Svenska Bostäder

20240516183329

Undertecknad verkställande direktör i AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för 2023 har fastställts på årsstämma den 23 april 2024. 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 2/5 - 2024

Stefan Sandberg

AB SVENSKA BOSTÄDER

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

2023

Svenska Bostäder









20240516183331

Innehållsförteckning

HÅLLBARHETSREDOVISNING
Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–30

2023: 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	**16**
- Social hållbarhet	17
- Ekonomisk hållbarhet	23
- Ekologisk hållbarhet	27
Om hållbarhetsredovisningen	**29**
Energidata	**30**

ÅRSREDOVISNING
Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 32–59

Förvaltningsberättelse	**33**
Finansiella rapporter	**39**
Noter	**49**
Revisionsberättelse	**60**
Granskningsrapport	**63**

Symbolförklaring

Lokalsamhället | Indirekt ekonomisk påverkan | Antikorruption | Energi | Utsläpp till luft



Kärrtorpsfestivalen.

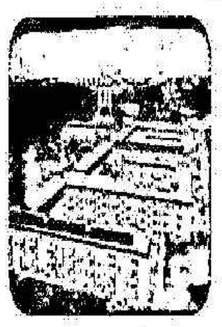
2023: GLIMTAR FRÅN ÅRET



28 463
HYRESLÄGENHETER

3 868 LOKALER
4 CENTRUM
(INKLUSIVE ETT GÅNG LOKALER I VÄLLINGBY CENTRUM)

VÄSTERORT
JÄRVA
BJÖRK-HAGEN C
DALEN C
STADSHOLMEN
HUSBY C
KÄRRTORP C
SÖDERORT
INNERSTADEN



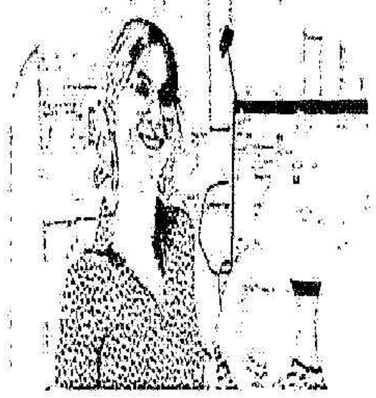
Februari:
Vi monterade röda solceller på kulturklassade fastigheter i Grimsta, Vällingby.

NYA PROJEKT OCH INITIATIV:

- Utrullning av laddplatser och därmed utveckling av affärsmodeller
- Koncept för trygghetsvandringar med barn
- Test av RPA och AI-teknik för att förenkla administrativa uppgifter
- Lanserat Qlik för nyckeltalsstyrning samt nytt projektledningsverktyg
- Kraftsamling runt cirkulärt byggande
- Förteckning över äldre träd i beståndet

387
nybyggda lägenheter stod klara

LITE SIFFROR:
Res. efter finansiella poster: -249 mnkr
Omsättning: 3 459 mnkr
Investeringar: 1 311 mnkr
Soliditet: 50,1 %



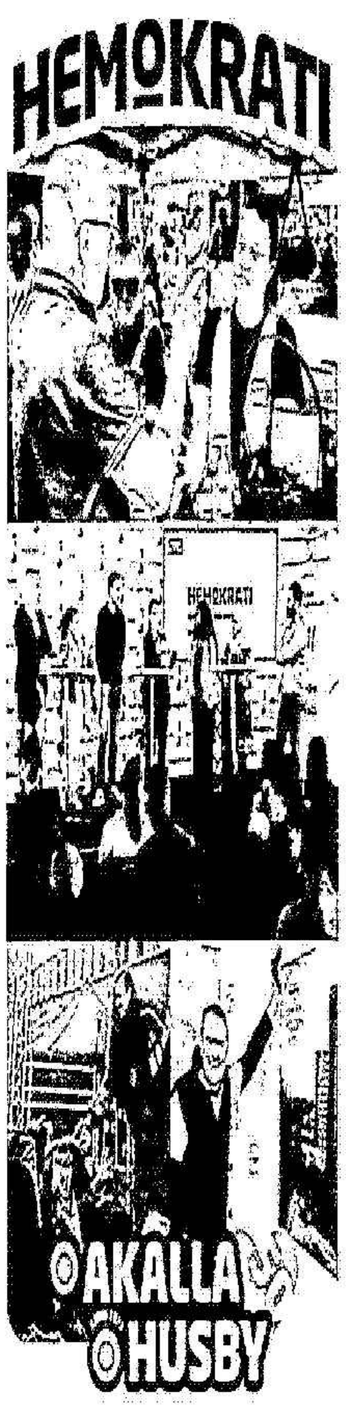
Vi gratulerar Svenska Bostäders första industridoktorand, Johanna Lindroth. Hon ska forska inom socialt hållbar bostadsförsörjning.

EVENTS UNDER ÅRET

Traditionsenligt var vi med och firade nationaldagen under **Kärrtorpsfestivalen**. Workshops, teater, food trucks, dans, musik, ansiktsmålning ... ja, det blev en riktig succé!

På **Järvaveckan** i juni höll vi seminarium om hemokrati och bjöd in Husbyrådet, Rädda barnen, Löparakademin och Nazem Tavilzaneh, forskare i demokrati och medborgardeltagande. Och träffade massa härliga människor i vår monter.

Husbyfestivalen blev crescendot på firandet av Akalla-Husby som firade 50 år under 2023. Vi involverade Husbybor i planeringen av festivalen och ett tiotal ungdomar från området fick jobb som eventpersonal. Den hemliga gästen var Cherry - högt uppskattat!



14,2
år är den genomsnittliga kötiden för våra lägenheter

Stadsholmen blev nominerad till Årets kundkristall för högsta serviceindex (lokaler) för sitt arbete under 2023.

- Vi har gjort stora förändringar under senaste året, det här är den bästa bekräftelsen att det vi gör är rätt. Jag är stolt över alla som varje dag levererar fantastisk service till våra hyresgäster, kommenterar Fredrik Juhnell, förvaltningschef på Stadsholmen.





VI FORTSÄTTER HÄLSA PÅ VARANDRA!
Liksom ifjol tog vi över stadsinformationstavlorna runt om i stan och uppmanade grannar att hälsa på varandra. "Hej granne" var också temat på våra Hemokratidagar som anordnades runt om i staden (läs mer på sidan 18).

Under året startade tre nya grannsamverkansgrupper. Svenska Bostäder har också 100-talet aktiva gårdsföreningar.



ÅRETS INVIGNING
I september invigdes Svenska Bostäders flaggskepp Campus Albano. Här har vi byggt över 1000 studentbostäder. Och tillsammans med Akademiska hus har vi skapat Stockholms nyaste campusområde där 14 000 personer ska plugga, forska, undervisa och arbeta. Läs mer på sidan 25.

VÄLKOMMEN TILL SVERIGE
Svenska Bostäder samarbetar med Svenska med baby som arrangerar olika träffar runt om i staden. Här möts småbarnsfamiljer som är nya i Sverige för att umgås, fika, leka, öva svenska och knyta kontakter. Helt gratis!

20240516183333

VD HAR ORDET



Stefan Sandberg möter besökare både på scen och i Svenska Bostäders monter under Järvaveckan.

Fokus på hemokrati, framtidens förvaltning, varsam renovering och en ny klimatstrategi

2023, du gav oss en hel del att bita i. En orolig omvärld har gjort vår bransch hårt ansatt. Den höga inflationen, som också har lett till kraftigt höjda räntor, har haft stor påverkan på vår förvaltning men också försvårat möjligheten att investera i produktion av nya bostäder.

Vårt operativa resultat har planenligt gått ner jämfört 2022, men är ändå bättre än förväntat. Däremot belastas resultaträkningen tungt av värdeförändringar där framförallt den nyligen avslutade byggnationen av Campus Albano påverkats negativt.

Några av de nya bostadsprojekt som var planerade kunde inte sättas igång på grund av de ökade kostnaderna för att bygga i kombination med ökade finansieringskostnader och höjda direktavkastningskrav. Vi har därför jobbat aktivt med att omarbeta projekt för att möta de nya förutsättningarna, samtidigt som stort fokus lagts på de projekt vi har i produktion. Sammanlagt har vi färdigställt nästan 400 nya bostäder under året.

Samtidigt som vi har jobbat aktivt med att möta de tuffa marknadsförutsättningarna, har vi det här året haft vårt fokus på hemokrati, framtidens förvaltning, varsam renovering och en ny klimatstrategi.

Vi kallar det Hemokrati

Vi tror att allt blir bäst med samarbete och har därför tagit fram konceptet hemokrati – allas möjlighet att komma till tals och påverka sitt boende. Det innebär att det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss, lätt att ge synpunkter och att man så ofta det går får vara med och bestämma.

Ett nytt boinflytandeavtal mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har kommit

på plats för att ytterligare stärka hyresgästernas möjligheter till inflytande över sitt boende.

Framtidens förvaltning

Under snart 80 år har Svenska Bostäder byggt och förvaltat människors hem. Idag bor fler än 60 000 Stockholmare hos oss, 4 000 företagare har sina verksamheter i våra lokaler och vi är cirka 360 medarbetare som arbetar för att tillsammans skapa ett hållbart liv i och mellan husen.

Vi, liksom många andra verksamheter, behöver anpassa oss till förändringar i omvärlden.

Projektet Framtidens förvaltning har syftat till att de roller och funktioner som jobbar nära kund ska kunna fortsätta svara upp mot hyresgästernas förväntningar på bästa möjliga sätt. Det har bland annat resulterat i att fler än 100 medarbetare strax innan sommaren 2023 fått förändrade och tydliggjorda roll. Detta parallellt med att vi stärkt uppdragen till teamet att alltid sträva efter att på bästa sätt lösa problem som uppstår.

Nu renoverar vi varsamt

Under året har vi jobbat aktivt med att ställa om underhållsarbetet till det vi kallar varsam renovering. Det innebär färre totalombyggnader och istället mer proaktivt underhållsarbete av byggdelar. På det viset ser vi en lägre klimatbelastning, bättre ekonomi och färre skador på lång sikt. Dessutom kan vi bevara kulturarvet i våra fastigheter och ge en bättre kundupplevelse. Vi har också ett nytt digitalt system som avsevärt effektiviserar den långsiktiga underhållsplaneringen.

Klimatstrategi

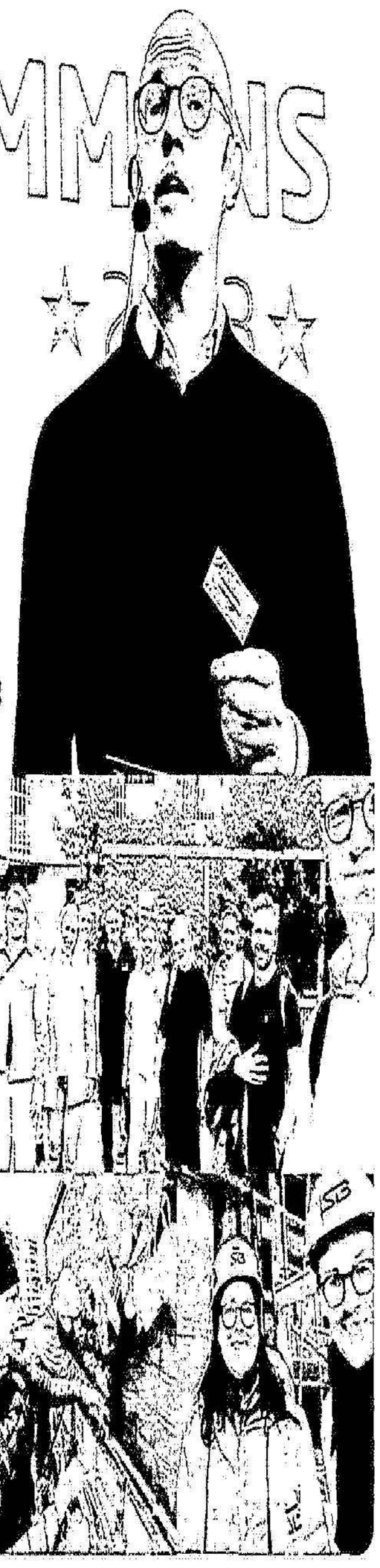
Vår långsiktiga klimatstrategi är på plats. Här beskriver vi hur vi ska minska de cirka 80 000 ton koldioxid som Svenska Bostäders verksamheter ger upphov till under ett år. Underhållsstrategin och en tydlig klimatbudget för varje nyproduktionsprojekt är huvuddelar i strategin, liksom fortsatta energiprojekt och att möjliggöra fler källor till förnyelsebar energi.

Mot 2024 och framåt

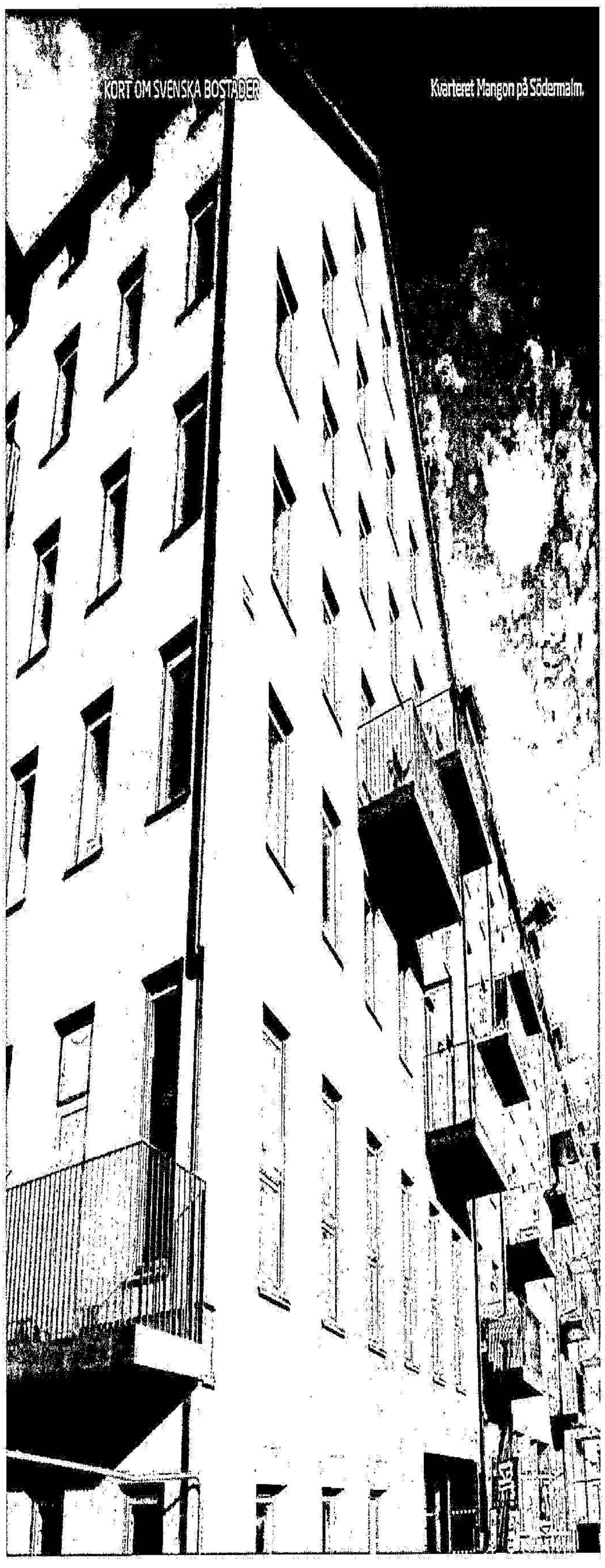
Jag vill tacka alla stolta medarbetare, styrelse, ägare, kunder, och andra samarbetsparter för gott samarbete under året. Vi arbetar med en av Stockholms mest eftertraktade produkter – lägenheten. Och i år har vi kunnat förmedla fler än 3 000 lägenheter, med hjälp av vår samarbetspartner Bostadsförmedlingen. Med det sagt så behövs det drygt 14 år i kön för att få en lägenhet hos oss och 2024 fortsätter vi arbetet med att fler stockholmare ska få en bostad.

Stefan Sandberg
VD, SVENSKA BOSTÄDER

TILLSAMMANS DAGEN



Under ett år blir det många tillfällen till möten med alla medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och politiker. Under Tillsammansdagen samlas alla medarbetare och pratar om visionen, mål, värderingar och medarbetarskap. Ett tillfälle att umgås över hela bolaget - alla tillsammans! Där delas även Kvalitetsutmärkelsen ut i kategorierna: Årets mod, Årets engagemang, Årets förbättring och Årets hemokrat. Fler bilder: Vårt mötesforum SB Live, trygghetsvandringar, växtväggsplantering i Husby och besök på nybygget Mangon på Södermalm.



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 28 463 hyreslägenheter och 3 901 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 1 637 lägenheter och 908 lokaler för uthyrning. Alla siffror i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

NYCKELTAL	2022	2023
Antal fastigheter	685	685
Antal lägenheter	28 076	28 463
Omsättning, mnkr	3 282	3 459
Resultat före skatt, mnkr	570	-234
Soliditet, %	51	50,1
Direktavkastning, %	5,3	5,4
Avkastning eget kapital	3,1	-1,7
Avkastning totalt kapital	2,3	0,1
Bokfört värde fastigheter, mnkr	25 130	25 583
Investeringsvolym, mnkr	1 475	1 311
Driftkostnader kr/kvm	692	778
Antal anställda	349	359



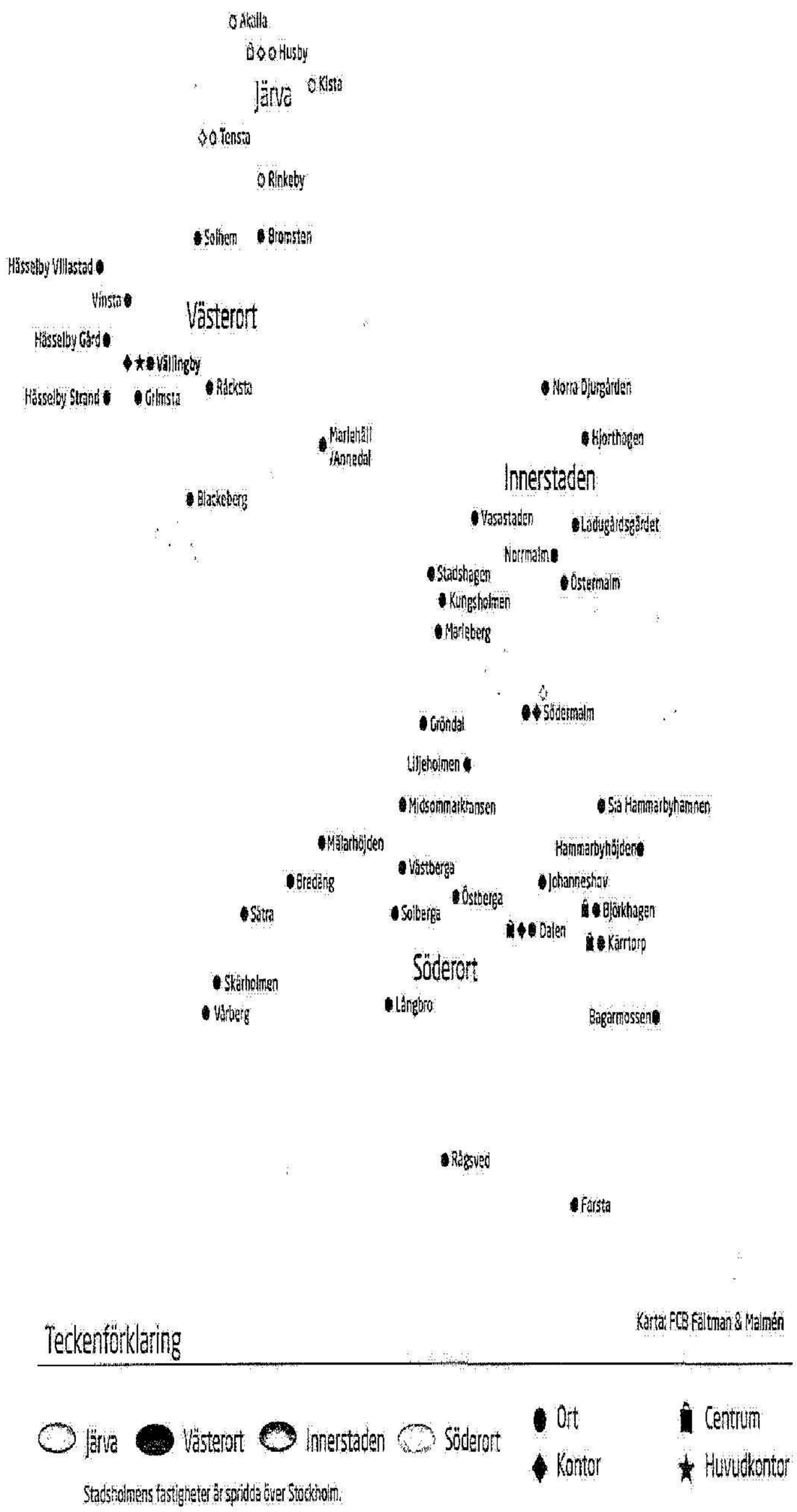
20240516183336

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. Under 2022 såldes merparten av Vällingby centrum, som har varit en del av Svenska Bostäder sedan det uppfördes. I och med försäljningen valde vi dock att behålla fyra fastigheter med stort kulturvärde och fortsatt förvalta dessa för att bevara områdets karaktär.



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 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.

Styrning och kontroll

AB Svenska Bostäder ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Kommunfullmäktige utser styrelse, suppleanter och lekmannarevisorer för bolaget och bland dessa väljs ordförande och vice ordförande. Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Ordförande väljs för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter valet till kommunfullmäktige, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. 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. Vd är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. 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 1982.



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 STÄHLGREN (C)
Suppleant sedan april 2022.
Född 1969.



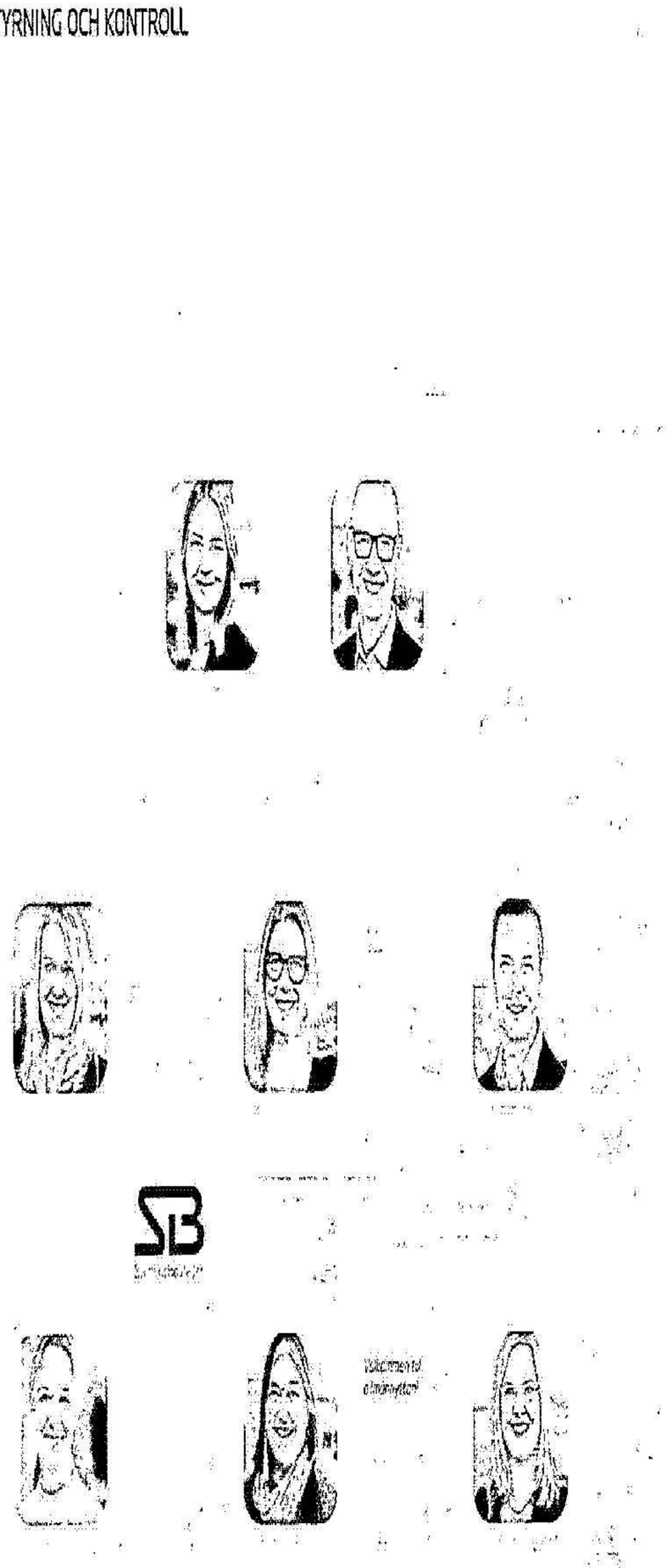
JAN-ERIC LUNDQVIST (KD)
Suppleant sedan april 2023.
Född 1956.



CARL HENRIK GRATTE
Personalrepresentant sedan 2023.
Född 1961. 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 Matilda Malmquist Glas, bolagsstrateg och Stefan Sandberg, vd

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

202405161833 9

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:

- **Vårt erbjudande möter kundernas behov**
- **Våra bostadsområden är socialt hållbara**
- **Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara**
- **Vår ekonomi är långsiktigt hållbar**
- **Vår arbetsplats är hållbar och innovativ**

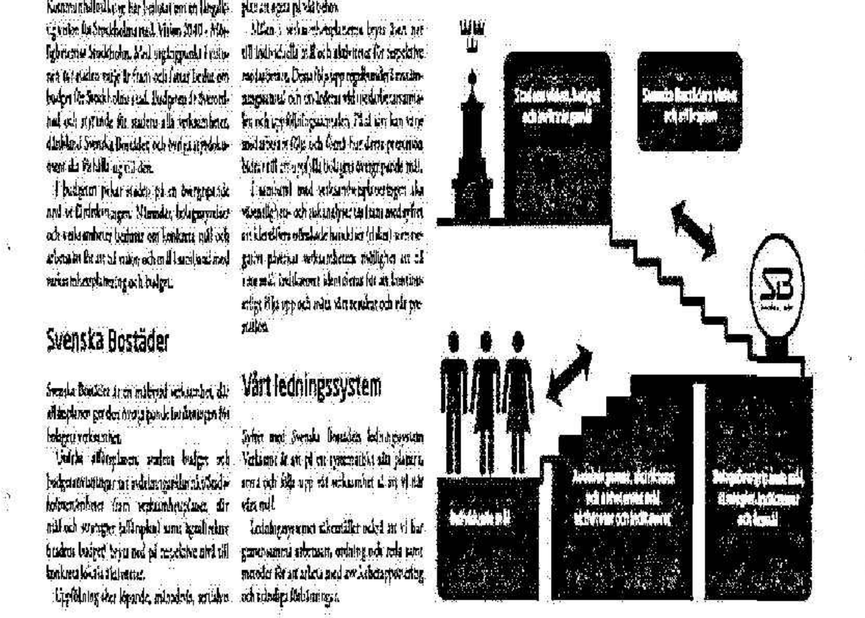
Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar samt specifika handlingsplaner tar alla delar av Svenska Bostäder fram verksamhetsplaner, där mål, ägardirektiv, strategier och aktiviteter bryts ned på respektive nivå till konkreta lokala aktiviteter. Verksamhetsplanerna följs upp i samband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

Svenska Bostäder-koncernen har ett ledningssystem 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.

Ledningssystemet är sedan 2023 certifierat enligt ISO 14001.

Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen





202405161834O

Agenda 2030

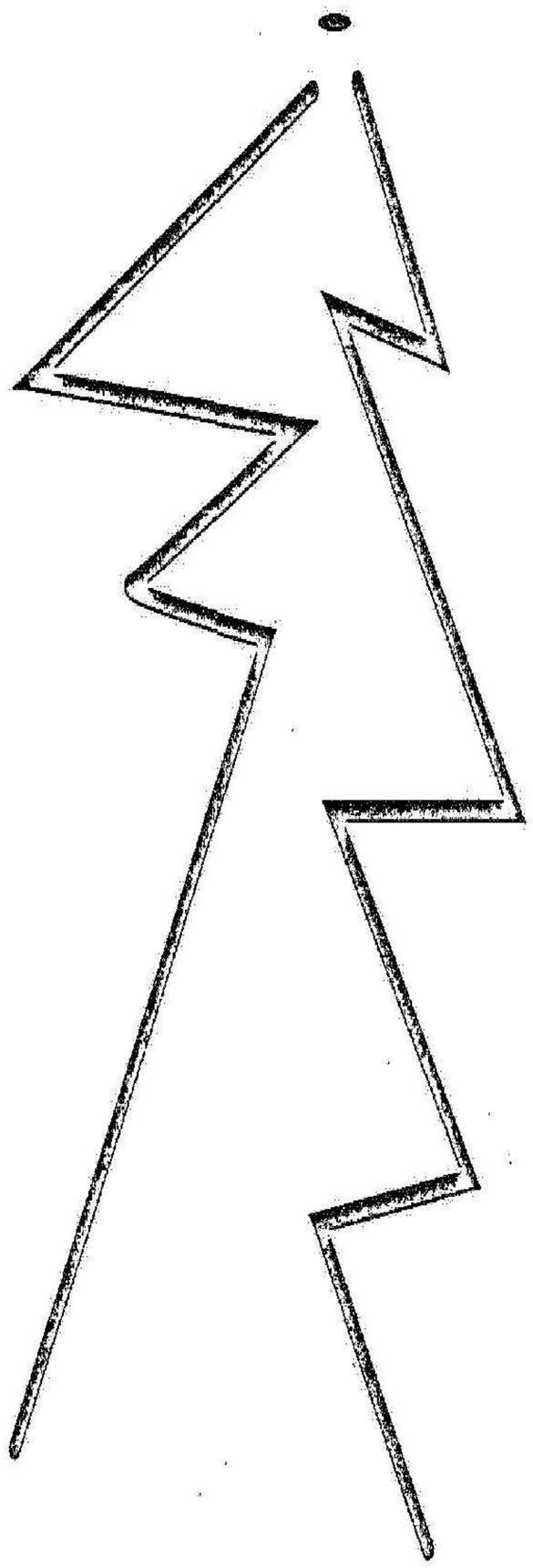
Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder antagit. Målen är universella, vilket innebär att alla länder har ett gemensamt ansvar för genomförandet. Målen är också integrerade och odelbara, vilket innebär att inget mål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

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

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



Riskhantering



Bolagets samtliga risker tas upp i Väsentlighets- och Riskanalys (VoR). De risker som bolaget har rådighet över och som uppnår ett högt riskvärde omhändertas i bolagets internkontrollplan (IKP) medan de risker som har högt riskvärde där bolaget inte har rådighet omhändertas i risk- och sårbarhetsanalysen (RSA). Detta ger en mer utvecklad riskanalys vilket medför en möjlighet att analysera och hantera risker på ett bättre sätt än tidigare. De risker som fanns under 2022 har i sak inte ändrats under 2023, då Svenska Bostäder verkar inom samma bransch och därigenom fortsatt har samma risker i verksamheten.

Under 2023 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 hur bolaget i en kontinuitetsplanering 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 2023 utsattes Svenska Bostäder för tre sprängningar vid fastigheter och en anlagd brand av en fastighet som en del i den våldsvåg som svepte genom staden under året. Bolaget drabbades av storbrand vid två tillfällen under 2023.

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 konceptet 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 tydli-

ga regler och tillgång till lämplig utrustning. Olycksfall, tillbud och observationer följs upp för att ytterligare förbättra arbetsmiljön och minimera olycksfall.

Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem

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

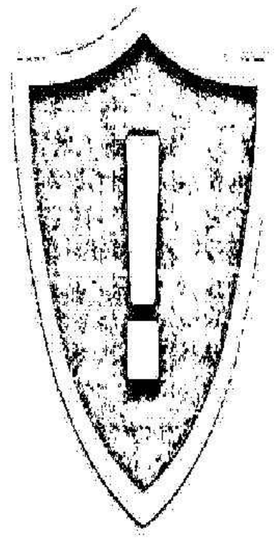
Svenska Bostäder arbetar aktivt för att motverka hot och våld som riktar sig mot våra medarbetare och entreprenörer. Detta inkluderar kontinuerlig utbildning, riskbedömning i verksamheten samt vidareutveckling av våra säkerhetsrutiner.

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 2023 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.

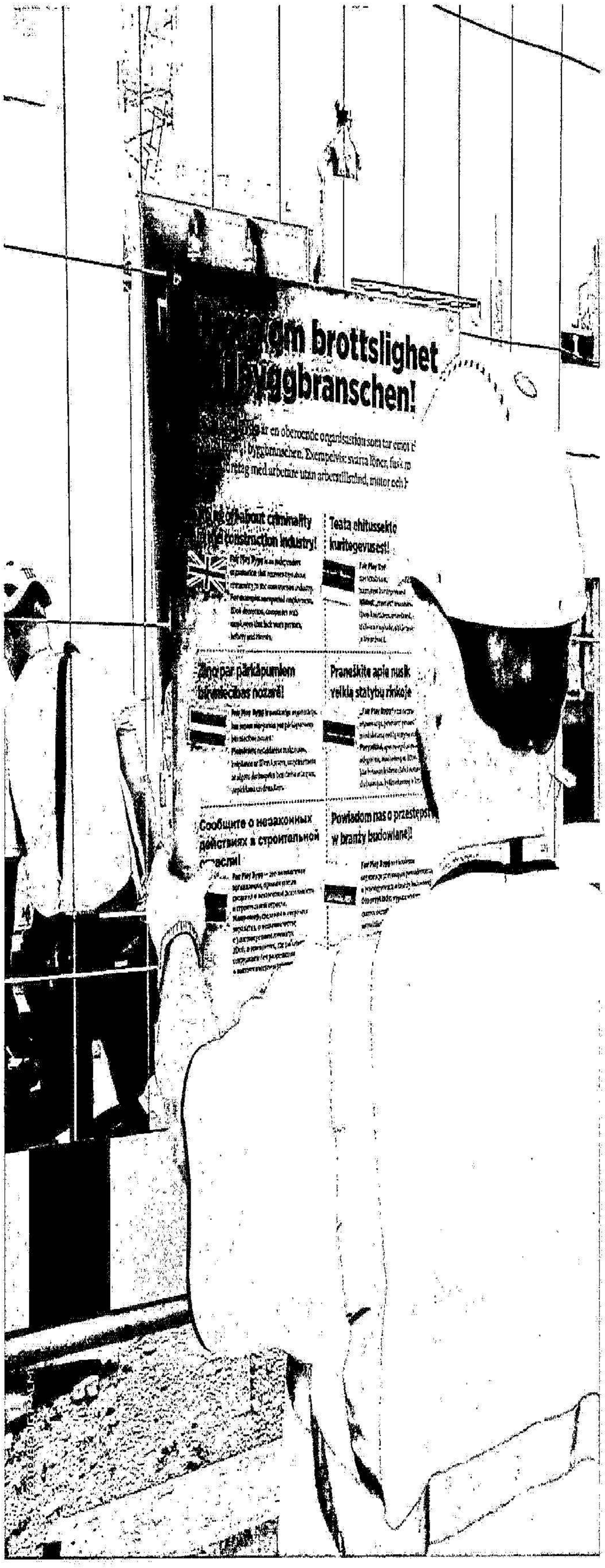


INFORMATIONSSÄKERHET

Svenska Bostäder har under året fortsatt sitt arbete med att implementera ett systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Projektet har bland annat besökt alla enheter och team inom Svenska Bostäder och Stadsholmen för att föra ut viktiga budskap så som bolagets informationssäkerhetskultur och om verksamhetsnära risker i vardagen. Vad är en incident, hur anmäler jag en incident, vilken myndighet kontrollerar efterlevnaden, dataskyddsombudets roll och kanske viktigast av allt: ett tillfälle att bjuda in till dialog i dessa frågor.

Vi har också tagit fram tydligare regler för e-posthantering, riktlinjer för användning av fritextfält i system och applikationer och därtill hörande enkel guide. Organisationen finns presenterad i bolaget. Lokala anvisning och styrdokument finns uppdaterade i bolagets ledningssystem.

Vi har under året genomfört ett antal klassningar, flertalet inom vårt utvecklingsarbete.



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 2023 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 2023 har nitton 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 exempel-

vis 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:

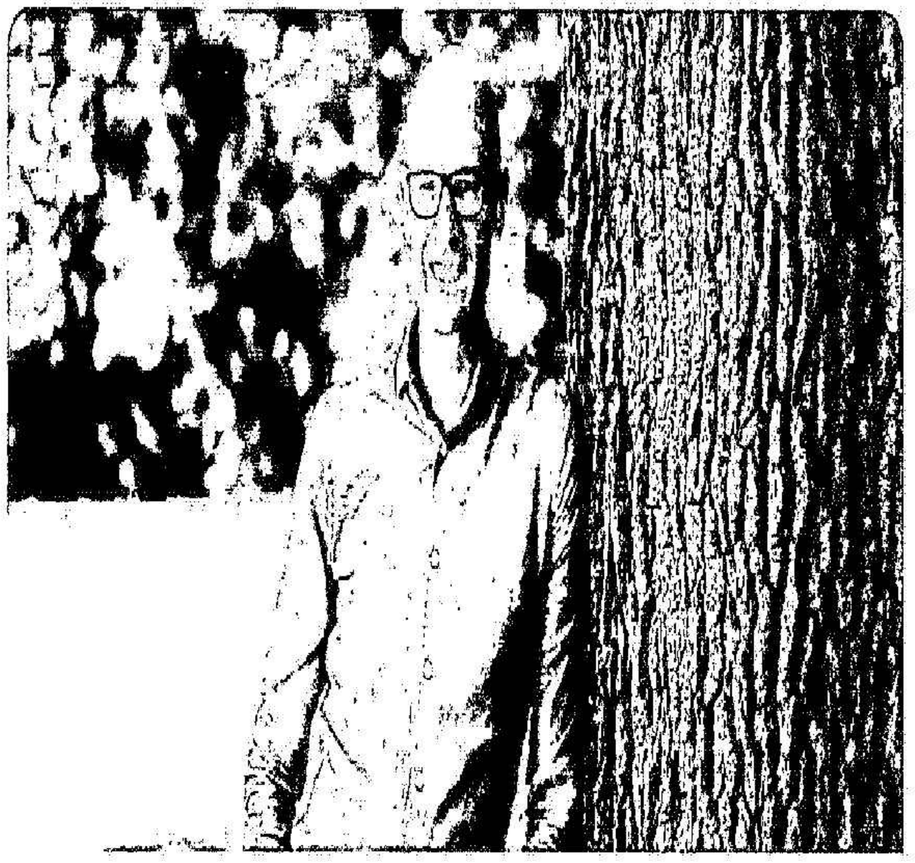
- **Byggentreprenörer i våra ny- och ombyggnadsprojekt samt tekniska konsulter såsom arkitekter.** Här är vår fastighetsutvecklingsavdelning huvudsaklig beställare.
- **Drift- och underhållsentreprenörer** som används av vår förvaltningsavdelning. I dessa ingår även el och fjärrvärme samt avfallshantering.
- **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 2023 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 2023 genomfört 261 arbetsplatskontroller varav 28 har varit i Svenska Bostäders byggprojekt (6 stycken år 2023). 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 2022. Samtliga brister som uppdagas i entreprenadprojekt följs upp och åtgärdas, i vissa fall med avtalade viten. Vid lagöverträdelser görs alltid polisanmälan.



STEFAN SANDBERG NY ORDFÖRANDE I RÄTTVIST BYGGANDE

Rättvist byggande är en arbetsmodell där byggherrar samverkar operativt och på så sätt skyddar varandra från risker kopplat till kriminalitet och arbetsrättsliga brister i sina byggprojekt. Rättvist byggande är också namnet på den fristående organisation som stödjer och utför detta arbete åt flera byggherrar i Sverige. Syftet med föreningen är att värna de individer och företag som arbetar på våra byggen och se till att medlemmarnas byggprojekt inte finansierar kriminella upplägg.

Rättvist byggande omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning, samt stöd i form av utbildning och påverkansarbete.

- Vi har jobbat för att bredda Rättvist byggandes verksamhet och från de fem grundande bolagen har vi nu växt till att bli 32 medlemsbolag. Det är både kommunala bolag och förvaltningar samt flera stora privata byggherrar som nu driver på för sund konkurrens och för att få bort oseriösa företag från våra byggen. Det är glädjande, menar Stefan Sandberg, vd, Svenska Bostäder och ny ordförande i föreningen sedan 2023.

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 begrepper 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 2023. 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.

Social hållbarhet

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

Samhällspåverkan

För att systematiskt styra arbetet med social hållbarhet har staden arbetat in de sociala frågorna i den årliga budgeten och stadens system för uppföljning. 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.

Nöjda hyresgäster

Utfallet i 2023 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 2023. 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 föregående år. Svenska Bostäders trygghetsindex ökade med 1 procentenhet. Tryggheten i våra fastigheter är överlag hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar. Vi ser att det liksom förra året finns hyresgäster som upplever sig otrygga i förhållande till sina grannar samt att vissa hyresgäster upplever otrygghet i fastigheternas allmänna utrymmen och oro över inbrott i sina förråd.

Svenska Bostäder bedriver ett 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 trygghetsvandringar som arrangeras av stadsdelarna där vi tillsammans med fastighetsägarföreningar,

NKI 2023 I KORTHET

Utveckling Serviceindex Bostäder

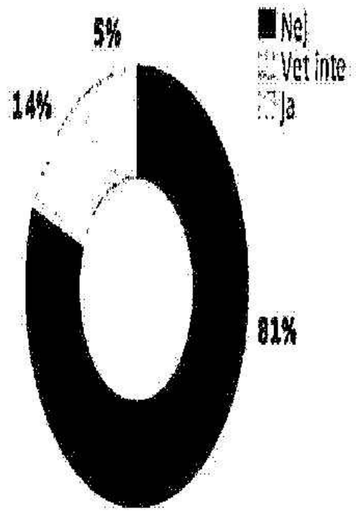
	2021	2022	**2023**
Svenska Bostäder	80,6	81,4	80,4
Stadsholmen	83,1	83,8	82,7

Utveckling Trygghetsindex Bostäder

	2021	2022	**2023**
Svenska Bostäder	78,5	79,6	79,8
Stadsholmen	82,8	83,5	83,5

I år besvarades undersökningen av 59 % (Svenska Bostäder), 64 % (Stadsholmen).

UPPLEVD DISKRIMINERING



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

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.



HEMOKRATI

Våren 2023 lanserade Svenska Bostäder hemokrati. Genom att ge boende, medarbetare och lokalkunder en röst och en verklig möjlighet att påverka sin verklighet skapar vi en språngbräda för kommunikation, tryggare områden och lever upp till allmännyttans uppdrag om boinflytande.

Hemokrati-konceptet flyttar fram positionerna för vad ett allmännyttigt boende är och, framför allt, kan vara. Det gör det på ett sätt som låter Svenska Bostäder vara fanbärare för en bredare rörelse och som stöttar förflyttning av varumärket i enlighet med bolagets vision: Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen.

Det här har vi gjort under året:

- Vi har ordnat 18 hemokratidagar runt om i vårt bestånd
- Vi har låtit hyresgäster rösta om trapphusfärg
- Vi har ordnat bytestorg, boulebana, byteshyllor och brytskydd
- Vi har utsett årets hemokrat (grattis Bosse Strömvall)
- Vi har genomfört panelistor (kunddialoger) om boendeappen, numret in till kundcenter, tomma lokaler, kommande renoveringar och flyttankar

Hemokrati handlar om att lyssna, agera och återkoppla. Genom hemokratidagar och undersökningar har vi lyssnat och dragit lärdom.

Det vi fångade in från dialogerna med hyresgäster var att de framför allt vill vara mer delaktiga i beslut om utemiljön och gemensamma utrymmen. De lyfte också ett behov av att stärka gemenskapen bland boende, kanske genom grannträffar eller gemensamma lokaler för socialt umgänge.

20240516183348

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 2023 har 108 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit 10 praktikplatser och visstidsanställt 3 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 2023 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 sju 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, 4 H-vistelser och teaterkollo till subventionerade priser eller avgiftsfritt. År 2023 var det fler än 2200 barn och ungdomar (någorlunda jämnt fördelade mellan könen) som deltog i sommarlovsaktiviteterna.

Stadsplanering för tryggare boende

Svenska Bostäders mål är att skapa ett tryggare och mer levande gaturum bland annat genom att aktivera bottenvåningar med levande verksamheter. I våra centrumanläggningar gör vi särskilda satsningar för att säkerställa närservice till de boende i området.

Vår ambition är att skapa levande och hållbara platser som uppfattas som trygga genom att aktivera platsen under alla dygnets timmar. Vi vill att 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

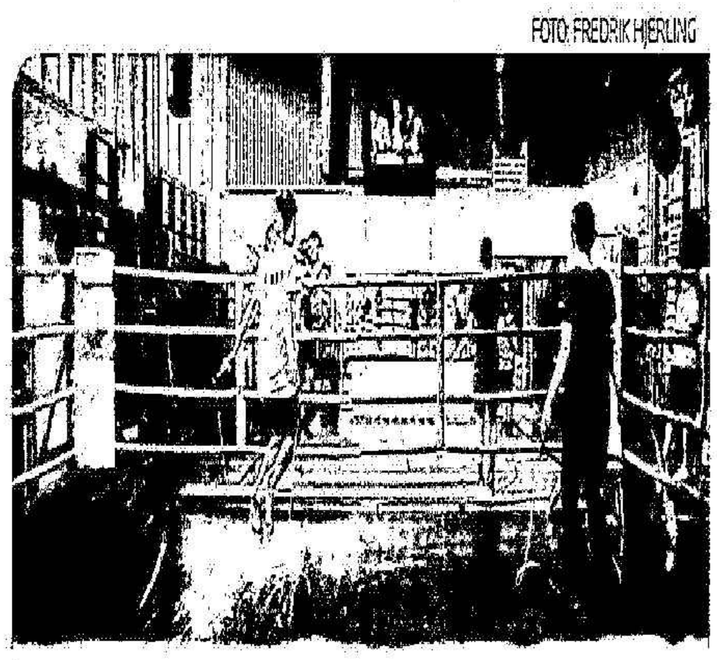
Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet, till exempel anordnar vi tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby sambafotboll på lördagskvällar för unga mellan 7 och 17 år. Totalt har fler än 1 800 ungdomar deltagit i aktiviteten under året.

Vi samarbetade med Folkets Husby genom att medverka i "Gemensam jul" där boende i Järva bjöds in till julfirande. Omkring 550 personer deltog. Ett flertal medarbetare var på plats och hjälpte till under julaftonen.

Tillgänglighet

Vi arbetar löpande för att på olika sätt öka tillgängligheten i vårt bestånd genom att till exempel åtgärda enkelt avhjälpta hinder. Under 2023 märktes 2 632 lägenheter upp i Svenska Bostäders system som lämpliga för personer med fysisk funktionsnedsättning eller med nedsatt orienteringsförmåga. När dessa lägenheter skickas till bostadskön framgår den informationen för dem som söker boende därigenom.

FOTO: FREDRIK HJERLING





Varje sommar anordnas välbesökta aktiviteter för stadens barn och unga.

20240516183349

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 208 lägenheter friställts från olaga andrahandsuthyrning under 2023.

Under 2023 har ett forskningsprojekt påbörjats 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.

Dialog och samarbete med hyresgästerna

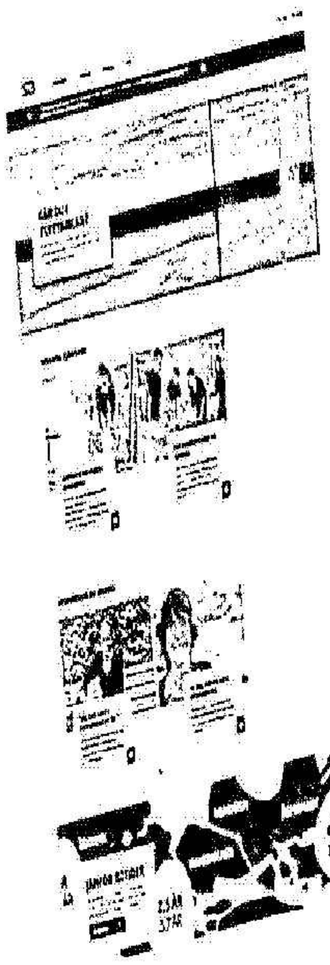
Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Dialogen med hyresgästerna kan ske på många sätt och i olika forum men det är av största vikt för Svenska Bostäder att upprätthålla en god kontakt med hyresgästerna för att säkerställa att deras behov tillgodoses. Under 2023 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 2023 har det bildats 20 nya så kallade gårdsföreningar. 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 tre grannsamverkansgrupper skapats.

Ökad rörlighet och alternativa boenden

Under 2023 har Svenska Bostäder utvecklat 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 450 hyresgäster har använt tjänsten under 2023.



FLYTTANKAR I FOKUS

Kommunikation har tillsammans med Verksamhetsutveckling och Bostadsuthyrningen tagit fram en kampanj som syftar till att främja flyttkedjor och stötta stadens mål om en äldrevänlig stad.

På vår kampanjsida tipsar vi om smarta tjänster som internkön och vår nya e-tjänst Bytestorget. Där kan hyresgästerna själva lägga upp annonser och byta lägenhet med varandra på en sida som de kan lita på, något som efterfrågats i dialog med våra äldre hyresgäster.

I en videofråga som gick ut undrade vi vad som kan få våra hyresgäster att flytta och fick in flera svar från målgruppen 65+. De är mer digitala än vi trorl Kampanjen ledde till att hundratals hyresgäster aktiverade sin plats i Internkön och under kampanjperioden lades 130 nya annonser upp på Bytestorget.

Vi har också tagit fram tre koncept för kollektiva boendeformer som grundar sig i hur Svenska Bostäder kan bygga och förvalta delningsbostäder utifrån dagens förutsättningar och det allmännyttiga uppdraget. Två lägenheter har reserverats för att hyras ut till unga vuxna som vill bo i gemenskap i en fastighet i Björkhagen.

En delningsbostad är en bostad som fokuserar på social gemenskap. Där man ska kunna dela, men också vara själv när man vill. Bostäderna är redan från början planerade utifrån att kunna dela. Det gäller till exempel förvaring och gemensamhetsutrymmen, kontraktsform och liknande.

Samarbete med kommunens sociala aktörer

Vräkningsförebyggande arbete

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

Försöks- och träningslägenheter

Svenska Bostäder har länge arbetat med att hjälpa personer som haft problem med att hitta långsiktigt boende. Totalt har vi cirka 500 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 31 Bostad först-lägenheter, i vårt bestånd per den 31 december 2023.

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 87 försöks- och träningslägenheter, var av 14 stycken gått till Bostad först.

202405161835O

PERSPEKTIV 3: BOLAGET OCH MEDARBETAREN

En bra arbetsplats

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

Vi omfattas av Stockholms stads personalpolicy och genomför därför årligen stadens medarbetarundersökning. 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 och traineeplatser inom flera olika yrkesroller. Vi erbjuder också feriearbete.

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 våra verksamheter har vi utvecklat ett självdrivet introduktionsprogram. I programmet bokar medarbetaren själv in sig på introduktion inom våra olika verksamhetsgrenar samt även ute på våra distrikt. Svenska Bostäder har också en företagsövergripande introduktion för nyanställda där företagsledningen deltar.

Samtliga medarbetare har medarbetar- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid medarbetarsamtalet sätts mål för kompetensutveckling och kommande års aktiviteter. Avstämningsmöten sker löpande mellan chef och medarbetare under året.



Svenska Bostäder medverkar på ett antal arbetsmarknadsdagar för studenter, bland annat Lavadagen som arrangeras av KTH. I vår monter stod bland annat vår HR-partner Johanna Jönsson, här tillsammans med Dorina Puka från Stockholmshem.

Arbetsmiljö och hälsa

Svenska Bostäder 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 alltid professionellt samtalsstöd.

En digital utbildning med fokus på att lära

20240516183351

sig hantera hot- och våldssituationer finns för att vägleda medarbetarna i frågan. Alla medarbetare ska genomgå utbildningen och den ingår som en del i det utbildningspaket som alla nya medarbetare ska genomgå.

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

Avtal och samverkan

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

Svenska Bostäder samverkar med våra fackliga organisationer genom vårt samverkansavtal och sker löpande under året med syfte att medarbetarna ska vara med och påverka inför beslut. Vid arbetsplatsträffar 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. Svenska Bostäder arbetar i enlighet med detta för att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vårt uttalade mål är också att ingen bland medarbetarna eller våra hyresgäster ska uppleva diskriminering i någon form.

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 Svenska Bostäder 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.

Dilemmadiskussioner genomförs regelbundet på arbetsplatsträffar, dessa har fokus på mångfald och kränkande särbehandling. Vi utbildar alla nya chefer i våra HR-processer där arbetsmiljö och diskriminering är en stor del av utbildningen.

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

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.



NYCKELTAL MEDARBETARE

	2022	2023
Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut	349	359
Varav kvinnor/män, %	48/52	50/50
Varav med kollektivavtal, %	100	100
Varav tjänstemän, %	71	77
Varav Fastighetsanställda, %	29	23
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	57/43	58/42
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	71/29	71/29
Deltidsanställda vid årets slut, antal	2	2
Varav kvinnor/män, %	100/0	100/0
Personalomsättning, %	18,4	12,7
Medelålder	48,0	48,5
Sjukfrånvaro	5,1	4,7
Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar)	3,2	3,1

2024051618352

Ekonomisk hållbarhet

Svenska Bostäder är en del av Stockholms stad och arbeter 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 bostadsbolag.

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

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

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

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. Operativt resultat för helåret uppgår till -249 (297) mnkr vilket återspeglar ett resultat kraftigt påverkat av rådande marknadsläge, där både nedskrivningar på fastigheter och kostnader för förgävesprojektering kraftigt belastar resultatet. Det operativa resultatet exkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar.

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 2023

Stadsdel	Kvarter	Antal lägenheter	Projektkostnad totalt, mnkr
Kärrtorp	Grönskär	42	119
Albano	Kattrumpstullen 12	152 (1022 totalt)	365
Albano	Kattrumpstullen 16	157 (1022 totalt)	353
Södermalm	Mangon	36 (169 totalt)	121
Totalt		**387**	**958**

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 hyresrätter nya 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 genomförande besluten.

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

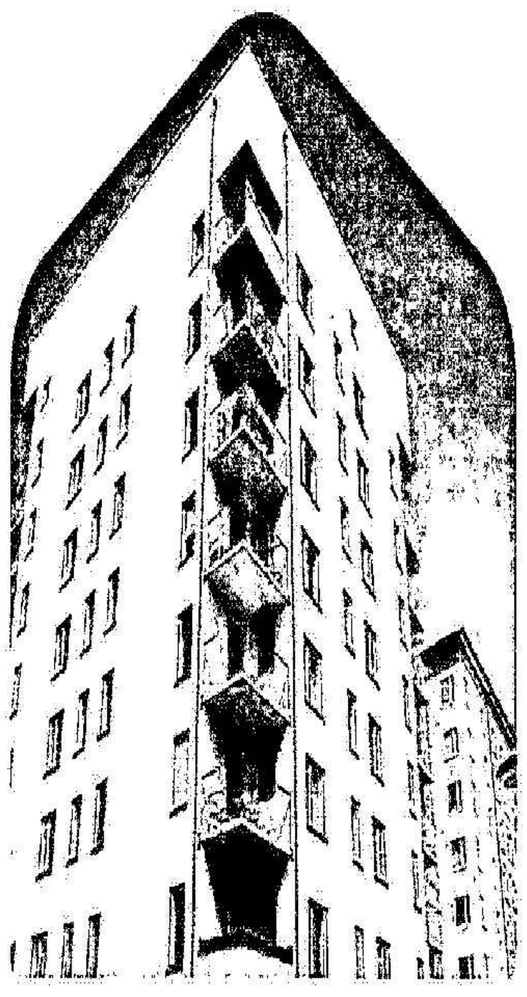
Svenska Bostäders underhåll baseras på en långsiktig plan som revideras årligen. Bolagets underhållspolicy om att primärt renovera varsamt tillsammans med fastställda ramar och mål inom energi, miljö och ekonomi utgör viktiga styrparametrar för planeringsarbetet.

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 samråder genomförs också gårdsvandringar där hyresgästernas synpunkter och önskemål kring gårdens utformning tas tillvara.

Nöjda hyresgäster

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

	2021	2022	**2023**
Produktindex Nybyggnad	84,5	81,0	84,0

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

TRYGGHETSINDEX EFTER 6-MÅNADERSENKÄTEN

	2021	2022	**2023**
Trygghetsindex Nybyggnad	84,5	73,0	84,8

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

Mål och utfall 2023

Under 2023 har cirka 357 bostäder varit i produktion, 387 nya bostäder 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.



ETT CAMPUS I VÄRLDSKLASS STÅR NU KLART EFTER NÄSTAN 20 ÅR

Hela Campus Albano står nu klart och består av våra drygt 1 000 studentlägenheter samt Akademiska Hus många utbildningslokaler. Det firade vi med en gemensam invigning 20-23 september 2023.

Stockholmarnas framröstade politiker har under många år gett Svenska Bostäder direktivet att bygga studentbostäder. Redan 2004 påbörjades en detaljplan för Campus Albano och 2007 startades initiativet för att skapa ett "Campus i världsklass", av Akademiska Hus och Svenska Bostäder. Fyra arkitektkontor fick i uppdrag att ta fram idéförslag, tre svenska arkitektkontor och ett danskt arkitektkontor. I slutändan blev det tre olika arkitekter som ritade våra studentbostäder: Pörner + Pettersson AB, Joliark och Brunnberg & Forshed.

Det sista kvarteret med 52 studentbostäder stod klart i början av november 2023. Det blockuthyrs till Stockholms universitet som i sin tur hyr ut lägenheterna till internationella studenter och forskare.

- Genom detta fina samarbete med Stockholms universitet skapar vi bättre möjligheter för internationella studenter och forskare att få en bostad i en väldigt attraktiv utbildnings- och forskarmiljö mitt emellan KTH och Stockholms universitet, säger Stefan Sandberg, vd på Svenska Bostäder.

Avtalet gäller i 10 år och avser fastigheten Kattrumpstullen 12. Lägenheterna är en blandning av ett rum och kök och två rum och kök och kommer att hyras ut i andra hand av gruppen för bostadsförsörjning vid Stockholms universitet.

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 2023 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. Under 2023 togs en ny utbildning kring antikorruption fram och cirka 85 procent av de anställda hann genomgå den under året.

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.

Under 2023 har delegationsordningen inom bolaget omarbetats för att minska mängden beställare och tydliggöra ansvar.

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 208 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 2023 har vi haft totalt 0 visselblåsarärende. Andra ärenden som ej bedömts vara visselblåsarärenden har hanterats i vår linjeorganisation.

20240516185355

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

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 2020–2023, vår verksamhetspolicy och försiktighetsprincipen är utgångspunkt för Svenska Bostäders miljöarbete.

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

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

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 kraftigt reducera 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. Vårt arbete med att minimera klimatpåverkan kan i huvudsak delas in i tre delar:

- Energieffektiviseringar i befintligt bestånd.
- Hög energiprestanda och klimatperspektiv vid val av konstruktionslösningar och material vid nyproduktion.
- Klimatsmart underhåll av befintligt bestånd utifrån livscykelbedömningar av underhållsåtgärder.



Dessutom arbetar vi med att ställa klimatkrav vid upphandling och minska utsläpp från våra och hyresgästernas resor.

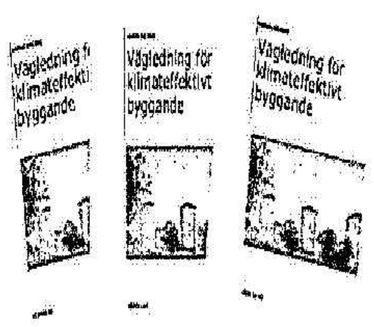
Svenska Bostäder har under 2023 genomfört 13 större energieffektiviseringsprojekt enligt en metod som etablerades under 2021. Metoden innefattar att identifiera byggnader med hög total och relativ förbrukning för att, om tekniskt rimligt, installera frånluftsvärmeåtervinning. I de enskilda projekten har energieffektiviseringar på drygt 40 procent uppnåtts. Vid bristsituationer för värme i samhället har ett system för värmefördelning i Stockholm Exergis regi etablerats.

Bolaget har också fortsatt implementeringen av effektstyrning i egen regi för att kapa effekttoppar. Svenska Bostäder har installerat 10 solcellsanläggningar, motsvarade cirka 2 178 m² panelyta. Sammantaget producerades 1 045 MWh el och 109 MWh värme från solenergianläggningar under 2023. 40 procent exporterades till elnätet. Resterande 60 procent har använts i byggnaderna.

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 2023 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.

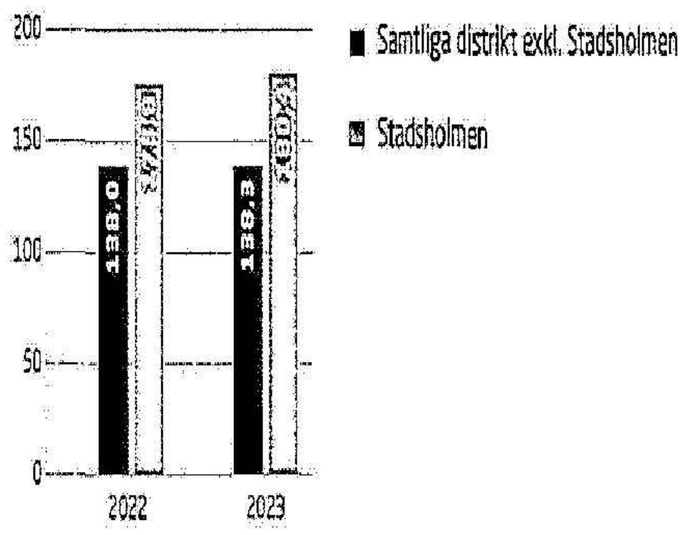


KLIMATEFFEKTIVT BYGGANDE

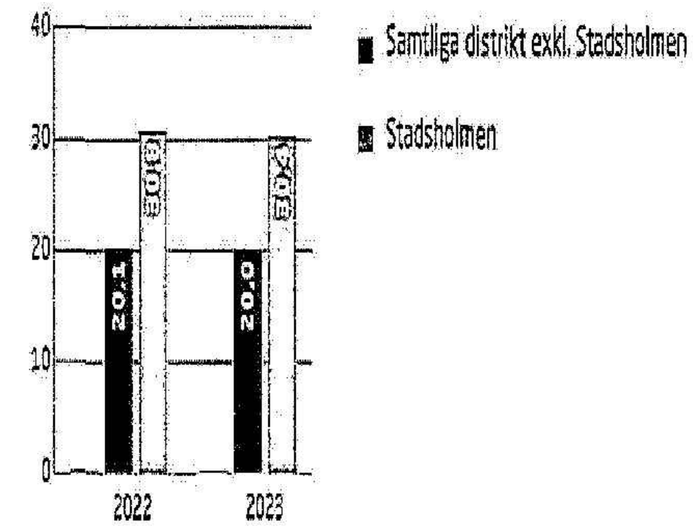
Under 2023 publicerade Svenska Bostäder en vägledning för klimateffektivt byggande. Den syftar till att underlätta för både om- och nybyggnadsprojekt att göra val som leder till lägre utsläpp över byggnadens livscykel.

Vägledningen utgår från att hitta de åtgärder som ger största mängd minskade utsläpp per krona. Vägledningen publicerades även externt i hopp om att andra i branschen kan ha nytta av den.

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
16 630 ton	8 ton



Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Svenska Bostäders sjunde hållbarhetsredovisning. Redovisningen är utifrån kraven i Årsredovisningslagen.

Tidigare har Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning använts men de förändringar som CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer innebära för rapporteringen har Svenska Bostäder gått ifrån GRI som standard. Från 2025 planerar bolaget att rapportera enligt den av CSRD utpekade standarden, ESRS.

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 2023. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2023.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–30 och uppfyller kraven enligt Årsredovisningslagen på avlämnande av hållbarhetsrapport.

Energi-data

Ämne	Indikator	Enhet	2020	2021	2022	**2023**
Energi	**Total energianvändning inom organisationen**	MWh	300 758	337 956	345 109	337 530
	Total bränsleanvändning	MWh	119	86	45	36
	Energianvändning i våra fastigheter					
	El 1)	MWh	45 972	47 465	46 923	45 961
	Fjärrvärme	MWh	254 265	290 491	298 186	291 584
	Solelsproduktion	MWh	512	502	820	1 045
	Solvärme	MWh	116	110	116	109
	Såld energi					
	Solel till nätet	MWh	226	261	303	400
Energi-intensitet	**Energiintensitet inom organisationen**					
	El 2)					
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	20	21	20,1	20
	Stadsholmen 3)	kWh/kvm	30	30	31	30
	Uppvärmning 4)					
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	146	150	138	138
	Stadsholmen	kWh/kvm	181	193	176	180
	El	MWh	43 127	43 922	43 354	41 932
	Uppvärmning	MWh	307 833	311 916	289 659	295 479
	Total energianvändning	MWh	350 960	355 838	333 013	337 411
	Area Svenska Bostäder 5)	kvm	1 916 470	1 904 409	1 922 769	1 933 859
	Area Stadsholmen 5)	kvm	153 704	153 945	154 842	154 848
Scope 1	**Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 6)**	ton CO_2e	24,6	15,9	17,1	8,5
Scope 2	**Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) 7)**					
	Platsbaserade utsläpp	ton CO_2e	18 116	15 037	19 481	16 630
	Marknadsbaserade utsläpp 8)	ton CO_2e	12 357	11 620	16 102	13 412

(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 2023 och Bra miljöval mix.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 4–30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Enblom
AUKTORISERAD REVISOR

AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING **2023**

Röda solceller i Grimsta, Vällingby.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Svenska Bostäder avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 omfattade koncernens förvaltade fastighetsbestånd 685 (685) fastigheter, och den totala uthyrningsbara ytan var cirka 2 400 (2 400) tusen kvadratmeter, inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter i vårt bestånd hade ökat till 28 463 (28 076), medan lokalbeståndet bestod av ungefär 3 900 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler som tillsammans uppgick till 411 tusen kvadratmeter. Dessa lokaler fungerar främst som viktiga kompletteringar för närservice, handel och omsorg i våra bostadsområden.

Bolaget har under året, liksom marknaden i övrigt, haft svårt att starta nya projekt givet de kraftigt ökade kostnaderna. Under 2023 har bolaget haft fyra pågående nybyggnadsprojekt som fortfarande är igång, samt färdigställt 387 nya bostäder.

Före sommaren lanserades en ny organisation för den fastighetsförvaltande delen av organisationen. Cirka 120 medarbetare berördes av förändringen. Det är en stor förändring som på längre sikt förväntas förstärka bolagets resultat såväl som kundupplevelsen.

Bolaget har jobbat aktivt med att ställa om underhållsarbetet genom en tydlig underhållsstratregi. Färre totalombyggnader och mer proaktivt underhållsarbete kan i grova drag sammanfatta bolagets underhållsstrategi. Resultatet ska generera lägre klimatbelastning, bättre långsiktig ekonomi, bättre bevarande av det kulturarv våra fastigheter besitter, samt färre skador i fastigheterna och därmed också en bättre kundupplevelse. Under 2023 implementerades, i linje med detta, ett nytt digitalt underhållssystem vilket kraftigt förbättrar våra möjligheter till långsiktig underhållsplanering vilket stödjer strategigenomförandet.

Under året har bolaget beslutat om en långsiktig klimatstrategi. En strategi som beskriver hur bolaget ska minska bolagets koldioxidutsläpp som Svenska Bostäders verksamhet ger upphov till under ett normalår.

I befintligt fastighetsbestånd har det noteras en normal omflyttning. Det krävs cirka 14 års kötid för att få en lägenhet hos Svenska Bostäder, och sammanlagt drygt 3 000 lägenheter förmedlades under året (med hjälp av samarbetspartnern Bostadsförmedlingen). År 2023 tillsatte bolaget sin första industridoktorand, där forskningen handlar om ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket under forskningen kommer testas i Svenska Bostäders verksamhet.

Bolaget har under 2023 arberat aktivt med konceptet Hemokrati (Hem+Demokrati). Ett arbetssätt som strävar efter att ge alla hyresgäster möjlighet att komma till tals och påverka sitt boende. Hemokratidagar har genomförts i flera omgångar, där de flesta av våra medarbetare träffar hyresgäster i olika former. Under våren tecknades även ett nytt boinflytandeavtal mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen, som ytterligare stärker hyresgästernas möjligheter till inflytande över sitt boende.

Investeringar

Investeringarna i fastigheter och inventarier för året uppgick till 1 311 (1 475) mnkr varav 653 (876) mnkr avsåg nybyggnad, 647 (589) mnkr avsåg investeringar i om- och tillbyggnad samt 11 (10) mnkr avsåg övriga investeringar. Inga

20240516183363

medel, det vill säga 0 (0) mnkr, användes för fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 387 (572) nya bostadslägenheter.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 25 583 (25 130) mnkr. Bolaget utförde en värdering av sina fastigheter med hjälp av analysverktyget Datscha, och denna värdering har också granskats och kvalitetssäkrats av Svefa enligt erkända och vedertagna värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes vara 67 963 (72 447) mnkr.

Försäljningar/Förvärv

Svenska Bostäder har under 2023 inte sålt några fastigheter. Under 2022 såldes 6 fastigheter kopplade till försäljningen av Vällingby Centrum med en köpeskilling om 1 680 mnkr. Utöver det såldes Silvret 2 via ombildning till bostadsrättsförening.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad har under året fortsatt vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är i stort sett fullt uthyrda och de marknadsrelaterade vakanserna förväntas fortsätta vara låga. Efterfrågan inom det kommersiella beståndet har under året varit bra även om effekterna av ökade elpriser och ökade driftkostnader i vissa delar varit märkbara. Bolaget har haft en aktiv dialog med hyresgästerna för att hitta långsiktigt hållbara lösningar och relationer.

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm resulterade, efter beslut från Hyresmarknadskommittén, i en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 4,45 procent från den 1 januari 2023. För en normaltvåa på 63 kvadratmeter innebar detta en höjning på cirka 320 kronor per månad. Under året innebar hyreshöjningen en ökad hyresintäkt på cirka 104 mnkr.

Resultat koncernen

De ekonomiska förhållandena under det senaste året, med hög inflation och stigande räntor, har haft en påtaglig inverkan på bolagets ekonomi. De kraftiga ökningarna i drift- och finansieringskostnader har resulterat i högre avkastningskrav, vilket i sin tur har lett till minskade fastighetsvärden.

Hyresintäkterna ökade med 5,4 procent och uppgick till 3 352 (3 180) miljoner kronor. Denna ökning kan i huvudsak tillskrivas den allmänna hyreshöjningen för bostäder och indexering av hyror i kommersiella lokalkontrakt.

Driftskostnaderna exklusive av- och nedskrivningar ökades med hela 9 procent och uppgick till 1 994 (1 830) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 465 (1 452) mnkr. Överskottsgraden sjönk därmed med 2 procent från 42,5 procent till 40,5 procent. Driftnetto per kvadratmeter uppgår till 654 (636) kr/kvm. Nedskrivningar har haft en kraftigt negativ effekt på årets resultat då den fortsatt svaga fastighetsmarknaden resulterat i nedskrivningar om totalt 431 miljoner kronor. Nedskrivningarna avser i huvudsak nyligen färdigställd nyproduktion. Sammanlagt landar av- och nedskrivningarna på 1 347 (967) mnkr vilket ger ett bruttoresultat på 118 (485) mnkr. Under 2023 genomfördes inga fastighetsförsäljningar till skillnad från året innan då reavinsterna uppgick till 273 mnkr.

Finansieringskostnaderna ökade kraftigt under året till -278 (-106) mnkr vilket ger ett resultat efter finansiella poster på -249 (570) mnkr.

Finans

De räntebärande skulderna ökade med 383 mnkr och uppgick vid årets slut till 12 813 (12 430) mnkr. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning och räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Marginaler för kommunkoncernens bolag uppdaterades den 1 juli 2023. Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,23 procent. Den genomsnittliga räntan under året var 2,13 (0,90) procent. Räntekostnaderna ökade kraftigt under året och uppgick till -278 (-106) mnkr vilket är en direkt följd av stigande räntor och en något högre skuld.

Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 14 330 (14 534) mnkr. Soliditeten uppgick till 50,1 (51,1) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 67,6 (68,8) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt" på sidan 37.

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 929 (1 073) miljoner kronor. Kassaflödespåverkande investeringsverksamhet ligger kvar på en hög nivå -1 305 (350) mnkr. 2022 års kassaflöde påverkades positivt med 1 825 mnkr till följd av fastighetsförsäljningar.

Årets investeringar i nybyggnation är lägre i förhållande till 2022 och uppgår under året till 653 (876) mnkr.

Risker

2023 präglades av en osäker omvärld med krig i Europa, fortsatt hög inflation och kraftiga räntehöjningar. Hyresrättsmarknaden påverkas fortsatt märkbart av den dom i Svea hovrätt fastställde under 2022 som innebar att höjning av presumtionshyran högst får vara hälften av den årliga procentuella höjningen av bruksvärderade hyran.

Huvuddelen av bolagets intäkter härstammar från hyresintäkter från bostäder, och samtliga av dessa bostäder är belägna inom Stockholms kommun. Bolaget anser att risken för vakanser inom bostadsbeståndet är relativt låg på grund av den fortsatt stabila efterfrågan på bostäder till rimliga hyresnivåer i Stockholm. Trots detta har risken ökat något på grund av ökade energikostnader, inflation och högre räntor, vilket påverkar hyresgästernas ekonomiska situation negativt.

Inom det kommersiella beståndet skedde en höjning av hyrorna under 2022 och 2023 som en följd av inflationen. Det ekonomiska läget och en rådande lågkonjunktur leder till en ökad risk för vakanser i det kommersiella beståndet. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har en direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat.

Då bolaget har en belåningsgrad på cirka 50 procent föreligger en ränterisk kopplad till upplåningen. Ränteläget, som baseras på snitträntan för kommunkoncernens externa skuld, har en betydande påverkan på bolagets finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntebindningstiden (durationen) för räntan var 1,73 (1,82) år per den 31 december. Kommunkoncernens ränteprognos indikerar en fortsatt ökning av räntan under 2024, även om ökningen under 2024 förväntas bli mindre dramatisk än under 2023.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med bestämmelserna i Årsredovisningslagen, kapitel 6, paragraf 11, har AB Svenska Bostäder beslutat att upprätta den obligatoriska hållbarhetsrapporten som en separat rapport, fristående från årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 4–30 i detta dokument.

Utsikter för 2024

Bolaget strävar efter att fortsätta fokusera på projekt som möjliggör mer prisvärda bostäder jämfört med andra alternativ på marknaden. Vi fokuserar också på att förbättra matchningen på bostadsmarknaden, diversifiera utbudet och erbjuda fler alternativ för boende som är tillgängliga för olika ekonomiska förutsättningar.

Inom ramen för nyproduktionen inkluderar bolaget industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder. Detta är en del i bolagets strävan att erbjuda hem för alla, oavsett var i staden de vill bo, vilken storlek de behöver, om de föredrar eget eller delat boende och oavsett deras ekonomiska möjligheter.

Företagets starka engagemang inom miljö- och klimatarbete betyder att vi fortsätter att sträva mot att utveckla en cirkulär affärsmodell. Våra arbetsmetoder är inriktade på att minska den totala klimatpåverkan, optimera användningen av resurser, främja biologisk mångfald och säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Dessutom arbetar vi för fastigheter och material som är fria från farliga ämnen. Bolagets omställningsarbete stödjer Stockholm stads övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

I början av februari 2024 meddelade Hyresmarknadskommittén sitt beslut om hyreshöjning och Hyresgästföreningen region Stockholm och de kommunala bostadsbolagen i Stockholm kom därefter fram till en överenskommelse kring hyreshöjningen på i genomsnitt 4,99 procent. Höjningen gäller retroaktivt från den 1 januari 2024.

Bostadshyresförhandlingarna inför 2024 pågår. För att säkerställa långsiktig förvaltning av bostäder är det av stor betydelse att hyresnivåerna anpassas i linje med ökade kostnader. Den avtalade trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Allmännyttan och Fastighetsägarna, som nu gäller, inkluderar räntor och inflation som faktorer som måste beaktas vid hyresförändringar. Med tanke på den höga inflationen och stigande räntor under de senaste tre åren, förväntar vi oss att förhandlingarna för 2024 kommer att resultera i högre justeringar jämfört med 2023.

Med ett ekonomiskt utmanande läge som präglas av höga räntor och ökade kostnader är det av högsta vikt att prioritera att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska stabilitet i samtliga av dess verksamhetsområden. Hanteringen av våra investeringar utgör det mest avgörande området för att upprätthålla en hållbar ekonomisk situation.

Vårt arbete med att förbättra kundinteraktionen, öka tryggheten, driva nyproduktion och främja klimatarbetet, bland andra initiativ, kommer att gynna alla våra fastighetsområden. Under det kommande året kommer vi dock att särskilt fokusera på Järvaområdet genom samarbete med stadens olika verksamheter.

Att utveckla våra arbetsmetoder och säkerställa kompetens är avgörande för vår framtida framgång. Vi planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att främja utvecklingen av arbetsmetoderna. Genom att ytterligare förstärka vårt arbete med mångfald och likabehandling, samt att inkludera ett jämställdhetsperspektiv, strävar vi efter att bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi förbättrar vår relation med våra hyresgäster.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står, kr:

Balanserad vinst	11 960 552 093
Årets resultat	-185 076 696
Summa	**11 775 475 397**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	11 775 475 397
Summa	**11 775 475 397**

Det egna kapitalet i Svenska Bostäder är 13 598 mnkr
Det egna kapitalet i koncernen Svenska Bostäder är 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).

20240516183366

5 år i sammandrag 2023

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hyresintäkter	3 352	3 180	3 102	3 014	2 917
Övriga förvaltningsintäkter	107	102	119	104	116
Nettoomsättning	**3 459**	**3 282**	**3 221**	**3 118**	**3 033**
Driftkostnader	-1 742	-1 579	-1 564	-1 463	-1 470
Tomträttsavgälder	-168	-161	-158	-153	-143
Fastighetsskatt	-84	-91	-89	-86	-87
Driftnetto	**1 465**	**1 452**	**1 410**	**1 416**	**1 333**
Av- och nedskrivning av fastigheter	-1 347	-967	-925	-1 153	-828
BRUTTORESULTAT	**118**	**485**	**485**	**263**	**505**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-83	-80	-88	-78	-84
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9	268	579	-2	-1
RÖRELSERESULTAT	**26**	**673**	**976**	**184**	**420**
Finansiella intäkter	3	3	10	4	3
Finansiella kostnader	-278	-106	-101	-113	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**-249**	**570**	**885**	**75**	**310**
Skatt på årets resultat	55	-113	-184	-20	-70
ÅRETS RESULTAT	**-194**	**457**	**701**	**55**	**240**
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-196	451	698	50	237
Minoritetsintresse	2	6	3	5	3
OPERATIVT RESULTAT	**-249**	**297**	**298**	**75**	**307**
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Immateriella anläggningstillgångar	58	63	68	75	0
Materiella anläggningstillgångar	28 121	28 177	29 269	28 901	28 354
Finansiella anläggningstillgångar	135	133	32	33	35
Omsättningstillgångar	376	154	111	121	124
SUMMA TILLGÅNGAR	**28 690**	**28 527**	**29 480**	**29 130**	**28 513**

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital	14 330	14 534	14 086	13 422	13 379
Minoritetsintresse	48	46	41	38	33
Avsättningar	550	605	509	505	615
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	13 762	13 342	14 844	15 165	14 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**28 690**	**28 527**	**29 480**	**29 130**	**28 513**
Kapital					
Justerat eget kapital	47 980	52 104	53 500	47 123	44 413
Bedömt verkligt värde fastigheter	67 953	72 447	75 506	68 290	64 394
FASTIGHETSUPPGIFTER, 23-12-31					
Antal lägenheter	28 463	28 076	27 623	27 474	27 178
Antal lokaler	3 901	3 868	4 176	4 181	4 162
Antal bilplatser	10 237	10 265	10 284	10 308	10 236
Summa uthyrningsobjekt	**42 601**	**42 209**	**42 083**	**41 963**	**41 576**
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 834	1 821	1 809	1 814	1 794
Yta lokaler, 1000-tal kvm	411	411	538	543	544
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	152	153	152	148	147
Summa yta, 1000-tal kvm	**2 397**	**2 385**	**2 499**	**2 505**	**2 485**
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	0	0	1	0
Nyproduktion	653	876	862	1 049	1 148
Om- och tillbyggnad	647	589	811	802	924
Övriga investeringar	11	10	14	10	20
Summa investeringar	**1 311**	**1 475**	**1 687**	**1 862**	**2 092**
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	1 566	347	0	2
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	40,5	42,5	41,6	43,5	41,7
Fastigheternas direktavkastning	5,4	5,3	5,0	5,2	5,0
Avkastning eget kapital	-1,7	3,1	5,1	0,4	1,8
Avkastning totalt kapital	0,1	2,3	3,4	0,7	1,5
Avkastning justerat totalt kapital	0,0	0,9	1,3	0,3	0,6

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
Finansiering					
Soliditet	50,1	51,1	48,0	46,2	47,0
Justerad soliditet	67,6	68,8	67,7	65,5	65,4
Belåningsgrad bokfört värde	50,1	49,5	53,4	56,4	54,6
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	18,9	17,2	18,3	21,0	21,1
Räntetäckningsgrad, ggr	0,1	6,4	9,8	1,7	3,7
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1
Vakansgrad, lokaler	2,9	3,6	4,6	4,8	4,3
Vakansgrad, bilplatser	14,6	17,8	18,4	26,2	19,0
Omflyttning, bostäder	9,5	10,6	9,4	13,0	9,4
Hyresintäkter bostäder, kr/kvm	1 483	1 402	1 355	1 329	1 297
Hyresintäkter, lokaler, kr/kvm	1 534	1 398	1 313	1 290	1 257
Driftkostnad, kr/kvm	778	692	664	623	633
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	37	35	37	33	36
Personal					
Medelantal anställda	364	353	352	353	346
Personalomsättning, %	12,7	18,4	13,7	11,9	11,9
Sjukfrånvaro, %	4,7	5,1	4,2	5,4	5,4

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 intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

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

Avkastning eget kapital
Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablonskatt 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 arberad tid till helårsarbetare med tillämpning av faktiskt arbetad tid.

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	3	3 352	3 180
Övriga förvaltningsintäkter	3	107	102
Nettoomsättning		**3 459**	**3 282**
Driftkostnader	4	-1 742	-1 579
Tomträttsavgälder		-168	-161
Fastighetsskatt		-84	-91
Driftnetto		**1 465**	**1 452**
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-1 347	-967
BRUTTORESULTAT		**118**	**485**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-83	-80
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	-9	268
RÖRELSERESULTAT	8	**26**	**673**
Finansiella intäkter	9	3	3
Finansiella kostnader	10	-278	-106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-249**	**570**
Skatt på årets resultat	12	55	-113
ÅRETS RESULTAT		**-194**	**457**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-196	451
Minoritetsintresse		2	6

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter

Under det kalenderåret 2023 redovisades hyresintäkter om totalt 3 352 (3 180) mnkr. Nyproduktion av bostadsfastigheter, innebar ökade hyresintäkter med cirka 50 mnkr. Under 2022 ingick hyresintäkter från sålda fastigheterna med cirka 61 mnkr.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 4,45 procent från 1 januari, för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. För 2022 var höjningen i genomsnitt 1,8 procent från 1 mars. Årets höjning innebar ökade intäkter med cirka 104 mnkr jämfört med föregående år. Årets hyresintäkter har även påverkats positivt av retroaktiv hyresdebitering för kvarteret Kasernen 1 efter beslut i Hyresnämnden.

Justerat för försäljningen av Vällingby Centrum under 2022 ökade lokalhyresintäkterna med 42 mnkr vilket motsvarar cirka 7 procent. Total sett minskade lokalhyresintäkterna under året i jämförelse med året innan 632 (651) mnkr. Den underliggande ökningen är kopplad till faktorer som indexförändringar, hyreshöjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning samt tillkommande ombyggnadstillägg. Justerat för försäljningen av Vällingby Centrum ökade omsättningshyrorna med cirka 3 procent under året.

Under 2023 har bilplatsintäkterna ökat po-

sitivt som följd av en marknadsanpassning av bilplatshyrorna och aktivt uthyrningsarbete. Samtidigt har hyresbortfall och hyresnedsättningar för bostadshyresgäster i samband med ombyggnation minskat, detta främst som en effekt av strategin kring varsam renovering.

Vakansgraden för lägenheter har i genomsnitt, uppgått till 0,1 procent vilket är oförändrat i jämförelse med året innan. Vakansgraden för lokaler däremot fortsätter den positiva trenden och uppgår i genomsnitt till 2,9 (3,6) procent. Även vakansgraden för bilplatser bibehåller en positiv trend och har sjunkit till i genomsnitt 14,6 procent att jämföra med 17,8 procent för 2022.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 742 (1 579) mnkr.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av tabell på sidan 41. Enskilda kostnadsslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar vissa personalkostnader, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar och förhandlingsersättningar. Kostnaderna för fastighetsskötsel har totalt sett ökat med 4 procent jämfört med föregående år. Det avser främst kostnad för snöröjning och takskottning, men även i mindre utsträckning kostnader för jour, skadedjur och städning.

Kostnader för reparationer blev hela 41 kr/kvm högre än föregående år. Kostnaderna innefattar både planerade och oplanerade reparationer samt kostnader för förgävesprojektering. Kostnader för oplanerade reparationer ökade jämfört med föregående år vilket i huvudsak relaterar till vattenskador i det äldre fastighetsbeståndet. Ökningen kopplat till kostnader för förgävesprojektering uppgick till 15 kr/kvm i jämförelse med året innan. Förgävesprojektering utgör därmed en stor förklaringspost till ökningen av de totala reparationskostnaderna. Kostnaderna för förgävesprojektering förklaras främst av förändrade marknadsförhållanden och därmed behov av nyprojektering av projekt i tidiga skeden.

El- och värmekostnaderna ökar jämfört med föregående år. Detta förklaras i huvudsak av prishöjningar på framförallt fjärrvärme men även elnätspriserna höjdes kraftigt. De höga elhandelspriserna i början av året påverkade inte bolaget då elpriset för hela året varit prissäkrat. Den normalårskorrigerade energianvändningen för 2023 ökade med 0,7 procent jämfört med 2022. Taxebundna kostnader för vatten och sophämtning har gått upp hela 19 procent jämfört med året innan.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive fastighetsreparatörer och kundvärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt kostnader tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnaderna har ökat med 7 kr/kvm jämfört med föregående år.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden ökade med 7 mnkr och uppgick till 168 (161) mnkr, vilket förklaras av ändrade avgäldsnivåer på befintliga tomträttskontrakt.

Kostnaderna för fastighetsskatt minskade något till 84 (91) mnkr. Den kommunala fastighetsavgiften på bostäder ökade från 1 519 kr/lägenhet till 1 589 kr/lägenhet. Samtidigt har vissa taxeringsvärden gällande lokaler justerats.

Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna för av- och nedskrivning blev 1347 (967) mnkr. Under 2023 gjordes nedskrivning av åtta fastigheter om totalt 431 mnkr, där det lägre marknadsvärdet bedömdes vara bestående.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Central administration och försäljning består av kostnader för vd och ledningsfunktionerna för ekonomi, HR, fastighetsutveckling, förvaltning och verksamhetsutveckling. Dessutom ingår kostnader för kommunikationsenhet, marknadsföring och kostnader för styrelse- och revisionsarvoden. De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 83 (80) mnkr. Ökningen förklaras delvis av en omklassificering av personal i samband med årets omorganisation av förvaltningsorganisationen.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Under året har bolaget inte avyttrat några fastigheter. Under 2022 uppgick resultatet från avyttring av fastigheter till 273 mnkr och avsåg försäljning av sju fastigheter. Sex av fastigheterna ingick i försäljningen av Vällingby Centrum och utöver dessa såldes en bostadsfastighet för ombildning till bostadsrättsförening.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -275 (-103) mnkr.

Det försämrade finansnettot jämfört med föregående år förklaras i huvudsak av stigande räntor även om den räntebärandeskulden ökade med 383 mnkr. Snitträntan ökade under året med cirka 1,23 (0,11) procentenheter.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev -249 (570) mnkr. Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror främst på att 2022 års resultat påverkades positivt av resultatet från avyttring av fastigheter med 273 mnkr medan 2023 års resultat belastats med stora kostnader för förgävesprojektering och nedskrivningar. Utöver det har även räntekostnaderna ökat betydligt under året.

Vakansgrad % - årstotal	2023	2022
Bostäder	0,1	0,1
Lokaler	2,9	3,6
Bilplatser	14,6	17,8

Intäkter	mnkr 2023	kr/kvm 2023	mnkr 2022	kr/kvm 2022
Bostäder inkl tillval	2 710	1 483	2 547	1 402
Lokaler	632	1 534	651	1 398
Bilplatser	82	540	75	490
Outhyrt	-30	-12	-35	-14
Hyresbortfall och rabatter	-43	-18	-58	-24
Totalt hyresintäkter	**3 352**	**1 401**	**3 180**	**1 306**
Övriga intäkter	107	45	102	42
Totalt intäkter	**3 459**	**1 446**	**3 282**	**1 348**

Driftkostnader	mnkr 2023	kr/kvm 2023	mnkr 2022	kr/kvm 2022
Fastighetsskötsel	350	156	343	151
Reparationer	470	210	386	169
Vattenkostnader	93	42	73	32
El och kyla	92	41	75	33
Värmekostnader	286	128	262	115
Extern sophämtning	67	30	62	27
Lokal administration	367	164	359	157
Avskrivningar maskiner och inventarier	17	8	19	8
Totalt	**1 742**	**778**	**1 579**	**692**

Centrala administrations- och försäljnings-kostnader kr/kvm	mnkr 2023	kr/kvm 2023	mnkr 2022	kr/kvm 2022
Personalkostnader	51	23	48	21
Marknadsföring och information	13	6	16	7
Övriga konsultkostnader	15	7	11	5
Övriga centrala adm kostnader	5	2	6	2
Totalt	**83**	**37**	**80**	**35**

Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	58	63
Summa immateriella anläggningstillgångar		58	63
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	25 583	25 130
Inventarier	15	214	210
Pågående ny- och ombyggnader	16	2 324	2 837
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 121**	**28 177**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	110	110
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	25	23
Summa finansiella anläggningstillgångar		**135**	**133**
Summa anläggningstillgångar		**28 314**	**28 373**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	24	40
Aktuell skattefordran	19	223	0
Övriga fordringar	20	37	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	92	96
Summa kortfristiga fordringar		**376**	**154**
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		**376**	**154**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 690**	**28 527**

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		12 811	13 015
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**14 330**	**14 534**
Minoritetsintresse		48	46
Summa eget kapital		**14 378**	**14 580**
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	1	1
Uppskjuten skatteskuld	12	519	574
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	30	30
Summa avsättningar		**550**	**605**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		342	373
Övriga kortfristiga skulder	25	12 856	12 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	564	467
Summa kortfristiga skulder		**13 762**	**13 342**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 690**	**28 527**

Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	**1 519**	**0**	**12 567**	**41**	**14 127**
Justering tidigare års obeskattade reserver	0	0		0	0
Justering tidigare års balanserat resultat	0	0	4	0	4
Lämnad utdelning	0	0	-7	0	-7
Effekter av rättelser av fel	0	0		0	0
Omräkningsdifferenser	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	451	6	457
Utgående balans 2022-12-31	**1 519**	**0**	**13 015**	**46**	**14 580**
Lämnad utdelning	0	0	-7		-7
Justering tidigare års balanserat resultat	0	0			
Årets resultat	0	0	-197	2	-195
Utgående balans 2023-12-31	**1 519**	**0**	**12 811**	**48**	**14 378**

Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-249	570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 365	720
Betald skatt	-249	-230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**867**	**1 060**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1	-43
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	61	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**929**	**1 073**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 303	-1 475
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 825
Investeringar i finansiella tillgångar	-2	
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 305**	**350**

mnkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-7**	**-7**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-383**	**1 415**
Likvida medel vid årets början	-12 430	-13 845
Kursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	**-12 813**	**-12 430**

Belopp i SEK	2023-01-01	2022-01-01
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 364	986
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		-268
Övriga avsättningar	1	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		2
Summa	**1 365**	**720**
2. Investeringar		
Investering i fastigheter	1 297	1 471
Övriga investeringar	6	4
Summa	**1 303**	**1 475**

Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	3	2 954	2 799
Övriga förvaltningsintäkter	3	73	69
Nettoomsättning		**3 027**	**2 868**
Driftkostnader	4	-1 548	-1 399
Tomträttsavgälder		-130	-126
Fastighetsskatt		-62	-70
Driftnetto		**1 287**	**1 273**
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-1 304	-926
BRUTTORESULTAT		**-17**	**347**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-83	-81
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	7	-9	255
RÖRELSERESULTAT	8	**-109**	**521**
Finansiella intäkter	9	19	11
Finansiella kostnader	10	-277	-106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-367**	**426**
Bokslutsdispositioner	11	133	128
RESULTAT FÖRE SKATT		**-234**	**554**
Skatt på årets resultat	12	49	-114
ÅRETS RESULTAT		**-185**	**440**

Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	58	63
Summa immateriella anläggningstillgångar		**58**	**63**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	24 140	23 659
Inventarier	15	13	12
Pågående ny- och ombyggnader	16	2 275	2 803
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 428**	**26 473**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	107	107
Andelar i koncernföretag	17	20	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	25	23
Summa finansiella anläggningstillgångar		**152**	**150**
Summa anläggningstillgångar		**26 638**	**26 686**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	18	34
Aktuell skattefordran		223	0
Fordringar hos koncernföretag		841	883
Övriga fordringar	20	21	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	74	76
Summa kortfristiga fordringar		**1 177**	**1 003**
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		**1 177**	**1 003**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 815**	**27 689**

mnkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		11 961	11 528
Årets resultat		-185	440
Summa fritt eget kapital		**11 775**	**11 968**
Summa eget kapital		**13 598**	**13 791**
Obeskattade reserver	23	125	168
		125	**168**
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	1	1
Uppskjuten skatteskuld	12	347	397
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	30	30
Summa avsättningar		**378**	**428**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		328	368
Skatteskulder		0	19
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	25	12 880	12 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	504	411
Summa kortfristiga skulder		**13 714**	**13 302**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 815**	**27 689**

Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	**1 519**	**0**	**304**	**10 696**	**840**	**13 359**
Överföring resultat föregående år	0	0	0	840	-840	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-7	0	-7
Årets resultat	0	0	0	0	440	440
Utgående balans 2022-12-31	**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**

Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-367	426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 311	694
Betald skatt	-242	-233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**702**	**887**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	138	76
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4	45
Förändring koncernbidrag	47	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**891**	**1 008**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 259	-1 433
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 827
Investeringar i finansiella tillgångar	-2	
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 261**	**394**

mnkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-7**	**-7**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-377**	**1 394**
Likvida medel vid årets början	**-12 488**	**-13 882**
Kursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	**-12 865**	**-12 488**

Belopp i SEK	2023-01-01	2022-01-01
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 309	950
Realresultat försäljning av anläggningstillgångar		-253
Övriga avsättningar	1	
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		-3
Summa	**1 311**	**694**
2. Investeringar		
Investering i fastigheter	1 253	1 431
Övriga investeringar	6	2
Summa	**1 259**	**1 433**

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 rösteralet 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 lönetaket 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 1,05 och 6,95 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.

Not 3 Omsättning, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 710	2 547	2 541	2 386
Lokaler	632	650	397	426
Bilplatser	82	75	80	72
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-2	-3	-3	-3
Lokaler	-15	-18	-11	-16
Bilplatser	-12	-13	-12	-13
Avgår rabatter m m	-43	-58	-38	-53
Summa hyresintäkter	**3 352**	**3 180**	**2 954**	**2 799**
Övriga förvaltningsintäkter				
Övriga intäkter	93	92	59	62
Försäkringsersättning	14	10	14	7
Summa övriga förvaltningsintäkter	**107**	**102**	**73**	**69**

Svenska Bostäder-koncernen har sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 126 (133) mnkr.

Not 4 Driftkostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Fastighetsskötsel	350	343	311	310
Reparationer	470	386	386	306
Vattenavgifter	93	73	85	67
El och gas	92	75	80	66
Värmekostnader	286	262	258	236
Extern sophämtning	67	62	62	57
Fastighetsadministration	367	359	360	349
Avskrivning inventarier	17	19	5	8
Summa driftkostnader	**1 742**	**1 579**	**1 548**	**1 399**

Not 5 Av- och nedskrivningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Fastigheter, enligt plan	911	890	868	849
Immateriella anläggningar, enligt plan	5	5	5	5
Nedskrivningar	431	87	431	87
Återföring nedskrivningar		-15		-15
Summa av- och nedskrivningar fastigheter	**1 347**	**967**	**1 304**	**926**
Inventarier	6	8	6	8
Bredband	11	11	-	-

Not 6 Administrations- och försäljningskostnader

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

Ersättning till revisorer, tkr	**2023**	2022
Revisionsuppdrag	1 217	900
Skatterådgivning	41	48
Övriga tjänster	12	90
Summa	**1 270**	**1 038**

Not 7 Resultat av avyttring av anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	-9	263	-9	250
Resultat vid försäljning/utrangering av inventarier	0	5	0	5
Summa	**-9**	**268**	**-9**	**255**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Antal anställda	359	349	339	330
Varav kvinnor	180	169	170	161
Varav män	179	180	169	169
Medelantal anställda	364	353	345	333
Redovisning av könsfördelning				
Styrelsen				
Antal kvinnor	7	6	3	3
Antal män	8	9	4	4
Företagsledningen				
Antal kvinnor	5	5	5	5
Antal män	2	2	2	2
Sjukfrånvaro %	4,7	5,1	4,7	5,2
Kvinnor	5,8	6,9	5,6	6,9
Män	3,7	3,5	3,9	3,6
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	2,9	3,1	2,9	3,1
30-49 år	3,7	2,7	3,7	2,5
50 år och äldre	5,8	7,4	5,8	7,9
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	199	193	189	181
Sociala kostnader	94	86	90	81
(varav pensionskostnader)	30	21	29	20

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande verkställande direktör uppgår till 1,1 (0,8) mnkr. Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande verkställande direktör uppgår till 1,1 (0,8) mnkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda				
Styrelse, vd och vvd	4	4	4	4
Övriga anställda	189	189	189	177

Löner och villkor för styrelsen och vd

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

Övriga styrelseledamöter
Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,5 (0,3) mnkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,6 (0,4) mnkr.

Verkställande direktören
Vd Stefan Sandberg har uppburit kontant lön med 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	
	2023	2022	**2023**	2022
Resultat från externa aktier o andelar	1	1	1	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	17	7
Ränteintäkter, övriga	2	2	1	3
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	**3**	**3**	**19**	**11**

Not 10 Finansiella kostnader, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Räntekostnader, moderbolag	278	106	277	106
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-	-
Övriga ränteutgifter	-	-	-	-
Summa räntekostnader	278	106	277	106
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	278	106	277	106

Svenska Bostäder har räntekostnader till Stockholms stad med 277 (106 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	
	2023	2022	**2023**	2022
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-12	4
Förändring av periodiseringsfond	-	-	55	76
Erhållna koncernbidrag från dotterbolag	-	-	90	48
Summa bokslutsdispositioner	-	-	**133**	**128**

Not 12 Skatter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Skattekostnader				
Aktuell skatt	0	-88	0	-81
Skatt tidigare taxeringar				
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	55	-25	49	-33
Summa skattekostnader	**55**	**-113**	**49**	**-114**
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	-249	570	-234	554
Skatt 20,6 %	-51	117	-48	114
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	187	182	179	175
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning	89	16	89	16
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0	0	0
Yrkade direktavdrag	-50	-41	-45	-34
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-183	-200	-175	-192
Skatteeffekt av obeskattade reserver	8	14	-	2
Summa aktuell skatt	**0**	**88**	**0**	**81**
Uppskjuten skattefordran				
Avser underskott	110	110	107	107
Summa uppskjuten skattefordran	**110**	**110**	**107**	**107**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	448	494	347	397
Avskrivningar utöver plan	49	51	0	-
Periodiseringsfonder	22	29	0	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**519**	**574**	**347**	**397**

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
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	-14	-9	-14	-9
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-5	-5	-5	-5
Vid årets slut	**-19**	**-14**	**-19**	**-14**
Planenligt restvärde vid årets slut	**58**	**63**	**58**	**63**

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Byggnader				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	33 667	34 839	31 362	32 391
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 700	1 669	1 685	1 631
Avyttringar och utrangeringar	-22	-2 841	-22	-2 660
Vid årets slut	**35 345**	**33 667**	**33 025**	**31 362**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-9 903	-10 144	-9 062	-9 135
Avyttringar och utrangeringar	12	1 042	13	839
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-816	-801	-779	-766
Vid årets slut	**-10 707**	**-9 903**	**-9 828**	**-9 062**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-309	-852	-226	-769
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets nedskrivning/återföring nedskrivning	-431	543	-431	543
Vid årets slut	**-740**	**-309**	**-657**	**-226**
Planenligt restvärde vid årets slut	**23 898**	**23 455**	**22 540**	**22 074**
Mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	539	889	513	863
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-350	0	-350
Planenligt restvärde vid årets slut	**539**	**539**	**513**	**513**
Markanläggningar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 720	1 676	1 676	1 635
Årets anskaffningar	102	128	102	125
Avyttringar och utrangeringar	0	-83	0	-83
Avskrivning pga förändrad avskrivningstid	0	0	0	0
Vid årets slut	**1 822**	**1 720**	**1 778**	**1 676**

Not 14, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-623	-591	-612	-583
Avyttringar och utrangeringar	0	52	0	52
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-89	-85	-88	-82
Återföring nedskrivning	0	0	0	0
Vid årets slut	**-712**	**-623**	**-700**	**-612**
Planenligt restvärde vid årets slut	**1 110**	**1 097**	**1 078**	**1 064**
Byggnadsinventarier				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	164	577	120	543
Årets anskaffningar	2	13	2	3
Avyttringar och utrangeringar	0	-426	0	-426
Vid årets slut	**166**	**164**	**122**	**120**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-124	-529	-112	-521
Avyttringar och utrangeringar	0	411	0	411
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-6	-5	-1	-2
Vid årets slut	**-130**	**-124**	**-113**	**-112**
Planenligt restvärde vid årets slut	**36**	**40**	**9**	**8**
Bokförda värden				
Byggnader	23 898	23 455	22 540	22 074
Mark	539	539	513	513
Markanläggningar	1 110	1 097	1 078	1 064
Byggnadsinventarier	36	40	9	8
Bokfört värde vid årets slut	**25 583**	**25 130**	**24 140**	**23 659**
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	67 963	72 447	60 579	64 700
Taxeringsvärden				
Byggnader	29 748	29 223	27 153	26 650
Mark	6 062	6 041	5 658	5 637
Tomträtter och arrenden	19 761	19 509	15 563	15 424
Summa taxeringsvärden	**55 571**	**54 773**	**48 374**	**47 711**

Not 15 Inventarier, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	406	412	75	81
Årets anskaffningar	22	4	6	2
Avyttringar och utrangeringar	-2	-10	0	-7
Vid årets slut	**426**	**406**	**81**	**75**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-196	-184	-63	-61
Avyttringar och utrangeringar	1	7	0	5
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-17	-19	-5	-7
Vid årets slut	**-212**	**-196**	**-68**	**-63**
Planenligt restvärde vid årets slut	**214**	**210**	**13**	**12**

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	
	2023	2022	**2023**	2022
Vid årets början	2 837	3 175	2 803	3 142
Årets investeringar	1 457	1 625	1 365	1 522
Kostnadsförda investeringar	-153	-151	-104	-102
Överfört till byggnader	-1 699	-1 669	-1 686	-1 631
Överfört till markanläggningar	-102	-128	-102	-125
Överfört till byggnadsinventarier	-1	-13	-1	-3
Överfört till immateriella tillgångar	0	-	0	-
Överfört till inventarier	-15	-2	0	-
Bokfört värde vid årets slut	**2 324**	**2 837**	**2 275**	**2 803**

Not 17 Andelar i koncernföretag, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	20	20
Bokfört värde vid årets slut	**-**	**-**	**20**	**20**

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

	Andel %	Antal/ Andel	2023	2022	2023	2022
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

Andel i procent avser andel av kapital/röster

Not 18 Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Andra långfristiga fordringar	2	0	2	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23	23	23
Bokfört värde vid årets slut	**25**	**23**	**25**	**23**
Andra långfristiga fordringar				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	0	0	0	0
Tillkommande fordringar	2	0	2	0
Avgår, kortfristig del	0	0	0	0
Bokfört värde vid årets slut	**2**	**0**	**2**	**0**

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

	Antal/ Andel	Nom (tkr)	2023	2022	2023	2022
Andelar / Org nr / Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm	8	80	0	0	0	0
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	
	2023	2022	**2023**	2022
Hyresfordringar	1	3	0	2
Kundfordringar	23	37	18	32
Bokfört värde vid årets slut	**24**	**40**	**18**	**34**

NOTER

Not 20 Övriga fordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Momsfordran	16	-	16	-
Skattekonto	11	11	3	3
Övriga fordringar	10	7	2	7
Bokfört värde vid årets slut	**37**	**18**	**21**	**10**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Upplupna intäkter	8	16	4	9
Tomträttsavgälder	42	41	32	32
Övriga förutbetalda kostnader	42	39	38	35
Bokfört värde vid årets slut	**92**	**96**	**74**	**76**

Not 22 Eget kapital

Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100

Förslag till vinstdisposition, mnkr

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	11 960 552 093
Årets resultat	-185 076 696
Summa	**11 775 475 397**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	11 775 475 397
Summa	**11 775 475 397**

Not 23 Obeskattade reserver, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Ackumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	37	42
Förändringar under året	-	-	12	-5
Vid årets slut	-	-	**49**	**37**
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2017	-	-		-
Avsatt vid tax 2023	-	-	131	131
Avsatt vid tax 2024	-	-	-55	
Vid årets slut	-	-	**76**	**131**
Bokfört värde vid årets slut	-	-	**125**	**168**

Not 24 Avsättningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	1	1	1	1
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	0	0	0	0
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 Sct Erik Livförsäkring AB.

Nedskrivning	**2023**	2022	**2023**	2022
Vid årets början	0	30	0	30
Periodens förändring	0	-30	0	-30
Bokfört värde vid årets slut	**0**	**0**	**0**	**0**
Övriga avsättningar				
Vid årets början	30	30	30	30
Periodens förändring	0	0	0	0
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	
	2023	2022	**2023**	2022
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	13 800	14 500	13 800	14 500
Outnyttjad del	987	2 070	935	2 012
Utnyttjat kreditbelopp	12 813	12 430	12 865	12 488
Källskatt	4	4	4	4
Övriga skulder	39	68	11	10
Bokfört värde vid årets slut	**12 856**	**12 502**	**12 880**	**12 502**

Per 2023-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 12 865 (12 488) mnkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Upplupna semesterlöner	22	21	21	20
Upplupna sociala avgifter	5	5	5	5
Övriga upplupna kostnader	238	156	224	144
Förutbetalda hyresintäkter	298	281	254	237
Övriga förutbetalda intäkter	0	5	0	5
Bokfört värde vid årets slut	**564**	**467**	**504**	**411**

Not 27 Operationell leasing, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2 884	2 660	2 704	2 490
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	428	392	241	215
Förfaller till betalning senare än fem år	48	44	32	29
Summa	**3 360**	**3 096**	**2 977**	**2 734**
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	9	73	1	67
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2	1	2	1
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	0	0	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0	0	0
Summa	**2**	**1**	**2**	**1**
Under perioden erlagda leasingavgifter	2	2	2	2

Not 28 Ställda säkerheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Uttagna pantbrev	3 202	3 203	2 890	2 892
Varav i eget förvar	3 202	3 203	2 890	2 892
Ställda panter	-	-	-	-

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

Not 29 Eventualförpliktelser, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	**2023**	2022
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	**4**	**4**	**3**	**3**

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clara Lindblom (V)
ORDFÖRANDE

Peter Jönsson (M)
VICE ORDFÖRANDE

Johan Heinonen (S)
LEDAMOT

Martin Sahlin (MP)
LEDAMOT

Karin Hanqvist (S)
LEDAMOT

Jonas Nilsson (M)
LEDAMOT

Johanna Elgenius (L)
LEDAMOT

Stefan Sandberg
VD

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

Fredrik Enblom
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32–59 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 2023 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 3–30. 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 avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Enblom
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

Granskningsrapport

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2023.

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 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 delvis har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Ett av fullmäktiges inriktningsmål uppnås delvis. Bolaget uppnår inte fullmäktiges resultatkrav.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll delvis har varit tillräcklig. Bolaget behöver i en snabbare takt tydliggöra och integrera internkontrollarbetet för att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel. Vidare behöver bolaget utveckla sin interna kontroll inom lokalupplåtelser, hantering av ändrings, tilläggs- och avgående arbeten samt uppföljning av lokalvårdsavtal.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mia Sydow Mölleby
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I STOCKHOLMS STAD
UTSEDD LEKMANNAREVISOR

2024051618393

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, Christian Gustavsson och
Svenska Bostäder (om annat ej anges)

Illustration:
Svenska Bostäder (om annat ej anges)

Undertecknad av
Stefan Patrik Sandberg

Datum
2024-03-13 16:25:00

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Johan Esko Halnonen

Datum
2024-03-13 16:38:11

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Knut Jonas Nilsson

Datum
2024-03-13 16:48:27

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Martin Nils Peter Sahlin

Datum
2024-03-13 16:49:46

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Sven Peter Jönsson

Datum
2024-03-13 17:37:47

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Karin Elisabet Hanqvist

Datum
2024-03-13 18:41:17

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Johanna Cecilia Elgenius

Datum
2024-03-13 21:13:43

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Clara Julia Lindblom

Datum
2024-03-14 06:24:19

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Fredrik Evert Enblom

Datum
2024-03-14 18:04:22

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Undertecknad av
Mia Harriet Mölleby

Datum
2024-03-14 18:13:55

Elektronisk underskrift

underskrift.stockholm.se

Svenska Bostäder

Undertecknad verkställande direktör i AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429, intygar att de avancerade elektroniska påskrifterna är gjorda på rätt sätt och dokumentet är förseglat med ett certifikat som styrker dess äkthet och vilka som undertecknat.

Stockholm den 13 juni 2024

Stefan Sandberg