitt uppgått till 0,1 (0,1) procent. Vakansgraden för lokaler bröt däremot en tidigare positiv trend och ökade istället från i genomsnitt 2,9 under 2023 till 3,6 procent. Vakansgraden för bilplatser däremot bibehåller den positiva trenden och sjönk till 12,3 procent, jämfört med 14,6 procent under 2023. Sedan 2020 har vakansgraden för bilplatser mer än halverats.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 920 (1 742) mnkr.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av tabell på sidan 40. Enskilda kostnadsslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader, eget material och köpta tjänster som städning, sotning och snöröjning, samt kostnader för fastighetsförsäkringar och förhandlingsersättningar. Totalt har dessa kost-

ank=20250604:20250505060995

nader ökat med 2 (4) procent jämfört med föregående år.

Reparationskostnaderna ökade betydligt mindre än året innan och uppgick till 212 (210) kr/kvm. Dessa kostnader omfattar både planerade och oplanerade reparationer samt förgävesprojektering.

Förgävesprojekteringen kan främst kopplas till förändrade marknadsförhållanden, vilket har medfört behov av nyprojektering av projekt i tidiga skeden.

El- och värmekostnaderna har ökat med 5 (23) respektive 11 (9) procent jämfört med föregående år, där värmekostnaderna utgör hela 17 procent av de totala driftkostnaderna. Kostnadsökningarna beror främst på kraftiga prishöjningar, särskilt för fjärrvärme och elnätsavgifter. Elanvändningen är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år, medan fjärrvärmeanvändningen har minskat med 4 procent. Minskningen kan tillskrivas energieffektiviseringsprojekt och det milda vädret, särskilt under hösten.

Kostnader för vatten har ökat med 23 (27) procent vilket förklaras av en prisökning på 25 procent. Även kostnader för sophämtning har stigit markant, med en ökning på 12 (9) procent under året.

Lokal administration omfattar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive fastighetsreparatörer och kundvärdar) samt funktioner på huvudkontoret som inte utgör renodlade ledningsfunktioner. Här ingår även kostnader för lokaler, IT och övriga administrativa utgifter, liksom kostnader för kund- och hyresförluster. Totalt har dessa kostnader ökat med 39 (7) kr/kvm jämfört med föregående år.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder ökade med 8 (8) mnkr där ökning av tomträttsavgälder primärt förklaras av ändrade avgäldsnivåer på befintliga tomträttskontrakt.

Kostnaderna för fastighetsskatt låg kvar på samma nivå som 2023. Den kommunala fastighetsavgiften på bostäder ökade från 1 589 kr/lägenhet till 1 630 kr/lägenhet. Samtidigt har vissa taxeringsvärden gällande lokaler justerats.

Av- och nedskrivning av fastigheter

Fastigheterna är indelade i femton olika komponenter, där avskrivningstiden för varje komponent anpassas efter dess förväntade livslängd. Vid utbyte av en komponent betraktas åtgärden som en investering som aktiveras i balansräkningen, medan den ersatta komponenten, i förekommande fall, utrangeras. Aktivering sker endast om vissa beloppsgränser överskrids, vilka varierar beroende på fastighetens storlek. Åtgärder under beloppsgränsen kostnadsförs direkt.

Kostnaderna för av- och nedskrivningar uppgår till 952 (1 347) mnkr. Minskningen beror på att inga nedskrivningar gjorts under 2024, medan 2023 innebar nedskrivningar om 431 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Central administration och försäljning omfattar kostnader för vd, ekonomi, HR, fastighetsutveckling, verksamhetsutveckling samt ledningsfunktionerna för förvaltningen. Här ingår även kostnader för kommunikationsenheten, marknadsföring samt styrelse- och revisionsarvoden. De centrala administrations- och försäljningskostnaderna uppgår till 74 (83) mnkr. Den tydliga minskningen förklaras framförallt av minskade konsultkostnader.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Under året har bolaget inte avyttrat några fastigheter, beloppet -4 (-9) mnkr avser utrangering av anläggningstillgångar.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto uppgick till -358 (-275) mnkr. Räntekostnader är betydligt högre än föregående år 365 (278) mnkr till följd av en högre snittränta 2,76 (2,13) procent då den räntebärande skulden minskade något till 12 748 (12 813) mnkr.

Skatt

Total skatt uppgår till -30 (55) mnkr och består av förändringar i uppskjuten skatt.

ank=20250604;20250605000996

VAKANSGRAD SAMT INTÄKTER OCH KOSTNADER 2024 JÄMFÖRT MED 2023

Vakansgrad % - årstotal	2024	2023
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	3,6	2,9
Bilplatser	11,9	14,6

Intäkter	mnkr 2024	kr/kvm 2024	mnkr 2023	kr/kvm 2023
Bostäder inkl tillval	2 937	1 591	2 710	1 483
Lokaler	671	1 610	632	1 534
Bilplatser	84	558	82	540
Outhyrt	-32	-13	-30	-12
Hyresbortfall och rabatter	-87	-36	-43	-18
Totalt hyresintäkter	**3 573**	**1 481**	**3 352**	**1 401**
Övriga intäkter	123	51	107	45
Totalt intäkter	**3 696**	**1 532**	**3 459**	**1 446**

Driftkostnader	mnkr 2024	kr/kvm 2024	mnkr 2023	kr/kvm 2023
Fastighetsskötsel	359	158	350	156
Reparationer	480	212	470	210
Vattenkostnader	115	51	93	42
El och kyla	97	43	92	41
Värmekostnader	319	141	286	128
Extern sophämtning	75	33	67	30
Lokal administration	459	203	367	164
Avskrivningar maskiner och inventarier	17	8	17	8
Totalt	**1 920**	**849**	**1 742**	**778**

Centrala administrations- och försäljnings-kostnader kr/kvm	mnkr 2024	kr/kvm 2024	mnkr 2023	kr/kvm 2023
Personalkostnader	57	25	51	23
Marknadsföring och information	11	5	13	6
Övriga konsultkostnader	4	2	15	7
Övriga centrala adm kostnader	3	1	5	2
Totalt	**74**	**33**	**83**	**37**

amk=20250604;20250605000997

Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	53	58
Summa immateriella anläggningstillgångar		53	58
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	26 792	25 583
Inventarier	15	226	214
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 277	2 324
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 295**	**28 121**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	135	110
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	25	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		**160**	**135**
Summa anläggningstillgångar		**28 508**	**28 314**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	23	24
Aktuell skattefordran		-	223
Övriga fordringar	20	27	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	136	92
Summa kortfristiga fordringar		**186**	**376**
Summa omsättningstillgångar		**186**	**376**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 694**	**28 690**

mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		12 907	12 811
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**14 426**	**14 330**
Minoritetsintresse		51	48
Summa eget kapital		**14 477**	**14 378**
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	1	1
Uppskjuten skatteskuld	12	566	519
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	30	30
Summa avsättningar		**597**	**550**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		**-**	**-**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		225	342
Övriga kortfristiga skulder	25	12 810	12 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	584	564
Summa kortfristiga skulder		**13 620**	**13 762**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 694**	**28 690**

ank=20250604;20250605006998

Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	**1 519**	**0**	**13 015**	**46**	**14 580**
Lämnad utdelning	0	0	-7	0	-7
Årets resultat	0	0	-197	2	-195
Utgående balans 2023-12-31	**1 519**	**0**	**12 811**	**48**	**14 378**
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	95	3	98
Utgående balans 2024-12-31	**1 519**	**0**	**12 907**	**51**	**14 477**

amk=20250604;20250605000999

Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	129	-249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	974	1 365
Betald skatt	232	-249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 335**	**867**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-33	1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-97	61
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 205**	**929**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av dotterföretag	-28	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-837	-1 303
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-866**	**-1 305**

mnkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-274	-
Utbetald utdelning	-	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-274**	**-7**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**65**	**-383**
Likvida medel vid årets början	-12 813	-12 430
Likvida medel vid årets slut	**-12 748**	**-12 813**

	2024-01-01	2023-01-01
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
1. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	970	1 364
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	3	
Övriga avsättningar	1	1
Summa	**974**	**1 365**
2. Investeringar		
Investeringar i fastigheter	832	1 297
Övriga investeringar	5	6
Summa	**837**	**1 303**

ank=20250604;20250603011000

Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	3	3 153	2 954
Övriga förvaltningsintäkter	3	90	73
Nettoomsättning		**3 243**	**3 027**
Driftkostnader	4	-1 726	-1 548
Tomträttsavgälder		-135	-130
Fastighetsskatt		-62	-62
Driftnetto		**1 320**	**1 287**
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-908	-1 304
BRUTTORESULTAT		**413**	**-17**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-75	-83
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	7	-4	-9
RÖRELSERESULTAT	8	**334**	**-109**
Finansiella intäkter	9	29	19
Finansiella kostnader	10	-365	-277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1**	**-367**
Bokslutsdispositioner	11	154	133
RESULTAT FÖRE SKATT		**153**	**-234**
Skatt på årets resultat	12	-35	49
ÅRETS RESULTAT		**117**	**-185**

Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	53	58
Summa immateriella anläggningstillgångar		**53**	**58**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	25 045	24 140
Inventarier	15	26	13
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 215	2 275
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 286**	**26 428**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	124	107
Andelar i koncernföretag	17	58	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	25	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		**207**	**152**
Summa anläggningstillgångar		**26 546**	**26 638**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	16	18
Aktuell skattefordran		0	223
Fordringar hos koncernföretag		1 076	841
Övriga fordringar	20	17	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	117	74
Summa kortfristiga fordringar		**1 226**	**1 177**
Kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		**1 226**	**1 177**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 772**	**27 815**

mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
Summa bundet kapital		**1 823**	**1 823**
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		11 775	11 961
Årets resultat		117	-185
Summa fritt eget kapital		**11 893**	**11 775**
Summa eget kapital		**13 716**	**13 598**
Obeskattade reserver	23	60	125
		60	**125**
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	1	1
Uppskjuten skatteskuld	12	400	347
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	30	30
Summa avsättningar		**431**	**378**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		220	328
Skatteskulder		9	0
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	25	12 819	12 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	515	504
Summa kortfristiga skulder		**13 565**	**13 714**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 772**	**27 815**

ank=20250604;20250605010092

Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	**1 519**	**0**	**304**	**11 528**	**440**	**13 791**
Överföring resultat föregående år	0	0	0	440	-440	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-7	0	-7
Årets resultat	0	0	0	0	-185	-185
Utgående balans 2023-12-31	**1 519**	**0**	**304**	**11 961**	**-185**	**13 598**
Överföring resultat föregående år	0	0	0	-185	185	0
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	117	117
Utgående balans 2024-12-31	**1 519**	**0**	**304**	**11 775**	**117**	**13 716**

ank=20250504:20250603011003

Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-1	-357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	914	1 311
Betald skatt	232	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 145**	**702**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	92	138
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-198	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 039**	**844**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-765	-1 259
Investeringar i finansiella tillgångar	-30	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-795**	**-1 261**

mnkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-274	-
Utbetald utdelning	-	-7
Lämnade koncernbidrag	90	47
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-184**	**40**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**60**	**-377**
Likvida medel vid årets början	**-12 865**	**-12 488**
Likvida medel vid årets slut	**-12 805**	**-12 865**

	2024-01-01	2023-01-01
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
1. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	913	1 309
Övriga avsättningar	1	1
Summa	**914**	**1 311**
2. Investeringar		
Investeringar i fastigheter	759	1 253
Övriga investeringar	6	6
Summa	**765**	**1 259**

ank=20250604;20250603:1004

Noter

NOT 1
Associationsform och säte

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

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

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

NOT 2
Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

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

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

Fordringar

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

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

Närstående och närståendetransaktioner

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

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

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

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

Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Pensionsavtal tjänstemän

Ett nytt avgiftsbestämt pensionsavtal (AKAP-KR) infördes för tjänstemän från och med den 1 januari 2023.

KAP-KL

Det äldre avtalet KAP-KL har både en avgiftsbestämd del och en förmånsbestämd del för

lönedelar över löneraket för allmän pension på 7,5 inkomstbasbelopp (IBB) omfattar endast arbetstagare födda 1985 eller tidigare och som var anställda per 2022-12-31. Även dessa medarbetare kunde välja att gå över till det nya helt förmånsbestämda pensionsavtalet, AKAP-KR.

AKAP-KR

Detta avtal är helt avgiftsbestämt och omfattar alla medarbetare födda 1986 eller senare, som tidigare omfattades av AKAP-KL och som var anställda per 2022-12-31. Medarbetare anställda 2023-01-01 eller senare omfattas alla av detta avtal. Avtalet AKAP-KR innebär att pensionsavgiften höjs från 4,5 procent till 6 procent respektive från 30 procent till 31,5 procent av den pensionsgrundande lönen.

Pensionsavtal fastighetsanställda

SAF-LO avtalspension

För fastighetsanställda följer bolaget avtalspension SAF-LO. Premien är uppdelad i två delar, upp till 7,5 inkomstbasbelopp är summan 4,5 procent på lönesumman och för lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp är premien 30 procent. Avtalspension SAF-LO omfattar företagets arbetare mellan 22 och 65 år.

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 20,6 procent.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av fastigheterna i Svenska Bostäder samt en intern värdering av Stadsholmens bestånd. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms i normalfallet ligga mellan cirka 1,15 och 7,90 procent. Metodiken har förändrats från ett mer övergripande förhållningssätt med schabloniserade indata till ett mer objektsspecifikt angreppssätt vilket påverkat nivån på direktavkastningen.

Nedskrivningar

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

Leasingavtal

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

Offentliga bidrag

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

Finansiella poster

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

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

ank=20250604;20250605010006

Not 3 Omsättning, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 937	2 710	2 755	2 541
Lokaler	671	632	426	397
Bilplatser	84	82	82	80
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-2	-2	-3
Lokaler	-20	-15	-17	-11
Bilplatser	-10	-12	-11	-12
Avgår rabatter m m	-87	-43	-80	-38
Summa hyresintäkter	**3 573**	**3 352**	**3 153**	**2 954**
Övriga förvaltningsintäkter				
Övriga intäkter	109	93	76	59
Försäkringsersättning	14	14	14	14
Summa övriga förvaltningsintäkter	**123**	**107**	**90**	**73**

Svenska Bostäder-koncernen har sålt varor och tjänster till Stockholms stad.
Intäkterna avser hyresintäkter med 143 (138) mnkr.

Not 4 Driftkostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskötsel	359	350	320	311
Reparationer	480	470	407	386
Vattenavgifter	115	93	105	85
El och gas	97	92	85	80
Värmekostnader	319	286	288	258
Extern sophämtning	75	67	67	62
Fastighetsadministration	459	367	448	360
Avskrivning inventarier	17	17	6	5
Summa driftkostnader	**1 920**	**1 742**	**1 726**	**1 548**

Not 5 Av- och nedskrivningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastigheter, enligt plan	947	911	903	868
Immateriella anläggningar, enligt plan	5	5	5	5
Nedskrivningar	0	431	-	431
Summa av- och nedskrivningar fastigheter	**952**	**1 347**	**908**	**1 304**
Inventarier	6	6	5	6
Bredband	11	11	-	-

Not 6 Administrations- och försäljningskostnader

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

Ersättning till revisorer, tkr	2024	2023
Revisionsuppdrag	1 277	1 217
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	122	-
Skatterådgivning	79	41
Övriga tjänster	-	12
Summa	**1 478**	**1 270**

Not 7 Resultat av avyttring av anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	-4	-9	-4	-9
Summa	**-4**	**-9**	**-4**	**-9**

ank=20250604;20250605010007

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Antal anställda	369	359	348	339
Varav kvinnor	189	180	179	170
Varav män	180	179	169	169
Medelantal anställda	376	364	355	345
Redovisning av könsfördelning				
Styrelsen				
Antal kvinnor	7	7	3	3
Antal män	8	8	4	4
Företagsledningen				
Antal kvinnor	6	5	6	5
Antal män	2	2	2	2
Sjukfrånvaro %	4,5	4,7	4,4	4,7
Kvinnor	5,0	5,8	4,8	5,6
Män	4,0	3,7	4,0	3,9
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	2,3	2,9	2,3	2,9
30–49 år	3,7	3,7	3,7	3,7
50 år och äldre	5,3	5,8	5,3	5,8
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	215	199	203	189
Sociala kostnader	115	94	111	90
(varav pensionskostnader)	48	30	47	29

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande verkställande direktör uppgår till 1,4 (1,1) mnkr. Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande verkställande direktör uppgår till 1,4 (1,1) mnkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda				
Styrelse, vd och vvd	4	4	4	4
Övriga anställda	211	189	199	169

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 modarbolaget till 0,5 (0,5) mnkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,5 (0,6) mnkr.

Verkställande direktören
Vd Stefan Sandberg har uppburit kontant lön med 2,1 (1,9) mnkr. Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida har vd rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken vd ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare
För övriga ledande befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter. För några ledande befattningshavare görs dessutom en löneväxling för individuell avsättning till pension. Uppsägningstiden för medlemmar i företagsledningen är mellan 6 och 12 månader från företagets sida. Avgångsvederlagen varierar motsvarande 6–24 månadslöner beroende på befattningshavarens ålder.

Not 9 Finansiella intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat från externa aktier o andelar	1	1	1	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	23	17
Ränteintäkter, övriga	6	2	5	1
Summa finansiella intäkter	**7**	**3**	**29**	**19**

Not 10 Finansiella kostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, moderbolag	363	278	365	277
Övriga ränteutgifter	2	-	-	-
Summa räntekostnader	**365**	**278**	**365**	**277**
Kostnader för pantbrev och borgen	-	-	-	-
Summa finansiella kostnader	**365**	**278**	**365**	**277**

Svenska Bostäder har räntekostnader till Stockholms stad med 365 (277) mnkr.

Finanspolicy

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

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

Not 11 Bokslutsdispositioner, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-11	-12
Förändring av periodiseringsfond	-	-	76	55
Erhållna koncernbidrag från dotterbolag	-	-	89	90
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**154**	**133**

Not 12 Skatter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skattekostnader				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Skatt tidigare taxeringar	-	-	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	-30	55	-35	49
Summa skattekostnader	**-30**	**55**	**-35**	**49**
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	129	-249	153	-234
Skatt 20,6 %	-27	51	-31	48
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1	-	-1	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	-	1	-
Ej avdragsgill ränta	-7	-	-7	-
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-195	-187	-186	-179
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-89	-	-89
Yrkade direktavdrag	72	50	62	45
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	189	183	179	175
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-14	-8	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-18	-	-17	-
Summa aktuell skatt	**0**	**0**	**0**	**0**
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	7	-	-	-
Underskott	128	110	124	107
Summa uppskjuten skattefordran	**135**	**110**	**124**	**107**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	509	448	400	347
Avskrivningar utöver plan	54	52	-	-
Periodiseringsfonder	2	18	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**566**	**518**	**400**	**347**

ank=20250604;20250605010009

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	77	77	77	77
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	**77**	**77**	**77**	**77**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-19	-14	-19	-14
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-5	-5	-5	-5
Vid årets slut	**-24**	**-19**	**-24**	**-19**
Planenligt restvärde vid årets slut	**53**	**58**	**53**	**58**

Följande avskrivningstider tillämpas för moderbolaget och koncernen vid avskrivning av immateriella anläggningstillgångar: Immateriella tillgångar 15 år.

Not 14 Förvaltningsfastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	35 345	33 667	33 025	31 362
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	2 036	1 700	1 668	1 685
Avyttringar och utrangeringar	-11	-22	-11	-22
Vid årets slut	**37 370**	**35 345**	**34 682**	**33 025**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-10 707	-9 903	-9 828	-9 062
Avyttringar och utrangeringar	8	12	8	13
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-849	-816	-809	-779
Vid årets slut	**-11 548**	**-10 707**	**-10 629**	**-9 828**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-740	-309	-657	-226
Årets nedskrivning/återföring nedskrivning	-60	-431	-	-431
Vid årets slut	**-800**	**-740**	**-657**	**-657**
Planenligt restvärde vid årets slut	**25 021**	**23 898**	**23 396**	**22 540**
Mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	539	539	513	513
Årets anskaffningar	40	-	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	**579**	**539**	**513**	**513**
Markanläggningar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 822	1 720	1 778	1 676
Årets anskaffningar	146	102	145	102
Vid årets slut	**1 968**	**1 822**	**1 923**	**1 778**

Not 14, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-712	-623	-700	-612
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-94	-89	-92	-88
Återföring nedskrivning	-1	-	-1	-
Vid årets slut	**-807**	**-712**	**-793**	**-700**
Planenligt restvärde vid årets slut	**1 161**	**1 110**	**1 130**	**1 078**
Byggnadsinventarier				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	166	164	122	120
Årets anskaffningar	-	2	-1	2
Vid årets slut	**166**	**166**	**121**	**122**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-130	-124	-113	-112
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-5	-6	-1	-1
Vid årets slut	**-134**	**-130**	**-114**	**-113**
Planenligt restvärde vid årets slut	**32**	**36**	**7**	**9**
Bokförda värden				
Byggnader	25 021	23 898	23 396	22 540
Mark	579	539	513	513
Markanläggningar	1 161	1 110	1 130	1 078
Byggnadsinventarier	32	36	7	9
Bokfört värde vid årets slut	**26 792**	**25 583**	**25 045**	**24 140**
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	**71 118**	67 963	63 250	60 579
Taxeringsvärden				
Byggnader	30 159	29 748	27 485	27 153
Mark	6 075	6 062	5 641	5 658
Tomträtter och arrenden	19 783	19 761	15 572	15 563
Summa taxeringsvärden	**56 017**	**55 571**	**48 698**	**48 374**

Not 15 Inventarier, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	426	406	81	75
Årets anskaffningar	28	22	18	6
Avyttringar och utrangeringar	-3	-2	-3	-
Vid årets slut	**451**	**426**	**96**	**81**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-212	-196	-68	-63
Avyttringar och utrangeringar	3	1	3	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-17	-17	-5	-5
Vid årets slut	**-225**	**-212**	**-70**	**-68**
Planenligt restvärde vid årets slut	**226**	**214**	**26**	**13**

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

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

Not 16 Pågående ny- och ombyggnad, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	2 324	2 837	2 275	2 803
Årets investeringar	987	1 457	872	1 365
Kostnadsförda investeringar	-155	-153	-108	-104
Överfört till byggnader	-1 711	-1 699	-1 668	-1 686
Överfört till markanläggningar	-146	-102	-144	-102
Överfört till byggnadsinventarier	-	-1	1	-1
Överfört till inventarier	-10	-15	-	-
Överfört till förbättring på annans fastighet	-13	-	-13	-
Bokfört värde vid årets slut	**1 277**	**2 324**	**1 215**	**2 275**

Not 17 Andelar i koncern-företag, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	20	20
Årets förvärv	-	-	38	-
Bokfört värde vid årets slut	**-**	**-**	**58**	**20**

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

	Andel %	Antal/ Andel	2024	2023	2024	2023
Dotterföretag / Org nr / Säte						
AB Stadsholmen 556035-1511 / Stockholm	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
IT-BO i Stockholm AB 556615-7292 / Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB 556748-4141 / Stockholm	100	100 000	-	-	0	0
Fastighets AB Lomholmen 1 orgnr 559280-7233	100	500	-	-	38	0

Andel i procent avser andel av kapital/röster

Not 18 Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23	23	23
Bokfört värde vid årets slut	**25**	**25**	**25**	**25**
Andra långfristiga fordringar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	2	-	2	-
Tillkommande fordringar	-	2	-	2
Bokfört värde vid årets slut	**2**	**2**	**2**	**2**

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ Andel	Nom (tkr)	2024	2023	2024	2023
Andelar / Org nr / Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	-	-	-	-
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna	10	-	4	4	4	4
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm	1	18 657	19	19	19	19
Bokfört värde vid årets slut			**23**	**23**	**23**	**23**

Not 19 Hyres- och kundfordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresfordringar	8	1	6	-
Kundfordringar	15	23	10	18
Bokfört värde vid årets slut	**23**	**24**	**16**	**18**

Not 20 Övriga fordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Momsfordran	7	16	7	16
Skattekonto	16	11	8	3
Övriga fordringar	4	10	2	2
Bokfört värde vid årets slut	**27**	**37**	**17**	**21**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäkter	4	8	4	4
Tomträttsavgälder	45	42	34	32
Övriga förutbetalda kostnader	87	42	79	38
Bokfört värde vid årets slut	**136**	**92**	**117**	**74**

Not 22 Eget kapital

Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100

Förslag till vinstdisposition, kr

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	11 775 475 397
Årets resultat	117 398 608
Summa	**11 892 874 005**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	11 892 874 005
Summa	**11 892 874 005**

Not 23 Obeskattade reserver, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	49	37
Förändringar under året	-	-	11	12
Vid årets slut	**0**	**0**	**60**	**49**
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2023	-	-	-	131
Avsatt vid tax 2024	-	-	-	-55
Vid årets slut	**0**	**0**	**0**	**76**
Bokfört värde vid årets slut	**0**	**0**	**60**	**125**

Not 24 Avsättningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	1	1	1	1
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	**1**	**1**	**1**	**1**

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.

Övriga avsättningar				
Vid årets början	30	30	30	30
Periodens förändring	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	**30**	**30**	**30**	**30**

Övriga avsättningar avser eventuella skadestånd,på projektet Plankan.

Not 25 Övriga kortfristiga skulder, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	13 900	13 800	13 900	13 800
Outnyttjad del	1 152	987	1 095	935
Utnyttjat kreditbelopp	12 748	12 813	12 805	12 865
Källskatt	5	4	4	4
Övriga skulder	57	39	10	11
Bokfört värde vid årets slut	**12 810**	**12 856**	**12 819**	**12 880**

Per 2024-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 12 805 (12 865) mnkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna semesterlöner	24	22	22	21
Upplupna sociala avgifter	6	5	5	5
Övriga upplupna kostnader	215	238	196	224
Förutbetalda hyresintäkter	332	298	284	254
Övriga förutbetalda intäkter	8	-	8	-
Bokfört värde vid årets slut	**584**	**564**	**515**	**504**

Not 27 Operationell leasing, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	3 166	2 884	2 960	2 704
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	424	428	231	241
Förfaller till betalning senare än fem år	55	48	35	32
Summa	**3 645**	**3 360**	**3 226**	**2 977**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	11	9	2	1
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	6	2	6	2
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	15	0	15	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
Summa	**21**	**2**	**21**	**2**
Under perioden erlagda leasingavgifter	7	2	7	2

Not 28 Ställda säkerheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uttagna pantbrev	3 274	3 202	2 890	2 890
Varav i eget förvar	3 274	3 202	2 890	2 890

Stockholms stad har tidigare tecknat borgen för fastighetslån upptagna under tiden 1987-1992, samt för vissa korta krediter. Numera sker all upplåning via koncernkontot.

Not 29 Eventualförpliktelser, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	3
Summa ansvarsförbindelser	**4**	**4**	**4**	**3**

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

ank=20250604;20250605010144

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 mars 2025

Stockholm 2025-03-11

Clara Lindblom (V)
ORDFÖRANDE

Stockholm 2025-03-

Peter Jönsson (M)
VICE ORDFÖRANDE

Stockholm 2025-03-06

Johan Heinonen (S)
LEDAMOT

Stockholm 2025-03-06

Martin Sahlin (MP)
LEDAMOT

Stockholm 2025-03-06

Karin Hanqvist (S)
LEDAMOT

Stockholm 2025-03-06

Jonas Nilsson (M)
LEDAMOT

Stockholm 2025-03-06

Johanna Elgenius (L)
LEDAMOT

Stockholm 2025-03-06

Stefan Sandberg
VD

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm 2025-03-12

Fredrik Enblom
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

ank=20250604;20250605010l5

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31–58 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–29. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

ank=20250604;20250605010 16

om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

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

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

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för år 2024 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

ank=20250604;20250605010l7

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm 2025-03-12

Fredrik Enblom
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

ank=20250604;20250605010185

Granskningsrapport

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2024.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattning av utförd granskning har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse och vd.

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

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll delvis har varit tillräcklig. Bolaget behöver förtydliga ansvar och innehåll för det löpande internkontrollarbetet samt säkerställa att det sker på ett systematiskt sätt inom alla verksamhetsområden. Vidare behöver åtgärder vidtas inom bostadsuthyrningsverksamheten och gällande hanteringen av inventarier.

Lekmannarevisorns underskrift återfinns i den granskningsrapport som överlämnas till kommunfullmäktige

Mia Sydow Mölleby
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I STOCKHOLMS STAD UTSEDD LEKMANNAREVISOR

ank=20250604;20250605010019

En del av Stockholms stad

Svenska Bostäder

TILLSAMMANS

FÖR ETT HÅLLBART LIV
I OCH MELLAN HUSEN

AB Svenska Bostäder
Box 95
162 12 Vällingby

Besöksadress Vällingbyplan 2

Telefon 08-508 370 00
E-post info@svenskabostader.se
svenskabostader.se

Produktion:
Svenska Bostäder

Fotografi:
Peter Lydén och Svenska Bostäder
(om annat ej anges)

Illustration:
Svenska Bostäder (om annat ej anges)