Svenska Bostäder

20230427074 78

Undertecknad verkställande direktör i AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för 2022 har fastställts på årsstämma den 24 mars 2023. 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 19/4 - 23

Stefan Sandberg

20230427074479

AB SVENSKA BOSTÄDER

# HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

2022

Svenska Bostäder

20230427074480

# Innehållsförteckning

**HÅLLBARHETSREDOVISNING**
Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–30


| | |
|---|---|
| **2022: 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**

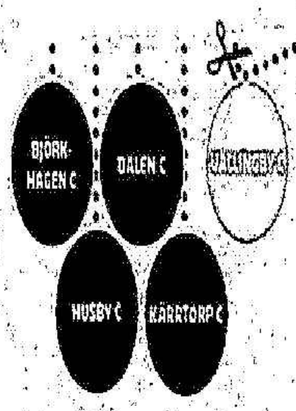
Fokusområde | Lokalsamhället | Indirekt ekonomisk påverkan | Antikorruption | Energi | Utsläpp till luft

# 2022: ÅRET I KORTHET

SB Svenska Bostäder

**28 076**
**HYRESLÄGENHETER**

**3 868 LOKALER**
**4 CENTRUM**



**Maj:**
**Vällingby centrum säljes till NREP.**
**Köpesumma:**
**1 680 mnkr**

**Här är några projekt som vi medverkat i under året:**

- Genomförandeplan för laddplatser
- Räkna med hållbarhet
- Rikare grannskap
- Klimatkrav till rimlig kostnad vid ROT
- SCRAP (förbättra avfallshantering i byggprojekt)
- Mina svar (pilot där Rädda Barnens effektmätningsverktyg testats)

**572**
nybyggda lägenheter blev klara

**LITE SIFFROR:**
Res. efter finansiella poster: 570 mnkr
Omsättning: 3 282 mnkr
Investeringar: 1 475 mnkr
Soliditet: 51 %

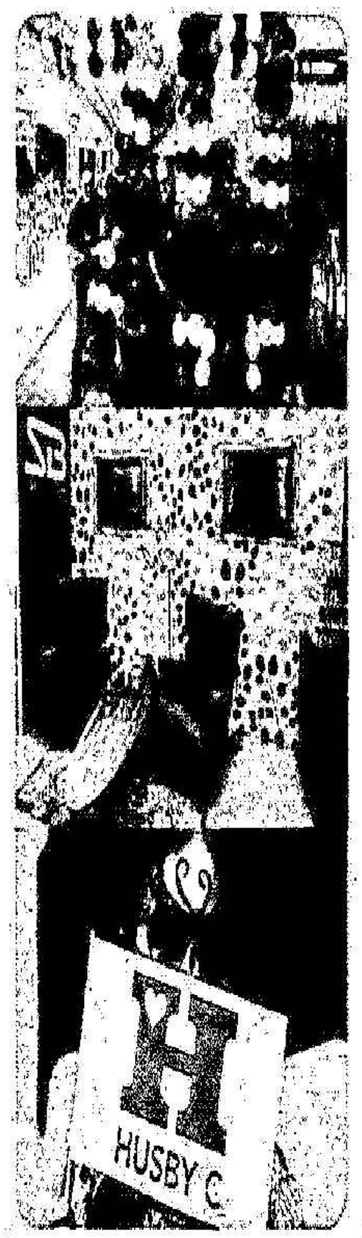
Februari: Byggstart för 87 studentbostäder och en förskola i Östberga.

## EVENTS UNDER ÅRET

**KARNEVAL I KÄRRTORP**
Kärrtorp centrum firade 70 år. Teater Reflex och företagarföreningen anordnade karneval med många glada besökare och vi bjöd på tårta och aktiviteter.

**JÄRVAVECKAN**
1-5 juni hölls järvaveckan på Spånga IP. Vi ställde ut i Stockholms stads monter och passade på att ställa frågan: Hur tycker du att Järva kan bli tryggare?

**HUSBYFESTIVALEN**
Den 27 augusti gästades Husbyfestivalen av bland andra Tusse och Nassim Al Fakir. En trevlig folkfest med kultur, sport, framträdanden och god mat arrangerad av Svenska Bostäder och företagarföreningen i Husby.




**13,3**
år är den genomsnittliga kötiden för våra lägenheter

På Stadsholmen har man ersatt bilen med lådcykel för en av bovärdarna. Ett mer flexibelt sätt att röra sig på mellan fastigheterna - och inte minst mer miljövänligt. En lådcykel har noll utsläpp, och kostar heller inget i parkering.

**2 173**
barn och ungdomar deltog i någon av våra sommaraktiviteter

**HEJ GRANNE!**
Under året tog vi över stadsinformationstavlorna runt om i stan och uppmanade grannar att hälsa på varandra. 27 procent av de som sett kampanjen uppgav att de ville säga hej till sin granne efteråt.

Under året startade två nya grannsamverkansgrupper. Svenska Bostäder har också 70 stycken aktiva gårdsföreningar runt om i distrikten.

Kommunikationskonceptet **Hemokrati** tas fram för att stötta förflyttningen av varumärket i enlighet med bolagets vision: *Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen.*

**Kvalitetsarbete** i form av miljöledning och kvalitetsledning bidrar också till våra förflyttningar.

**SB Live**, ett nytt digitalt mötesforum för alla medarbetare, gör sina första sändningar 2022.

HEMOKRATI

KVALITETS UTMÄRKELSE

SB LIVE

20230427074S2

**2022 har varit ett år som inget annat.** Världen hann knappt återgå till normalläge efter pandemin innan Ryssland brutalt invaderade Ukraina. Detta oroliga omvärldsläge ledde till att inflationen rusade i höjden vilket späddes på av oväntat snabba räntehöjningar, och därtill påverkade marknadsvärden. Detta har såklart påverkat hela branschen och förutsättningarna för det viktiga fortsatta bostadsbyggandet i Stockholm har kraftigt försämrats.

Trots ett utmanande år har Svenska Bostäder tagit steg mot att realisera vår vision – *Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen.* En vision som handlar om att vara en stark drivkraft i att Stockholms stad ska kunna uppnå målet om klimatneutralitet redan år 2030.

*Målet för färdigställda lägenheter klarades med råge*

**Under 2022 har vi därför fortsatt omställningen** av underhålls- och ombyggnadsarbetet. Strategin för varsam och hållbar renovering innebär att flera tidigare planerade totalombyggnader istället har arbetats om till att bli mer varsamma i sin omfattning. Fokus på underhåll och bevarande av byggnadsdelar i syfte att minska den totala klimatbelastningen, samt ökade valmöjligheter för de som bor hos oss, är väsentliga byggstenar i strategin som nu realiseras i flera projekt.

Under året påbörjades ett nytt bostadsprojekt i Östberga, omfattande 87 studentlägenheter samt en förskola. Vi har även genomfört en ombyggnad av lokal i Kärrtorp som framåt istället kommer innehålla fem nya lägenheter. Sammanlagt 92 nya lägenheter påbörjades vilket innebär att vi inte klarade av målet om 200 påbörjade. Två ytterligare projekt var planerade att starta under året, men där det ena projektets detaljplan överklagades så att detaljplanen aldrig vann laga kraft, och det andra projektet blev för dyrt i samband med upphandlingen och ett omtag i projektet var tvungen att tas.

Däremot klarades målet över antalet färdigställda lägenheter med råge: 572 stycken i Blackeberg, Kärrtorp och i Albano utanför Roslagstull.

**Under 2022 beslutade vi att införa utsläppstak** för nya nyproduktionsprojekt. Därefter har Svenska Bostäders första projekt med utsläppstak beslutats. Projektet där vi planerar bygga ett kollektivhus i Blåsut i södra Stockholm har målsatts

utifrån att byggnationen får generera ett maximalt koldioxidutsläpp. Utsläppstak i nyproduktionsprojekten är ett av våra viktiga grepp i att på bolagsnivå kunna nå klimatneutralitet framåt.

Vi har även använt fler åtgärder under året för att leda oss mot målet om klimatneutralitet såsom arbetet med att energieffektivisera våra fastigheter och fortsätta solcellsutbyggnaden. Till 2023 är målet att minska energianvändningen med 5 procent jämfört 2018, och att fördubbla installerad effekt av förnyelsebar energi jämfört 2019. Enligt våra prognoser kommer dessa mål att uppfyllas.

Vi har under året även förberett för och påbörjat en utbyggnad av laddinfrastruktur till våra cirka 15 000 parkeringsplatser. Målet är att vi ska kunna erbjuda laddningsmöjligheter till cirka 7 500 parkeringsplatser senast år 2026.

Vi har även fortsatt utökat möjligheten för våra hyresgäster att sortera sitt matavfall och vid årsskiftet har 84 procent (jämfört målet om 90 procent) av alla hyresgäster den möjligheten. Utbyggnaden av laddinfrastruktur och matavfallsinsamlingsmöjligheten är två viktiga förutsättningar för att Stockholms stad ska kunna nå sitt långsiktiga klimatmål.

**Bolagets trygghetsarbete har fortsatt** i hög takt. Kontinuerliga ronderingar och arbetet för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden har fortsatt som en del av vårt löpande arbete. Vi har även fortsatt investera i bättre skalskydd, rustat upp källare, och förbättrat belysning i de fastigheter där trygghetsbesiktningar visar på behov av att utveckla den fysiska miljön.

Dialogen med hyresgästerna kring trygghetsfrågorna har utvecklats under året, och vi har bland annat genomfört flera trygghetsvandringar med barn, fortsatt stödja polisen och hyresgäster i att starta grannsamverkansgrupper, samt fortsatt med trygghetsdagar i olika områden.

Arbetet med att säkerställa att rätt hyresgäster bor i våra lägenheter har utvecklats rejält och under året har hela 239 otillåtna andrahandsuthyrningar identifierats och lägenheterna har istället hamnat i den ordinarie bostadsförmedlingen. Resultatet i den årliga hyresgästundersökningen visar att Svenska Bostäders hyresgäster i hög utsträckning upplever trygghet i och kring sin bostad. Det samlade trygghetsindexet har ökat till nästan 80.

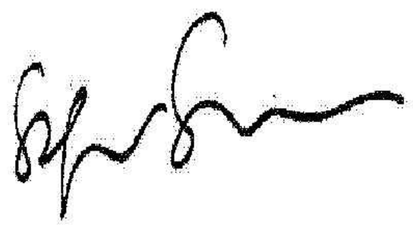
Samtidigt som trygghetsindex ökat, är min upplevelse att oroligheterna i staden generellt har ökat. Under hösten utsattes till exempel våra hyresgäster i en av våra fastigheter för en kraftig sprängning som innebar evakueringar och kraftiga skador på byggnaderna. Bara materiella skador, men hur påverkas inte livet ändå för de som bor och vistas i området?! Vårt trygghetsskapande arbete måste därför fortsätta ihärdigt även framåt.

**Ekonomiskt klarade bolaget** kommunfullmäktiges resultatkrav för året. Trots kraftiga räntehöjningar i slutet av året och den ökade inflationstakten, har vi lyckats hantera situationen genom effektiviseringar och prioriteringar. Till de större ekonomiska händelserna hör försäljningen och överlämningen av Vällingby Centrum till NREP, och försäljning av ett bostadskvarter till en bostadsrättsförening i västra Stockholm.

Jag tycker Svenska Bostäder och Stadsholmen är på rätt väg mot vår vision och det känns extra bra att våra kunder under året har gett oss högre betyg i kundmätningen jämfört med tidigare år. Den visar på en bättre service, ökad trygghet, och mätningarna ger även uttryck för att de som bor och hyr av oss generellt tycker bättre om sitt boende än tidigare år.

**Avslutningsvis vill jag rikta ett extra stort tack** till alla medarbetare på Svenska Bostäder och Stadsholmen för ett fantastiskt fint jobb under året: alla ronderingar i våra områden, alla samtal med våra kunder, all den hjälp de gett dem som haft behov, alla saker de lagat, alla nya lägenheter de byggt, alla detaljplaner de jobbat med för att vi även i framtiden ska kunna bygga nytt, de störningar och andra otrygghet er de hanterat, allt jobb med att uppdatera och förbättra våra IT-verktyg, alla fina inlägg på sociala medier som beskriver vår vardag, och naturligtvis engagemanget i jobbet för att ta kliv mot Svenska Bostäders vision *Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen*. Jag vill också tacka hyresgäster, styrelse och ägare för goda diskussioner och stöd under det gångna året.

*Vårt trygghetsskapande arbete måste fortsätta ihärdigt även framåt*



**Stefan Sandberg**
VD, SVENSKA BOSTÄDER

# 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 28 076 hyreslägenheter och 3 868 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 904 lokaler för uthyrning. Alla siffror i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

| Nyckeltal | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| Antal fastigheter | 692 | 685 |
| Antal lägenheter | 27 623 | 28 076 |
| Omsättning, mnkr | 3 221 | 3 282 |
| Resultat före skatt, mnkr | 890 | 570 |
| Soliditet, % | 48 | 51 |
| Direktavkastning, % | 5,0 | 5,3 |
| Avkastning eget kapital | 5,1 | 3,1 |
| Avkastning totalt kapital | 3,4 | 2,3 |
| Bokfört värde fastigheter, mnkr | 25 866 | 25 130 |
| Investeringsvolym, mnkr | 1 687 | 1 475 |
| Driftkostnader kr/kvm | 664 | 692 |
| Antal anställda | 337 | 349 |

Denna dokumentyta är DWNF-märkt. Läs mer på www.dwnf.se

20230427074S5

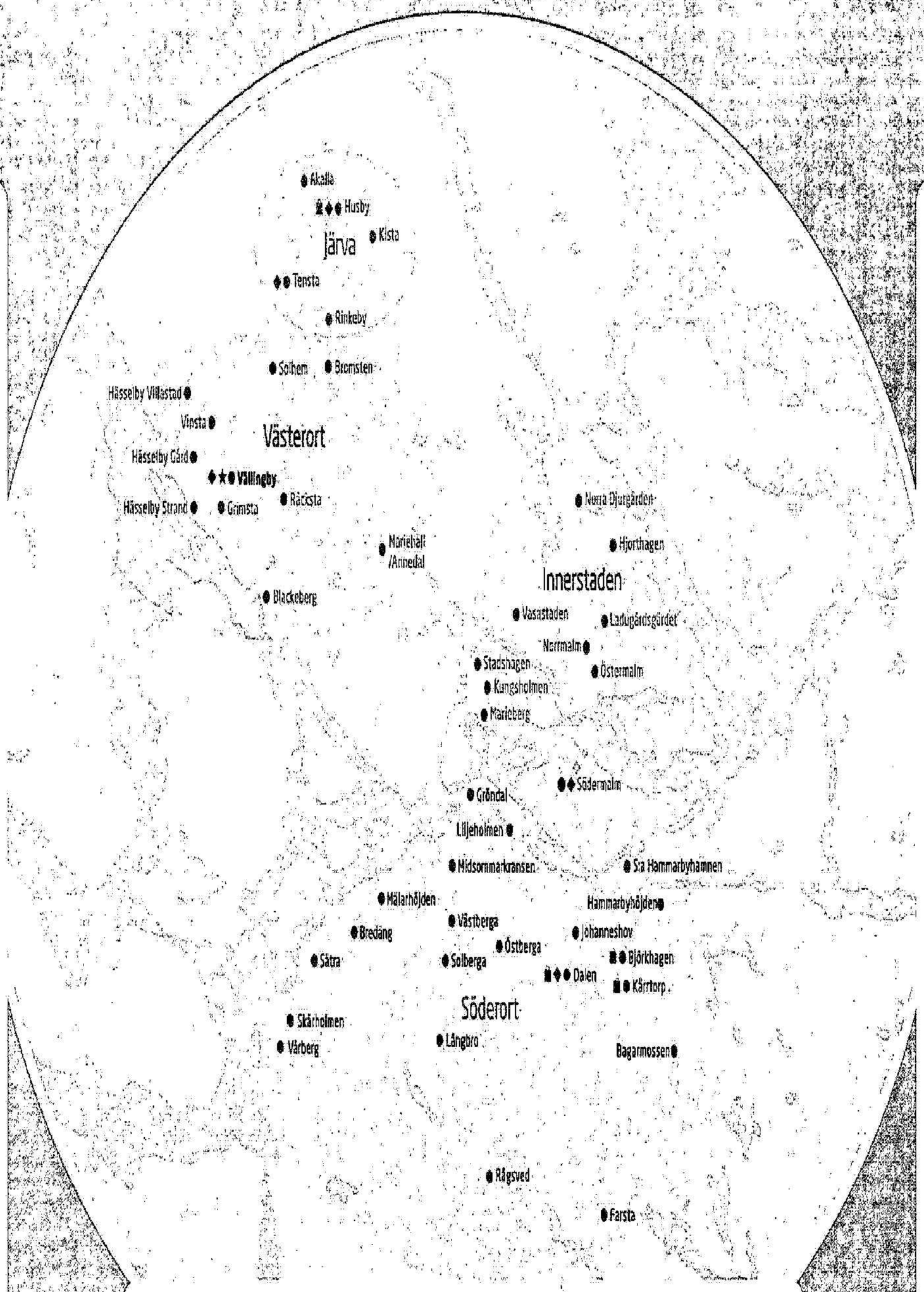


## Järva

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.




Karta: FCB Fältman & Malmén

### Teckenförklaring

Järva · Västerort · Innerstaden · Söderort

Ort · Centrum · Kontor · Huvudkontor

Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm.

## Innerstaden

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

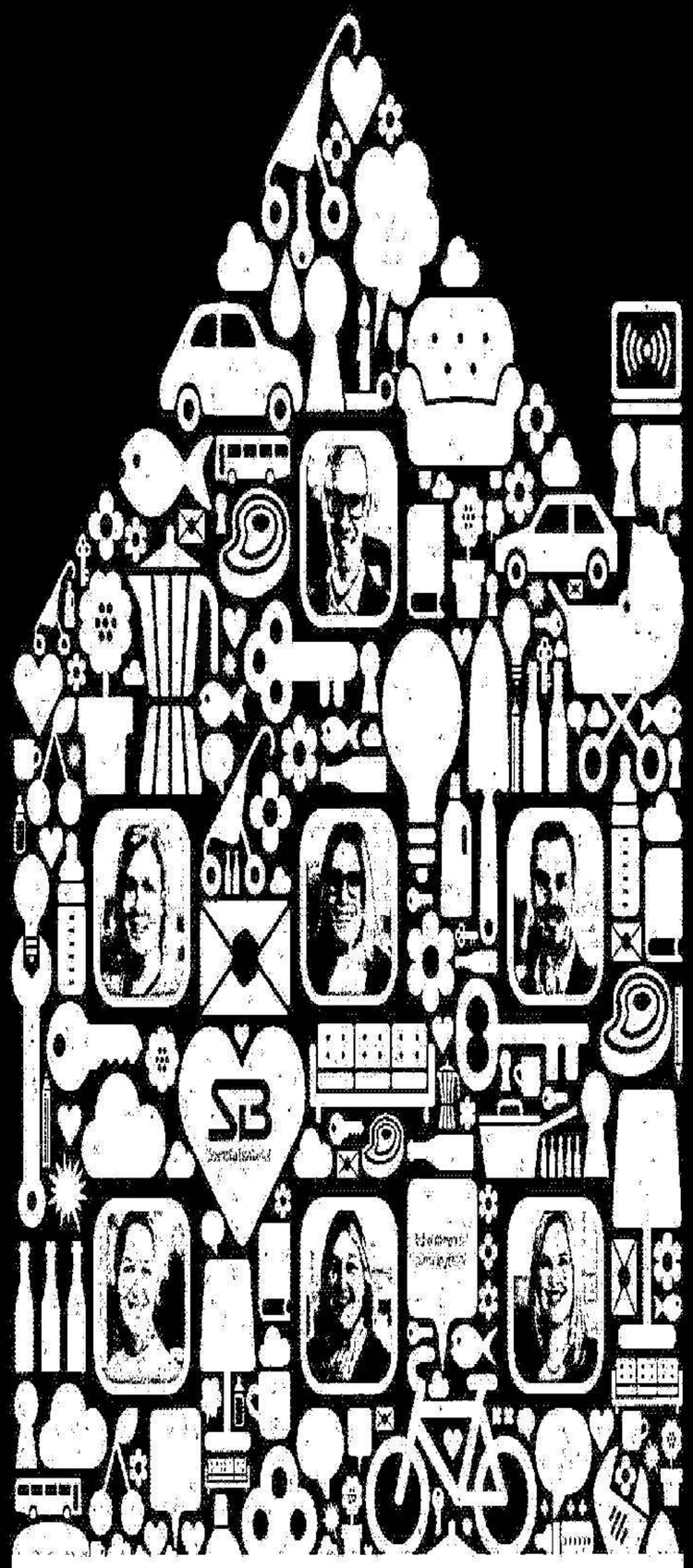
# Styrning och kontroll

**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 varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av vd och avdelningscheferna.

STYRNING OCH KONTROLL



## FÖRETAGSLEDNINGEN SVENSKA BOSTÄDER

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

Våning 2 från vänster: Liselotte Tjernlund, ekonomichef*, Åsa Steen, förvaltningschef, Anton Leigard, fastighetsutvecklingschef**

Vindsvåning: Stefan Sandberg, vd

* Fram till november 2022, efterträddes sedan av Monika Häger.
** Fram till april 2022 var Jörgen Holmqvist fastighetsutvecklingschef.

ILLUSTRATION CONSID

## SVENSKA BOSTÄDERS AFFÄRSMODELL

**Ägare**
Stockholms stad

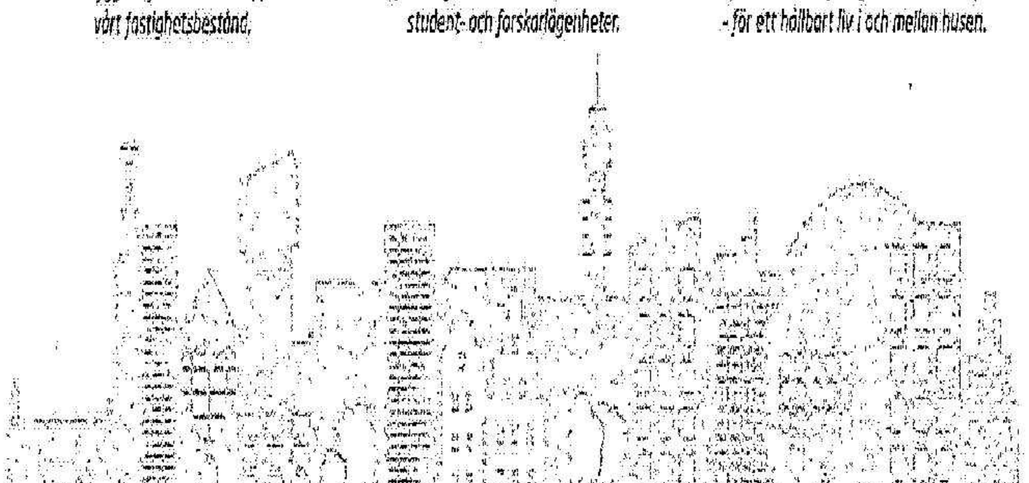
**Affärsidé**
Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

**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.*



**Delmål för väsentliga påverkansområden**

Lokalsamhället

Indirekt ekonomisk påverkan

Antikorruption*

Energi

Utsläpp till luft

Fyrhee tillhandahållet DEMO-SIGN-WORKFLOWS

20230427074888

# 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.

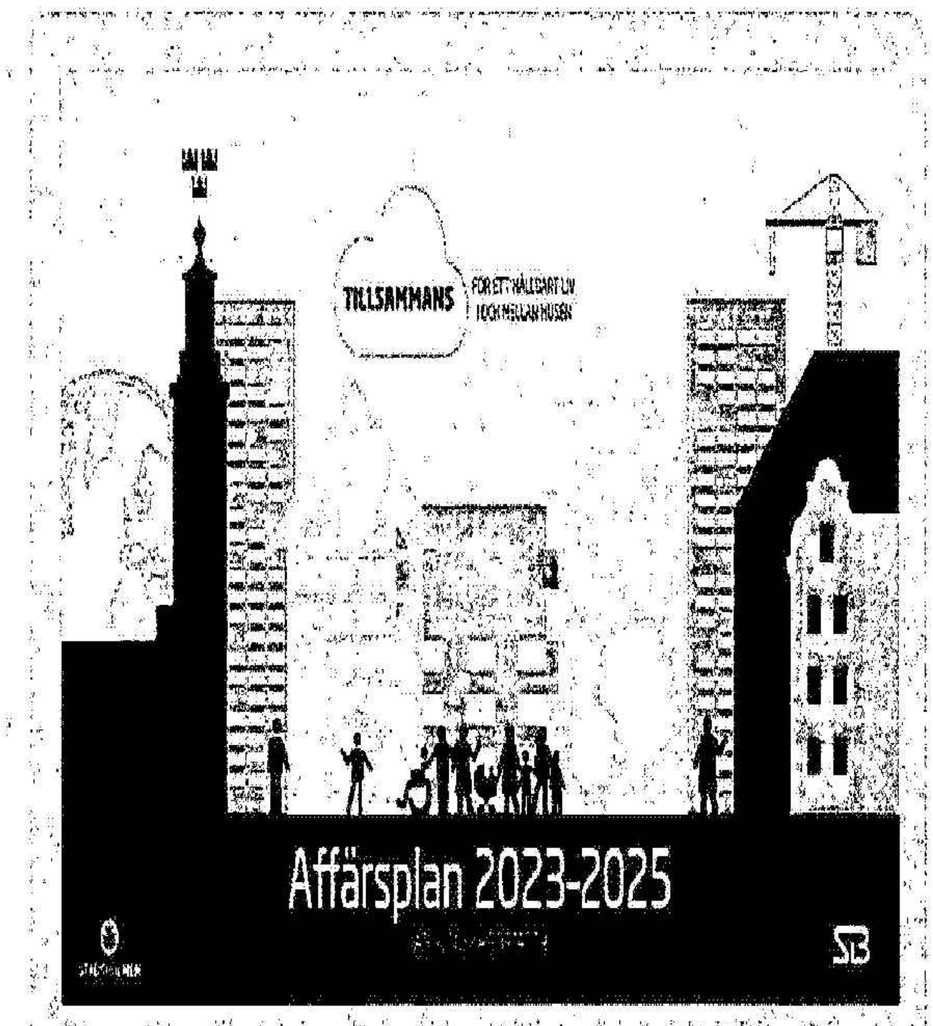
Med utgångspunkt i Stockholms stads Vision 2040, stadens budget och omvärldens megatrender har bolaget tagit fram en vision "Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen" samt en affärsplan, innehållandes fem långsiktiga bolagsmål:

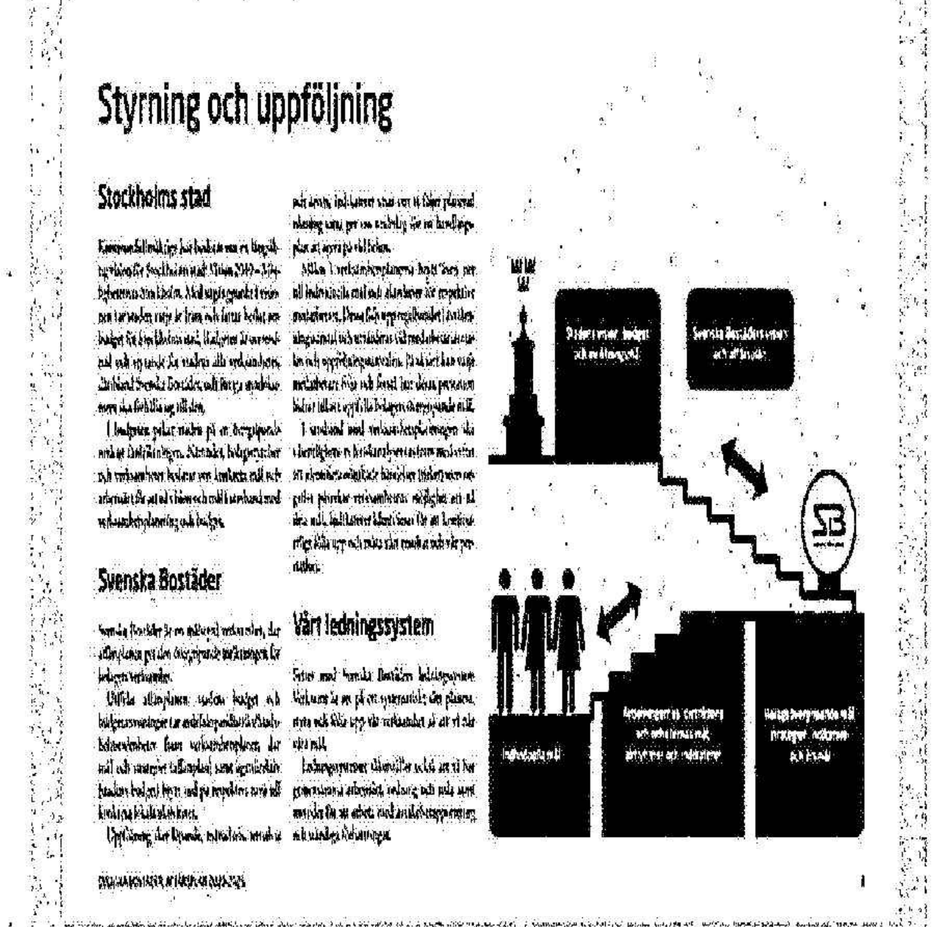
- Vårt erbjudande möter kundernas behov
- Våra bostadsområden är socialt hållbara
- Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara
- Vår ekonomi är långsiktigt hållbar
- Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

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

Svenska Bostäder har ett ledningssystem vars syfte är att säkerställa att bolaget på ett systematiskt sätt planerar, styr och följer upp verksamheten utifrån målen. Ledningssystemet ser även till att det finns gemensamma arbetssätt, ordning och reda samt metoder för att arbeta med avvikelserapportering och ständiga förbättringar.

*Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen*



20230427074S9

# 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 2021 har i sak inte ändrats under 2022, då Svenska Bostäder verkar inom samma bransch och därigenom fortsatt har samma risker i verksamheten. Bolagets risker finns inom områdena: brottslighet och korruption, fastighetsbrand, svart arbetskraft, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel, störningar i kommunikationssystem, informationssäkerhet och dataskydd, väder- och klimathot samt hot och våld.

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

## Brottslighet och korruption

Hyreslägenheter är högt eftertraktade i Stockholm och det finns risk att de hyrs ut olagligt i andra hand eller att hyreskontrakt tilldelas på felaktiga grunder. Svenska Bostäder minimerar risken för detta genom att all tilldelning av våra lägenhetskontrakt sker via Bostadsförmedlingen och genom att aktivt arbeta mot olaga andrahandsuthyrning. Under 2022 har Svenska Bostäder infört nya arbetssätt som innebär att två medarbetare alltid samverkar kring alla uthyrningar.

## Fastighetsbrand

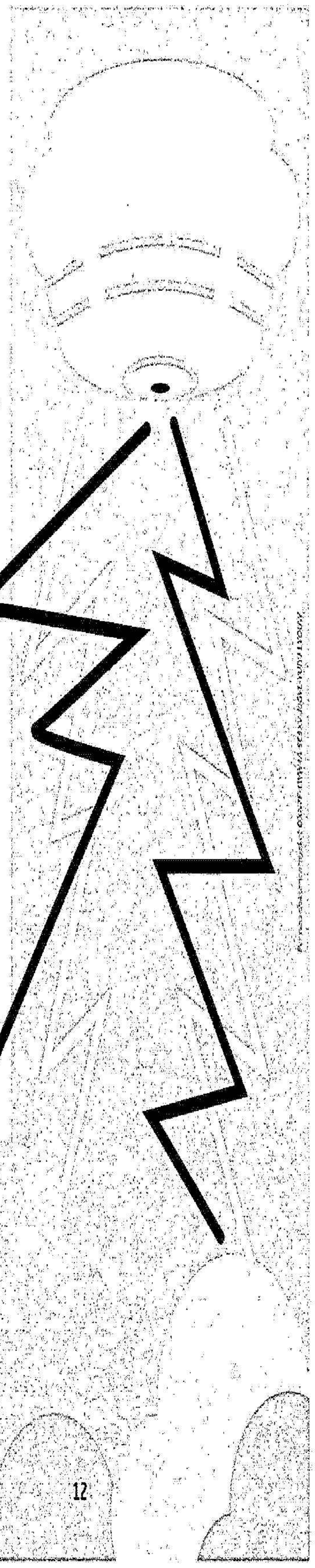
En omfattande storbrand i en fastighet är en risk för människors liv och hälsa, tar stora resurser i anspråk och är något som involverar flera olika delar av organisationen. Svenska Bostäder har rutiner för hur vi ska agera om detta sker och arbetar kontinuerligt med förebyggande brandskyddsarbete och information till hyresgästerna. Under 2022 utsattes Svenska Bostäder för en sprängning vid en fastighet och har infört nya rutiner kopplat till detta.

## Svart arbetskraft

Svart arbetskraft förkommer 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 Rätt vist byggande.

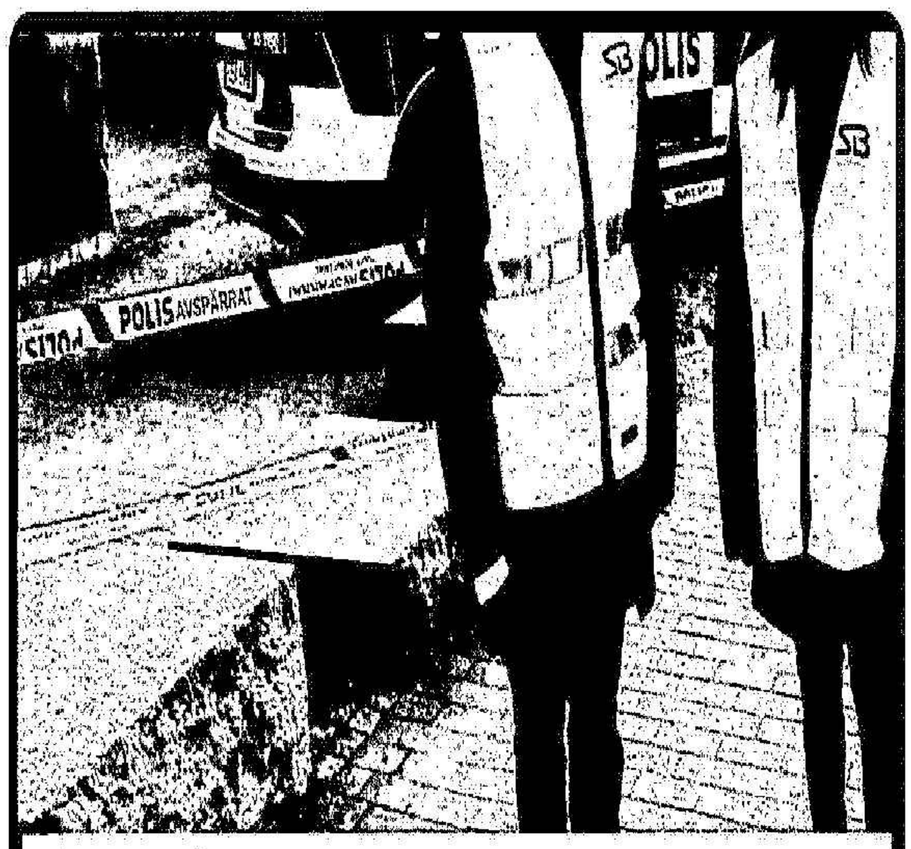
## Arbetsplatsolyckor

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



20230427074911.

## EXEMPEL FRÅN ÅRET




### NÄR KRISEN KOMMER ÄR VI BEREDDA

Svenska Bostäder har en krisplan som ska skapa förutsättningar för en snabb och riktig hantering av kriser. Planen ska användas vid alla typer av kriser eller oönskade händelser som sker i eller relaterat till Svenska Bostäders fastigheter eller verksamhet. Bolagets krisledning utgörs av olika roller och kompetenser inom Svenska Bostäder.

Under 2022 har delar av krisledningen aktiverats vid några enstaka tillfällen vid olika incidenter. Den 13 maj hade bolagets krisledningsgrupp en heldagsövning med faktiska case. Syftet var att öva så att:

- krisledningsmöten är effektiva och följer fastställd mötesagenda.
- fastställda mallar för lägesbild och åtgärdslista används på avsett vis.
- första skiftet lämnar över all väsentlig information och andra skiftet använder sig av denna information i den fortsatta krishanteringen.

Det blev en lärorik dag där grupperna övade överlämning till nästa grupp samt informationsåterföring. Efter övningen har krisgruppen fått en rapport med styrkor och utvecklingsområden att arbeta vidare med för att utveckla bolagets krisledningsarbete.

### 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 aktivt 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.

## Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt "Bluemodellen". Denna säkerhetsklassning genomförs av S:t Erik Försäkrings AB. För år 2022 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.

# 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 2022 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. Under 2022 har Svenska Bostäder fortsatt utvecklingen för att byta till ett gemensamt inköpssystem inom staden, i syfte att för att förbättra inköpsprocessen. Införande av kategoristyrt inköp har under året kommit igång och flera tvärfunktionella utvecklingsområden har startats i syfte att utveckla affärsmässigt solitt inköpsarbete.

## 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 2022 har nio sådana miljörevisioner genomförts.

## Socialt ansvarstagande

I samband med upphandlingar ställer Svenska Bostäder krav avseende social hållbarhet där detta är möjligt och lämpligt. Dessa krav kan exempelvis vara sysselsättningsfrämjande åtgärder hos våra

20230427074933

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
  - 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 2022 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 (läs mer i exempelrutan till höger) 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 2022 genomfört 169 arbetsplatskontroller varav 22 har varit i Svenska Bostäders byggprojekt. Brister gällande ID06, legitimationsplikten på inhägnad område, arbetstillstånd, föranmälan av UE och inhägnad hittas tyvärr återkommande men åtgärdas i samtliga fall.

Brister som uppdagas i entreprenadprojekt efterföljs av åtgärdskrav samt i vissa fall sanktioner av olika slag. Vid lagöverträdelser görs alltid polisanmälan.

FOTO BENGT ALM

### MODELL FÖR RÄTTVIST BYGGANDE

Intresset för arbetsmodellen Rättvist byggande har varit stort och i december 2021 startades den ideella föreningen Rättvist byggande, tillsammans med branschföreningen Byggherrarna. Nu är det möjligt för fler att ansluta sig.

- Det är glädjande att vi blir fler som driver på för sund konkurrens och för att få bort oseriösa företag från våra byggen. Ju fler vi är tillsammans i den här frågan, desto bättre och starkare blir vi, menar Stefan Sandberg, vd, Svenska Bostäder.

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.

Nu har föreningen 26 medlemmar, både privata och offentliga fastighetsägare, utspridda i landet.

Stockholmshem grundade Rättvist byggande tillsammans med Familjebostäder, Micasa, SISAB och Svenska Bostäder.

20230427074944

# Vår påverkan

## Vad vi rapporterar kring

Svenska Bostäders verksamhet berör och berörs av många intressenter i samhället. För att säkerställa att värdet av vår verksamhet och den uppföljning bolaget gör svarar på intressenternas behov, har en intressentanalys utförts. Intressentanalysen har resulterat i att fem områden framträtt som mest prioriterade att rapportera kring. Här presenteras dessa områden och var påverkan uppstår utifrån social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

### Lokalsamhället (social dimension)

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

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

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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

### Antikorruption (ekonomisk dimension)

Svenska Boträder handlade upp för cirka 2 miljarder kronor 2022. En stor del av detta var byggrelaterat – en bransch som är särskilt riskutsatt för korruption. Vi är ett fastighetsbolag och lägenheter är en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm. Det är ytterst viktigt att våra medarbetare agerar enligt gällande regelverk för att säkerställa likabehandling och rättvisa villkor.

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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

### Indirekt ekonomisk påverkan (ekonomisk dimension)

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

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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

### 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.

### 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.

20230427074955

# 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. 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 2022 års kundundersökning (NKI) visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Det överordnade serviceindexet för bostäder ökar med en dryg procentenhet för bolaget. Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende och bolaget ligger stabilt högt i sitt serviceindex 2022. Stadsholmen följer precis som moderbolaget upp resultaten noggrant. Varje förvaltare och bovärd har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger därmed underlag för våra prioriteringar.

## Trygga bostadsmiljöer

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet ligger på en hög nivå precis som föregående år. Svenska Bostäders trygghetsindex ökade med 1 procent. Tryggheten i våra fastigheter är överlag hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar. Vi ser att det

### NKI 2022 I KORTHET

**Utveckling Serviceindex Bostäder**

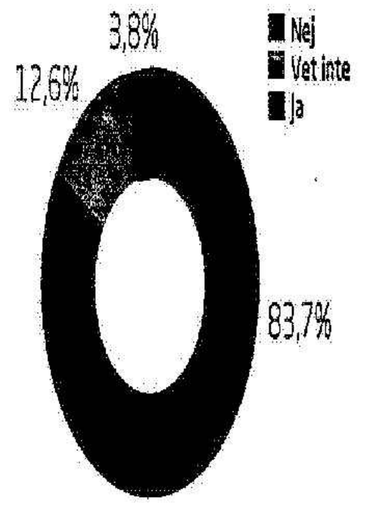
| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Svenska Bostäder | 81,9 | 80,6 | 81,4 |
| Stadsholmen | 83,4 | 83,1 | 83,8 |

**Utveckling Trygghetsindex Bostäder**

| | 2020 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Svenska Bostäder | 79,1 | 78,5 | 79,6 |
| Stadsholmen | 81,5 | 82,8 | 83,5 |

I år besvarades undersökningen av 55,9 % (Svenska Bostäder), 63,5 % (Stadsholmen).

**UPPLEVD DISKRIMINERING**




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

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, hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön och åtgärdar upptäckta fel. Nytt för i år är att vi genomfört trygghetsvandringar med barn, både i Järva och Västerort.

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

## TRYGGA TRAPPAN – ETT LYCKAT PROJEKT

Efter att trapphäng blivit ett allt större problem i våra fastigheter startade vi projektet Trygga Trappan tillsammans med polisen och Stockholmshem. Ett arbete som gett ett gott resultat. Trygga Trappan innebär att polisen har möjlighet att avhysa och bötfälla obehöriga personer som hänger i våra trapphus och tillhörande utrymmen.

– När vi införde metoden var fokuset att öka tryggheten för våra hyresgäster och få bort häng i våra portuppgångar. Det har vi lyckats med. Men för polisen har det även inneburit att stora beslag av narkotika har kunnat göras, berättar Krister Bergh, säkerhetsstrateg på Svenska Bostäder.

Projektet Trygga Trappan har lett till att polisen kunnat avbryta handel med narkotika, tagit hand om misstänkta och kunnat använda den information de fått in för att utreda vidare. Genom informationen har de nystat upp flera härvor, som bland annat lett till att 35 kg narkotika beslagtagits i Stockholmsområdet. Sju personer har därefter dömts i tingsrätten till sammanlagt 35 års fängelse. En stor vinst för samhället i stort.

– Utöver det har nedskräpningen och skadegörelse i trapphusen och källare minskat. Allt sammantaget ger större trygghet för våra hyresgäster. Dessutom har kostnaderna för städning och reparationer minskat, förklarar Münibe Demirkiran, förvaltare på Söderort.

Alla parter är nöjda med projektet och det finns planer på att utöka på andra ställen i Söderort, men även andra polisdistrikt i Stockholm har hört av sig. Flera andra bostadsbolag i Sverige är också intresserade av metoden och utfallet.

20230427074497



## PERSPEKTIV 1: BOLAGET OCH STADEN

### Bidra till att få fler stockholmare i arbete

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuder vi feriearbeten. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom våra verksamheter. Under 2022 har 101 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit 19 praktikplatser och visstidsanställt fem personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Vi ingår i Stockholms stads integrationspakt dit vi bidrar med mentorer. Vi har även tillsvidareanställt en trainee i samarbete med Sveriges Allmännytta.

### 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 2022 har Fastighetsägarföreningen på Järva fortsatt att genomföra trygghetsvandringar för att beakta och fånga upp olika perspektiv på trygghet. Nytt för i år är trygghetsvandringar med barn. 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 i Rädda Barnens initiativ "På Lika Villkor" i Husby. Syftet med arbetet är att etablera ett långsiktigt barnrättsarbete med mål att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Under 2022 har bolaget bland annat tagit emot sex praoelever inom ramen för samarbetet och testat Rädda Barnens effektmätningsverktyg på ett annat föreningsarbete.

#### 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 2022 var det fler än 2 100 barn och ungdomar (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 1 500 ungdomar deltagit i aktiviteten under året.

Vi samarbetade med Folkets Husby genom att medverka i "Gemensam jul" där boende i Järva bjöds in till julfirande. Omkring 300 personer deltog.

#### Tillgänglighet

Vi arbetar löpande för att på olika sätt öka tillgängligheten i vårt bestånd genom att till exempel åtgärda enkelt avhjälpta hinder. Under 2022 inventerades cirka 150 fastigheter för att säkerställa korrekt information kring tillgänglighet. På sådant vis vi kan säkerställa att lägenheter med god tillgänglighet för äldre eller andra med funktionsvariationer är flaggade på tydligt sätt i uthyrningsportalen för kunderna. Systemet som visar tillgängligheten per lägenhet kommer att vara allmänt tillgänglig från januari 2023.

Varje sommar anordnas välbesökta aktiviteter för stadens barn och unga. Här odlas det på Tensta torg.

20230427074938

PERSPEKTIV 2: BOLAGET OCH HYRESGÄSTEN

## Öka utbudet av hyresrätter

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

Svenska Bostäder arbetar även med att säkerställa att lägenheterna i beståndet brukas legalt och inte blir en del av den kriminella andrahandsuthyrningen. Svenska Bostäder har en dedikerad grupp för att stärka arbetet med detta. Totalt har 239 lägenheter friställts från olaga andrahandsuthyrning under 2022.

Under 2022 har ett utredningsarbete 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 2022 har vi i dialogen med hyresgästerna i synnerhet försökt lyfta frågor kring unga och äldres upplevelser av trygghet i våra områden.

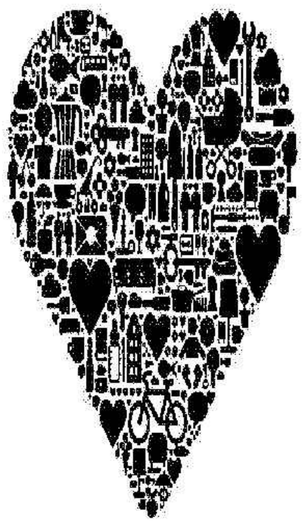
### BOSOCIALA GRUPPEN

Målet med gruppen var att samla de bosociala frågorna under ett tak. Tack vare gruppens bildande kan Svenska Bostäder jobba mer fokuserat med den mellanmänskliga delen i trygghetsarbetet. Vi har utvecklat vårt arbete med att säkra att rätt personer bor i våra lägenheter. Det är ett gigantiskt lagarbete där många är inblandade.

– Vi använder inkomna tips från grannar och personal och startar en utredning för att ta reda på var hyresgästen bor. Det innebär ofta att söka fram information, ta kontakt med hyresgästen via brev eller besök. Man ska ha behov av sin lägenhet för egen del och nyttja den som sin permanenta bostad. Det är viktigt då vi har många som står i vår bostadskö och behöver en lägenhet, berättar Sara Rafiq, chef Bosociala gruppen.

För de flesta friställda lägenheterna har hyresgästerna medgett egen uppsägning, efter att utredarna pratat med dem. Men en del lägenheter har blivit friställda efter avgörande från domstol och andra efter avhysning på grund av skuld, men där den bakomliggande orsaken varit oriktiga hyresförhållanden.

Bosociala gruppen jobbar också med att se till att alla hyresgäster betalar hyran i tid och arbetar vräkningsförebyggande med de hyresgäster som har skulder. Att hamna i en situation som gör det svårt att betala hyran kan drabba vem som helst. Gruppen samverkar med stadsdelen för att möjliggöra kvarboende och hitta lösningar på den ekonomiska situationen. Dessutom arbetar gruppen med allvarliga upprepade störningar, såna som kan leda till att ett hyresavtal sägs upp. Störningsutredarna fungerar som ett stöd för förvaltarna vid upprepande allvarliga störningar.



## 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 2022 har det bildats åtta nya så kallade gårdsföreningar. Det finns idag 100-talet aktiva föreningar hos Svenska Bostäder. Vi försöker även hålla dialog kring hur hyresgästerna själva kan bidra till ökad trygghet i områdena vilket under året bland annat resulterat i att fyra grannsamverkansgrupper skapats.

## 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 400 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 50 Bostadförst-lägenheter, i vårt bestånd per den 31 december 2022. 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 106 försöks- och träningslägenheter, varav 11 stycken gått till Bostad först.

20230427074999

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. För att vidareutveckla ledarskapet har nästan samtliga chefer under 2022 genomgått en utbildning i Klart ledarskap.

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 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 och studiebesök inom våra olika verksamhetsgrenar samt även ute på våra distrikt. Svenska Bostäder har också en företagsövergripande introduktion för nyanställda där företagsledningen deltar.

Samtliga medarbetare har medarbetar- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid utvecklingssamtalet sätts mål för kompetensutveckling och kommande års aktiviteter.

## Arbetsmiljö och hälsa

Svenska Bostäder arbetar proaktivt med arbetsmiljö och hälsa. Det är en långsiktig satsning för ett hållbart arbetsliv. Våra hälsoinspiratörer spelar en viktig roll i de lokala hälsofrämjande insatser som görs varje år.

### NYCKELTAL MEDARBETARE

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut | 349 | 337 |
| Varav kvinnor/män, % | 48/52 | 48/52 |
| Varav med kollektivavtal, % | 100 | 100 |
| Varav tjänstemän, % | 71 | 70 |
| Varav Fastighetsanställda, % | 29 | 30 |
| Varav kvinnor/män i chefsbefattning, % | 57/43 | 54/46 |
| Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, % | 71/29 | 50/50 |
| Deltidsanställda vid årets slut, antal | 2 | 1 |
| Varav kvinnor/män, % | 100/0 | 100/0 |
| Personalomsättning, % | 18,4 | 13,7 |
| Medelålder | 48,0 | 48,7 |
| Sjukfrånvaro | 5,1 | 4,2 |
| Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar) | 3,2 | 2,9 |

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 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

Svenska Bostäder samverkar med våra fackliga organisationer både företagsövergripande och lokalt på våra distrikt. Vid arbetsplatsträffar sker även utbyte direkt med medarbetarna. Samtliga medarbetare inom Svenska Bostäder omfattas av kollektivavtal som säkerställer goda arbetsvillkor. Därutöver har vi lokala avtal som ger ytterligare förmånliga villkor. Samverkan sker konsekvent enligt vårt samverkansavtal och syftet är att medarbetarna ska kunna vara med och påverka inför beslut.

## 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.

Under året har vi ytterligare stärkt vårt arbete med likabehandlings- och jämställdhetsfrågor.

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 i olika arbetsgrupper, 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.

En årlig rapport som sammanfattar de aktiva åtgärderna tas fram varje år som samtliga medarbetare kan ta del av.

### EN ATTRAKTIV OCH JÄMSTÄLLD ARBETSGIVARE

För att säkerställa att en flexibel och attraktiv arbetsplats följer vi Stockholms stads ramverk för möjliggörande av delvis arbete hemifrån. Det är respektive chef som avgör vilka möjligheter till delvis arbete hemifrån som finns inom verksamheten och för enskilda medarbetare. Arbetssätt och verksamhetspåverkan ska utvärderas löpande i dialog mellan chef och medarbetare, arbetsgruppen och inom ramen för samverkan.

Vi har ett pågående projekt där vi ser över hur vi kan anpassa vårt arbetssätt och våra lokaler till att vara än mer flexibla och där våra medarbetare ska ha möjlighet att arbeta från våra olika kontor. De flesta av våra tjänstepersoner arbetar flexibel arbetstid och för våra Fastighetsanställda finns det möjlighet för anpassade arbetstider.

Under året har vi ytterligare stärkt vårt arbete med likabehandlings- och jämställdhetsfrågor. Vi har tagit bort det personliga brevet i våra rekryteringar och under våren haft en artikelserie på vårt intranät kring likabehandling. Vi strävar efter att behålla vår jämna könsfördelning mellan kvinnor (48 %) och män (52 %).

# Ekonomisk hållbarhet

Svenska Bostäder är en del av Stockholms stad och arbetet baseras på affärsmässiga principer.

Med en lönsam utveckling av våra fastigheter skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta stockholmarnas bostäder med trygga bostadsområden och god service till våra hyresgäster. Svenska Bostäder har ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs i enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala 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 297 mnkr, jämfört med budget på 229 mnkr. Det operativa resultatet exkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar. Flera olika faktorer bidrar till den positiva avvikelsen. Det avser bland annat högre intäkter och ett mindre nedskrivningsbehov än budgeterat.

## Byggprojekt - nytt och gammalt

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.

PÅBÖRJAD NYPRODUKTION 2022

| Stadsdel | Kvarter | Antal lägenheter | Projektkostnad totalt, mnkr |
|---|---|---|---|
| Östberga | Familjen 2 | 87 | 161 |
| Kärrtorp | Tjärven 1 | 5 | 23 |
| **Totalt** | | **92** | **184** |

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2022

| Stadsdel | Kvarter | Antal lägenheter | Projektkostnad totalt, mnkr |
|---|---|---|---|
| Blackeberg | Engelsmannen 7 | 65 | 156 |
| Blackeberg | Greken 2 | 30 | 72 |
| Kärrtorp | Söderarm 1 | 30 | 87 |
| Albano | Kattrumpstullen 9, 17, 15 | 422 (1022 totalt) | 943 |
| Södermalm | Plankan | 25 | 143 |
| **Totalt** | | **572** | **1 401** |

20230427075O1

20230427075502



### Styrning

Stockholms stad formulerar varje år mål för hur många bostäder som ska byggas. Under 2022 var målet att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt på 600 hyresrätter per år.

## Nyproduktion

I vår nyproduktion strävar vi alltid efter att hitta lämpliga platser utifrån förvaltnings- och stadsutvecklingsperspektiv. Det är en utmaning att hitta mark att bygga på i Stockholm.

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

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

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

### 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

**UPPRUSTNING - PÅBÖRJADE HELOMBYGGNADER, 2022**

| Stadsdel | Kvarter | Antal lägenheter | Projektkostnad totalt, mnkr |
|---|---|---|---|
| Husby | Oslo 4 | 118 (totalt 152) | 218 |
| **Totalt antal lägenheter samt projektkostnad** | | **118** | **218** |

**UPPRUSTNING - FÄRDIGSTÄLLDA HELOMBYGGNADER, 2022**

| Stadsdel | Kvarter | Antal lägenheter | Projektkostnad totalt, mnkr |
|---|---|---|---|
| Tensta | Skänninge 4 | 27 (totalt 81) | 170 |
| Husby | Oslo 5 | 24 (totalt 82) | 142 |
| Akalla | Nystad 1 | 99 | 122 |
| Södermalm | Pyramiden 18 | 22 | 63 |
| **Totalt antal lägenheter samt projektkostnad** | | **172** | **497** |

20230427075503

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

### Uppföljning

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

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

### 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.

### Certifieringssystemet Miljöbyggnad

| | Betyg Silver | Betyg Brons | Totalt antal |
|---|---|---|---|
| Upprustade byggnader | 3 | 4 | 7 |
| Nyproducerade byggnader | 2 | 2 | 4 |

## Mål och utfall 2022

Under 2022 har cirka 1 100 bostäder varit i produktion, 572 nya bostäder färdigställts och 92 bostäder byggstartats. Målet för produktionsstarter låg för året på 200 och skillnaden mellan vad som planerats och det faktiska utfallet förklaras av att en detaljplan ogiltigförklarats. Det rådande läget på byggmarknaden har försvårat byggstarter i andra möjliga projekt.

Det särskilda uppdraget att bygga studentbostäder har genererat inflytt i 422 bostäder på Campus Albano och ett byggstartat projekt i Östberga om 87 bostäder. Bolaget har fortsatt arbetet med att renovera varsamt och i dialog med hyresgästerna.

**PRODUKTINDEX EFTER 6-MÅNADERSENKÄTEN**

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Produktindex Nybyggnad | 81,0 | 84,5 | 81,0 |
| Produktindex Ombyggnad | 83,1 | 84,8 | 87,7 |

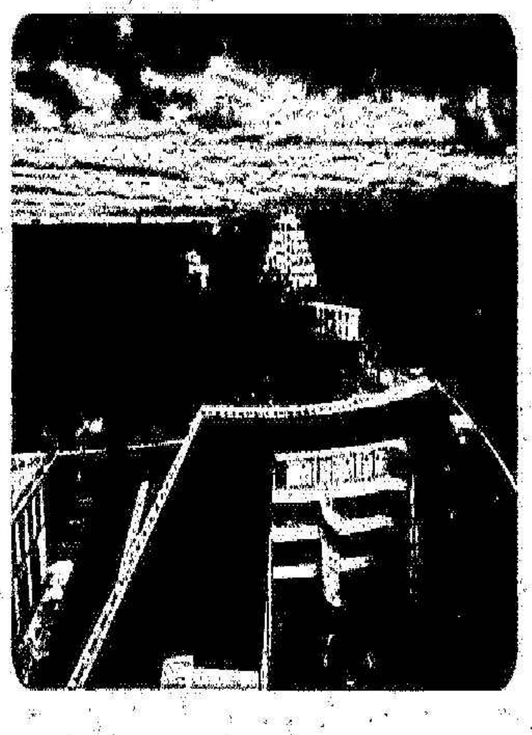
Andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön.

**TRYGGHETSINDEX EFTER 6-MÅNADERSENKÄTEN**

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Trygghetsindex Nybyggnad | 82,9 | 84,5 | 73,0 |
| Trygghetsindex Ombyggnad | 86,6 | 86,2 | 90,5 |

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

### INFLYTT CAMPUS ALBANO



Campus Albano är ett nytt universitetsområde i Stockholm - en förebild inom hållbart stadsbyggande och Sveriges första Citylabcertifierade campusområde. Här finns gröna sedumtak, solpaneler, översvämningsskydd, dagvattenlösningar med bevattningsfunktion och takträdgårdar. Det kommer att bli ett levande campus med caféer, restauranger och parker när allt står klart.

Under 2022 flyttade 422 studenter in och en bovärdslokal i området öppnade. Svenska Bostäder skapar sammanlagt 1000 nya studentlägenheter på campusområdet och de sista studenterna flyttar in under slutet av 2023.

Utvecklingen av Campus Albano sker i samklang med naturen och stor hänsyn tas till den biologiska mångfalden. På taken skapas till exempel ängslandskap och så kallade "bi-batterier". Hela området är dessutom rökfritt.

20230427075O4

# 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 2022 har flera åtgärder för att minska risker kring korruption genomförts, exempelvis har uthyrningsprocessen utvecklats så att minst två medarbetare kontrollerar att det gått rätt till när en lägenhet hyrs ut.

## Utbildning

För att öka kompetensen om vad korruption innebär och vilka lagar och regler som gäller ges en antikorruptionsutbildning till nya medarbetare. Under 2022 har ingen utbildats då utbildningen omarbetats för att återupptas under 2023, men stora delar av bolagets chefer och vissa utvalda medarbetare har medverkat vid workshops och andra kompetenshöjande insatser 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.

## Lägenheter och lokaler

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

Vi har under året arbetat med att skapa uppmärksamhet kring oriktiga hyresförhållanden och skenbyten. Under året har Svenska Bostäder påbörjat 366 utredningar och friställt 239 lägenheter, Stadsholmen inkluderat. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som uppdateras årligen.

## Visselblåsare

I mitten av 2022 övergick Svenska Bostäders visselblåsarfunktion till Stockholms stad som numer har en stadsövergripande visselblåsarfunktion. Svenska Bostäder stöttar staden om ett visselblåsarärende skulle inkomma.

Under 2022 har vi haft totalt ett (1) visselblåsarärende. Andra ärenden som ej bedömts vara visselblåsarärenden har hanterats i vår linjeorganisation.

**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 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 22 210 lägenheter tillgång till matavfallsinsamling (exklusive Stadsholmens bestånd) det motsvarar 84 procent av samtliga lägenheter.

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.

## SVENSKA BOSTÄDER RUSTAR FÖR ETT FÖRÄNDRAT KLIMAT

Svenska Bostäder har under året fortsatt med att anpassa verksamheten till klimatförändringarna och de utmaningar de för med sig. Under 2022 testades en lösning för att kunna erbjuda svala platser för våra hyresgäster att ta sig till vid behov under värmeböljor. Vi kallade dessa platser Svalbon och även om sommaren 2022 inte bjöd på allt för många extrema dagar blev det ändå en viktig erfarenhet för oss.

Vi arbetar även med att försöka minimera bolagets klimatutsläpp i hela verksamheten. 2022 nåddes en viktig milstolpe i det arbetet när styrelsen beslutade om det första av våra byggprojektet där en del av förutsättningen för genomförandet är att projektet klarar ett utsläppstak på 250 kg/$CO_2$ per kvadratmeter bruttoarea (mätt enligt Boverkets regler för klimatdeklarationer).

20230427075506



## 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. Bolaget har fattat beslut om att införa en klimatbudget som kopplas till den ekonomiska budgeten. En stor del av bolagets klimatpåverkan kommer från energianvändning kopplat till driften av våra byggnader och 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 2022 genomfört tre 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.

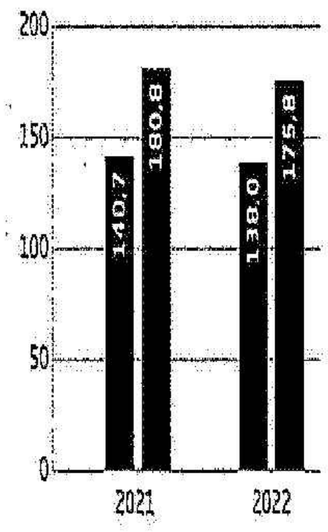
Svenska Bostäder har installerat 1400 kW solcellsanläggningar, motsvarade cirka 7600 m² panelyta. Sammantaget producerades 700 MWh el och 116 MW värme från solenergianläggningar under 2022. 43 procent exporterades till elnätet. Resterande 57 procent har använts i byggnaderna.

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.

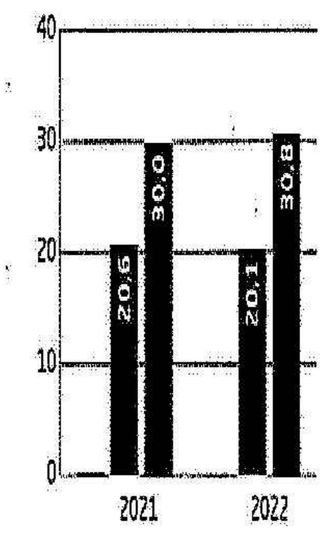
Under 2022 har bolaget fortsatt sin medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ.

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




**Kommentar:** Svenska Bostäder omfattas av Stockholms stads Klimathandlingsplan för perioden 2020-2023. Målsättningen är att relativ energianvändning ska minska med 5 procent relativt 2018 då den för SB uppgick till 150,2 kWh/kvm, år. En viss justering av 2021 års siffror har gjorts då SMHI har bytt sin så kallade normalårsperiod.

### ANVÄNDNING AV EL, KWH/KVM BOA/LOA

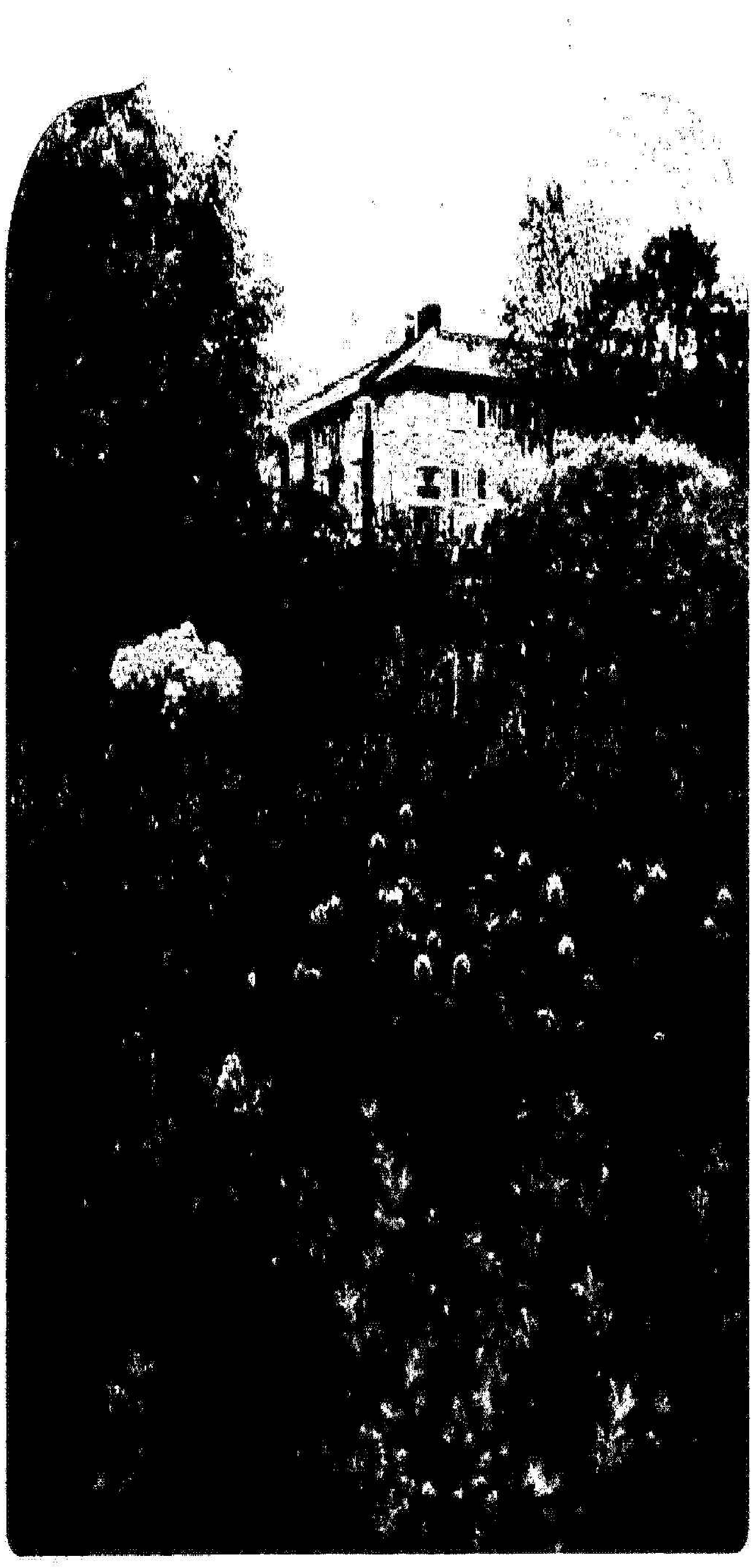



### UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FRÅN FJÄRRVÄRME, EL OCH EGNA FORDON

| Fjärrvärme och el | Företagets egna fordon |
|---|---|
| 16 102 ton | 17,1 ton |

20230427075507

# Om hållbarhetsredovisningen



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

**Tidigare har Global Reporting Initiatives (GRI)** standard för hållbarhetsredovisning använts men då GRI genomgått större uppdateringar samtidigt som omvärldens legala krav på rapportering förändras i snabb takt har Svenska Bostäder beslutat att avvakta till 2023 med att besluta om huruvida redovisning ska fortsätta enligt GRI:s standard.

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 2022. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2022.

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

Denna dokumentversion är framtagen i PDF/A-3a-format för arkivering.

# Energi-data

| Ämne | Indikator | Enhet | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Energi | Total energianvändning inom organisationen 1) | MWh | 345 109 | 337 956 | 300 758 | 324 798 |
| | Total bränsleanvändning | MWh | 45 | 86 | 119 | 212 |
| | Total bränsleanvändning, ej förnybar 2) | MWh | 35 | 55 | 78 | 58 |
| | | % | 78 | 64 | 66 | 27 |
| | Total bränsleanvändning, förnybar 2) | MWh | 10 | 31 | 41 | 154 |
| | | % | 22 | 36 | 34 | 73 |
| | **Energianvändning i våra fastigheter** | | | | | |
| | El 3) | MWh | 46 923 | 47 465 | 45 972 | 45 982 |
| | Fjärrvärme | MWh | 298 186 | 290 491 | 254 265 | 278 334 |
| | Solelsproduktion | MWh | 820 | 502 | 512 | 553 |
| | Solvärme | MWh | 116 | 110 | 116 | 0 |
| | **Såld energi** | | | | | |
| | Solel till nätet | MWh | 303 | 261 | 226 | 283 |
| Energi-intensitet | **Energiintensitet inom organisationen** | | | | | |
| | El 4) | | | | | |
| | Svenska Bostäder | kwh/kvm | 20,1 | 21 | 20 | 20 |
| | Stadsholmen 9) | kwh/kvm | 31 | 30 | 30 | 32 |
| | **Uppvärmning 5)** | | | | | |
| | Svenska Bostäder | kwh/kvm | 138 | 150 | 146 | 151 |
| | Stadsholmen | kwh/kvm | 176 | 193 | 181 | 191 |
| | El | MWh | 43 354 | 43 922 | 43 127 | 42 912 |
| | Uppvärmning | MWh | 289 659 | 311 916 | 307 833 | 314 835 |
| | Total energianvändning 6) | MWh | 333 013 | 355 838 | 350 960 | 357 747 |
| | Area Svenska Bostäder 7) | kvm | 1 922 769 | 1 904 409 | 1 916 470 | 1 895 096 |
| | Area Stadsholmen 7) | kvm | 154 842 | 153 945 | 153 704 | 153 676 |
| Scope 1 | **Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 10)** | ton $CO_2e$ | 171 | 15,9 | 24,6 | 15 |
| Scope 2 | **Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)** | | | | | |
| | Platsbaserade utsläpp | ton $CO_2e$ | 19 481 | 15 037 | 18 116 | 22711 |
| | Marknadsbaserade utsläpp 8) | ton $CO_2e$ | 16 102 | 11 620 | 12 357 | 16951 |

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

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

(3) Fastighetsel inklusive tvättstugor samt el till värmepumpar.

(4) Fastighetsel inklusive tvättstugor exklusive el till värmepumpar.

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

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

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

(8) Baseras på Stockholm Exergi AB Miljönyckeltal 2022 och Bra miljöval mix samt Värmemarknadskommittén (VMK).

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

(10) För 2019 och 2020 enligt beräkningsmodell framtagen av systerbolaget Stockholmshem.

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

Denna dokumentmall är framtagen av Stockholm Exergi AB - www.stockholmexergi.se

# 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 2022 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

**Magnus Fredmer**
AUKTORISERAD REVISOR

Denna dokumentversion är skapad för arkivering

# AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING 2022

20230427075111

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Svenska Bostäder avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Ägarförhållanden

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

## Verksamheten

Verksamheten består i att bygga, äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Svenska Bostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag. Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Stadsholmens verksamhet präglas därför av att förena värnandet av kulturarvet med en långsiktig affärsmässighet. Som fastighetsägare och fastighetsförvaltare är koncernen med och skapar trygga och välkomnande stadsdelar i Stockholm och som hyresvärd bidrar vi till en enklare vardag för våra hyresgäster.

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 685 (692) st fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2400 (2500) tusen kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 28 076 (27 623). Lokalbeståndet består av cirka 3900 kontors-, lager, hantverks- och butikslokaler på totalt cirka 410 tusen kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Genom försäljningen av Vällingby Centrum till NREP fullföljde bolaget ett av våra viktiga ägardirektiv, att genomföra en ansvarsfull försäljning av Vällingby centrum till en långsiktig aktör. Köpeskillingen uppgick till 1680 mnkr.

Den senaste tidens generella marknadsutveckling med stigande räntor och hög inflation har påverkat årets resultat på många plan. Det har under året varit tydligt märkbart med bland annat ökade kostnader för ombyggnationer och

Denna dokumentversion är framställd av Svenska Bostäder

20230427075712



nyproduktion samtidigt som finansieringskostnaden ökat.

I början av året ändrades klassificeringen av covid-19 till att inte längre klassas som en allmänfarlig sjukdom. Det har inneburit att verksamheten har kunnat återgå till ett arbetssätt som i större utsträckning liknar det innan pandemin både ur ett arbetsgivar- och ett fastighetsägarperspektiv.

Rysslands invasion av Ukraina har naturligtvis påverkat vår verksamhet påtagligt genom bland annat högre driftkostnader och höjda elpriser. Under året har vi genomfört inventering av, och i vissa fall renovering av, våra skyddsrum vilket vi ser som en viktig samhällsinsats och åtgärd direkt föranledd av invasionen av Ukraina.

Svenska Bostäders verksamhet utgår från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast. En viktig del av verksamheten är att förmedla bostäder till Stockholms invånare. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlade under 2022 totalt 17 735 lägenheter. Svenska Bostäder bidrog med 2 831 av dessa vilket innebar att vi var det bolag som bidrog med flest lägenheter. Uthyrning av lokaler för att stödja kommunens näringsliv är en annan viktig verksamhet där 107 nya lokalavtal tecknats.

Arbetet med att säkra hög servicenivå till våra hyresgäster har pågått under året vilket resulterat i att 81,3 procent av våra nya kunder är nöjda med inflyttningen i sitt nya hem. Ett av initiativen för att möta våra kunders behov är att vi tagit fram något som vi kallar "Hemokrati" – ett eget begrepp som innebär att vi ökar hyresgästernas möjlighet till inflytande över sitt boende.

Att bidra till trygghetsarbetet i och mellan husen är en annan viktig del av verksamheten och en viktig samhällsinsats som vi tar på stort allvar. Vi har därför under året genomfört trygghetsvandringar, jobbat för ökad dialog med hyresgästerna samt skapat nya grannsamverkangrupper och gårdsföreningar. Vi har även ett pågående samarbete med polisen och Stockholmshem för att öka tryggheten i vissa av våra områden vilket har visat goda resultat.

I syfte att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling har vi bland annat fortsatt arbeta med att utveckla nya verktyg för ett datadrivet beslutsfattande, utveckla det strategiska inköpsarbetet, effektivisera arbetssätten och stärka våra rutiner kring informationshantering och de större investeringarna.

Miljö- och klimatarbetet är ett prioriterat utvecklingsområde. Arbetet fokuserar på att minska miljöpåverkan under våra byggnaders livscykel och i hela vår värdekedja. Samtidigt verkar vi för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljöanpassat. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av byggprojekt, hållbar förvaltning och information till hyresgästerna. För att styra och följa upp det interna arbetet har vi ett miljöledningssystem som är integrerat i företagets övergripande ledningssystem.

Med syfte att bidra till stadens uppsatta mål kring att utrusta parkeringsplatser med laddmöjlighet för elbil har bolaget under året arbetat med en genomförande- och utrullningsplan för laddstolpar på våra parkeringsplatser.

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 475 (1 687) mnkr, varav 876 (862) mnkr avsåg nybyggnad, 589 (811) mnkr ombyggnad, 10 (14) övriga investeringar och 0 (0) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 572 (504) nya bostadslägenheter.

## Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 25 130 (25 866) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 72 447 (75 506) mnkr.

## Försäljningar/Förvärv

Svenska Bostäder har under 2022 sålt 6 fastigheter kopplade till försäljningen av Vällingby Centrum med en köpeskilling om 1 680 mnkr. Utöver det såldes Silvret 2 via ombildning till bostadsrättsförening. Avsikten var, vid inledningen av året, att avyttra ytterligare två fastigheter men som följd av ändrat ägardirektiv avslutades processerna. Under 2023 finns inga planerade försäljningar.

## 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 lokalhyresgästerna för att hitta långsiktig hållbara lösningar och relationer.

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm resulterade i en hyreshöjning motsvarande 1,8 procent från den 1 februari. För en normaltvåa på 63 kvadratmeter innebar detta en höjning på cirka 120 kronor per månad. Under året innebar hyreshöjningen en ökad hyresintäkt på 43 mnkr.

20230427075513

## Resultat koncernen

Omsättningen uppgick till 3 282 (3 221) mnkr. Under 2021 ingick omsättning från de i år sålda fastigheterna med cirka 175 mnkr. Driftkostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 830 (1 811) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 452 (1 410) mnkr.

Av- och nedskrivningarna landade på 967 (925) mnkr vilket ger ett bruttoresultat på samma nivå som året innan 485 (485) mnkr. Skillnaden mellan åren förklaras dels av att avskrivningar minskat då effekten av avyttringar överstiger de investeringar som gjorts under året samt nedskrivningar om 87 mnkr som följd av sjunkande marknadsvärden. De försäljningar som genomförts under 2022 har genererat reavinster på 268 (587) mnkr vilket ger ett resultat efter finansiella poster på 570 (885) mnkr.

## Finans

Trots en minskad upplåning har finansnettot varit lägre 2022 än föregående år och uppgick till -103 (-91) mnkr vilket är en direkt följd av stigande räntor. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 12 430 (13 882) mnkr. Skulderna har minskat tack vare årets försäljningar av Vällingby Centrum och Silvret 2. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,87 (0,69) procent. Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 14 534 (14 086) mnkr. Soliditeten uppgick till 51,1 (48,0) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 68,5 (67,7) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets "Femårsöversikt" på sidan 37.

## Risker

Bolaget bedömer att risken för vakanser gällande bostäder som relativt låg kopplat till den fortsatta stora efterfrågan på bostäder i Stockholm även om risken ökat som en följd av ökade energikostnader, inflation och stigande räntor vilket påverkar hyresgästernas ekonomiska situation. Det kommersiella beståndet påverkades kraftigare under 2022 och de uppvisar även större risk för vakanser under 2023 som en följd av generellt ökade kostnader. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Då bolaget har en belåningsgrad på cirka 50 procent föreligger en ränterisk kopplad till upplåningen. Räntebindningstiden (durationen) för räntan var per 31 december 1,8 år. Kommunkoncernens ränteprognos pekar på en fortsatt stigande ränta under 2023 varför ränterisken ökat i jämförelse med de senaste åren.

## Hållbarhetsrapport

I enlighet med årl 6 kap 11§ har AB Svenska Bostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 4–30 i detta dokument.

## Utsikter för 2023

Bolaget har som ambition att fortsätta prioritera projekt som möjliggör relativt sett mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden och fler boendealternativ som möter betalningsförmågan.

Bolagets höga ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet innebär fortsatt utveckling mot en cirkulär affärsmodell. Våra arberssätt ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt jobba för fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställningsarbete stödjer Stockholms stads övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

I början av februari 2023 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 4,45 procent. Höjningen gäller retroaktivt från den 1 januari 2023.

Givet det försämrade ekonomiska läget med kraftigt ökade räntor och historiskt hög inflation, kommer arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation att bli ännu viktigare. Hur vi hanterar våra investeringar är ett väsentligt område för att säkra en hållbar ekonomi.

Vårt arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra fastighetsområden, men under året kommer särskilda insatser riktas till Järvaområdet genom samarbete med stadens alla olika verksamheter.

Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

# Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står, kr:

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 11 528 127 336 |
| Årets resultat | 439 801 756 |
| **Summa** | **11 967 929 092** |

**Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas | 7 377 000 |
| I ny räkning balanseras | 11 960 552 092 |
| **Summa** | **11 967 929 092** |

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

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

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

## Verksamhetens art, omfattning och risker

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

## Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Det egna kapitalet i AB Svenska Bostäder uppgår till 13 791 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår till 14 580 mnkr.

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

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

20230427075515

# 5 år i sammandrag 2022

| KONCERNEN | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **RESULTATRÄKNINGAR, mnkr** | | | | | |
| Hyresintäkter | 3 180 | 3 102 | 3 014 | 2 917 | 2 765 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 102 | 119 | 104 | 116 | 85 |
| **Nettoomsättning** | 3 282 | 3 221 | 3 118 | 3 033 | 2 850 |
| Driftkostnader | -1 579 | -1 564 | -1 463 | -1 470 | -1 468 |
| Tomträttsavgälder | -161 | -158 | -153 | -143 | -137 |
| Fastighetsskatt | -91 | -89 | -86 | -87 | -76 |
| **Driftnetto** | 1 452 | 1 410 | 1 416 | 1 333 | 1 169 |
| Av- och nedskrivning av fastigheter | -967 | -925 | -1153 | -828 | -759 |
| **BRUTTORESULTAT** | 485 | 485 | 263 | 505 | 410 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | -80 | -88 | -78 | -84 | -83 |
| Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar | 268 | 579 | -2 | -1 | -2 |
| **RÖRELSERESULTAT** | 673 | 976 | 184 | 420 | 325 |
| Finansiella intäkter | 3 | 10 | 4 | 3 | 9 |
| Finansiella kostnader | -106 | -101 | -113 | -113 | -123 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | 570 | 885 | 75 | 310 | 211 |
| Skatt på årets resultat | -113 | -184 | -20 | -70 | -38 |
| **ÅRETS RESULTAT** | 457 | 701 | 55 | 240 | 173 |
| Hänförligt till | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 451 | 698 | 50 | 237 | 170 |
| Minoritetsintresse | 6 | 3 | 5 | 3 | 3 |
| **OPERATIVT RESULTAT** | 297 | 298 | 75 | 307 | 211 |
| **BALANSRÄKNINGAR, mnkr** | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 63 | 68 | 75 | 0 | 0 |
| Materiella anläggningstillgångar | 28 177 | 29 269 | 28 901 | 28 354 | 27 155 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 133 | 32 | 33 | 35 | 37 |
| Omsättningstillgångar | 154 | 111 | 121 | 124 | 209 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 28 527 | 29 480 | 29 130 | 28 513 | 27 401 |

| KONCERNEN | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Eget kapital | 14 534 | 14 086 | 13 422 | 13 379 | 13 150 |
| Minoritetsintresse | 46 | 41 | 38 | 33 | 31 |
| Avsättningar | 605 | 509 | 505 | 615 | 631 |
| Långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | 13 342 | 14 844 | 15 165 | 14 486 | 13 589 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 28 527 | 29 480 | 29 130 | 28 513 | 27 401 |
| **Kapital** | | | | | |
| Justerat eget kapital | 52 104 | 53 500 | 47 123 | 44 413 | 41 644 |
| Bedömt verkligt värde fastigheter | 72 447 | 75 506 | 68 290 | 64 394 | 60 327 |
| **FASTIGHETSUPPGIFTER, 22-12-31** | | | | | |
| Antal lägenheter | 28 076 | 27 623 | 27 474 | 27 178 | 26 729 |
| Antal lokaler | 3 868 | 4 176 | 4 181 | 4 162 | 4 109 |
| Antal bilplatser | 10 265 | 10 284 | 10 308 | 10 236 | 10 328 |
| **Summa uthyrningsobjekt** | 42 209 | 42 083 | 41 963 | 41 576 | 41 166 |
| Yta bostäder, 1000-tal kvm | 1 821 | 1 809 | 1 814 | 1 794 | 1 772 |
| Yta lokaler, 1000-tal kvm | 411 | 538 | 543 | 544 | 542 |
| Yta bilplatser, 1000-tal kvm | 153 | 152 | 148 | 147 | 148 |
| **Summa yta, 1000-tal kvm** | 2 385 | 2 499 | 2 505 | 2 485 | 2 462 |
| **INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr** | | | | | |
| Fastighetsförvärv inkl mark | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Nyproduktion | 876 | 862 | 1 049 | 1 148 | 1 098 |
| Om- och tillbyggnad | 589 | 811 | 802 | 924 | 1 448 |
| Övriga investeringar | 10 | 14 | 10 | 20 | 14 |
| **Summa investeringar** | 1 475 | 1 687 | 1 862 | 2 092 | 2 560 |
| Fastighetsförsäljningar, bokförda värden | 1 566 | 347 | 0 | 2 | 0 |
| **NYCKELTAL (%)** | | | | | |
| **Lönsamhet** | | | | | |
| Överskottsgrad | 42,5 | 41,6 | 43,5 | 41,7 | 39,2 |
| Fastigheternas direktavkastning | 5,3 | 5,0 | 5,2 | 5,0 | 4,7 |
| Avkastning eget kapital | 3,1 | 5,1 | 0,4 | 1,8 | 1,2 |
| Avkastning totalt kapital | 2,3 | 3,4 | 0,7 | 1,5 | 1,3 |
| Avkastning justerat totalt kapital | 0,9 | 1,3 | 0,3 | 0,6 | 0,5 |

| KONCERNEN | 2022 | 2021 | 2020 | 2018 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiering** | | | | | |
| Soliditet | 51,1 | 48,0 | 46,2 | 47,0 | 48,1 |
| Justerad soliditet | 68,8 | 67,7 | 65,5 | 65,4 | 65,2 |
| Belåningsgrad bokfört värde | 49,5 | 53,4 | 56,4 | 54,6 | 52,8 |
| Belåningsgrad bedömt verkligt värde | 17,2 | 18,3 | 21,0 | 21,1 | 20,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 6,4 | 9,8 | 1,7 | 3,7 | 2,7 |
| **Förvaltning** | | | | | |
| Vakansgrad, bostäder | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,1 | 0,1 |
| Vakansgrad, lokaler | 3,6 | 4,6 | 4,8 | 4,3 | 4,0 |
| Vakansgrad, bilplatser | 17,8 | 18,4 | 26,2 | 19,0 | 18,3 |
| Omflyttning, bostäder | 10,6 | 9,4 | 13,0 | 9,4 | 8,5 |
| Hyresintäkter bostäder, kr/kvm | 1 402 | 1 355 | 1 329 | 1 297 | 1 258 |
| Hyresintäkter, lokaler, kr/kvm | 1 398 | 1 313 | 1 290 | 1 257 | 1 201 |
| Driftkostnad, kr/kvm | 692 | 664 | 623 | 633 | 637 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm | 35 | 37 | 33 | 36 | 36 |
| **Personal** | | | | | |
| Medelantal anställda | 353 | 352 | 353 | 346 | 336 |
| Personalomsättning, % | 18,4 | 13,7 | 11,9 | 11,9 | 8,6 |
| Sjukfrånvaro, % | 5,1 | 4,2 | 5,4 | 5,4 | 4,8 |

20230427075516

# Definitioner

## Resultaträkning

*Driftnetto*

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

*Operativt resultat*

Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter.

## Kapital

*Justerat eget kapital*

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

*Bedömt verkligt värde*

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

## Lönsamhet

*Överskottsgrad*

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

*Fastigheternas direktavkastning*

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

*Avkastning eget kapital*

Resultat före dispositioner och skatt minus minoritetsandelar med avdrag för schablonskatt 20,6 procent i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

*Avkastning totalt kapital*

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

*Avkastning justerat totalt kapital*

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

## Finansiering

*Soliditet*

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

## Justerad soliditet

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

*Belåningsgrad bokfört värde*

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

*Belåningsgrad bedömt verkligt värde*

Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

*Räntetäckningsgrad*

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

## Förvaltning

*Vakansgrad*

Outhyrt i förhållande till grundhyra inklusive index hyresintäkter, brutto.

*Omflyttning*

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

*Bostadshyra, kr/kvm*

Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

*Lokalhyra, kr/kvm*

Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

*Driftkostnad, kr/kvm*

Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

*Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm*

Centrala administrations- och försäljningskostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

## Förkortningar

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

## Personal

*Årsarbetare*

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

# Finansiella rapporter

## Koncernens resultaträkning, mnkr

| mnkr | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 3 180 | 3 102 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 102 | 119 |
| **Nettoomsättning** | | 3 282 | 3 221 |
| Driftkostnader | 4 | -1 579 | -1 564 |
| Tomträttsavgälder | | -161 | -158 |
| Fastighetsskatt | | -91 | -89 |
| **Driftnetto** | | 1 452 | 1 410 |
| Av- och nedskrivning av fastigheter | 5 | -967 | -925 |
| **BRUTTORESULTAT** | | 485 | 485 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6 | -80 | -88 |
| Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar | 7 | 268 | 579 |
| **RÖRELSERESULTAT** | 8 | 673 | 976 |
| Finansiella intäkter | 9 | 3 | 10 |
| Finansiella kostnader | 10 | -106 | -101 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | 570 | 885 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -113 | -184 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | 457 | 701 |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 451 | 698 |
| Minoritetsintresse | | 6 | 3 |

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2022 uppgick till 3 180 (3 102) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter, innebar ökade hyresintäkter med cirka 31 mnkr. Under 2021 ingick de sålda fastigheterna med hyresintäkter om cirka 175 mnkr.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 1,8 procent från 1 mars, för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. För 2021 var höjningen i genomsnitt 1,75 procent från 1 mars. Årets höjning innebar ökade intäkter med cirka 43 mnkr jämfört med föregående år. Till följd av ombyggnader har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 5 mnkr.

Lokalhyresintäkterna har före avdrag för outhyrt minskat med cirka 62 mnkr. Justerat för försäljningen av Vällingby centrum ökade lokalhyresintäkterna med cirka 4 procent. Den hyresökningen är relaterad till indexförändringar, hyreshöjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning samt tillkommande ombyggnadstillägg.

Omsättningshyrorna minskade med cirka 37 mnkr under året. Förklaringen till minskningen är i huvudsak försäljningen av Vällingby centrum. De i övrigt underliggande omsättningshyrorna ökade.

Bilplatsintäkterna har ökat med cirka 4 mnkr jämfört med föregående år. En indexjustering av bilplatshyror skedde 1 jan 2022, detta bidrog till ökningen tillsammans med ett aktivt uthyrningsarbete medan försäljningar däremot minskade årets utfall.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad av bostäder har minskat med cirka 15 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst är kopplat till ombyggnadsprogrammen på Järva och i Innerstaden.

Rabatter och hyresnedsättningar till bostadshyresgäster kopplat till ombyggnation har minskat, delvis till följd av färre helombyggnader under 2022.

20230427075518



Hyresrabatter avseende lokaler minskade med 7 mnkr jämfört med föregående år, till stor del kopplat till upphört stöd för Covid-19-rabatter.

Vakansgraden för lägenheter har under året minskat ytterligare något och i genomsnitt uppgått till 0,1 (0,2) procent. Likväl vakansgraden för lokaler har fortsatt i positiv riktning och i genomsnitt uppgått till 3,6 (4,6) procent. Även vakansgraden för bilplatser har sjunkit och i genomsnitt uppgått till 17,8 (18,4) procent. Övriga intäkter har sjunkit med cirka 15 mnkr jämfört med föregående år, framförallt som en följd av lägre försäkringsersättningar jämfört med året innan.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 579 (1 564) mnkr.

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

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar och förhandlingsersättningar. Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat något 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 15 kr/kvm högre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer samt kostnader för förgävesprojektering. Kostnader för akuta reparationer har ökat jämfört med föregående år och då främst kostnader kopplade till försäkringsskador. Dessa är i huvudsak kopplade till delar av det äldre fastighetsbeståndet. Även kostnader för förgävesprojektering ökade under året vilket delvis förklaras av ökade kostnadsnivåer och därmed minskad lönsamhet i projektkalkylerna.

El- och värmekostnaderna har legat relativt oförändrat jämfört med föregående år. Detta förklaras i huvudsak av årets fastighetsförsäljningar men även av att bolagets elavtal tecknas årsvis i början av året, vilket innebär att ökade elkostnader inte haft så stor negativ effekt. Den normalårskorrigerade förbrukningsnivån minskade med 1,7 procent från 2021 till 2022. Taxebundna kostnader för vatten och sophämtning har gått upp hela 9 procent jämfört med året innan.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive bovärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt kostnader tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnaderna har ökat med 6 kr/kvm jämfört med föregående år

## Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 161 (158) mnkr, vilket förklaras av ändrade avgäldsnivåer på befintliga tomträttskontrakt, men även av tillkommande kontrakt för nya fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 91 (89) mnkr. Den kommunala fastighetsavgiften på bostäder ökade från 1 459 kr/lägenhet till 1 519 kr/lägenhet. Samtidigt har vissa taxeringsvärden gällande lokaler justerats.

## Driftnetto

Driftnettot blev 1 452 (1 410) mnkr. Driftnettot har förbättrades trots årets försäljningar bland annat som följd av lägre vakansgrad, ökade lokalhyresintäkter och fler färdigställda lägenheter. Överskottsgraden har haft en positiv utveckling under året jämfört med 2021, vilket också gäller direktavkastningen på bokförda värden.

## Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna för av- och nedskrivning blev 967 (925) mnkr. Under 2022 gjordes nedskrivning av fyra fastigheter där det lägre marknadsvärdet bedömdes vara bestående. Under 2021 gjordes en nedskrivning av en fastighet på Järva med 15 mnkr. Avskrivningstiden för våra Snabba hus i Västberga har förkortats, vilket har gett ökade avskrivningar 2022 med cirka 5 mnkr. Fastighetsförsäljningar har gett minskade avskrivningar med cirka 57 mnkr. I övrigt har aktivering av nyinvesteringar lett till ökade avskrivningar med cirka 33 mnkr.

## Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 80 (88) mnkr. Minsk-

ningen förklaras till största delen av lägre personal- och pensionskostnader.

## Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till 268 (579) mnkr och avser 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 -103 (-91) mnkr.

Det försämrade finansnettot jämfört med föregående år förklaras i huvudsak av stigande räntor. Effekten motverkades något av ett minskat upplåningsbehov som följd av fastighetsförsäljningar. Snitträntan ökade med cirka 0,11 procentenheter medan genomförda fastighetsförsäljningar gav cirka 11 mnkr i lägre räntekostnader. Under 2021 såldes en andel i bostadsrättsföreningen Gurkan 1–3 med ett resultat på cirka 5 mnkr.

## Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 570 (885) mnkr. Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror främst på att resultat vid avyttring av fastigheter minskat 268 (579) mnkr. Utöver detta utgör även det ökade nedskrivningsbehovet en betydande förklaringsfaktor.

| Vakansgrad % - årstotal | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bostäder | 0,1 | 0,2 |
| Lokaler | 3,6 | 4,6 |
| Bilplatser | 17,8 | 18,4 |

| Intäkter | mnkr 2022 | kr/kvm 2022 | mnkr 2021 | kr/kvm 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Bostäder inkl tillval | 2 547 | 1 402 | 2 457 | 1 355 |
| Lokaler | 651 | 1 398 | 712 | 1 313 |
| Bilplatser | 75 | 490 | 71 | 474 |
| Outhyrt | -35 | -14 | -42 | -17 |
| Hyresbortfall och rabatter | -58 | -24 | -96 | -38 |
| **Totalt hyresintäkter** | **3 180** | **1 306** | **3 102** | **1 238** |
| Övriga intäkter | 102 | 42 | 119 | 47 |
| **Totalt intäkter** | **3 282** | **1 348** | **3 221** | **1 286** |

| Driftkostnader | mnkr 2022 | kr/kvm 2022 | mnkr 2021 | kr/kvm 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 343 | 151 | 351 | 149 |
| Reparationer | 386 | 169 | 363 | 154 |
| Vattenkostnader | 73 | 32 | 70 | 30 |
| El och kyla | 75 | 33 | 79 | 34 |
| Värmekostnader | 262 | 115 | 269 | 114 |
| Extern sophämtning | 62 | 27 | 57 | 24 |
| Lokal administration | 359 | 157 | 355 | 151 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier | 19 | 8 | 20 | 8 |
| **Totalt** | **1 579** | **692** | **1 564** | **664** |

| Centrala administrations- och försäljnings-kostnader kr/kvm | mnkr 2022 | kr/kvm 2022 | mnkr 2021 | kr/kvm 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Personalkostnader | 48 | 21 | 52 | 22 |
| Marknadsföring och information | 16 | 7 | 20 | 8 |
| Övriga konsultkostnader | 11 | 5 | 10 | 4 |
| Övriga centrala adm kostnader | 6 | 2 | 6 | 3 |
| **Totalt** | **80** | **35** | **88** | **37** |

20230427075220



# Koncernens balansräkning, mnkr

| mnkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 13 | 63 | 68 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | 63 | 68 |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 25 130 | 25 866 |
| Inventarier | 15 | 210 | 228 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 16 | 2 837 | 3 175 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 28 177 | 29 269 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 12 | 110 | 9 |
| Andra finansiella anläggningstillgångar | 18 | 23 | 23 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 133 | 32 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 28 373 | 29 369 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 19 | 40 | 21 |
| Övriga fordringar | 20 | 18 | 19 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 96 | 71 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 154 | 111 |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 154 | 111 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 28 527 | 29 480 |

| mnkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 13 015 | 12 567 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | 14 534 | 14 086 |
| Minoritetsintresse | | 46 | 41 |
| **Summa eget kapital** | | 14 580 | 14 127 |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser | 24 | 1 | 1 |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 574 | 448 |
| Nedskrivning och övriga avsättningar | 24 | 30 | 60 |
| **Summa avsättningar** | | 605 | 509 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 0 | 0 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 373 | 352 |
| Övriga kortfristiga skulder | 25 | 12 502 | 14 052 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 467 | 440 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 13 342 | 14 844 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 28 527 | 29 480 |

20230427075321

# Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Minoritets-intresse | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 2021-01-01 | 1 519 | 0 | 11 872 | 38 | 13 429 |
| Lämnad utdelning | 0 | 0 | -6 | 0 | -6 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 701 | 3 | 704 |
| Utgående balans 2021-12-31 | 1 519 | 0 | 12 567 | 41 | 14 127 |
| Lämnad utdelning | | | -7 | | -7 |
| Justering tidigare års obeskattade reserver | | | 4 | | 4 |
| Årets resultat | | | 451 | 6 | 457 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 1 519 | 0 | 13 015 | 46 | 14 580 |

Kommentar: Tidigare räkenskapsår har felaktig avskrivningstakt för Snabba Hus, Västberga använts. Detta har påverkat årets resultat och eget kapital för jämförelseåret med -5 mnkr. Den ingående balansen avseende annat eget kapital för jämförelseåret har justerats med -31 mnkr.

20230427075522



# Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

| mnkr | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 570 | 889 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 720 | 391 |
| Betald skatt | -230 | -69 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | 1 060 | 1 211 |
| **Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital** | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -43 | 9 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 56 | 31 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | 1 073 | 1 251 |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Försäljning av immateriella anläggningstillgångar | 0 | 2 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 475 | -1 689 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 1 825 | 938 |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar | 0 | 1 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | 350 | -748 |

| mnkr | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Utbetald utdelning | -7 | -6 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | -7 | -6 |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | 1 415 | 497 |
| Likvida medel vid årets början | -13 845 | -14 341 |
| Likvida medel vid årets slut | -12 430 | -13 844 |
| **1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar | 986 | 941 |
| Nettoresultat försäljning av anläggningstillgångar | -268 | -581 |
| Övriga avsättningar | 0 | 31 |
| Andra ej likviditetspåverkande resultatposter | 2 | 0 |
| **Summa** | 720 | 391 |
| **2. Investeringar** | | |
| Investering i fastigheter | 1 471 | 1 677 |
| Övriga investeringar | 4 | 12 |
| **Summa** | 1 475 | 1 689 |

Denna dokumentnyckel DXNVF-TVWAA-SCSXX-YCKAY

20230427075523

# Moderföretagets resultaträkning, mnkr

| mnkr | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 2 799 | 2 748 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 69 | 93 |
| **Nettoomsättning** | | 2 868 | 2 841 |
| Driftkostnader | 4 | -1 399 | -1 379 |
| Tomträttsavgälder | | -126 | -125 |
| Fastighetsskatt | | -70 | -70 |
| **Driftnetto** | | 1 273 | 1 267 |
| Av- och nedskrivning av fastigheter | 5 | -926 | -881 |
| **BRUTTORESULTAT** | | 347 | 386 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6 | -81 | -88 |
| Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar | 7 | 255 | 581 |
| **RÖRELSERESULTAT** | 8 | 521 | 879 |
| Finansiella intäkter | 9 | 11 | 16 |
| Finansiella kostnader | 10 | -106 | -101 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | 426 | 794 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | 128 | 268 |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | 554 | 1 062 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -114 | -222 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | 440 | 840 |

Denna handling är undertecknad digitalt

# Moderföretagets balansräkning, mnkr

| mnkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 13 | 63 | 68 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | 63 | 68 |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 23 659 | 24 423 |
| Inventarier | 15 | 12 | 20 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 16 | 2 803 | 3 142 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 26 473 | 27 585 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 12 | 107 | 0 |
| Andelar i koncernföretag | 17 | 20 | 20 |
| Andra finansiella anläggningstillgångar | 18 | 23 | 23 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 150 | 43 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 26 686 | 27 696 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 19 | 34 | 13 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 883 | 949 |
| Övriga fordringar | 20 | 10 | 11 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 76 | 58 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 1 003 | 1 031 |
| Kassa och bank | | - | - |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 003 | 1 031 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 27 689 | 28 727 |

| mnkr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 11 528 | 10 696 |
| Årets resultat | | 440 | 840 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 11 968 | 11 536 |
| **Summa eget kapital** | | 13 791 | 13 359 |
| **Obeskattade reserver** | 23 | 168 | 249 |
| | | 168 | 249 |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser | 24 | 1 | 1 |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 397 | 256 |
| Nedskrivning och övriga avsättningar | 24 | 30 | 60 |
| **Summa avsättningar** | | 428 | 317 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 368 | 335 |
| Skatteskulder | | 19 | 171 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 | 2 |
| Övriga kortfristiga skulder | 25 | 12 502 | 13 910 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 411 | 384 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 13 302 | 14 802 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 27 689 | 28 727 |

# Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

| | BUNDET EGET KAPITAL | | | FRITT EGET KAPITAL | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aktie-kapital | Uppskriv-ningsfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
| **Ingående balans 2021-01-01** | **1 519** | **0** | **304** | **10 596** | **106** | **12 525** |
| Överföring resultat föregående år | 0 | 0 | 0 | 106 | -106 | 0 |
| Lämnad utdelning | 0 | 0 | 0 | -6 | 0 | -6 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 840 | 840 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **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 | | -7 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | | 440 | 440 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **1 519** | **0** | **304** | **11 529** | **440** | **13 791** |

Kommentar: Tidigare räkenskapsår har felaktig avskrivningstakt för Snabba Hus, Västberga använts. Detta har påverkat årets resultat och eget kapital för jämförelseåret med -5 mnkr. Den ingående balansen avseende eget kapital för jämförelseåret har justerats med -31 mnkr.

# Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

| mnkr | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 426 | 799 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 694 | 350 |
| Betald skatt | -233 | -69 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | 887 | 1 080 |
| **Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital** | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 76 | 136 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 45 | 1 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | 1 008 | 1 217 |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Försäljning av immateriella anläggningstillgångar | 0 | 2 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 433 | -1 647 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 1 827 | 935 |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar | 0 | 1 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | 394 | -709 |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Utbetald utdelning | -7 | -6 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | -7 | -6 |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | 1 394 | 502 |
| Likvida medel vid årets början | -13 882 | -14 384 |
| Likvida medel vid årets slut | -12 488 | -13 882 |
| **1, Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar | 950 | 900 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -253 | -581 |
| Övriga avsättningar | 0 | 31 |
| Andra ej likviditetspåverkande resultatposter | -3 | 0 |
| **Summa** | 694 | 350 |
| **2. Investeringar** | | |
| Investering i fastigheter | 1 431 | 1 641 |
| Övriga investeringar | 2 | 6 |
| **Summa** | 1 433 | 1 647 |

20230427075527

# Noter

## NOT 1
## Associationsform och säte

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

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

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

## NOT 2
## Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

**Följande avskrivningsplaner har tillämpats:**

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

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

### Fordringar

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

### Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

### Närstående och närståendetransaktioner

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

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

### Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Intäkter

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

Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

### Pensioner

*KAP-KL*

Svenska Bostäder följer pensionsavtalet KAP-KL för tjänstemän födda 1985 eller tidigare. Detta är en avgifts- och förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande årsvis/halvårsvis till den avgiftsbestämda delen med 4,5 procent av

lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbaspelopp görs även betalning till en förmånsbestämd ålderspension.

*AKAP-KL*

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

*SAF-LO avtalspension*

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

Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

### Inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

### Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av fastigheterna i Svenska Bostäder 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 0,85 och 6,75 procent. Metodiken har förändrats från ett mer övergripande förhållningssätt med schabloniserade inda ata 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.

### Kassaflödesanalys

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

## Not 3 Omsättning, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Specifikation av nettoomsättning** | | | | |
| **Hyresintäkter** | | | | |
| Bostäder | 2 547 | 2 457 | 2 386 | 2 299 |
| Lokaler | 650 | 712 | 426 | 503 |
| Bilplatser | 75 | 71 | 72 | 69 |
| **Avgår outhyrda objekt** | | | | |
| Bostäder | -3 | -5 | -3 | -5 |
| Lokaler | -18 | -24 | -16 | -22 |
| Bilplatser | -13 | -13 | -13 | -13 |
| Avgår rabatter m m | -58 | -96 | -53 | -89 |
| **Summa hyresintäkter** | 3 180 | 3 102 | 2 799 | 2 748 |
| **Övriga förvaltningsintäkter** | | | | |
| Övriga intäkter | 92 | 96 | 62 | 76 |
| Försäkringsersättning | 10 | 23 | 7 | 17 |
| **Summa övriga förvaltningsintäkter** | 102 | 119 | 69 | 93 |

Svenska Bostäder koncernen har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyres intäkter med 133 (131) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 277 (269) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 106 (101) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 160 (154) mnkr.

Per 2022-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 12 488 (13 882) mnkr.

## Not 4 Driftkostnader, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fastighetsskötsel | 343 | 348 | 310 | 314 |
| Reparationer | 386 | 363 | 306 | 283 |
| Vattenavgifter | 73 | 70 | 67 | 65 |
| El och gas | 75 | 79 | 66 | 70 |
| Värmekostnader | 262 | 269 | 236 | 243 |
| Extern sophämtning | 62 | 57 | 57 | 52 |
| Fastighetsadministration | 359 | 358 | 349 | 343 |
| Avskrivning inventarier | 19 | 20 | 8 | 9 |
| **Summa driftkostnader** | 1 579 | 1 564 | 1 399 | 1 379 |

## Not 5 Av- och nedskrivningar, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fastigheter, enligt plan | 890 | 900 | 849 | 856 |
| Immateriella anläggningar, enligt plan | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Nedskrivningar | 87 | 20 | 87 | 20 |
| Återföring nedskrivningar | -15 | - | -15 | - |
| **Summa av- och nedskrivningar fastigheter** | 967 | 925 | 926 | 881 |
| Inventarier | 8 | 9 | 8 | 9 |
| 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 900 | 843 |
| Skatterådgivning | 48 | 90 |
| Övriga tjänster | 90 | 9 |
| **Summa** | 1 038 | 942 |

## Not 7 Resultat av avyttring av anläggningstillgångar, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter | 263 | 581 | 250 | 581 |
| Resultat vid försäljning/utrangering av inventarier | 5 | -2 | 5 | - |
| **Summa** | 268 | 579 | 255 | 581 |

Formex Säkerhetskopia

## Not 8 Anställda och personalkostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Antal anställda** | 349 | 337 | 330 | 317 |
| Varav kvinnor | 169 | 158 | 161 | 151 |
| Varav män | 180 | 179 | 169 | 166 |
| **Medelantal anställda** | 353 | 352 | 333 | 333 |
| **Redovisning av könsfördelning** | | | | |
| **Styrelsen** | | | | |
| Antal kvinnor | 8 | 6 | 3 | 3 |
| Antal män | 6 | 9 | 4 | 4 |
| **Företagsledningen** | | | | |
| Antal kvinnor | 5 | 3 | 5 | 3 |
| Antal män | 2 | 3 | 2 | 3 |
| **Sjukfrånvaro %** | 5,1 | 4 | 5,2 | 4,3 |
| Kvinnor | 6,9 | 6 | 6,9 | 5,7 |
| Män | 3,5 | 3 | 3,6 | 3,1 |
| **Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %** | | | | |
| 29 år och yngre | 3,1 | 3 | 3,1 | 2,9 |
| 30-49 år | 2,7 | 2 | 2,5 | 2,1 |
| 50 år och äldre | 7,4 | 6 | 7,9 | 5,9 |
| **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader** | | | | |
| Löner och ersättningar | 193 | 191 | 181 | 179 |
| Sociala kostnader | 86 | 94 | 81 | 88 |
| (varav pensionskostnader) | 21 | 25 | 20 | 24 |

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 0,8 (0,5) mnkr. Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 0,8 (0,5) mnkr.

| **Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Styrelse, vd och vvd | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Övriga anställda | 189 | 175 | 177 | 175 |

### Löner och villkor för styrelsen och vd

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

**Övriga styrelseledamöter**
Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,3 (0,3) mnkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvoden och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,4 (0,4) 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 6-12 månader från företagets sida. Avgångsvederlagen varierar motsvarande 6-24 månadslöner beroende på befattningshavarens ålder.

## Not 9 Finansiella intäkter, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Resultat från externa aktier o andelar | 1 | 7 | 1 | 7 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - | 7 | 6 |
| Ränteintäkter, övriga | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Övriga finansiella intäkter | - | - | - | - |
| **Summa finansiella intäkter** | 3 | 10 | 11 | 16 |

## Not 10 Finansiella kostnader, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Räntekostnader, moderbolag | 106 | 101 | 106 | 101 |
| Räntekostnader, dotterbolag | - | - | - | - |
| Övriga ränteutgifter | - | - | - | - |
| **Summa räntekostnader** | **106** | **101** | **106** | **101** |
| Kostnader för pantbrev och borgen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa finansiella kostnader** | **106** | **101** | **106** | **101** |

### Finanspolicy

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

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

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

## Not 11 Bokslutsdispositioner, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier | - | - | 4 | -11 |
| Förändring av periodiseringsfond | - | - | 76 | 214 |
| Lämnade och erhållna koncernbidrag | - | - | 48 | 65 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | **-** | **-** | **128** | **268** |

## Not 12 Skatter, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Skattekostnader** | | | | |
| Aktuell skatt | -88 | -213 | -81 | -213 |
| Skatt tidigare taxeringar | | - | | - |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -25 | -16 | -33 | -9 |
| **Summa skattekostnader** | **-113** | **-229** | **-114** | **-222** |
| | | | | |
| **Aktuell skatt** | | | | |
| Redovisat resultat före skatt | 624 | 1 100 | 554 | 1 067 |
| Skatt 20,6 % | 129 | 227 | 114 | 220 |
| **Skatteeffekt av:** | | | | |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | 182 | 183 | 175 | 176 |
| Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning | 16 | 4 | 16 | 4 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | | 3 | | 3 |
| Yrkade direktavdrag | -41 | -34 | -34 | -28 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | -200 | -174 | -192 | -166 |
| Förändring obeskattade reserver | | - | | - |
| Uppräkning av återförd periodiseringsfond | 2 | 3 | 2 | 3 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | | 1 | | 1 |
| **Summa aktuell skatt** | **88** | **213** | **81** | **213** |
| | | | | |
| **Uppskjuten skattefordran** | | | | |
| Avser underskott | 110 | 9 | 107 | - |
| **Summa uppskjuten skattefordran** | **110** | **9** | **107** | **-** |
| | | | | |
| **Uppskjuten skatteskuld** | | | | |
| Fastigheter | 494 | 351 | 397 | 256 |
| Avskrivningar utöver plan | 51 | 51 | - | - |
| Periodiseringsfonder | 29 | 46 | - | - |
| **Summa uppskjuten skatteskuld** | **574** | **448** | **397** | **256** |

Kommentar: Ingående balans 2021-01-01 avseende uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter har justerats med -9 mnkr på grund av ändrad avskrivningstakt av Snabba Hus, Västberga.

NOTER

## Not 13 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 77 | 79 | 77 | 79 |
| Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader | - | -2 | - | -2 |
| Avyttringar och utrangeringar | - | - | - | - |
| **Vid årets slut** | 77 | 77 | 77 | 77 |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | | | |
| Vid årets början | -9 | -4 | -9 | -4 |
| Avyttringar och utrangeringar | - | - | - | - |
| Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden | -5 | -5 | -5 | -5 |
| **Vid årets slut** | -14 | -9 | -14 | -9 |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | 63 | 68 | 63 | 68 |

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

## Not 14 Förvaltningsfastigheter, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Byggnader** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 34 839 | 33 666 | 32 391 | 31 268 |
| Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader | 1 669 | 1 562 | 1 631 | 1 612 |
| Avyttringar och utrangeringar | -2 841 | -489 | -2 660 | -489 |
| **Vid årets slut** | 33 667 | 34 839 | 31 362 | 32 391 |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | | | |
| Vid årets början | -10 144 | -9 472 | -9 135 | -8 502 |
| Avyttringar och utrangeringar | 1 042 | 144 | 839 | 144 |
| Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden | -801 | -811 | -766 | -773 |
| Rättelse av fel pga ändrad avskrivningstakt för Snabba hus Västberga | | -5 | | -5 |
| **Vid årets slut** | -9 903 | -10 144 | -9 062 | -9 135 |
| **Ackumulerade nedskrivningar** | | | | |
| Vid årets början | -852 | -854 | -769 | -771 |
| Avyttringar och utrangeringar | - | 2 | - | 2 |
| Årets nedskrivning/återföring nedskrivning | 543 | - | 543 | - |
| **Vid årets slut** | -309 | -852 | -226 | -769 |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | 23 455 | 23 843 | 22 074 | 22 486 |
| **Mark** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 889 | 892 | 863 | 866 |
| Årets anskaffningar | | - | | - |
| Avyttringar och utrangeringar | -350 | -3 | -350 | -3 |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | 539 | 889 | 513 | 863 |
| **Markanläggningar** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 1 676 | 1 617 | 1 635 | 1 580 |
| Årets anskaffningar | 128 | 76 | 125 | 71 |
| Avyttringar och utrangeringar | -83 | -17 | -83 | -16 |
| **Vid årets slut** | 1 720 | 1 676 | 1 676 | 1 635 |

Granskad av PwC enligt ISAE 3000 (Revised)

20230427075333



## Not 14, forts

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | | | |
| Vid årets början | -591 | -519 | -583 | -512 |
| Avyttringar och utrangeringar | 52 | 10 | 52 | 10 |
| Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden | -85 | -82 | -82 | -81 |
| **Vid årets slut** | **-623** | **-591** | **-612** | **-583** |
| | | | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **1 097** | **1 085** | **1 064** | **1 052** |
| | | | | |
| **Byggnadsinventarier** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 577 | 567 | 543 | 537 |
| Årets anskaffningar | 13 | 11 | 3 | 7 |
| Avyttringar och utrangeringar | -426 | -1 | -426 | -1 |
| **Vid årets slut** | **164** | **577** | **120** | **543** |
| | | | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | | | |
| Vid årets början | -529 | -524 | -521 | -519 |
| Avyttringar och utrangeringar | 411 | 1 | 411 | - |
| Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden | -5 | -6 | -2 | -2 |
| **Vid årets slut** | **-124** | **-529** | **-112** | **-521** |
| | | | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **40** | **48** | **8** | **22** |
| | | | | |
| **Bokförda värden** | | | | |
| Byggnader | 23 455 | 23 843 | 22 074 | 22 486 |
| Mark | 539 | 889 | 513 | 863 |
| Markanläggningar | 1 097 | 1 086 | 1 064 | 1 052 |
| Byggnadsinventarier | 40 | 48 | 8 | 22 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **25 130** | **25 866** | **23 659** | **24 423** |
| | | | | |
| **Verkligt värde** | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 72 447 | 75 506 | 64 700 | 68 419 |
| | | | | |
| **Taxeringsvärden** | | | | |
| Byggnader | 29 223 | 23 656 | 26 650 | 21 539 |
| Mark | 6 041 | 4 704 | 5 637 | 4 738 |
| Tomträtter och arrenden | 19 509 | 15 540 | 15 424 | 12 095 |
| **Summa taxeringsvärden** | **54 773** | **43 900** | **47 711** | **38 372** |

Kommentar: Ingående balans 2021-01-01 avseende ackumulerade avskrivningar enligt plan för byggnader har justerats med 40 mnkr på grund av förändrad avskrivningstakt av Snabba Hus, Västberga. Årets avskrivningar 2021 har justerats med 5 mnkr.

## Not 15 Inventarier, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 412 | 410 | 81 | 76 |
| Årets anskaffningar | 4 | 12 | 2 | 7 |
| Avyttringar och utrangeringar | -10 | -10 | -7 | -2 |
| **Vid årets slut** | **406** | **412** | **75** | **81** |
| | | | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | | | |
| Vid årets början | -184 | -170 | -61 | -54 |
| Avyttringar och utrangeringar | 7 | 6 | 5 | 2 |
| Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden | -19 | -20 | -7 | -9 |
| **Vid årets slut** | **-196** | **-184** | **-63** | **-61** |
| | | | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **210** | **228** | **12** | **20** |

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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Vid årets början | 3 175 | 3 247 | 3 142 | 3 191 |
| Årets investeringar | 1 625 | 1 828 | 1 522 | 1 744 |
| Kostnadsförda investeringar | -151 | -147 | -102 | -105 |
| Överfört till byggnader | -1 669 | -1 662 | -1 631 | -1 612 |
| Överfört till markanläggningar | -128 | -76 | -125 | -70 |
| Överfört till byggnadsinventarier | -13 | -11 | -3 | -7 |
| Överfört till immateriella tillgångar | - | - | - | - |
| Överfört till inventarier | -2 | -4 | - | 1 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **2 837** | **3 175** | **2 803** | **3 142** |

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## Not 17 Andelar i koncern-företag, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **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 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Andra långfristiga fordringar | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 23 | 22 | 23 | 22 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | 23 | 23 | 23 | 23 |
| **Andra långfristiga fordringar** | | | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Tillkommande fordringar | 0 | - | 0 | - |
| Avgår, kortfristig del | 0 | -1 | 0 | -1 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar**

| | Antal/ Andel | Nom (tkr) | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Hyresfordringar | 3 | 16 | 2 | 9 |
| Kundfordringar | 37 | 5 | 32 | 4 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | 40 | 21 | 34 | 13 |

NOTER

## Not 20 Övriga fordringar, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Momsfordran | - | - | - | - |
| Skattekonto | 11 | 10 | 3 | 2 |
| Övriga fordringar | 7 | 9 | 7 | 9 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **18** | **19** | **10** | **11** |

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Upplupna intäkter | 16 | 6 | 9 | 4 |
| Tomträttsavgälder | 41 | 39 | 32 | 31 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 39 | 26 | 35 | 23 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **96** | **71** | **76** | **58** |

## Not 22 Eget kapital

| | |
|---|---|
| Antal aktier | 15 190 000 |
| Kvotvärde, kronor | 100 |

**Förslag till vinstdisposition, mnkr**

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 11 528 127 336 |
| Årets resultat | 439 801 756 |
| **Summa** | **11 967 929 092** |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas | 7 377 000 |
| I ny räkning balanseras | 11 960 552 092 |
| **Summa** | **11 967 929 092** |

## Not 23 Obeskattade reserver, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Ackumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan** | | | | |
| **Inventarier** | | | | |
| Vid årets början | - | - | 42 | 30 |
| Förändringar under året | - | - | -5 | 12 |
| **Vid årets slut** | **-** | **-** | **37** | **42** |
| **Periodiseringsfonder** | | | | |
| Avsatt vid tax 2014 | - | - | - | 207 |
| Avsatt vid tax 2023 | - | - | 131 | - |
| **Vid årets slut** | | | **131** | **207** |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **-** | **-** | **168** | **249** |

## Not 24 Avsättningar, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser** | | | | |
| Vid årets början | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden | 0 | 1 | 0 | 1 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **1** | **1** | **1** | **1** |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nedskrivning** | | | | |
| Vid årets början | 30 | 15 | 30 | 15 |
| Periodens förändring | -30 | 15 | -30 | 15 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **0** | **30** | **0** | **30** |

2020 skrevs fastigheterna Oslo 5 ned med 10 mnkr och för Snabba Hus med 5 mnkr. 2021 avsattes ytterligare 15 mnkr för fastigheten Skänning 4. I år har de tidigare avsättningarna på 30 mnkr återförts.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Övriga avsättningar** | | | | |
| Vid årets början | 30 | - | 30 | - |
| Periodens förändring | 0 | 30 | 0 | 30 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | **30** | **30** | **30** | **30** |

Övriga avsättningar avser eventuella skadestånd på projektet Plankan

Denna handling är undertecknad digitalt med Penneo.com

NOTER

## Not 25 Övriga kortfristiga skulder, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Checkräkningskrediter** | | | | |
| Beviljad kreditlimit | 14 500 | 14 500 | 14 500 | 14 500 |
| Outnyttjad del | 2 070 | 618 | 2 012 | 618 |
| Utnyttjat kreditbelopp | 12 430 | 13 882 | 12 488 | 13 882 |
| Källskatt | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Övriga skulder | 68 | 172 | 10 | 24 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | 12 502 | 14 058 | 12 502 | 13 910 |

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Upplupna semesterlöner | 21 | 22 | 20 | 20 |
| Upplupna sociala avgifter | 5 | 5 | 5 | 4 |
| Övriga upplupna kostnader | 156 | 109 | 144 | 100 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 281 | 300 | 237 | 255 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 5 | 4 | 5 | 5 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | 467 | 440 | 411 | 384 |

## Not 27 Operationell leasing, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal** | | | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 2 660 | 2 572 | 2 490 | 2 400 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 392 | 653 | 215 | 485 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 44 | 100 | 29 | 88 |
| **Summa** | 3 096 | 3 325 | 2 734 | 2 973 |
| Under perioden erhållna variabla leasingavgifter | 73 | 110 | 67 | 110 |
| **Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal** | | | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Under perioden erlagda leasingavgifter | 2 | 2 | 2 | 2 |

## Not 28 Ställda säkerheter, mnkr

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Uttagna pantbrev | 3 203 | 3 408 | 2 892 | 3 097 |
| Varav i eget förvar | 3 203 | 3 408 | 2 892 | 3 097 |
| 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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ansvarsbelopp Fastigo | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Borgensförbindelse | - | - | - | - |
| **Summa ansvarsförbindelser** | 4 | 4 | 3 | 3 |

## Not 30 Händelser efter balansdagen

Hyreshöjningen för 2023 blir i genomsnitt 4,45 procent och gäller från den 1 januari 2023.

Denna dokumentversion är inte signerad

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Clara Lindblom (V)**
ORDFÖRANDE

**Dennis Wedin (M)**
VICE ORDFÖRANDE

**Karin Blomstrand (M)**
LEDAMOT

**Emelie Fors (L)**
LEDAMOT

**Ragnar von Malmborg (MP)**
LEDAMOT

**Johan Heinonen (S)**
LEDAMOT

**Göran Dahlstrand (S)**
LEDAMOT

**Stefan Sandberg**
VD

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

**Magnus Fredmer**
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för år 2022. 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 2022 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 4–30. 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 jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Magnus Fredmer**
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

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)

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

20230427075435

**DENNIS WEDIN** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19880824xxxx*
*IP: 94.234.xxx.xxx*
*2023-03-09 11:18:27 UTC*

**Hans Erik Göran Dahlstrand** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19500514xxxx*
*IP: 84.216.xxx.xxx*
*2023-03-09 11:27:05 UTC*

**Karin Blomstrand** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19640522xxxx*
*IP: 94.234.xxx.xxx*
*2023-03-09 12:17:25 UTC*

**JOHAN HEINONEN** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19660812xxxx*
*IP: 78.67.xxx.xxx*
*2023-03-09 13:06:50 UTC*

**Clara Julia Lindblom** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19850824xxxx*
*IP: 94.191.xxx.xxx*
*2023-03-09 13:20:04 UTC*

**Stefan Patrik Sandberg** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19730521xxxx*
*IP: 217.21.xxx.xxx*
*2023-03-09 16:00:39 UTC*

**Emilie Fors** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19790415xxxx*
*IP: 178.78.xxx.xxx*
*2023-03-09 19:44:47 UTC*

**RAGNAR VON MALMBORG** (SSN-validerad)
**ÅR - VD / Styrelseledamot**
*Serienummer: 19460811xxxx*
*IP: 78.78.xxx.xxx*
*2023-03-10 09:15:59 UTC*

Penneo dokumentnyckel: DXN7F-1WW4A-5C5XV-J0GVL-YUIYJ-LYOUW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

20230427075444

**MAGNUS FREDMER** (SSN-validerad)
**Aukt. Revisor / Godkänd revisor**
*Serienummer: 19640424xxxx*
*IP: 185.183.xxx.xxx*
*2023-03-10 12:53:51 UTC*

BankID

Penneo dokumentnyckel: DXN7F-1WW4A-5C5XV-J0GVL-YUIYJ-LYOUW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**