

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING

2018



FAMILJEBOSTÄDER

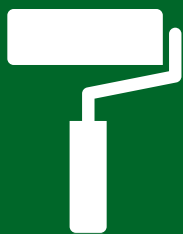
Omslagsbilden är
fotograferad av
Markus Hallberg
vid Hjältarnas dag
i Rinkeby

Innehåll

ÅRET SOM GICK	004
HÅLLBARHETSRAPPORT 2018	006
2018 i siffror	008
VD-ordet	010
Vi bidrar till ett hållbart Stockholm	013
Vår dialog med intressenter.....	017
Vår strategi och våra mål	021
Familjebostäder finns för stockholmarna	025
Familjebostäder har god ekonomi.....	031
Familjebostäder tar ansvar	035
Familjebostäder bryr sig om.....	039
Familjebostäder erbjuder goda boenden	043
Familjebostäder värnar miljön	047
Våra medarbetare.....	051
Vår organisation och styrning	055
GRI-Index	063
ÅRSREDOVISNING	071
Förvaltningsberättelse	072
Flerårsöversikt	078
Resultaträkning.....	082
Balansräkning	084
Förändring av eget kapital	086
Kassaflödesanalys	087
Tilläggsupplysningar	088
Noter	092
Förslag till vinstdisposition	103
Revisionsberättelse	104
Granskningsrapport.....	107
FASTIGHETSFÖRTECKNING	109

Året som gick

JANUARI



UNDERHÅLLSERBJUDANDET DELAS UT. Hyresgästerna bestämmer själva när det är dags för tapetsering, målning och nya vitvaror.

FEBRUARI

INFLYTTNING.

75

familjer flyttade in i nybyggda lägenheter i Giggen, Tallkrogen.



MAJ



KUNDENKÄT. Årets kundenkät delas ut till Familjebostäders hyresgäster.

INFLYTTNING. De första hyresgästerna flyttar in i ombyggda Limkakan i Gubbängen.

JUNI

INVIGNING. Ett 25 meter långt konstverk invigdes vid bygget av nya polishuset i Rinkeby.



SEPTEMBER

NY MÖTESPLATS. Familjebostäders kontorslokaler i Högdalen blir ny mötesplats för företagare inom hållbara tjänster.

INVIGNING. Konstverket "Kom in på en kopp kaffe" invigs i Tallkrogen.



OKTOBER



EVENT. Hjältarnas dag på Rinkebystråket.

MARS



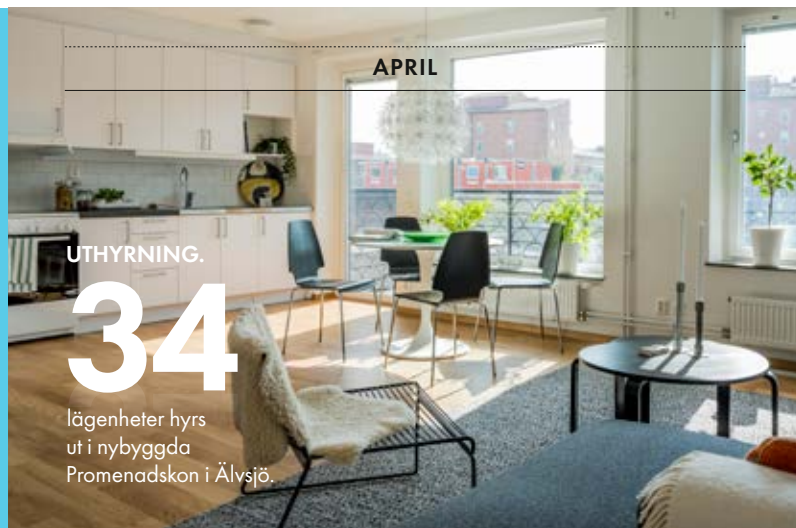
NY UTBILDNING. Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem, Yrkesakademien och Arbetsförmedlingen startar en utbildning för personer som är intresserade av att arbeta med fastighetsservice.

APRIL

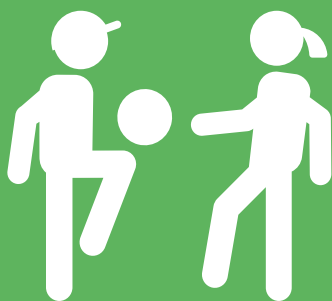
UTHYRNING.

34

lägenheter hyrs ut i nybyggda Promenadskon i Älvsjö.



JULI



SOMMARAKTIVITETER.

Hyresgästernas barn deltar i sommaraktiviteter till rabatterad kostnad.

AUGUSTI



STADSODLING. Skördesäsong för de tre nya stadsodlingarna i Farsta Strand och Larsboda.

NOVEMBER



MATAVFALL I FOKUS. Alla hyresgäster får information om hur de kan sortera sina matrester.

DECEMBER

UTHYRNING. 70 lägenheter i de första Stockholmshusen i Säterhöjden hyrs ut.

HYRESSÄTTNING. Klart för Stockholmshyra – en systematisk hyressättning för att stärka hyresrättens ställning i Stockholm.





Hållbarhets- rapport 2018

2018 i siffror





BESTÅNDET	2018	2017
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	38 929	35 500
Antal fastigheter	392	382
Antal lägenheter	19 410	19 215
Antal lokaler	2 248	2 176
Hyresintäkter bostäder, mnkr	1 599	1 541
Hyresintäkter lokaler, mnkr	209	214
Investeringar, mnkr	1 515	1 282
Antal påbörjade lägenheter	252	478



MILJÖ	2018	2017
Energianvändning, kWh/m ² (Boa/Loa)	158,5	160,1
Koldioxidutsläpp, ton CO ₂ e	20 276	20 550



EKONOMI	2018	2017
Fastighetsintäkter, mnkr	1 883	1 828
Driftnetto, kr/m ²	608	617
Resultat efter finansiella poster, mnkr	309	335
Balansomslutning, mnkr	16 330	15 209
Soliditet – synlig, %	58,7	61,5
Soliditet – justerad, %	70,0	71
Avkastning totalt kapital, %	2,3	2,7



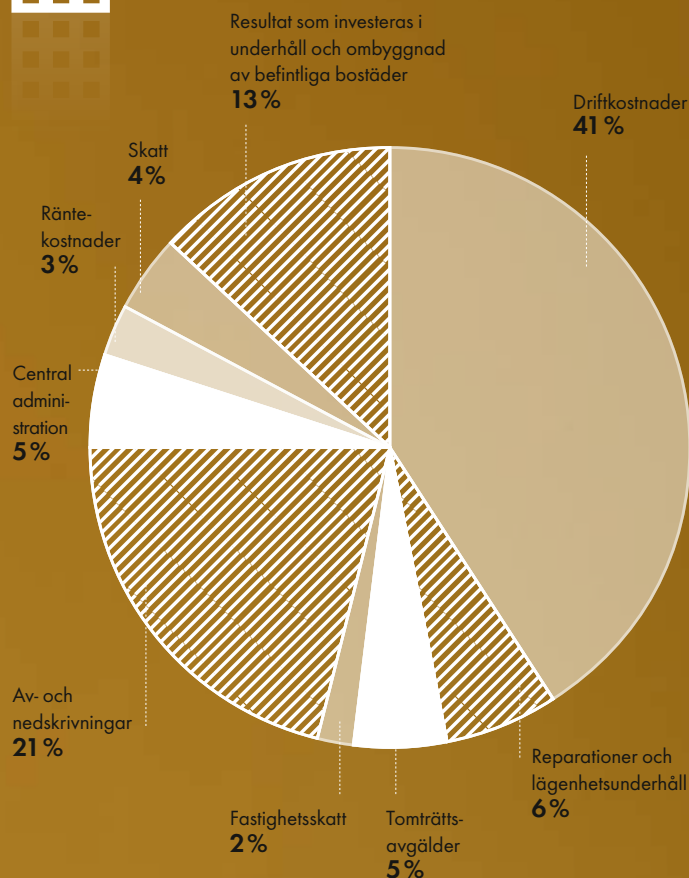
SÅ TYCKER HYRESGÄSTERNA	2018	2017
Serviceindex	81	82,4
Produktindex	76,6	78,5



MEDARBETARE	2018	2017
Antal anställda per 31 december	318	301



VAD ANVÄNDS BOLAGETS INTÄKTER TILL?



OM KONCERNEN AB FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad genom koncernbolaget Stockholms Stadshus AB. Familjebostäder äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har tre helägda dotterbolag av administrativ karaktär utan anställda; Hemmahamnen Kontor AB, Familjebostäder Fastighetsnät AB samt Gyllene Ratten Ny AB. Om inget annat anges avses hela koncernen AB Familjebostäder.

Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2018. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

Med smarta arbetssätt kan vi bygga mer effektivt och skapa hem åt fler

Stockholm växer i snabb takt och behovet av attraktiva och trivsamma hyresrätter ökar. Familjebostäder bidrar till en hållbar utveckling av staden genom att erbjuda trygga och välkomnande hem för dagens och framtidens stockholmare.

ATT VARA MED och skapa en klimatsmart och hållbar stad är en naturlig del av vårt allmännyttiga uppdrag. Det gör vi genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler med hyresrätt för Stockholms behov. I det förändringstryck som råder utmanar det oss att göra kloka och ansvarsfulla val inför framtiden i en stad som utvecklas i snabb takt. Familjebostäder har en viktig uppgift att skapa hållbara hem för stockholmare i flera generationer framöver. Med blicken i backspegeln på ett händelserikt 2018 kan vi glädjas åt de viktiga steg vi tagit för att bidra till en mer hållbar stad.

TRYGGA BOENDEMILJÖER

Ett bra boende och en god livskvalitet hör ihop. För Familjebostäder innebär det att utveckla boendemiljöer där våra hyresgäster trivs och känner sig trygga. Vi riktar ett särskilt fokus på våra tyngdpunktsområden Rinkeby, Tensta, Rågsved och Fagersjö. Där har vi de största sociala utmaningarna och där kan vi som bostadsbolag göra verklig skillnad. Vår ambition är att hålla en hög förvaltningskvalitet och skapa goda livsmiljöer i samarbete med andra engagerade aktörer. Med tålmod och

långsiktighet kan vi med gemensamma ansträngningar bidra till en positiv utveckling.

FRAMTIDENS STOCKHOLM

Vi är snart en miljon stockholmare i vår vackra stad. Stockholm växer och det gör även Familjebostäder. Vi har nu närmare 20 000 hyresrätter i beståndet och fler kommer det att bli. Den närmsta tiden har vi ett uppdrag att påbörja minst 500 nya lägenheter varje år. Utöver det ser vi till att våra fastigheter vårdas och anpassas för framtiden och att hyresgästerna får den goda service de förväntar sig.

KLIMATSMARTA STEG

Familjebostäder arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan i alla delar av verksamheten. För att lyckas behöver vi framför allt minska vår energianvändning och siffrorna visar att vi är på rätt väg. I längden bidrar det till både lägre förvaltningskostnader och bättre klimat.

Under 2018 påbörjade vi ett samarbetsprojekt där vi beräknar livscykeln för allt material i vår nyproduktion. Förhoppningen är att kunna påverka framtida regler och metoder för byggbranschen –

en välkommen utveckling som blir fortsatt intressant att vara med och driva.

STOCKHOLMSHYRA 2020

I slutet av året tog vi ett stort kliv framåt tillsammans med våra systerbolag och Hyresgästföreningen Region Stockholm. Vi kom överens om att införa Stockholmshyra från år 2020, en enhetlig hyresmodell som kan stärka och utveckla hyresrätten på lång sikt.

FÖRSTA STOCKHOLMSHUSET FÅR HYRESGÄSTER

När det första Stockholmshuset såg dagens ljus under vintern kunde vi börja hyra ut till förväntansfulla framtida hyresgäster. Om vi kan säkra en fortsatt volym av Stockholmshusen kommer både planeringsskedet och byggprocessen att gå fortare, med sänkta kostnader som följd i kommande projekt. Får vi förutsättningar att lyckas med detta skulle det innebära ett kraftfullt genombrott mot ständigt ökande produktionskostnader i en bransch som brister i sin konkurrens.

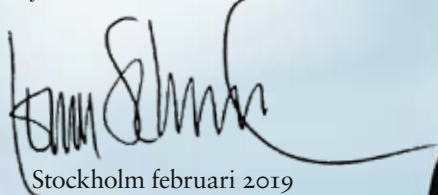
FRAMTIDEN ÄR DIGITAL

Vi lever våra liv allt mer digitalt och förväntar oss service och tillgänglighet dygnet runt, när det passar oss. Så gör också våra hyresgäster. Det fastighets-system som bolaget byter till under året skapar förutsättningar för mer effektiva arbetssätt och förenklar vardagen för våra hyresgäster. Det blir dessutom lättare att kommunicera med varandra, våra hyresgäster och entreprenörer.

Vi ser fram emot att vässa våra e-tjänster så att Familjebostäder kan fortsätta vara moderna, professionella och överraskande bra även i fortsättningen.

Jag vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare. Med ert stora positiva engagemang och nyfikenhet inför framtiden gör ni Familjebostäder ännu bättre, för både dagens och morgondagens stockholmare.

Jonas Schneider, VD



Stockholm februari 2019

Med blicken i backspegeln på ett händelserikt 2018 kan vi glädjas åt de viktiga steg vi tagit för att bidra till en mer hållbar stad.



—
Det finns många olika sätt att bo på: studentlägenhet, kompiskontrakt, ungdomskontrakt och vanlig hyreslägenhet. I Familjebostäders kundtidning Familjär nr 4 besökte vi kollektivhuset Färdknäppen på Södermalm, där ett av hyresgästernas barnbarn dagen till ära var på besök.



Vi bidrar till ett hållbart Stockholm

Familjebostäders affärsmodell är att erbjuda hem, bygga och förvalta hus samt utveckla levande stadsdelar. Det är så bolaget bidrar till ett hållbart Stockholm.

ERBJUDA HEM

Vi erbjuder stockholmarna hem att trivas i. En kundnära förvaltning bedrivs i egen regi och för att kunna erbjuda hyresgästerna god service upphandlas och kvalitetssäkras mark- och städentreprenörer, avfallsentreprenörer samt leverantörer för inre lägenhetsunderhåll. Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger hyresgästerna möjlighet att göra miljömedvetna val. För en rättvis förmedling hyrs lägenheterna ut via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

BYGGA OCH FÖRVALTA HUS

Tillgång till bostäder är en förutsättning för Stockholms utveckling. Bolagets byggprojekt leds av interna och externa projektledare. För uppförande av husen samt renovering och ombyggnad upphandlas arkitekter och byggtreprenörer. För att minimera nyproduktionens negativa påverkan tar

vi hänsyn till miljömässiga och sociala aspekter. Alla material ska vara giftfria och byggavfallet ska minimeras och återvinnas. Omsorgen om fastigheterna ger grunden för en långsiktig planering av underhållet och i förvaltningen av fastigheterna värnar vi miljön bland annat genom att kontinuerligt sträva efter minskad energianvändning.

UTVECKLA STAD

När staden växer med nya bostäder utvecklas också områden och platser. Trygga och attraktiva bostadsområden kräver engagemang och samarbete. Bolaget samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs, både idag och i morgon. Bolagets lokalutbud bidrar till levande stadsdelar med handel, service och mötesplatser.

EN LEVANDE AFFÄRSMODELL

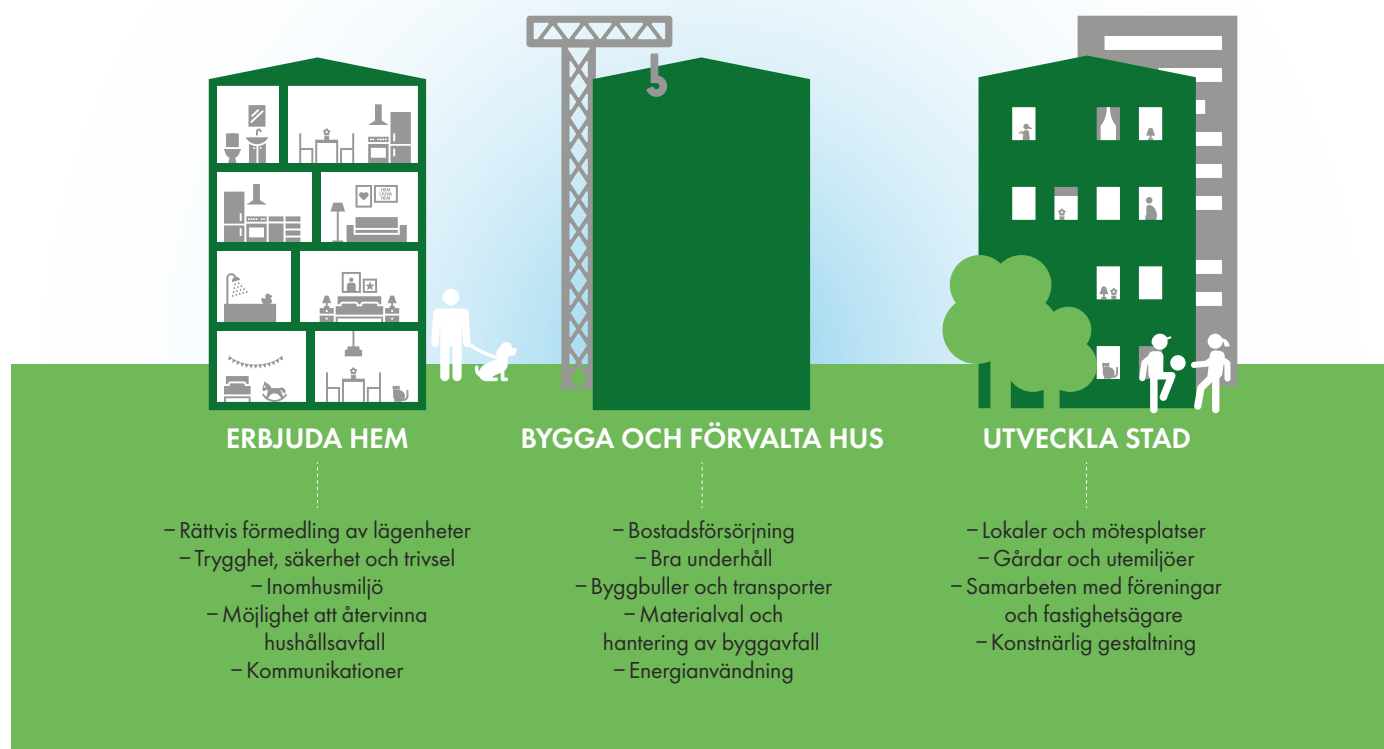
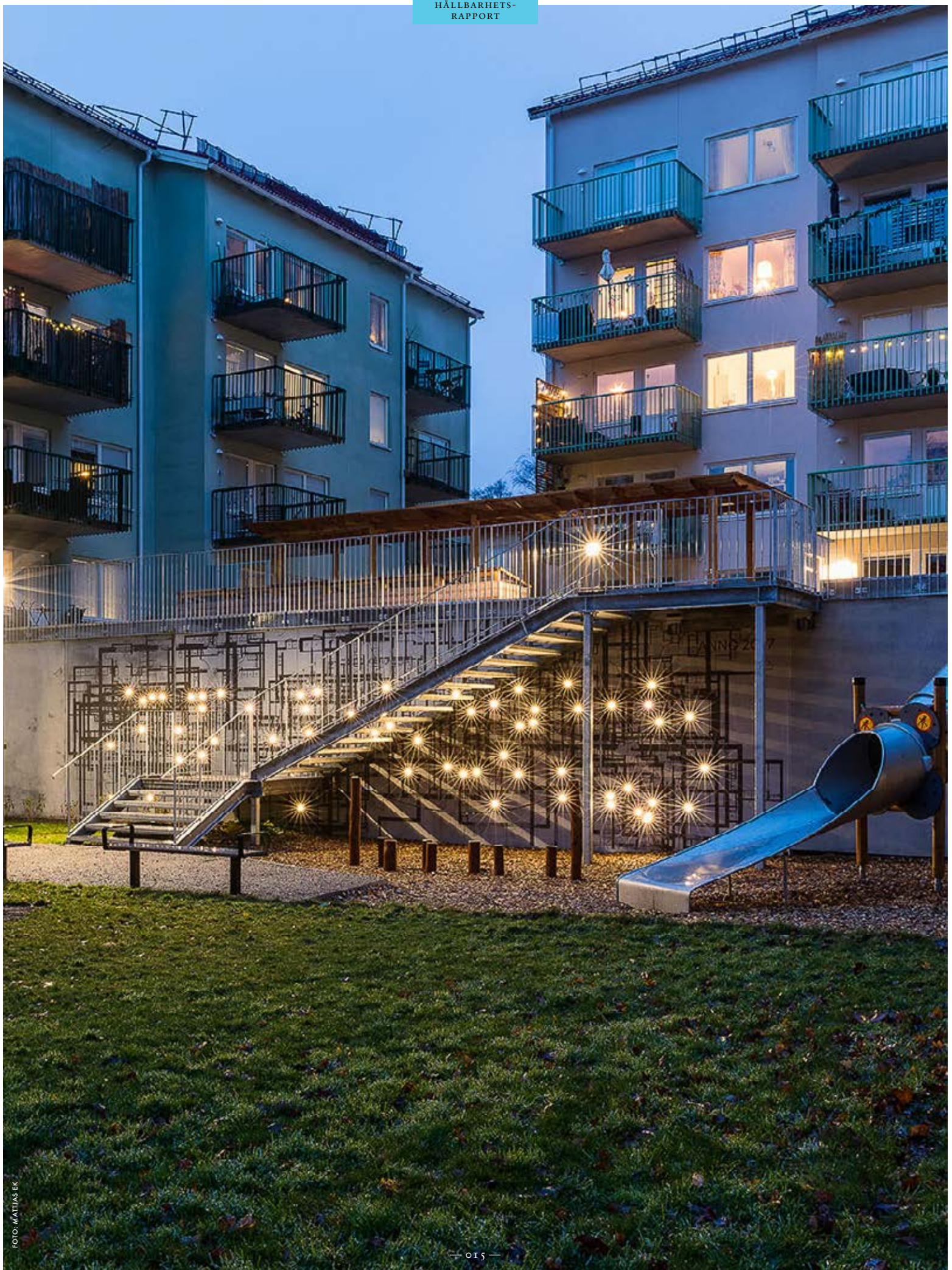


FOTO: MARIA ROSENLOF

I en av Familjebostäders fastigheter i Hammarby Sjöstad har en av hyresgästerna tagit initiativ till en bytesthorra i grovsoprummet.

Under året färdigställdes kvarteret Giggen i Tallkrogen och 75 familjer kunde flytta in i nya hyresrätter. På gården fick konstnären Kristina Muntzing i uppgift att skapa ett konstverk. Resultatet blev "Kom in på en kopp!" – ett grafiskt mönster baserat på lägenheternas planritningar och som tillsammans med led-lampor bildar en upplyst relief i betongen.





—
Inför byggnationen av det nya polishuset i Rinkeby pryddes planket runt om bygget av ett färgsprakande konstverk. Under handledning av konstnären och tatueraren Anders "Blekan" Bleckhorn hade nio ungdomar som sommarjobb att genom bild gestalta sina tankar om sitt område.

Vår dialog med intressenter

En bra dialog med de som är intresserade och berörda av bolagets verksamhet är viktig för att ständigt bli bättre. Familjebostäders nyckelintressenter är hyresgästerna, ägaren Stockholms stad, entreprenörer och leverantörer, myndigheter samt medarbetarna, som dagligen arbetar för att bolaget ska lyckas med sitt uppdrag.

VI HAR TIDIGARE kartlagt bolagets viktiga intressenter och vilka frågor som är viktiga för dem. Hyresgästenkäter, medarbetarnas kunskap utifrån bolagets dagliga dialoger, styrdokument och omvärldsbevakning ligger till grund för den analys som godkänts av företagsledning och styrelse. En översyn under året visar att kartläggningen fortfarande är aktuell. Våra viktigaste intressenter presenteras nedan.

HYRESGÄSTER

Minst 40 000 stockholmare bor i Familjebostäders fastigheter. Dialogen startar vid kontraktsskrivning och pågår under hela kundresan fram till att hyresgästen flyttar.

I vardagen når hyresgästerna bolaget med synpunkter, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller genom besök. Bolagets förvaltningsteam är dagligen i fastigheterna och möten med de boende är en del i vår relation med kunderna. En hyresgästenkät genomförs varje år.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Med lokala hyresgästföreningar hålls samråd och boendemöten. Tillsammans arbetar vi för ökat boendeinflytande. Hyresförhandling sker årligen med Hyresgästförening Region Stockholm.

LOKALHYRESGÄSTER

Familjebostäder hade vid årsskiftet 978 kommersiella lokaler. Särskilda lokalförvaltare skriver kontrakt och ansvarar för dialogen med lokalhyresgästerna om hur vi som fastighetsägare kan bidra till goda förutsättningar för deras affärsidé och utveckling.

LEVERANTÖRER OCH ENTREPRENÖRER

Bolaget är beroende av goda affärsrelationer. För att nå våra mål för bostadsproduktion är bygg-entreprenörer särskilt viktiga och för att nå högt ställda mål inom exempelvis avfallshantering, trivsel och energi är relationer med leverantörer inom fastighetsförvaltning avgörande. Dialog sker vid upphandling, avtalsuppföljning och i samband med olika utvecklingssamarbeten.

MYNDIGHETER OCH BOLAG

För att lyckas med sitt uppdrag har Familjebostäder dialog och samarbeten med många myndigheter. Särskilt viktiga är förvaltningarna inom Stockholms stad som ansvarar för exploatering, stadsbyggnad, trafik och miljö samt stadsdelarna. Vi samarbetar också med bolag inom Stockholms stad, som till exempel Svenska Bostäder, Stockholmshem, Stockholm Parkering och Bostadsförmedlingen.

ÄGAREN STOCKHOLMS STAD

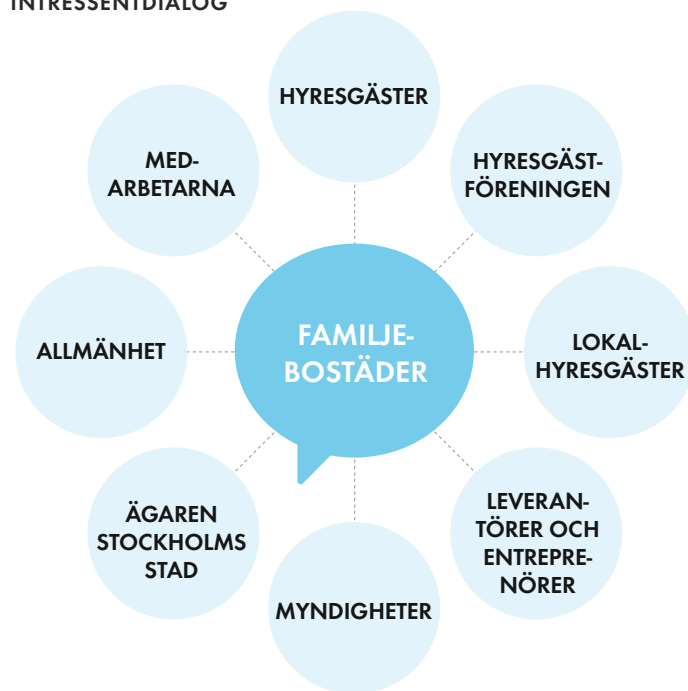
Bolaget har en kontinuerlig dialog med ägaren om ägardirektiv och kommungemensamma policyer, bland annat i samband med uppföljning av verksamhet och mål.

MEDARBETARNA

Aktiva och engagerade medarbetare som är delaktiga i bolagets utveckling är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Utöver de dagliga samtalen sker dialog via arbetsplatsträffar, i medarbetar- och lönesamtal, i samband med verksamhetsplanering och budgetering, i medarbetarenkäter, vid ledningsgruppsmöten och chefskollegium.

NÄRBOENDE OCH ALLMÄNHET

Bolaget följer den allmänna debatten i media och andra forum för att säkerställa att vi tar hänsyn till frågor som är viktiga för stockholmarna. Vi för också en dialog med närboende i de områden vi bygger nytt, bygger om eller utför underhållsåtgärder.

INTRESSENTDIALOG

Några av årets möten, dialoger och samverkan

ÖPPET HUS I FAGERSJÖ

De boende i Fagersjö har tidigare tyckt till om framtidsplanerna för området. Mötena med hyresgästerna har givit värdefull kunskap och idéer i den pågående detaljplaneprocessen. Under 2018 fick Familjebostäder och stadsdelen medel för att genomföra enkla och tydliga åtgärder för de boende. Därför installerades ny belysning på flera platser och branta sluttningar försågs med ledstänger. Barn, ungdomar och seniorer utsmyckade tillsammans en gångtunnel som ska färdigställas under 2019. Mötesplats Fagersjö utökade antalet aktiviteter och planer på en ny stadsodling tog form.

**LIVSCYKELANALYSER MINSKAR KLIMATPÅVERKAN**

Boverket har fått i uppdrag att hitta metoder och regler som visar byggnaders klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. För att samla kunskap i frågan pågår ett projekt 2018–2021 som finansieras av Energimyndigheten. Där deltar Familjebostäder tillsammans med andra bostadsbolag och aktörer inom Stockholms stad och Göteborgs stad. Vi genomför därför livscykelanalysberäkningar i all nyproduktion, där vi mäter klimatpåverkan för olika material. Syftet är att se hur klimatpåverkan i byggskedet kan

användas för att ställa krav vid markanvisning, projektering och i upphandlingsfasen. Det kan också bidra till mer klimat- och resurseffektiva material på marknaden.

FÄRGSPRAKANDE KONST I RINKEBY

Under sommaren skapade nio ferieungdomar ett 25 meter långt färgsprakande konstverk. Motivet med blommor från världens alla hörn symboliserade Rinkebys styrka och mångfald. Konstverket hängdes därefter på byggplanket som omger bygget av det nya polishuset i Rinkeby. Projektet genomfördes i samarbete mellan Familjebostäder, NCC och polisen.

SOMMARJOBBARE SKAPAR KONST I RÅGSVED

I Rågsved skapade sex unga sommarjobbare konst på en av Familjebostäders miljöstugor i samarbete med Remakebolaget och Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. Utifrån samtal om ekologisk, miljömässig och social hållbarhet skapades ett mosaikkonstverk som visar på återvinningens kraft.





SAMARBETE FÖR ÖKAD MATAVFALLSINSAMLING

Familjebostäder arbetar aktivt för att fler ska sortera sitt matavfall. Därför medverkar vi i Stockholm Vatten och Avfalls årliga matavfallsskampanjer. Vid ett par tillfällen under året fokuserade vi på matavfall i bolagets externa kommunikationskanaler. Vi delade också ut utrustning för matavfall till hyresgäster i de områden i Årsta och Farsta som hade lägst utsortering.

UTVECKLING AV GUBBÄNGENS CENTRUM

I maj genomfördes en workshop i Gubbängens centrum där lokalhyresgäster, föreningar, boende och andra offentliga representanter bjöds in. Syftet var att samla idéer och synpunkter inför kommande utveckling. Totalt deltog ett 40-tal personer, och särskilt stort intresse fanns från boende i området.

**BULGURBUSS
ELLER
TACOTAXI?**



VAD TYCKER HYRESGÄSTERNA?

I maj delade bolagets medarbetare ut årets hyresgästenkät till bolagets hyresgäster. Hyresgästerna fick tycka till om bolagets service, den egna lägenheten, utemiljön samt trygghet och trivsel. I och med att vi delade ut enkäten personligen ökade också svarsfrekvensen. Resultaten analyseras och utgör underlag för prioriteringar i all verksamhet, framförallt i förvaltningsverksamheten.



SAMVERKAN FÖR STOCKHOLMSHYRA

Stockholmshyra är en ny hyressättningsmodell som utvecklas i samarbete mellan Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Hyresgästföreningen Region Stockholm. Syftet med Stockholmshyra är att enklare beräkna en lägenhetshyra utifrån område, lägenhet, standard och service inom ramen för bruksvärdesystemet. På så sätt vill vi tillsammans införa en tydlig och transparent hyressättning inom Stockholms stad. I slutet av året kom parterna överens om att införa Stockholmshyra under 2020.



Familjebostäders arbete präglas av ett öppet arbetsklimat med goda relationer och ett tydligt och framstående ledarskap som främjar nytänkande och medarbetarnas delaktighet.

Vår strategi och våra mål

Utifrån direktiv från ägaren Stockholms stad formas Familjebostäders affärsplan, strategier, långsiktiga mål och årliga planering. Därifrån tar vi ut riktningen för att nå bolagets vision: Välkommande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.

BOLAGETS STRATEGI TAR avstamp i bolagets affärsplan, ägardirektiv*, Stockholms stads vision**, det grundläggande allmännyttiga uppdraget och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Fyra strategiska målområden och bolagets centrala hållbarhetsfrågor anger riktningen för förverkligandet av bolagets vision.

STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

Familjebostäder har identifierat fyra långsiktiga strategiska målområden utifrån bolagets uppdrag och ägardirektiv, *Tillväxt och förvaltningskvalitet*, *Stadsutveckling och social hållbarhet*, *Klimat och miljö* samt *Medarbetarskap och ledarskap*.

Tillväxt och förvaltningskvalitet

De närmaste åren ska Familjebostäder påbörja 500–750 hyresrätter per år. En utmaning som kräver stabil ekonomi, marktillgång, engagerade medarbetare, ökad produktivitet och effektivitet. Samtidigt utvecklar bolaget de förvaltningskvaliteter vi behöver för att underhålla befintliga fastigheter och tillgodose våra kunders behov.

Stadsutveckling och social hållbarhet

Familjebostäder satsar aktivt på att skapa attraktiva

och trygga bostadsområden. Det sker till stor del tillsammans med andra aktörer i området. Social hållbarhet är också integrerat i bolagets vardag genom att vi skapar arbetsmöjligheter och erbjuder verksamheter som ger stöd till människor och verkar för bättre livsvillkor.

Klimat och miljö

Bolaget arbetar för att minska vår klimatpåverkan i den egna förvaltningen och verksamheten. Det innebär minskad energianvändning, minskade koldioxidutsläpp, egen produktion av förnybara energikällor och ökad insamling av matavfall.

Medarbetarskap och ledarskap

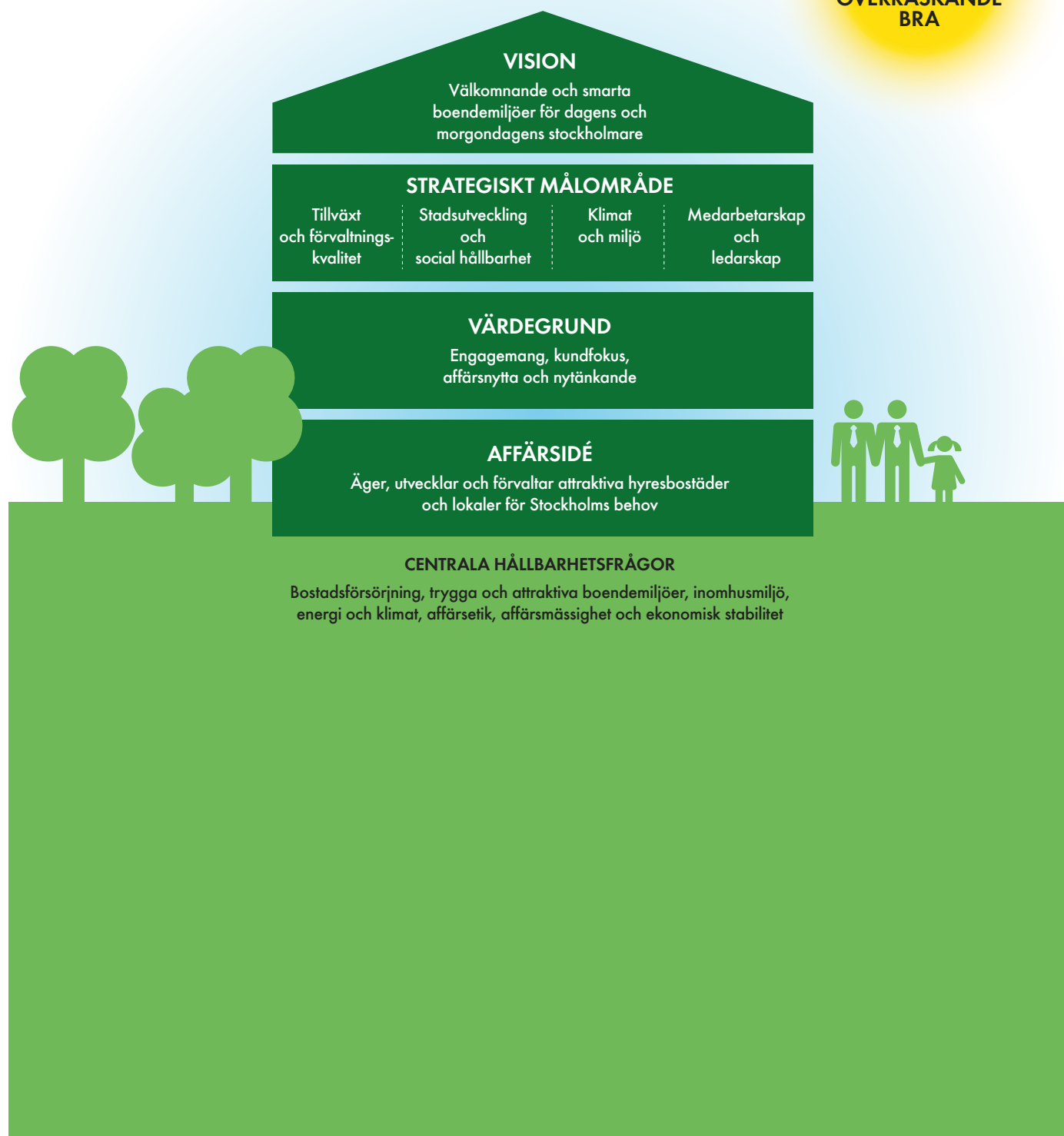
Familjebostäders medarbetare är förutsättningen för att lyckas med bolagets uppdrag. Att vara en attraktiv arbetsgivare kräver ett starkt arbetsgivarvarumärke, en god arbetsmiljö och utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Bolagets värdegrund, EKAN, med ledorden *Engagemang*, *Kundfokus*, *Affärsnytta* och *Nytänkande* ger medarbetarna stöd att verka för ett starkt varumärke; vi ska uppfattas som *Moderna*, *Professionella* och *Överraskande bra!*

* Ägardirektiven i kommunfullmäktiges årliga budget finns att läsa på stockholm.se/budget.

** Stockholm stads "Vision 2040 – ett Stockholm för alla" kommer att revideras under 2019.

AFFÄRSMODELL

MODERNA
PROFESSIONELLA
ÖVERRASKANDE
BRA



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Familjebostäder arbetar aktivt och långsiktigt för en bättre miljö, ett bättre samhälle och bättre livsvillkor för stadens invånare. Hållbarhetsredovisningen är upprättad utifrån GRI Standards, Global Reporting Initiative.

Bolaget har identifierat och prioriterat sex väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en analys av våra intressenters viktigaste frågor och hur de påverkar människa, miljö och samhälle. Analysen gjordes inför 2017 års rapport och den översyn som gjorts inför årets rapport visar att dessa fortfarande är aktuella. Uppföljning av våra viktigaste hållbarhetsfrågor görs med hjälp av de indikatorer som finns listade i GRI-index på sidan 63–69.

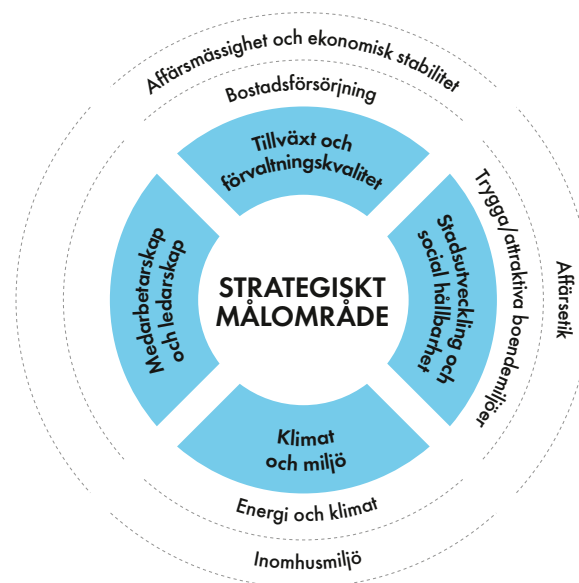
HÅLLBARHETSARBETET

Familjebostäder utvecklar och följer upp hållbarhetsfrågorna som en naturlig del av bolagets strategiska arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna har kopplats till tre av de strategiska målområdena:

- *Tillväxt och Förvaltningskvalitet*: Bostadsförsörjning samt Affärsmässighet och ekonomisk stabilitet
- *Stadsutveckling och social hållbarhet*: Trygga och attraktiva boendemiljöer samt Affärsetik
- *Klimat och miljö*: Energi och klimat samt Inomhusmiljö

Det fjärde strategiska målområdet, *Medarbetarskap och ledarskap*, är grunden för att lyckas med hållbarhetsarbetet.

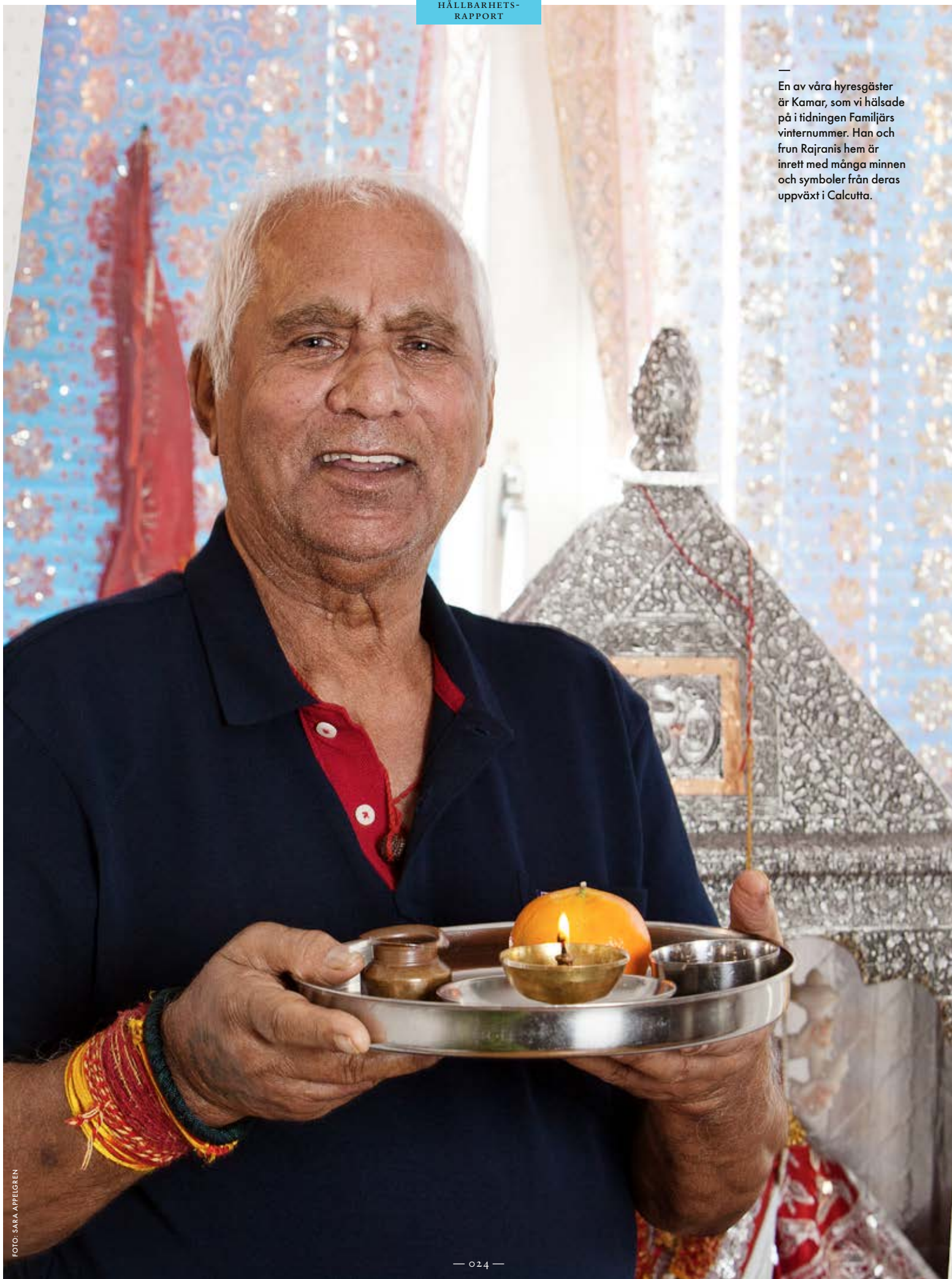
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR



HÅLLBARHETSARBETET



—
En av våra hyresgäster
är Kamar, som vi hälsade
på i tidningen Familjäs
vinternummer. Han och
frun Rajranis hem är
inrett med många minnen
och symboler från deras
uppväxt i Calcutta.



Familjebostäder finns för stockholmarna

Dagens 19 410 hyresrätter ska bli ännu fler för att möta behovet av nya bostäder i en stad som växer. Planen är att påbörja minst 500 nya hyresrätter varje år, så att vi kan öka våra möjligheter att erbjuda stockholmarna hem i trygga och attraktiva miljöer.

VI UTVECKLAR PROJEKTIDÉER i anslutning främst till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden och genom förvärv av mark. Arbetet styrs av en ackvisitionsplan för att säkerställa att projektutvecklingen sker systematiskt och i linje med Stockholms översiktsplan.

Våra nya lägenheter ska vara attraktiva för såväl dagens som morgondagens hyresgäster. Hög kvalitet i projekten, från ritning till färdig lägenhet, är avgörande. Bolaget tillämpar ett arbetssätt med egna systematiska kontroller och har egna specialister för bland annat VVS, el och bygg för att ytterligare förstärka kvalitetskontrollen.

En del i bolagets nyproduktion är Stockholmshusen, stadens bolagsgemensamma satsning för att i hög takt bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Satsningen innebär seriellt byggande av hus som uppfyller högt ställda krav på god arkitektur, energianvändning och tillgänglighet. Den stora volymen stödjer även branschens utveckling av tidseffektiv och kvalitativ bostadsproduktion.

HÅLLBART BYGGANDE

Att staden växer påverkar stadsbilden, miljön och alla oss som lever här. En ansvarsfull planering som tar hänsyn till olika intressen är därför viktig. Hänsyn tas till kulturhistoriska värden, befintlig natur, tillgänglighet samt byggets och materialvalens påverkan på miljö och människa. I markanvisningsförfarandet finns även krav på grönytefaktor, dagvattenstrategi och ekosystemtjänster.

Det nationella målet om materialåtervinning och återanvändning av icke farligt bygg- och rivningsavfall ska nås och är en utmaning för branschen. Bolaget ställer inte bara höga krav på de material som används vid uppförandet av nya fastigheter utan också hur mycket byggavfall som får genereras och hur stor andel som måste sorteras. Detta följs upp vid slutbesiktning genom ett energi- och miljöprestandaindex (EMP). För att utveckla arbetssättet för detta sker en utvecklingsatsning i ett utvalt nybyggnadsprojekt åren 2018–2023.

HEM FÖR ALLA

I planeringen av nya bostäder kartläggs efterfrågan av olika lägenhetsstorlekar, så att nyproduktionen kompletterar det befintliga bostadsutbudet. Bostäder för unga och studenter är prioriterade men även större lägenheter byggs för att familjer, kompiskolektiv och andra konstellationer ska kunna finna ett hem i flerbostadshus. Bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom Bostad Först. Vi bistår även staden i åtagandet att tillhandahålla bostäder till en av Stockholms bostadssociala resurser, SHIS Bostäder.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Ett systematiskt och välplanerat underhåll är viktigt i bolagets strävan att långsiktigt erbjuda bostäder med god kvalitet. Inventeringar genomförs och prioriteras med hänsyn till myndighets- och miljökrav. Underhållsåtgärderna genomförs med målsättningen att bibehålla eller öka fastighetens kvalitet samt att minimera de störningar i boendemiljön som underhållsprojekt innebär.

Bolaget har avtal med Hyresgästföreningen om HLU, hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Avtalet ger hyresgästerna rätt till underhåll med bestämda tidsintervaller, till exempel målning och nya vitvaror.

Hyresgäster som inte vill ha underhåll får en rabatt på januarihyran varje år. De hyresgäster som önskar tidigarelägga underhåll kan göra det mot en engångskostnad. Systemet ger god kontroll av underhållsbehovet och en stabil frekvens av åtgärder vilket ger en generellt god lägenhetsstandard i beståndet. Som komplement finns tillvalsprodukter att beställa mot kostnad, till exempel köksluckor, säkerhetsdörrar och ett utökat vitvaruutbud.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Bostäder

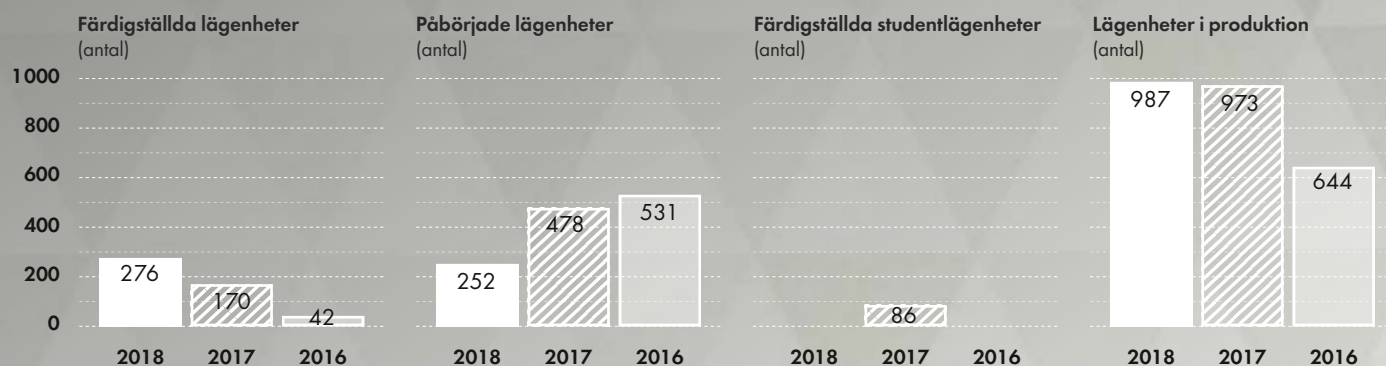
Bolaget har sitt största fastighetsinnehav i södra Stockholm, med tyngdpunkt i Farsta och Farsta Strand. Störst innehav på nordvästra sidan finns i Rinkeby och i innerstaden på Södermalm. Tvårums-lägenheter är i majoritet i beståndet. Innehavet innefattar fastigheter i alla stadens årsringar, men med en tonvikt på fastigheter uppförda åren 1945–1959. Andelen nyproducerade lägenheter kommer att öka under de kommande åren. Vid årets slut hade Familjebostäder 19 410 lägenheter i sitt bestånd och vår projektportfölj omfattar närmare 5 000 byggrätter.

Lokaler

Familjebostäders lokaler är i första hand belägna i anslutning till bostadsfastigheter. De rymmer allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola. Några av bolagets största lokaler är Lilla Adolf Fredriks skola i Vasastan och Kunskapsskolan i Enskede. Vi strävar efter ett mångsidigt lokalutbud där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällen och en trygg boendemiljö. Våra lokaler möjliggör också ett aktivt förenings- och kulturliv som ger liv mellan husen.

Vi äger också centrumanläggningar, bland annat i Gubbängen, Årsta och Rinkeby. I Gubbängens centrum pågår ett utvecklingsarbete för att skapa en attraktiv mötesplats för de kringboende. I Årsta äger och förvaltar vi en unik centrumanläggning med Stockholms stads högsta kulturhistoriska klassificering. Vi ansvarar för att Årsta centrum med Folkets Hus kan användas av dagens stockholmare och att de kulturhistoriska värdena bevaras för framtiden. I Rinkeby har vi under de senaste åren byggt och utvecklat handelsplatsen Rinkebystråket. Bolagets ambition är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som bidrar till att göra Rinkeby och stråket till en attraktiv plats.

Vid årets slut hade Familjebostäder 2 248 lokaler varav 978 kommersiella lokaler.



	2018	2017	2016
Investering i nyproduktion, mnkr	945	920	585
Investering i underhåll och ombyggnad*, mnkr	565	325	282
Resultatfört underhåll inkl. HLU och tillval, mnkr	102	93	93
Totalt antal lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling, antal	1 482	1 491	1 013



* Exkl. inre underhåll, tillval och resultatfört underhåll.

NYPRODUKTION
BYGGSTARTADE LÄGENHETER 2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Bandhagen	Filmcementet	37
Farsta	Drevvikshöjden	215

Totalt 252

NYPRODUKTION
FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter
Tallkrogen	Giggen	75
Älvsjö	Kabelverket 9	133
Älvsjö	Promenadskon	34
Gubbängen	Limkakan 4	34

Totalt 276

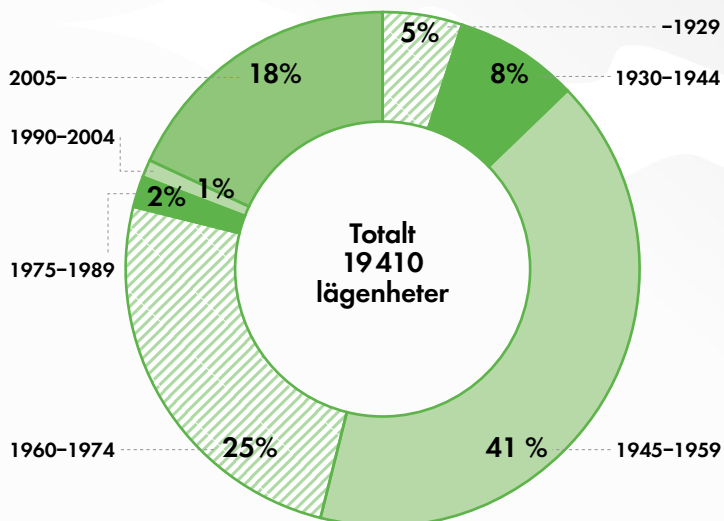
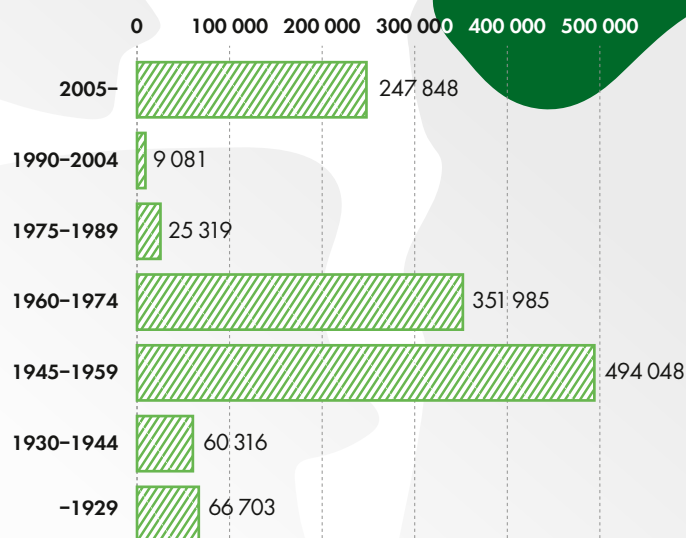
PÅGÅENDE OMBYGGNATION 2018

Stadsdel	Fastighet	Antal lägenheter	Planerat färdigställande	Resultat investering (mnkr)
Gubbängen	Limkakan 4	104	2018	285
Östermalm	Björken 18	30	2019	139
Rinkeby	Kvarnberget 9	0	2020	434
Kungsholmen	Väktaren 37	61	2022	84

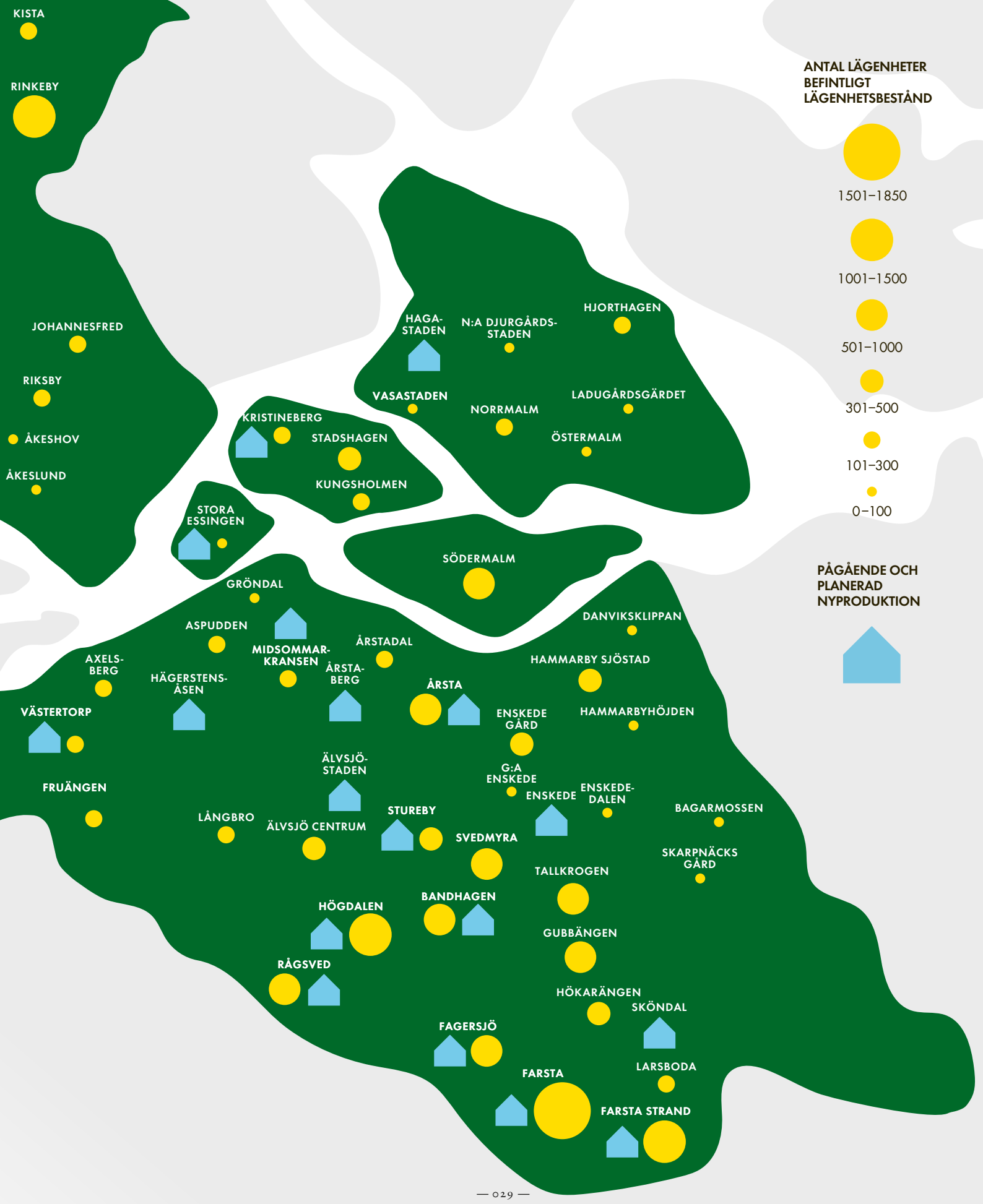
Totalt 195

Totalt 941

LÄGENHETSBESTÅND PER BYGGÅR

BOYTA (BOA) I m² FÖRDELAT PER BYGGÅR

— BOSTADSFÖRSÖRJNING / TILLVÄXT OCH FÖRVALTNINGSKVALITET —





Familjebostäder har god ekonomi

Familjebostäders fastigheter är en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Vi ska vara lönsamma på lång sikt så att vi kan fortsätta bedriva en verksamhet med hög kvalitet och skapa goda möjligheter för tillväxt.

EN STABIL EKONOMI är avgörande för att fortsatt bygga och förvalta stockholmarnas bostäder. I enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag har Familjebostäder ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer. Utdelning sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2018 har i princip hela bolagets resultat stannat i bolaget för investering i nya bostäder.

INVESTERINGAR

Att utveckla fastighetsportföljen genom investeringar i ny- och ombyggnation är en del av bolagets uppdrag och strategi att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår 2018 till 945 mnkr i nyproduktionen och 484 mnkr i om- och tillbyggnad. Investeringar i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Bolagets positiva kassaflöde från löpande verksamhet bidrar till investeringskraften och finansierar större delen av investeringar i befintligt bestånd. All extern finansiering sker via Stockholms stads internbank.

I samband med investeringsbeslut tas även hänsyn till hållbarhetsfrågor och under 2018 har

bolaget i utvalda projekt använt livscykelkalkyler för beslut. All nyproduktion utvecklas med kraven för miljöbyggnad silver som ambition.

AVKASTNING

Bolagets målsättning är en god och långsiktig hållbar avkastning i enlighet med ägardirektiven. Målen är i nivå med andra liknande fastighetsägare med motsvarande strategi och uppdrag. Direktavkastningen uppgår till 2,2 procent och avkastning på det totala kapitalet uppgår till 2,3 procent vilket är i linje med bolagets strategiskt långsiktiga mål. En god lönsamhet är en förutsättning för att upprätthålla och utveckla vår förvaltningskvalitet, underhålla befintligt fastighetsbestånd och genomföra planerad ny- och ombyggnation.

SOLIDITET

Den synliga soliditeten är 58,7 procent och den justerade soliditeten (lånat kapital i relation till marknadsvärde) uppgår till 70 procent. Soliditeten är därmed god och skapar möjlighet för tillväxt. Investeringarna i nyproduktion kommer att vara positiva för bolagets ekonomiska utveckling även om soliditeten på kort sikt minskar. Bolaget finansiella ställning är fortsatt mycket god.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

En del av det ekonomiska värde som bolaget skapar avser värdeförändring i fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas årligen genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod. Under 2018 ökade marknadsvärdet till 38 929 miljoner kronor vilket innebär en värdeökning med 5,4 procent i fastighetsbeståndet. Inklusiva investeringar i pågående ny- och ombyggnation har marknadsvärdet ökat med nästan 10 procent jämfört med 2017. Över en femårsperiod har marknadsvärdet ökat från 18 835 kr/kvm till 25 757 kr/kvm.

Förändring av fastighetsbeståndet

mnkr	2018	2017
Verkligt värde vid årets början	35 500	32 417
Köp och försäljningar	0	36
Investeringar i nyproduktion	945	921
Investeringar i befintligt bestånd	567	230
Orealiserade värdeförändringar	1 917	1 896
Verkligt värde vid årets slut	38 929	35 500



FOTO: FAMILJEFÖRÄDAR



Genom hela byggprocessen är kontrollerna noggrant kring alla materialval, beståndsdelar och ämnen.

HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med hyresgästföreningen. Den generella hyreshöjningen för bostäder uppgick till 1,3 procent 2018 vilket motsvarar en hyreshöjning på 88 kr per månad för en medelstor lägenhet på 64 kvm. Förhandlingen med hyresgästföreningen resulterade i en hyresutveckling på 2,35 procent för 2019.

Inom fastighetsbranschen är driftnetto per kvadratmeter ett vanligt mått på en kostnadseffektiv förvaltning och ett vedertaget nyckeltal för jämförelse mellan fastighetsbolag. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, har minskat de senaste åren främst till följd av satsningar som bolaget gör kopplat till digitalisering och utveckling av fastighetsförvaltningen, vilket på kort sikt påverkar driftnettot negativt.

	2018	2017	2016
Årets resultat efter skatt (mnkr)	238	228	245
Direktavkastning (%)	2,2	2,4	2,7
Avkastning på totalt kapital (%)	2,3	2,7	2,9
Synlig soliditet (%)	58,7	61,5	63,6
Justerad soliditet (%)	70,0	71	71,7
Marknadsvärde (mnkr)	38 929	35 500	32 418
Driftnetto (kr/m2)	608	617	620

—
Egen härd är guld
värd. Det gamla
ordspråket är långt mer
än en klyscha, och det
förhållningssätt som
Familjebostäder hela
tiden arbetar efter: att
erbjuda stockholmarna
ett tryggt hem.



Familjebostäder tar ansvar

Ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet är mycket eftertraktat i Stockholm. Med ett betydande fastighetsinnehav följer ett stort ansvar för att verksamheten bedrivs korrekt, transparent och med integritet.

VARJE ÅR UPPRÄTTAS en väsentlighets- och riskanalys för verksamheten. Inom det affärsetiska området är uthyrning av bostäder och upphandling identifierade som de två viktigaste områdena.

RÄTTVIS UTHYRNING

En trygg och rättvis bostadsmarknad bygger på korrekta hyresförhållanden. När efterfrågan på bostäder är stor är det viktigt att lägenheter kommer stockholmarna till godo på rätt sätt. Förmedling av Familjebostäders hyresrätter sker via Bostadsförmedlingen i Stockholm, vilket är ett transparent och rättvist system där bostäder förmedlas efter kötid. Kontroll av uthyrningsprocessen genomförs för att säkerställa att våra rutiner och riktlinjer följs.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

Familjebostäder gör insatser för att minimera oriktiga hyresförhållanden, som exempelvis otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt. Det är ett viktigt arbete då oriktiga hyresförhållanden riskerar att skapa otrygghet för våra hyresgäster. Bolaget har vikt två heltidstjänster för att motverka otillåten andrahandsuthyrning. Familjebostäder arbetar kontinuerligt med fortbildning och informationsinsatser avseende hyresjuri-

diska frågor kopplade till olika typer av oriktiga hyresförhållanden. Vid ansökningar om lägenhetsbyten görs fördjupade kontroller för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Arbetet har lett till att totalt 66 lägenheter under 2018 har frigjorts för uthyrning via Bostadsförmedlingen.

UPPHANDLING OCH INKÖP

Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för miljardbelopp. Bolaget arbetar efter en så kallad kategoristyrd inköpsprocess, som skapar goda förutsättningar för bolaget att genomföra hållbara inköp samt effektiva avtalsuppföljningar. Upphandlingar sker i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställer bolaget olika typer av krav med syftet att minska negativa effekter i vår omvärld avseende bland annat miljö och social hållbarhet. Bolaget ställer exempelvis krav på ett aktivt miljöarbete i enlighet med ISO: 14001:2015 eller motsvarande och genom byggvarubedomningen, på socialt ansvarstagande som att leverantören ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor fria från diskriminering samt tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar.

KARTLÄGGNING AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, huvudsakligen inom byggtreprenad, drift och underhåll. Likt tidigare år har vi under 2018 kartlagt bolagets tio största leverantörer utifrån ekonomisk klassning, anmärkningar hos Skatteverket samt huruvida de har tagit fram en hållbarhetsrapport och uppförandekod. Uppföljningen visade att två leverantörer saknade hållbarhetsrapporter medan sex stycken saknade uppförandekoder. Kartläggningen skapar en grund för vidare diskussion med leverantörerna om Familjebostäders krav.

KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION

Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation gäller i bolaget och dessa har konkretiserats med hjälp av ett material som presenterats på chefskollegium samt vid arbetsplatsträffar under hösten. Riktlinjerna finns på intranätet. Här finns också ett förtydligande material där vanliga frågor och svar på området finns sammanfattat.

Nyttillträdda chefer har under året fått skriften Farliga Förmåner från Institutet mot mutor. Befintliga chefer har fått skriften tidigare år. För att sprida informationen till våra medarbetare har skriften även fördelats ut på våra kontor. Inför advent skickades ett brev ut till alla leverantörer. I brevet tackar VD för ett gott samarbete under årets som varit samtidigt som det framgår att vi avböjer alla former av julgåvor.

INTERN KONTROLL AV UTHYRNINGEN

Genom stickprovskontroller har cirka sex procent av nytecknade lägenhetsavtal under perioden januari–

december 2018 granskats. I granskningen har ingått kontroll av att beslutsunderlag och attester följer gällande rutiner och riktlinjer samt att avtalet med Bostadsförmedlingen efterlevs. Kontrollen visade att tillämpningen av reglerna för uthyrningen är tillfredsställande.

INTERN KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Under 2018 har vi genomfört extra kontroll av de leverantörer som har haft fler än fem fakturor under perioden januari–oktober 2018. Med hjälp av Skatteverket har kontroll skett av leverantörernas skatteform, om de är registrerade för mervärdesskatt, om de har skatteskuld samt om de är registrerade som arbetsgivare. Granskningen har omfattat cirka 350 leverantörer.

Familjebostäder kräver att byggtreprenörer regelbundet genomför så kallade seriositetskontroller av de underleverantörer de nyttjar. Familjebostäder bevakar att dessa kontroller genomförs.

Redovisningsenheten genomför löpande särskilda kontroller av fakturor där beloppet överstiger 500 000 kronor. Extra kontroll sker även av fakturor som konteras på konto för representation, kurser, utbildningar och konferenser för att säkra att gällande regelverk och lagstiftning efterlevs. För att förstärka den dagliga kontrollen av betalningsfiler använder bolaget sedan slutet av 2017 en tjänst som innebär automatiserade kontroller av leverantörsbetalningar. Bevakningstjänsten möjliggör automatiserade kontroller av exempelvis felaktiga betalningar, dubbelbetalningar, bluffakturor. Vidare framgår det om betalningsmottagaren har skulder hos Kronofogden eller saknar F-skattsedel.

Andel medarbetare utbildade
i anti-korruption under 2018 och 2017*

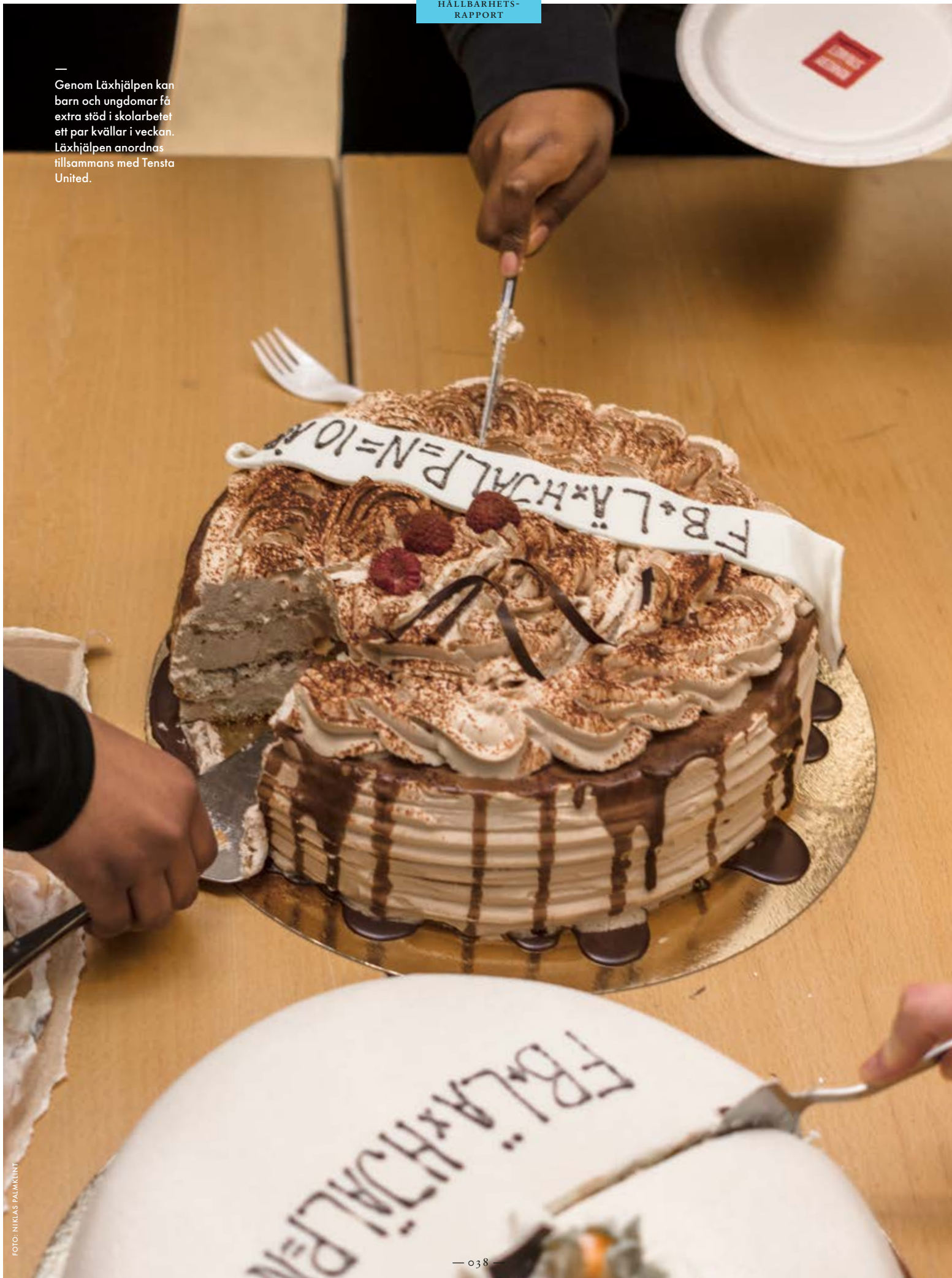
100%

	2018	2017	2016
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	5	7	5
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (st)	147	172	122
Avslutade utredningar av olaga andrahand (st)	109	204	157
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (st)	66	90	68
Total inköpsvolym (mdkr)	2,36	2,1	1,7

—
Under 2018 fyllde kvarteret Lammet 120 år. Lammet är det allra sista orörda kvarteret från de gamla Klarakvarteren. Det äldsta huset i Lammet uppfördes redan på 1600-talet medan övriga byggnader färdigställdes 1898. På innergården som är som en liten ministad i staden ryms bostäder, förskola, företag och butikslokaler.

* Statistik för 2016 finns ej tillgänglig.

Genom Läxhjälpen kan barn och ungdomar få extra stöd i skolarbetet ett par kvällar i veckan. Läxhjälpen anordnas tillsammans med Tensta United.



Familjebostäder bryr sig om

På Familjebostäder arbetar vi aktivt tillsammans med våra samarbetspartners för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och bostadsområden.

BOLAGETS TIO FÖRVALTNINGSTEAM finns tillgängliga för våra hyresgäster dagligen. Vi arbetar förebyggande med ronderingar i våra områden och fastigheter för att minimera åtgärdstider och antalet felanmälningar. Vi följer aktivt upp de avtal vi har med leverantörer inom städ- och marktjänster. Tillsammans med våra förvaltningsteam bidrar de till en ökad daglig närvaro och hög förvaltningskvalitet i våra områden.

FÖREBYGGANDE BRANDSKYDDSARBETE

Brand är den händelse som förorsakar de största och svåraste skadorna på människor och egendom. Familjebostäder bedriver ett aktivt och systematiskt brandskyddsarbete med en nollvision gällande bränder med dödlig utgång inom bolagets bestånd. Det är ett långsiktigt arbete som regleras av bestämmelserna i lagen om skydd mot olyckor. Utöver det regelverket gör vi insatser för att aktivt förebygga att bränder uppstår i hemmet.

För att nå ständiga förbättringar följer vi noga utvecklingen och genomför förbättringar inom genom utbildningar, teknik och information. Under 2018 har bolagets medarbetare inom förvaltningsverksamheten gått fortbildning i grundläggande brandskydd och brandskyddskontroller. De har även gått en utbildning i ett nytt sätt att arbeta med riskinventering, i samarbete med brandingenjörer. Det görs för att förhindra att bränder uppkommer,

underlätta släckningsarbete och utrymning samt förhindra spridning.

Inom ramen för ett utvecklingsprojekt med Storstockholms brandförsvär har brandinstruktörerna deltagit i en rad olika hyresgästaktiviteter och erbjudit hyresgästerna information, släckövningar samt brandfiltar som Familjebostäder tillhandahållit. Detta har varit väldigt uppskattat av våra hyresgäster.

Under 2019 kommer bolaget att göra en satsning på brandsäkerhet genom att dela ut brandsäkerhetsinformation och en brandfilt till samtliga hushåll. Vi planerar också att ha gårdsträffar på temat brandsäkerhet. Samtidigt fortsätter bolaget att satsa på konceptet Brandsäkert hem som arbetats fram av Brandskyddsföreningen, som standard i vår nyproduktion och större ombyggnationer. I konceptet ingår brandvarnare, brandsläckare, brandfilt, spisvakt och webbutbildning. Familjebostäder har även kompletterat med köksfläkt med släckutrustning för att erbjuda ett mer tryggt och brandsäkert boende.

TILLGÄNGLIGA BOENDEMILJÖER

Familjebostäder arbetar aktivt för att erbjuda tillgängliga boenden för alla och utgår bland annat ifrån stadens program för ökad delaktighet. I bolagets befintliga bestånd genomförs ett systematiskt tillgänglighetsarbete. I samband med

upprustningar och renoveringar tas trappstegshinder bort. I trapphusen görs kontrastmarkeringar för att underlätta för hyresgäster med synnedsättning. När vi bygger nytt ser vi till att boendemiljön uppfyller kraven för tillgänglighet. I bolagets byggstandard finns åtgärder för tillgänglighet som går utöver plan- och bygglagens bestämmelser.

GODA GRANNAR

Att bo i flerfamiljehus innebär både gemenskap och trivsel som bygger på en ömsesidig hänsyn grannar emellan. Familjebostäder arbetar aktivt för att öka trivseln i våra fastigheter och områden och att förebygga störningar i boendemiljön. Dagtid finns särskilda handläggare som ger stöd till våra hyresgäster i störnings- eller konfliktärenden. Kvälls- och nattetid kan hyresgästerna istället vända sig till en störningsjour, som hjälper till i dessa situationer. Arbetet med att minimera oriktiga hyresförhållanden ökar också tryggheten i våra fastigheter.

VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE

För den som fått svårigheter att betala sin hyra kan konsekvenserna bli stora. Familjebostäder driver ett aktivt vräkningsförebyggande arbete där vi tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker tidig kontakt med hyresgäster som riskerar vräkning. Under 2018 pågick ett gemensamt arbete för att skapa bättre förutsättningar för långsiktiga lösningar till kvarboende.

LOKALA SAMARBETEN

Många nya broar har byggts under 2018 för fortsätta trygghetssatsningar tillsammans med Stockholms stad, stadsdelsförvaltningarna, polisen, andra fastighetsägare och lokalt föreningsliv. Vårt gemensamma fokus är att främja trygga och attraktiva bostadsområden. En bra dialog med polisen, socialtjänsten, fastighetsägare samt engagerade hyresgäster har lett till en rad satsningar som trygghetsdagar, trygghetsvandringar och nattvandringar. I Farsta samarbetar Familjebostäder och stadsdelsförvaltningen kring trygghetsronderingar i området och ett trygghetsnummer dit hyresgästerna kan vända sig. Under

2019 kommer vi att fokusera på våra tyngdpunktsområden och satsa på fortsatta trygghetsbesiktningar, trygghet och säkerhet samt bostadssociala frågor.

ARBETSMARKNAD

Att bidra till att invånarna i våra områden får jobb med lön eller praktikplats är ett av våra viktigaste uppdrag inom social hållbarhet. Bolaget deltar i Stockholms stads årliga satsning på ferieungdomar. Det ger många ungdomar möjlighet till inkomst samt en värdefull introduktion till arbetslivet. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till praktik och arbetslivserfarenhet i samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen.

Under året har vi även initierat en fastighetsutbildning i samarbete med Arbetsförmedlingen och andra fastighetsbolag. Satsningen har medfört att vi har kunnat ta emot ett antal praktikanter och i något fall även kunnat erbjuda anställning.

TRYGGHET

Bolagets trygghetsarbete följs årligen upp i hyresgästenkäten. 2021 ska bolaget nå ett trygghetsindex om 82 procent. När hyresgästerna besvarade enkäten under våren 2018 uppgick trygghetsindex till 77,7 procent. Familjebostäder eftersträvar att balansera personlig integritet och trygghetsskapande åtgärder. Satsningar på digitala låssystem, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen och förstärkt fasadbelysning är prioriterade för ökad trygghet.

ATTRAKTIVITET

Bostadsområdets attraktivitet följs upp utifrån hyresgästernas svar på hur de trivs i sitt bostadsområde. I 2018 års mätning tyckte en stor majoritet av de svarande hyresgästerna att deras bostadsområde är ganska eller mycket attraktivt. Bakom dessa siffror ligger en hög ambitionsnivå, hög förvaltningskvalitet samt ett ständigt förbättringsarbete. Under året har vi kunnat erbjuda fler sommaraktiviteter i ett utökat antal områden. Vi har också kunnat ge fler ungdomar sommarjobb. Det skapar ett mervärde för våra hyresgäster.

	2018	2017	2016
Trygghetsindex, %	77,7	78,6	79,3
Attraktivitet, %	87,1	87,3	88,4

Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter



Antal ungdomar som feriearbetat hos oss



SAMARBETSFÖRENINGAR

Sommarlovsaktiviteter

- Akropol Basket
- Boxningsklubb Rågsved
- Bromma IF
- Brommapojkarna
- Djurskötsel Akalla 4H-gård
- Djurskötsel Tensta 4H-gård
- Enskede IK
- Hammarby Friidrott
- Hello World!
- Husby Art Camp
- Hässelby SK Friidrott
- Konstkolle Tensta
- Kungliga Svenska Segelsällskapet

- Promenadteatern
- Rågsveds IF
- Simklubben Neptun
- Spårvägen Simförening
- Vasalunds IF

Social hållbarhet

- Akropol Basket
- Atletico Rinkeby
- Boxningsklubb Rågsved
- Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
- Ett förenat Fagersjö
- Farsta stadsdelsförvaltning
- Fastighetsägare i Järva

- Hässelby-Vällingby Fastighetsägare
- Järfälla Brottningsklubb
- Lokala hyresgästföreningar
- Mittiprickteatern
- Musketörerna i Rågsved
- Nya Rågsveds Folkets Hus
- Promenadteatern
- Projekt Rågsved
- Qaran IF
- Projekt Rågsved
- Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
- Rågsveds Fastighetsägare
- Rågsveds IF

- Rågsveds Samhällsförening
- Shanta IF
- Som United
- Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
- Stiftelsen Lärhjälpen
- Svensk-Grekiska Föreningen i Norra Stockholm
- Taekwondo Föreningen Black Lions
- Tensta United IS
- The Global Village

Familjebostäder erbjuder hem för livets olika skeden. De små lägenheterna för det första egna boendet, den öppna planlösningen för småbarnsåren när alla vill vara nära, de nybyggda husen för pionjärerna i nya områden.



Familjebostäder erbjuder goda boenden

Människor spenderar mycket av sin tid i det egna hemmet. Familjebostäder lägger därför stor vikt vid att säkerställa en god inomhusmiljö.

GODKÄNDA BYGGMATERIAL

Hus som byggs och lämnas vidare till kommande generationer måste vara hälsosamma. Därför ska alla material och kemikalier vara miljökontrollerade i enlighet med Byggvarubedömningen. Målet för 2018–2023 är att i nyproduktion öka andelen godkända byggvaror med sikte på 100 procent. För att begränsa användningen av miljö- och hälsofarliga produkter i daglig förvaltning följer bolaget upp ramavtalade leverantörer genom regelbundna revisioner och stickprovskontroller och eventuella avvikelser hanteras.

ÄLDRE BYGGNADER

Bolaget äger hus som byggts under tidsepoker då dagens kunskap om byggmaterial saknades. I samband med renovering och ombyggnad genomförs inventeringar av byggmaterial för att identifiera hälso- och miljöfarliga ämnen såsom PCB och asbest. För att säkerställa en säker hantering av miljöfarliga ämnen finns rutiner för inventering, sanering och borttransport av farligt avfall. Krav ställs på företag som genomför sanering och hela saneringsprocessen följs upp.

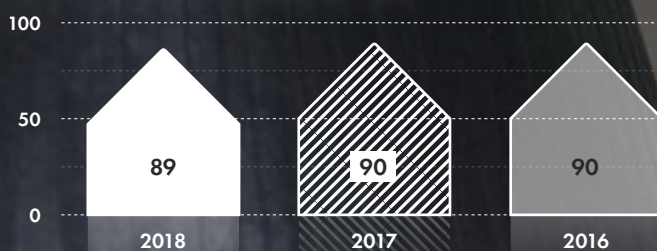
SUND INOMHUSMILJÖ

God ventilation är viktigt för en sund inomhusmiljö. Bolaget genomför i enlighet med lag- och myndighetskrav regelbundet kontroll av ventilationen (OVK) i alla byggnader. Nybyggda hus kontrolleras och därefter sker återkommande kontroller. Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning och mäter alla lägenheter med direkt markkontakt samt 20 procent av övriga lägenheter. Under 2017 inleddes ett arbete med ommätningar av fastigheter där mätningen genomfördes för mer än tio år sedan. Under mätsäsongen 2017/2018 gjordes drygt 1 400 radonmätningar. Utifrån mätresultatet tillkom nya fastigheter till vårt befintliga radonprogram. Vid förhöjda radonhalter tar bolaget fram en åtgärdsplan för radonsanering.

DE BOENDES UPPLEVELSE

I nyproduktion och vid stora ombyggnationer genomförs en enkät där hyresgästerna får svara på hur de upplever sin inomhusmiljö. Enkäten ställer frågor om temperatur, buller och luftkvalitet. 80 procent av hyresgästerna ska uppleva inomhusmiljön som bra för godkänt resultat. Enkätresultaten ligger till grund för åtgärder i fastigheten samt används som underlag i planeringen av nya projekt.

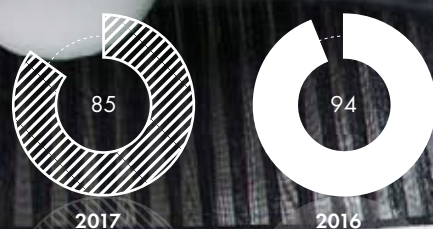
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)



Andel godkända obligatorisk ventilationskontroll* (%)



Nöjdhet i inomhusmiljöenkät** (%)



Våra miljökrav är hårda, inte minst när det gäller inomhusmiljö. Alla byggmaterial, färger, golv eller material som behövt någon sorts behandling kontrolleras noga och innehåller inga farliga produkter.

* Fr.o.m. 2018 anges nyckeltalet som: Antalet ventilationssystem med godkända OVK/totala antalet ventilationssystem.

** Uppgift för 2018 saknas.

— INOMHUSMILJÖ / KLIMAT OCH MILJÖ —



FOTO: GUSTAV KAISER

—
Inom Familjebostäders fastighetsbestånd finns hus som fyller 1 år och hus som fyller 150 år. Oavsett byggår är omsorgen om detaljer, bra materialval och god kvalitet viktiga hörnstenar – även i inomhusmiljön.



FOTO: GUSTAV KAISER



För tredje året i rad skapade sommarjobbande ungdomar konst på en av Familjebostäders miljöstugor, tillsammans med Remakebolaget i Rågsved. Utifrån diskussioner kring miljömässig och social hållbarhet växte konstverket i mosaik fram under sex veckor.

Familjebostäder värnar miljön

Ett av bolagets strategiska mål är att minska klimatpåverkan i den egna förvaltningen och stadens ambition är att vara fri från fossilbränsle år 2040.

MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP

Bolagets klimatpåverkan utvärderas årligen när vi följer upp verksamhetens koldioxidutsläpp. Beräkningarna görs enligt Stockholm stads beräkningsmodell och där ingår köp av fjärrvärme, fjärrkyla, el och bränsleanvändning från företagets bilar.

Fjärrvärmeleverantörens produktionsmix, det vill säga vilka bränslen som används för produktion av fjärrvärme, har en stor påverkan på koldioxidutsläppen. Därför har bolaget ett samarbete med Stockholm Exergi där vi i en förstudie utvecklar en metod för att minska behovet av kol- och oljetillskott i fjärrvärmeanläggningarna vid effekttoppar. Det är ett projekt som har potential att ge stor positiv effekt på Stockholms samlade utsläpp av koldioxid.

KLIMATMÅL

Familjebostäder har ett mål om att minska klimatpåverkan med 10 procent i den egna förvaltningen år 2023 jämfört med 2018. För att uppnå det arbetar bolaget i flera steg; Minskat energibehov och minskade utsläpp genom ökad användning av förnybar energi. Utsläppen som omfattas är produktion av inköpt energi (el, fjärrvärme, fjärrkyla) och egenproducerad energi (till exempel solenergi och vindenergi från egna anläggningar). Utöver detta ingår transporter inom förvaltningen av fastigheterna.

Under perioden 2016–2019 beräknar bolaget att vi kommer att öka den installerade ytan för egen förnybar energiproduktion med 40 procent. Det görs genom att installera ytterligare 1 800 kvm solceller och solfångare i nyproduktion och ombyggnad. 100 procent av köpt el är märkt Bra Miljöval (Naturskyddsföreningen).

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Fastigheternas energianvändning är bolagets mest betydande miljöaspekt. Bolaget arbetar aktivt utifrån en energi- och klimatstrategi för att minska energianvändningen i såväl befintligt fastighetsbestånd som i ny- och ombyggnation. Det långsiktiga energimålet fram till 2023 är att byggnadernas energibehov ska minska med minst 12 procent till 140 kWh/kvm/år jämfört med 2018.

I nyproduktion ska energianvändningen vara högst 55 kWh/kvm/år köpt energi och vid stora ombyggnader ska energianvändningen i stadens byggnader reduceras med som lägst 30 procent.

För energieffektivisering arbetar bolaget på bred front med en mix av effektivare värmesystem, ventilation med värmeåtervinning samt tilläggsisolering av fasader. En genomgående energikartläggning av samtliga fastigheter utförs 2017–2019 för att fastställa energiprestanda och ta fram åtgärdsförslag.

MILJÖMÅL FÖR NYPRODUKTION

För att nå uppställda energimål ställs höga krav på nyproduktionen. Miljömålen utvärderas och följs upp vid slut- och garantibesiktning via ett energi- och miljöprestandaindex (EMP). Vid slutbesiktning ligger fokus på giftfritt byggande och byggavfall medan garantibesiktningen fokuserar på minskad klimatpåverkan och god inomhusmiljö. Vi har ett miljömål om giftfritt byggande. Minst 90 procent av alla byggvaror ska vara miljögodkända i Byggvarubedömning. Målet har överträffats och vi har nått resultat om 94 procent miljögodkända byggvaror. Under 2018 har ett projekt pågått utifrån certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Guld. Nu inväntar vi att detaljplanen ska godkännas.

Forskning visar att en nyproducerad byggnad med låg energianvändning orsakar lika mycket klimatpåverkande utsläpp vid produktionsfasen som vid 50 års drift. Därför har Familjebostäder deltagit i ett utvecklingsprojekt, finansierat av Vinnova, och provat en klimatkalkyl, Livscykelanalys, för att beräkna klimatpåverkan för byggnadsmaterialen i ett nyproduktionsprojekt. Med detta beräkningsverktyg kommer bolaget framöver att sätta mål för att reducera produktionsfasens klimatpåverkan i nyproduktion.

AVFALLET SOM RESURS

Ökad insamling av matavfall bidrar till ökad biogasproduktion vilket minskar stadens klimatpåverkan. Stockholms stads mål är att år 2022 ska minst 70 procent av allt matavfall samlas in. Familjebostäder bidrar med fortsatt utbyggnad av insamlingssystem,

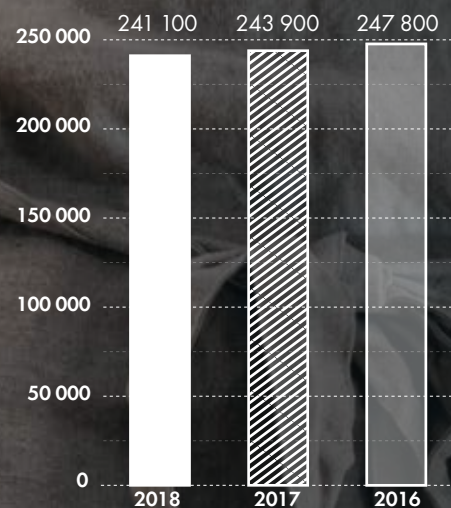
parallellt med kunskaps- och attitydpåverkande åtgärder för att öka hyresgästernas utsortering. I nyproduktion prioriteras matavfallssortering och när hyresgästerna flyttar in finns sorteringsutrustning redan på plats under diskbänken. Förutom matavfall har de flesta hyresgästerna möjlighet att sortera grov- och elavfall, småbatterier, tidningar samt glas. I nyproduktion arbetar bolaget efter en byggstandard som anger vilka källsorteringsfraktioner som ska prioriteras.

STYRNING AV MILJÖARBETET

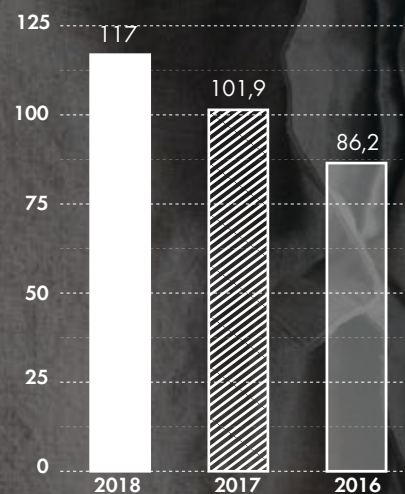
Bolagets miljöarbete styrs av nationella miljömål, Stockholms stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi. Strategin har förtydligats med vilka dimensioner våra solcellsanläggningar bör ha för att också vara lönsamma. För att säkerställa arbetssätt som ger ständiga förbättringar är bolaget miljöcertifierat och har under 2018 uppdaterat till SS-EN ISO 14001:2015. I enlighet med miljöledningssystemets struktur och rutiner planeras och följs bolagets betydande miljöpåverkan. En verksamhetsplan för miljö upprättas årligen med utgångspunkt i en risk- och väsentlighetsanalys. Stickprovskontroller genomförs regelbundet och systematiskt. Utbildning i miljöledningssystemet genomförs för alla nyanställda och för nyckelpersoner genomförs informationsträffar om aktuella miljöfrågor minst fyra gånger per år. I miljöarbetet tas också hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet för anställdas eller kunders hälsa.

För att få fler att sortera sina matrester delar vi ut startpaket i flera bostadsområden. Där finns allt våra hyresgäster behöver för att komma igång och bidra till en bättre miljö.

Energi användning (MWh)



Insamlat matavfall (ton/år)



	2018	2017	2016
Energiintensitet byggnader (kWh/m ²)	158,5	160,1	159,7
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO ₂ e/år)	85,3	74,9	57,1
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CCO ₂ e/år)	20 190	20 475	20 802

—
Det är viktigt att säkerställa kompetensförsörjningen. Familjebostäder erbjuder trainee- och praktikplatser för att locka fler unga till fastighetsbranschen. Jennifer Quach är energispecialist och har gått Stockholms stads traineeprogram. Efter traineetiden väntar en tillsvidareanställning på Familjebostäder.

Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är grunden till bolagets utveckling och framgång. Vår verksamhet präglas av ett öppet arbetsklimat med goda relationer och ett tydligt och framstående ledarskap som främjar nytänkande och medarbetarnas delaktighet. Bolaget erbjuder meningsfulla jobb på ett företag i utveckling.

ETT VIKTIGT JOBB

Familjebostäder ska de kommande åren bygga 4 000–5 000 nya hyresrätter. I detta arbete har bolaget behov av specialistkompetens inom många yrkesområden. Kompetensförsörjningen säkerställs genom ett starkt arbetsgivarvarumärke och under 2018 har vi drivit ett arbete för att tydliggöra bolagets erbjudande till nuvarande och framtida medarbetare. Genom samarbete med skolor, och genom att erbjuda trainee- och praktikplatser, vill bolaget locka fler unga till de många varierade yrkena inom fastighetsbranschen.

ETT FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH MEDARBETARSKAP

Den snabba förändringstakten och vår tillväxt ställer krav på utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Våra ledare är nyckelpersoner i detta förändringsarbete. Med målet att stärka bolagets chefer i sitt ledarskap har vi under året påbörjat en flerårig satsning på ledarutveckling.

Alla medarbetare ska aktivt kunna bidra till bolagets framgång och utveckling. Detta möjliggörs genom en ständigt pågående dialog där nya idéer tillvaratas med kundens bästa i fokus. Under året har vi utvecklat processer för ett resultatorienterat arbetssätt med en tydlig utgångspunkt i bolagets värdegrund och varumärke. Regelbundna arbetsplatsträffar skapar struktur för dialogen och

medarbetarnas inflytande. Arbetsplatsklimatet mäts årligen i en medarbetarenkät och resultatet utgör underlag för såväl bolagsövergripande som enhetsvisa handlingsplaner.

JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Familjebostäders arbete med jämställdhet och mångfald utgår från bolagets fortlöpande och systematiska arbetsmiljöarbete, den gällande lagstiftningen och stadens styrdokument. En viktig del i utvecklingen av vårt arbete för att säkerställa mångfald och lika-behandling är vår modell för kompetensbaserad rekrytering. Vår årliga lönekartläggning samt uppföljning med hjälp av frågor i medarbetarenkäten är ytterligare en del i det löpande arbetet för att säkerställa en jämställd arbetsplats.

GOD ARBETSMILJÖ

Vi har ett löpande och systematiskt arbetsmiljöarbete där bolagets arbetsmiljöpolicy beskriver inriktningen för hur vi åstadkommer en långsiktigt effektiv verksamhet, som innebär en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för samtliga anställda.

Frisknärvaron är 94 procent och ligger i nivå med föregående år. Vi bedriver ett aktivt och långsiktigt hälsoarbete som omfattar både stadigvarande friskvårdsförmåner och enskilda satsningar.

En av våra viktiga arbetsmiljöfrågor gäller hot

och våld mot personalen. I detta arbete har vi en policy för riskhantering, en handlingsplan för trygghet och säkerhet, en checklista för inkommande hot samt en handlingsplan för hur medarbetarna ska agera i en akut situation. Under året har även en interaktiv utbildning arbetats fram samt en regelbunden utbildning för våra nya medarbetare. Utöver detta genomför vi även specifika utbildningar inom trygghet och säkerhet för medarbetare som i sin yrkesroll har behov

av dessa. I medarbetarundersökningen angav 87 procent att de vet var de ska vända sig om de upplever att de blivit utsatta för hot eller våld.

Bolaget ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen liksom i kontakten med bolagets kunder. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmäld förekomst på arbetsplatsen ska hanteras.

—
Janne är en av Familjebostäders totalt 76 husvärdar. Han ansvarar för flera fastigheter i innerstaden, bland annat Lammet som 2018 firade 120 år.

—
En solig dag i maj samlades alla medarbetare för att diskutera aktuella frågor, umgås och lära känna nya kollegor. Temat var det goda medarbetarskapet med utgångspunkt i Familjebostäders värdegrund och varumärke.



FOTO: ANDERS HAMMARSTRÖM

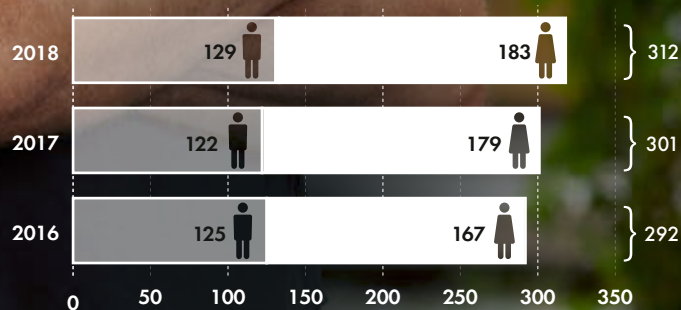
Aktivt medskapandeindex – AMI 2018

83 **79**

2018 2017

Familjebostäders medarbetare trivs på jobbet och är nöjda med sin arbets-situation. Det visar 2018 års värde för AMI, Aktivt Medskapandeindex.

Antal tillsvidareanställda vid årsslut, personer



	2018	2017	2016
Antal kvinnor i styrelsen	6	6	7
Antal män i styrelsen	8	8	7
Antal kvinnor i ledningsgrupp	4	5	4
Antal män i ledningsgrupp	3	2	2
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Frisknärvaro, %	94,3	94,7	93,5



—
Nyckeln till att driva ett välfungerande och välmående fastighetsbolag ligger i förståelsen för hur alla olika delar inom bolaget samspelar.

Vår organisation och styrning

ORGANISATION

På *Affärsutveckling* finns kompetens inom juridik, processtyrning, projektledning och internkontroll samt enheter för digital utveckling och miljö.

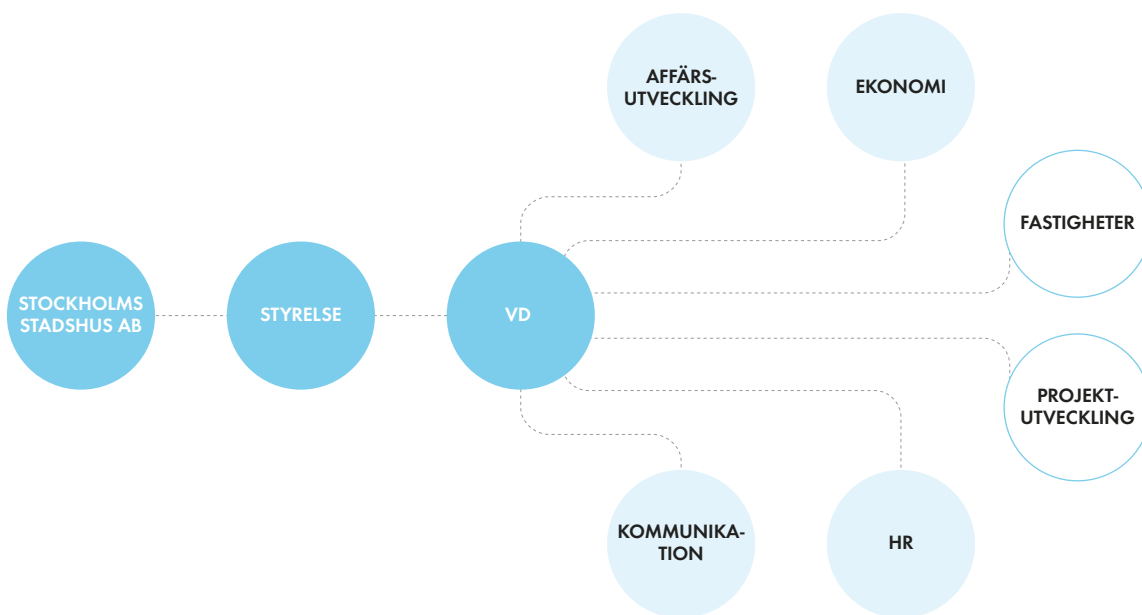
Inom *Ekonomiavdelningen* ryms funktionerna controlling, redovisning, analys och värdering, inköp och upphandling.

På *Fastighetsavdelningen* finns funktioner för drift, säkerhets- och trygghetsfrågor, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och kundservice. Här finns även tio geografiskt indelade förvaltnings-team som ansvarar för skötsel och underhåll av fastigheterna.

Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och underhålls- och ombyggnadsprojekt. Här finns även ansvaret för byggstandard och teknisk expertkompetens.

HR-avdelningen har det övergripande ansvaret för HR-frågorna på bolaget och ansvarar för att säkerställa bolagets processer inom kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö, arbetsrätt och lönebildning.

Kommunikationsavdelningen förvaltar och utvecklar bolagets varumärkesstrategi och ansvarar för strategiska och operativa kommunikationsinsatser.



STYRELSE OCH ÄGARE

Familjebostäders styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ledamöter och sju suppleanter. Under 2018 har styrelsen haft sju möten. Hur väl bolaget uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Stockholms Stadshus AB i samband med tertialbokslut samt i den årliga revision som Stockholms stad genomför av verksamheten.

Styrelsen har per 2018-12-31 följande sammansättning:

1. *Christina Elffors Sjödin**
ORDFÖRANDE (M)
2. *Ann-Margarethe Livh*
VICE ORDFÖRANDE (V)
3. *Arvid Vikman*
LEDAMOT (S)
4. *Åsa Odin Ekman*
LEDAMOT (S)
5. *Ray Zegarra*
LEDAMOT (MP)
6. *Mikael Lind*
LEDAMOT (M)
7. *Ewa Samuelsson*
LEDAMOT (KD)
8. *Thomas Högborg*
SUPPLEANT (S)
9. *Jenny Storm Gillberg*
SUPPLEANT (S)
10. *Daniel Gustafsson*
SUPPLEANT (MP)
11. *Lars-Erik Backman*
SUPPLEANT (V)
12. *Peter Lundberg*
SUPPLEANT (M)
13. *Marcus Hartmann*
SUPPLEANT (M)
14. *Hanna Gerdes*
SUPPLEANT (L)

** I november 2018 tog Christina Elffors-Sjödin över ordförandeposten och Ann-Margarethe Livh övertog posten som vice ordförande.*

— VÅR ORGANISATION OCH STYRNING —

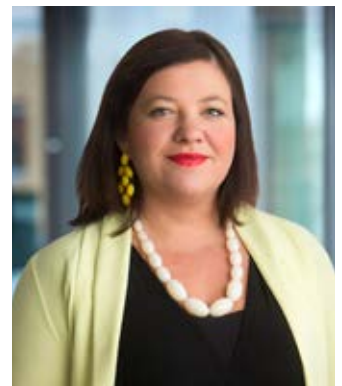
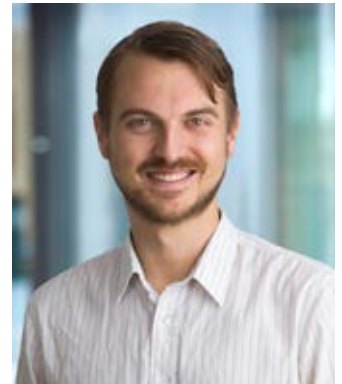
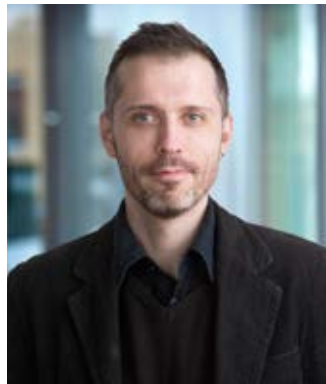
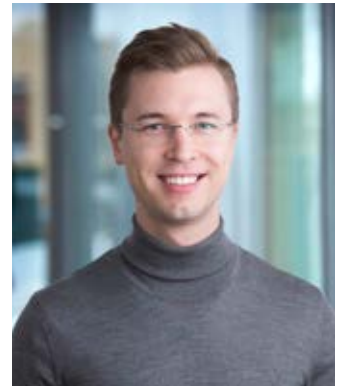


FOTO: OLOV HOLDAR

*Företagsledningen har per 2018-12-31
följande sammansättning:*

FÖRETAGSLEDNING

Familjebostäders VD är sedan april 2018 Jonas Schneider. Ledningsgruppen består utöver VD av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Affärsutveckling, Ekonomi, HR och Kommunikation. Styrmodellen utgår från bolagets strategi, målområden och hållbarhetsfrågor och görs operativt via avdelningarnas åtaganden kopplade till de övergripande målen. Åtagandena konkretiseras av varje enhet genom aktiviteter och nyckeltal. En sammanställning av måluppfyllelse görs vid tertiärrapportering och årsbokslut.

1. *Jonas Schneider*
VD
Anställd 2018
2. *Lars Nylund*
FASTIGHETSCHEF
Anställd 2018
3. *Håkan Siggelin*
CHEF PROJEKTUTVECKLING
Anställd 2012
4. *Erica Lawesson*
KOMMUNIKATIONSREKTÖR
Anställd 2011
5. *Karin Jacobsson*
EKONOMICHEF
Anställd 2015
6. *Therése Kjellgren*
HR-CHEF
Anställd 2017
7. *Susanne Kilgren*
TILLFÖRORDNAD CHEF
AFFÄRSUTVECKLING
Anställd 2010

— VÅR ORGANISATION OCH STYRNING —



FOTO: OLOV HOLDAR

REVISIONER

Familjebostäder genomgår varje år en ekonomisk revision som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. En intern och extern miljörevision genomförs inom ramen för ISO 14001:2015.

INTERN KONTROLL

Varje år upprättas en internkontrollplan med identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp med en rapport till VD och styrelse i samband med årsbokslutet.

RISKHANTERING

Familjebostäder gör löpande risk- och sårbarhetsanalyser som redovisas till staden. Detta är ett första steg i en kedja som syftar till att reducera risker, minska sårbarheter i bolaget och staden samt att förbättra vår förmåga att förebygga, motstå och hantera kriser och extraordinära händelser.

Analyserna ligger i sin tur som underlag för direkta åtgärder samt framtagande av riktlinjer och policyer. På uppdrag av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB antar Familjebostäders styrelse därutöver stadsgemensamma program, policyer och riktlinjer vilka sedan implementeras i bolaget. Samtliga riktlinjer och policyer finns tillgängliga för medarbetare på bolagets intranät.

LÄS MER OM BOLAGETS RISKER OCH
ARBETE FÖR ATT MOTVERKA DESSA:

Miljö

- Familjebostäder erbjuder goda boenden sid 43–45
- Familjebostäder värnar miljön sid 47–49

Sociala förhållanden och personal

- Våra medarbetare sid 51–53

Mänskliga rättigheter

- Vår organisation och styrning sid 61

Antikorrupcion

- Familjebostäder tar ansvar sid 36
-

Familjebostäder arbetar dagligen med att skapa en god boendemiljö för våra hyresgäster. Valförvaltade fastigheter är även bolagets bidrag till attraktiva bostadsområden.

FOTO: NIKLAS PALMKLINT



KRISHANTERING

Familjebostäder har en säkerhetschef som ansvarar för bolagets trygghets- och säkerhetsarbete. Det finns även en krisledningsorganisation som förutom VD och säkerhetschef utgörs av ytterligare nyckelpersoner inom bolagets olika verksamheter. Krisledningsorganisationen fortbildas och övar såväl inom bolaget och tillsammans med stadens övriga verksamheter för en höjd krisberedskap som är en del i det förebyggande krishanteringsarbetet som ständigt följs upp.

Under 2018 har rutiner och riktlinjer uppdaterats ytterligare och en utbildning har genomförts. Krisledningssystemet bedöms fungera väl.

STYRNING, UPPFÖLJNING OCH REVISION

Styrelsen har tillsammans med bolagets verkställande ledning det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges ägardirektiv och beslut verkställs. Uppföljning av mål och indikatorer sker tertialvis till Stockholms Stadshus AB i ett för staden gemensamt ledningssystem, ILS.

Lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, granskar hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv. Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

På Familjebostäder stödjer och värnar vi de mänskliga rättigheterna. De risker som förekommer i verksamheten handlar om likabehandling/ icke-diskriminering, jämställdhet och mångfaldsfrågor, samt trygghet och säkerhet. Detta gäller för våra medarbetare (sid 51) och för våra hyresgäster, där vi bland annat arbetar med tillgängliga boendemiljöer för alla och trygga utomhusmiljöer. Ett exempel på det är vårt förebyggande brandskyddsarbete. I tillgänglighetsarbetet utgår bolaget från stadens program för ökad delaktighet. Förutom att undanröja fysiska hinder genomförs kontinuerligt bemötandebildningar för vår personal (sid 39). Uppföljning av bolagets trygghetsarbete beskrivs på sidan 40.

Som bolag ska vi motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen liksom i kontakten med kunderna. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. I hyresgästundersökningen 2017 angav 98 procent av de som besvarat enkäten att de inte upplevt sig diskriminerade.

Vid upphandling av tjänsteleverantörer används verktyg som anti-diskrimineringsklausul (sid 35) samt uppförandekod. Arbetet med utökad riskanalys och uppföljning av leverantörsled avseende mänskliga rättigheter är under utveckling.



GRI-index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard.

Årets hållbarhetsrapport är bolagets andra. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta miljöchef Helena Ulfsparre på telefon 08-737 20 00.

INFORMATION OM ORGANISATIONEN

INDIKATOR	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
<i>Organisationsprofil</i>			
102-1	Organisationens namn	AB Familjebostäder	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Erbjuda hem, bygga och förvalta hus, utveckla stad.	13
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Stockholm	
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Sverige, Stockholms kommun.	55
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Familjebostäder AB ägs av Stockholms Stadshus AB	55
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	
102-7	Den redovisande organisationens storlek		8–9
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		51–53
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		35–37
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga förändringar har skett	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen. I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet	
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Miljöcertifiering enligt SS-EN ISO 14001:2015 Byggvarubedömningen	47–49
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna (Järva och Rågsved). SABO, Eurhonet, Sweden Green Council	
<i>Strategi</i>			
102-14	Uttalande från VD	VD-ord	10–11
<i>Etik och integritet</i>			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande	Värdegrund EKAN CSR-strategi Antagna policies och riktlinjer	22–23 51–53
<i>Styrning</i>			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		55–61

INFORMATION OM GRI-INDEX

INDIKATOR	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
<i>Kommunikation och intressenter</i>			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	Hyresgäster, Hyresgästförening, ägaren Stockholms stad, medarbetare, Stockholms förvaltningar, entreprenörer och leverantörer	17–19
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet	53
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		17–19
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		17–19
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		17–19
<i>Tillvägagångssätt för redovisning</i>			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		3
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes-/fråge-avgränsningar		21–23
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		23
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar		
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod		
102-50	Redovisningsperiod	2018	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		64
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	
102-55	GRI-index		63–69
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning ej externt styrkt. Se yttre sid 69.	69

Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Bostadsförsörjning

203, 103-1,2,3	INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN	KOMMENTAR	SIDA
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhandahållande av tjänster. Investeringar i prisvärt boende, subventionerade bostäder, allmänna rekreationsytor bevarande av historiska byggnader samt utbildning och vårdinrättningar i lokalsamhället.	Redovisning av bolagets nyproduktion samt förmedling av bostäder. Målet om att färdigställa 240 lgh 2018 har överträffats. Förskjutningar i projekt gör att mål om 740 påbörjade lägenheter inte uppnås. Lägenheter i produktion kommer att ligga på en fortsatt hög nivå under flera år framåt.	25–29

Affärsmässighet och stabil ekonomi

EGET, 103-1,2,3		KOMMENTAR	SIDA
FB1	Avkastning på totalt kapital		32–33
FB2	Soliditet		32–33

Affärsetik

205, 103-1,2,3	ANTI KORRUPTION	KOMMENTARER	SIDA
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korrupsionspolicyer och rutiner	Chefer och medarbetare har fått information om riktlinjer och regelverk. Våra leverantörer har informerats om att vi inte tar emot gåvor eller inbjudningar.	36
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Redovisning av Intern kontroll av uthyrningsverksamhet och leverantörer samt arbete med olaga andra hand. Fem procent av tecknade hyreskontrakt under jan–aug 2018 har granskats för att säkerställa att gällande riktlinjer efterlevs. GDPR har gjort det svårare att samla in information.	36

Attraktiva och trygga boendemiljöer

EGET, 103-1,2,3		KOMMENTAR	SIDA
FB1	Trygghet	Sammanvägt trygghetsindex i hyresgästenkät	41
FB2	Attraktivitet	Sammanvägt index för attraktivitet i hyresgästenkät	41

Inomhusmiljö

416, 103-1,2,3	HÄLSA OCH SÄKERHET	KOMMENTAR	SIDA
416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster	Inomhusmiljö utifrån radon och ventilationskontroll. Under 2017/2018 gjordes drygt 1 400 radonmätningar i fastigheter där mätningen gjordes för mer än tio år sedan. Utifrån mätresultatet tillkom nya fastigheter till vårt befintliga radonprogram, vilket påverkar utfallet för 2018. Under 2018 har inga inomhusmiljöenkäter genomförts.	44

Energi och klimat

302, 103-1,2,3	ENERGI	KOMMENTAR	SIDA
302-1	Energianvändning inom organisationen	Energianvändning mängden köpt fjärrkyla, köpt fjärrvärme och köpt el	48-49
CRE1	Energiintensitet i byggnader		48-49
305	UTSLÄPP		
305-1	Direkta (Scope1) utsläpp av växthusgaser	Mängden bränsleförbrukning från Familje-bostäders företagsbilar är inkluderade Användningen av andelen kWh från elbil är ej medräknade	48-49
305-2	Indirekta (Scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning	Störst påverkan på mängden CO ₂ e har användningen av fjärrvärme	48-49
6	AVFALL		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	Insamlat matavfall Statistiken från Stockholm Vatten och Avfall är inte kvalitetssäkrad	48-49

STOCKHOLM DEN 21 FEBRUARI 2019

CHRISTINA ELFFORS-SJÖDIN
Ordförande

ANN-MARGARETHE LIVH
Vice ordförande

ÅSA ODIN EKMAN
Ledamot

EWA SAMUELSSON
Ledamot

MIKAEL LIND
Ledamot

ARVID VIKMAN
Ledamot

DANIEL GUSTAFSSON
Suppleant

JONAS SCHNEIDER
Verkställande direktör

*Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067*

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår gransk-

ning 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

STOCKHOLM DEN 21 FEBRUARI 2019

ERNST & YOUNG AB

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor



A black and white photograph of a smiling man with short hair, wearing a light-colored button-down shirt. The image is overlaid with a green tint. In the background, another person is partially visible but out of focus.

Årsredovisning 2018

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2017.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB Familjebostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Bolagets års- och hållbarhetsredovisning publiceras på www.familjebostader.com.

Verksamhet

Familjebostäder har sedan 1936 bedrivit verksamhet inom fastighetsförvaltning med det övergripande uppdraget att, på ett ekonomiskt hållbart sätt, bygga, äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Verksamheten bedrivs med fokus på att möta flera olika kundgruppers behov av bostäder och ge god service. Bolaget verkar även aktivt för hållbarhetsfrågor inom socialt

ansvarstagande, minskad klimatpåverkan samt demokrati- och jämställdhetsfrågor.

I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Hemmamannen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

Händelser under året

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Under året har Familjebostäder påbörjat byggandet av 252 lägenheter. Filmcementet i Högdalen med 37 lägenheter påbörjades under våren och i december påbörjades även den första etappen i det stora utvecklingsområdet Drevvikshöjden i Farsta där bolaget totalt ska bygga nästan 600 nya lägenheter. I Älvsjöstaden fortsätter stadsutvecklingen tillsammans med JM där närmare 1 600 lägenheter planeras, både hyresrätter och bostadsrätter. Totalt

planerar Familjebostäder att bygga drygt 930 lägenheter i området varav 167 lägenheter har färdigställts under 2018. Ytterligare cirka 200 lägenheter är under pågående produktion och knappt 200 beräknas byggstarta 2019.

Totalt har bolaget nu 987 lägenheter i pågående produktion och har under 2018 färdigställt totalt 346 lägenheter i ny- och ombyggnation.

Familjebostäder har i dagsläget cirka 19 410 lägenheter i sin projektportfölj, varav cirka 500 student-

lägenheter. Bolaget har ett fortsatt långsiktigt mål med en hög byggnadstakt för att bidra till fler bostäder i Stockholm.

OMBYGGNATION

Ombyggnationen av det byggnadsminnesmärkta bostadshuset Björken 18 på Östermalm har pågått under året och första inflyttning beräknas till januari 2019. Under året har ombyggnation av Limkakan 4 i Gubbängen färdigställts med totalt 104 lägenheter.

Byggnationen av ett nytt polishus för en lokal polismyndighet vid Rinkeby Centrum pågår och ska totalt inrymma cirka 240 arbetsplatser vid färdigställande som planeras till våren 2020.

FASTIGHETSUNDERHÅLL OCH ENERGIPARÅTGÄRDER

Under året har bolaget haft cirka 230 fastighetsunderhållsprojekt till ett belopp om 111 miljoner kronor som utförts i enlighet med framtagna underhållsplan. Ett stort antal åtgärder avser energibesparingar då fastigheternas energiförbrukning utgör bolagets största miljöpåverkan och utgör en väsentlig del av fastigheternas driftkostnader. Övriga prioriteringar har gjorts utifrån fastigheternas underhållsbehov där markprojekt, takarbeten och hissar utförts.

Under året har även viss upprustning och hyresgäst Anpassning skett av ett antal lokaler.

Fjärrvärme utgör den största delen av bolagets energianvändning och energikostnad. Utöver energibesparande underhållsprojekt har fokus legat på effektiva arbetssätt och optimering av befintliga anläggningar vilket gett resultat och förväntas fortsätta leverera under 2019. Flera innovationsprojekt har också pågått under 2018, bland annat test av batterilager i fastigheten Avin samt ett samarbetsprojekt med Stockholm Exergi med målet att minska koldioxidutsläppen från Stockholm Exergis fjärrvärmeanläggningar.

UTVECKLING OCH ORGANISATION

Bolagets strategiska utvecklingsarbete har fortsatt fokus på att möta tillväxten av nya färdigställda lägenheter samt att bibehålla och utveckla en god förvaltningskvalitet till både nya och befintliga hyresgäster.

Bolaget har fortsatt arbetet med att utveckla affärs- och verksamhetsplanering under året med ett tydligt

fokus på bolagets kärnverksamheter; fastighetsförvaltning och projektutveckling. Förvaltningen fokuserar insatserna i högre utsträckning till bolagets tyngdpunktsområden Rinkeby/Tensta, Fagersjö och Rågsved.

Under året har ett par förändringar i organisationen genomförts med syfte att stärka vår förvaltningsförmåga och genomförandekraft samt rusta oss för utveckling. För bolagets förvaltningsavdelning har det inneburit renodling av och tydligare ansvar för funktionsområden, samt förbättrade förutsättningar för ett stärkt stöd till fastighetsförvaltningen. För avdelningen Affärsutveckling har förändringen medfört ett förtydligande av avdelningens uppdrag att stödja en hållbar affärs- och verksamhetsutveckling, digitalisering och utveckling av arbetssätt och processer.

Under året har en satsning startats kring ledarutveckling med utbildning för samtliga chefer. Bolagets ledarutveckling knyts till pågående förändringsarbete och utveckling av bl.a. ledning och styrning och processen för affärs- och verksamhetsplanering.

Projekt VERA, utveckling och implementering av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms stads bostadsbolag, har fortsatt under 2018 med planering för implementering och driftsättning under hösten 2019. Projektet bedrivs gemensamt tillsammans med de övriga allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm.

Utvecklingen av ”Stockholmshyra”, ett verktyg för transparent tillämpning av bruksvärdesystemet vid allmännyttans hyressättning inom ramen för gällande hyreslagstiftning, har fortsatt under 2018 tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm. I december 2018 tecknades en principöverenskommelse för fortsatt arbete med Stockholmshyra under 2019 och implementering under 2020.

För övrigt har bolagets satsningar på digitalisering och förändringsledning i syfte att modernisera och effektivisera arbetssätt givit goda resultat. Det innovativa förhållningssätt som etablerats under senare år har stärkt organisationens förmåga att tänka nytt och nyttja de tekniska hjälpmedel som leder till ökad grad av digitalisering. Vi är närmare visionen om en fullt ut digital kund och leverantörsrelation. Bolaget kommer därför att fortsätta satsa på kompetensstärkande åtgärder i förändringsledning för chefer för att ytterligare öka graden av digitalisering.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 392 (382) fastigheter med 19 410 (19 215) bostäder och 2 248 (2 251) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 417 518 (1 413 774) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehåller tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (88) procent och lokalerna 11 (12) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH INVESTERINGAR

Per 2018-12-31 uppgick marknadsvärdet till 38 929 (35 500) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,21 (3,33) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 591 (2 205) miljoner kronor projekt och bygggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 1 917 miljoner kronor vilket motsvarar 5,4 procent. Detaljer avseende värdeförändringen beskrivs i bolagets års- och hållbarhetsredovisning under avsnittet Familjebostäder har god ekonomi. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 16 101 (14 973) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under tilläggsupplysningar.

Under 2018 har Familjebostäder investerat 1 510 miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll.

MARKNAD

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm år 2018 gav en hyreshöjning på 2,35 procent respektive 1,85 procent (för tolv fastigheter med en normhyra över 1 800 kr/kvm) från 1 januari 2019. Det motsvarar en hyreshöjning om 29,55 kr/kvm och år. För en trea på 77 kvm innebär detta en höjd hyra för 2019 om 189 kronor per månad. På årsbasis kommer avtalet ge en ökad hyresintäkt om cirka 37 miljoner kronor.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög i såväl befintligt bostadsbestånd som den färdigställda nyproduktionen. Den växande regionen och efterfrågan på bostäder i Stockholm gör att bolaget idag inte identifierar några risker för marknadsrelaterade vakanser för bostäder. Omsättningen på lägenheter ökade något och uppgick till 8,1 (7,5) procent.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 92 (88) procent. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har minskat och uppgick vid årets slut till 4 (5) procent.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Inga förvärv eller försäljningar har gjorts under 2018.

Resultat koncernen

Bolaget uppvisar en fortsatt god ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 309 (335) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är fortsatt stark med ett driftnetto på 608 (617) kr/kvm. Minskningen är hänförlig till något högre driftkostnader som inte fullt ut kompenseras med högre intäkter. I driftnettot ingår cirka 15 (8) miljoner kronor hänförligt till utvecklingskostnader för ett nytt fastighetssystem. De totala hyresintäkterna ökade med 3,2 procent eller 57 miljoner kronor till 1 856 (1 799) miljoner kronor. Av ökningen kan cirka 20 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 1,3 procent från 1 januari 2018.

Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter samt ökade parkeringsintäkter. De totala driftskostnaderna ökade under 2018 till 777 (727) miljoner kronor och den totala förvaltningsytan utökades med 3 744 kvm. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll uppgick till 102 (93) miljoner kronor, vilket motsvarar 72 (66) kr/kvm.

Årets resultat efter skatt uppgick till 238 (228) miljoner kronor. I resultatet ingår en skattekostnad hänförlig till årets ej avdragsgilla räntekostnader med 4 (5) miljoner kronor.

Byggnaderna skrivs av enligt regelverket för komponentuppdelning vilket har gett en avskrivning

på i genomsnitt 2,28 procent på anskaffningsvärdet justerat för återförda nedskrivningar. De totala avskrivningarna (exkl nedskrivning) uppgick till 402 (381) miljoner kronor varav 367 (351) miljoner avsåg byggnader och 15 (13,5) miljoner kronor markanlägg-

ning och 20,6 (17,2) miljoner kronor inventarier.

Bolaget redovisar ett förbättrat finansnetto främst till följd av en lägre genomsnittlig räntesats jämfört med föregående år. Finansnettot förbättrades med 3 miljoner kronor till -57 (-60) miljoner kronor.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 5 945 (5 107) miljoner kronor. Det är en ökning med 838 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Totala investeringar under året uppgick till 1 515 (1 302) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 945 (920) miljoner nybyggnad, 565 (325) miljoner ombyggnad och underhåll och 5 (20) miljoner maskiner och inventarier. I föregående års investeringar ingick även ett förvärv om 37 miljoner kronor. Skulden finansieras via

Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 7 100 (6 500) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 1,0 (1,1) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 37 (34) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 15 (14) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 59 (61) procent. Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 70 (71) procent.

Risker och möjligheter

HYRESUTVECKLING

Trots att byggandet av bostäder förväntas öka kraftigt de kommande åren bedöms befolkningstillväxten i hela landet öka ännu snabbare. Sista december 2018 stod cirka 640 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med 44 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 7 procent. Även 2018 ökade antalet bostadssökande via bostadsförmedlingen i Stockholm med 7 procent vilket motsvarar de senaste årens ökning. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm fortsätter att öka kontinuerligt bedömer bolaget att risken för vakanser är mycket liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

NYPRODUKTION

Bolaget ska fortsätta bidra med nyproducerade bostäder i Stockholm och har som mål att bygga 500–700 nya hyresrätter per år. Den höga produktionsvolymen innebär risker inom investeringsområdet såsom risk för ökade räntekostnader och eventuella nedskrivningsrisker. För att hantera riskerna arbetar bolaget aktivt med riskanalys före investeringsbeslut. Bolaget har en projektorganisation som i enlighet med kvalitetssäkrade interna processer, styr och följer upp verksamheten, samlar och nyttjar resurser och kompetenser. Samtliga investeringar över 50 miljoner kronor godkänns av ledningsgruppen och beslutas av styrelsen utifrån ändamål och trygghet av rimliga och marknads-mässiga avkastningskrav.

FASTIGHETSKOSTNADER

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Beslutet i kommunfullmäktige från december 2016 om en marknadsanpassning av tomträttsavgäld påverkar bolagets ekonomiska resultat och fastighetsbeståndets marknadsvärde. Avgälderna fasas in med full avgäld för nyproducerade fastigheter 2019 och befintliga fastigheter 2020.

FINANSIERING

Finanspolicyn för kommunkoncernen Stockholms stad anger ramar för finansverksamheten i kommunkoncernen, det vill säga Stockholms stad, Stockholms Stads- hus AB och dess majoritetsägda bolag samt stadens övriga helägda bolag. Policyn syftar till att ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom kommun- koncernen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten.

Finansavdelningen inom Stockholms stad har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommun- koncernen. Familjebostäder har ansvaret för sitt finansiella resultat genom att ansvara för investerings- och försäljningsbeslut samt för optimering av sitt rörelsekapital.

Ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa netto- skulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostna- derna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens och som uppgår till 1,94 (2,13) år. Dagens ränteläge bedöms som exceptionellt lågt och för bolaget kommer en återgång till

normala marknadsräntor kräva åtgärder som en successiv höjning av hyresnivåerna, en kontinuerlig produktivitetsutveckling och ökad kostnadskontroll.

AVDRAGSREGLER FÖR KONCERNINTERNA RÄNTOR

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomstären 2014–2015 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncer- nen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatte- verkets tolkningar. Familjebostäder har yrkat att kon- cerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomstären 2014–2017. Skatteverket har i december 2018 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Familjebostäder har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014–2017 för utö- kade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut. Även för bokslutet 2018 har Familjebostäder reserve- rat kostnader genom en bedömning av hur den princip som Skatteverket använt påverkar inkomståret 2018.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomstären 2014–2015 önskar Familjebostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens dom under som- maren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

Utsikter 2019

2018 har präglats av en avmattning på bostadsmarknaden i framför allt Stockholm där byggnationstaken minskat avseende nyproducerade bostadsrätter och i slutet på året höjde Riksbanken styrräntan för första gången på sju år. Andelen byggstartade hyresrätter har dock fortsatt öka under 2018 och förväntas fortsätta öka enligt Boverkets prognoser för 2019. Familjebostäder fortsätter att investera och ytterligare öka produktionen och planerar att påbörja cirka 800 lägenheter och investera drygt 2 miljarder kronor i nya bostäder under 2019. Den stora efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion kvarstår och risken för vakanser bedöms som liten.

Bolaget fortsätter även arbetet och strävan att minska produktionskostnaderna och effektivisera produktionen. Satsningen på Stockholmshusen innebär ett ökat fokus på kostnadseffektiva arbetssätt mellan bostadsbolagen, exploateringskontoret och stadsbygg-

nadskontoret. Därutöver är förväntningarna höga gällande effektmålet att pressa produktionskostnaderna, vilket kan uppnås med en industriell produktion med fortsatt hög volym. Inom ramen för Stockholmshusen pågår projekt med tre planerade byggstarter 2019.

Arbetet med Stockholmshyra, ett transparent verktyg för systematisk hyressättning i Stockholm, kommer att intensifieras under 2019 efter den principöverenskommelse som tecknades med Hyresgästföreningen i slutet på 2018. Målet är att år 2020 implementera och tillämpa systematiserad hyressättning.

Ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem för Stockholms bostadsbolag produktionssätts enligt plan under hösten 2019. Det nya verksamhetssystemet ska bland annat skapa möjligheter att digitalisera arbetsmoment inom förvaltning och uthyrning vilket ger såväl effektiviseringsvinster som ett stärkt kund-erbjudande.

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING	2018	2017	2016	2015	2014
Hyesintäkter	1 856	1 799	1 772	1 734	1 702
Övriga förvaltningsintäkter	27	29	24	28	24
Summa fastighetsintäkter	1 883	1 828	1 797	1 762	1 725
Drift	-777	-727	-696	-689	-680
Underhåll	-102	-93	-93	-89	-110
Tomträttsavgälder	-100	-97	-99	-97	-95
Fastighetsskatt	-43	-41	-38	-36	-36
Summa fastighetskostnader	-1 022	-959	-926	-911	-921
Driftnetto	861	869	871	851	804
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	962	967	971	948	899
Av- och nedskrivningar	-402	-381	-387	-348	-195
Bruttoresultat	459	488	484	503	609
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-93	-80	-72	-83	-80
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	-	-14	1	-12	456
Rörelseresultat	366	394	414	408	986
Finansnetto	-57	-60	-63	-84	-118
Resultat efter finansiella poster	309	335	352	324	867
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Skatt	-71	-106	-106	-65	-175
Årets resultat	238	228	245	259	692

BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar	16 249	15 146	14 208	13 658	13 398
Omsättningstillgångar	81	64	130	155	180
Summa tillgångar	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578
Eget kapital	9 591	9 354	9 126	8 882	8 624
Avsättningar/långfristiga skulder	214	224	163	221	291
Kortfristiga skulder	6 526	5 632	5 049	4 710	4 663
Summa eget kapital och skulder	16 330	15 209	14 338	13 813	13 578



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Operativt resultat, mnkr	768	789	800	768	724
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	38 929	35 500	32 418	28 561	26 345
Bokfört värde fastigheter, mnkr	16 101	14 973	14 076	13 528	12 626
Direktavkastning, %	2,2	2,4	2,7	3,0	3,1
Överskottsgrad, %	45,7	47,6	48,5	48,3	46,6
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder, %	51,1	52,9	54,0	53,8	52,1
Driftnetto, kr/kvm	608	617	620	594	579
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	92,0	88,0	89,0	91,0	90,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	99,3	99,3	99,3	99,2
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Soliditet, %	58,7	61,5	63,6	64,3	63,5
Justerad soliditet, %	70,0	71,0	71,7	71,1	71,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,7	2,9	3,0	7,2
Avkastning på eget kapital, %	2,5	2,5	2,7	3,0	8,1
Belåningsgrad bokfört värde	36,9	34,1	32,0	31,2	33,7
Belåningsgrad marknadsvärde	15,3	14,4	15,1	16,2	16,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	6,6	6,6	4,9	8,3
OPERATIVA NYCKELTAL					
Operativt resultat, kr/kvm	542	560	569	536	521
Serviceindex	81,0	82,4	83,1	82	82
Produktindex	76,6	78,5	78,8	77,9	78,2
Aktivt medskapandeindex	83	79	- *	81	79
Energianvändning, kWh/kvm	158,8	160,1	159,7	161,3	164,6
Antal byggstartade lägenheter	252	478	161	445	-

* Ingen mätning utförd under 2016.

Definitioner till flerårsöversikten på nästa sida.

DEFINITIONER

Resultaträkning

- **DRIFTNETTO** Hyresintäkter och övriga intäkter minus fastighetskostnader inklusive reparationer, tomträttsavgälder samt fastighetsskatt
- **OPERATIVT RESULTAT** Driftnetto inklusive kostnader för central administration och försäljning
- **RÖRELSERESULTAT** Resultat före finansiella poster, bokslutsdispositioner och skatt

Lönsamhet

- **DIREKTAVKASTNING** Driftnetto i förhållande till fastigheternas marknadsvärde
- **ÖVERSKOTTSGRAD** Driftnetto i förhållande till totala fastighetsintäkter
- **AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL** Årets resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital
- **AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL** Rörelse-resultatet i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Förvaltning

- **DRIFTNETTO KR/KVM** Driftnetto dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **VAKANSGRAD** Summa outhyrda intäkter i förhållande till bruttohyran

Kapital och finansiering

- **MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER** Fastighetsbeståndets verkliga värde utifrån samordnad värdering vid bokslutstillfället med avdrag för stämpelskatt och kvarstående investeringar i pågående projekt
- **JUSTERAT EGET KAPITAL** Synligt eget kapital plus bedömt övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på bedömt övervärde

- **SOLIDITET** Eget kapital i förhållande till genomsnittlig balansomslutning
- **JUSTERAD SOLIDITET** Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning inklusive övervärde
- **BELÅNINGSGRAD BOKFÖRT VÄRDE** Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas bokförda värde
- **BELÅNINGSGRAD MARKNADSVÄRDE** Räntebärande skulder minus kassa/placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde
- **RÄNTETÄCKNINGSGRAD** Rörelseresultat plus finansiella intäkter (+ jämförelsestörande poster om positiva) dividerat med finansiella kostnader (+ jämförelsestörande poster om negativa)

Operativa nyckeltal

- **OPERATIVT RESULTAT KR/KVM** Operativt resultat dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **SERVICEINDEX** Sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med bolagets medarbetare och servicen i övrigt
- **PRODUKTINDEX** Sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten, såväl inne som ute
- **AKTIVT MEDSKAPANDEINDEX** Ett index framtaget av Sveriges kommuner och landsting som kan användas för nationell jämförelse. Det kommer fram ur en medarbetarundersökning och består av tre delindex: motivation, ledarskap och styrning
- **ENERGIANVÄNDNING, KWH/KVM** Energi-användning dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER** Antal lägenheter i projekt med påbörjade markarbeten

I vårnumret besökte kundtidningen Familjär lokalhyresgästen Clown-medicin och tog del av deras bokstavligen livsviktiga verksamhet: att ge svårt sjuka barn en stunds avkoppling och möjlighet att tänka på annat.



Resultaträkning

Belopp i tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
Fastighetsintäkter					
Hysesintäkter		1 856 197	1 798 955	1 828 912	1 771 439
Övriga förvaltningsintäkter		27 081	29 212	12 312	13 810
	2,3,4	1 883 278	1 828 167	1 841 224	1 785 249
Fastighetskostnader					
Drift		-776 657	-727 174	-773 160	-723 370
Underhåll		-102 045	-92 896	-102 018	-92 486
Tomträttsavgälder		-100 483	-97 247	-97 943	-94 046
Fastighetsskatt		-43 033	-41 410	-41 698	-40 075
	5,6	-1 022 218	-958 727	-1 014 819	-949 977
Driftnetto		861 060	869 440	826 405	835 272
Av- och nedskrivningar	7	-402 219	-381 224	-376 138	-356 241
Bruttoresultat		458 841	488 216	450 267	479 031
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-93 206	-80 271	-104 381	-90 399
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	11	-	-13 728	-	-13 728
Rörelseresultat		365 635	394 217	345 886	374 904
Ränteintäkter och liknande resultatposter		583	276	578	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-57 222	-59 955	-54 539	-56 483
Resultat efter finansiella poster		308 996	334 538	291 925	318 668
Bokslutsdispositioner	13	-	-	10 379	-64 309
Resultat före skatt		308 996	334 538	302 304	254 359
Skatt på årets resultat	14	-70 851	-106 424	-64 745	-88 522
ÅRETS RESULTAT		238 145	228 114	237 559	165 837

HYRESINTÄKTER

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 1 856 (1 799) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter och lokaler, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 1,3 procent från 1 januari 2018.

Vakansgraden är fortsatt mycket låg när det gäller bostadslägenheter och den marknadsrelaterade vakansgraden för lokaler för 2018 är 4 (5) procent.

ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 27 (29) mnkr, en minskning med 7 procent jämfört med 2017.

FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 44 mnkr och uppgår till 1 022 (959) mnkr. Kostnader för snöröjning, värme samt personal och administration är högre än föregående år. Dessutom ingår kostnader för nytt fastighetssystem med 15 mnkr.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto för 2018 är 861 (869) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46 (48) procent. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld är 962 (967) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51,1 (52,9) procent.

AVSKRIVNINGAR

Årets av- och nedskrivningar på totalt 402 (381) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 378 (360) mnkr.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Kostnader för central administration har ökat mot föregående år med 13 mnkr. De främsta orsakerna till det är högre kostnader för inhyrd personal, konsulter samt anställda medarbetare.

FINANSIELLA POSTER

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2017 främst med anledning av den lägre räntenivån, 1,0 (1,1) procent i genomsnitt under 2018.

SKATT

Den aktuella skatten uppgår till 76 (57) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till -5 (49).

Balansräkning

Belopp i tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	13 284 058	13 054 523	12 766 029	12 523 316
Pågående ny- och ombyggnationer	16	2 817 194	1 918 529	2 813 082	1 917 991
Inventarier	17	98 814	114 288	26 005	28 876
		16 200 066	15 087 340	15 605 116	14 470 183
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	18	-	-	393 024	393 024
Fordringar hos koncernbolag	19	-	-	-	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	90	40	90
Uppskjuten skattefordran	21	33 857	38 100	33 857	38 100
Andra långfristiga fordringar	22	15 448	20 138	15 448	18 776
		49 345	58 328	442 369	453 990
Summa anläggningstillgångar		16 249 411	15 145 668	16 047 485	14 924 173
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		27 079	12 971	23 861	9 846
Fordringar hos koncernbolag		4 972	5 989	11 172	16 289
Skattefordringar		-	3 362	-	3 055
Övriga fordringar	23	12 909	4 412	12 034	4 212
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	36 005	37 076	31 518	35 543
		80 965	63 810	78 585	68 945
SUMMA TILLGÅNGAR		16 330 376	15 209 478	16 126 070	14 993 118

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 392 (382) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 38 929 (35 500) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 284 (13 055) mnkr avseende förvaltningsfastigheter och 2 817 (1 919) avseende pågående ny- och ombyggnation. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen.

Avskrivningar enligt plan gjordes med 378 (360) mnkr. Inga nedskrivningar har gjorts under året.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran uppgår till 34 (38) mnkr och avser främst framtida avdrag för bostadslåneposter. Den uppskjutna skatten är beräknad till 21,4 procent enligt beslut om ändrad bolagsskatt 2019.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Av de förutbetalda kostnaderna avser huvuddelen tomträttsavgälder motsvarande 26 (24) mnkr.

Balansräkning

Belopp i tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		773 607	771 950	166 145	166 248
Balanserad vinst		7 829 089	7 603 462	7 822 219	7 657 110
Årets resultat	25	238 145	228 114	237 559	165 837
		9 590 841	9 353 526	8 975 923	8 739 195
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	26	-	-	765 568	768 384
Överavskrivningar	26	-	-	4 100	5 463
		-	-	769 668	773 847
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	2 030	2 667	2 030	2 667
Uppskjuten skatteskuld	21	211 545	221 383	28 745	44 087
Skulder till koncernbolag	28	-	-	80 831	80 831
		213 575	224 050	111 606	127 585
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		249 641	251 790	248 885	253 277
Skulder till koncernbolag		17 084	16 116	16 768	15 761
Skatteskulder		26 096	-	25 909	-
Övriga kortfristiga skulder	29	5 992 863	5 128 081	5 739 377	4 849 960
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	240 276	235 915	237 934	233 493
		6 525 960	5 631 902	6 268 873	5 352 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 330 376	15 209 478	16 126 070	14 993 118

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 9 591 (9 354) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 238 (228) mnkr med avdrag för utdelning på 0,8 (0,7) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till de obeskattade reserverna i moderbolaget, vilka främst utgörs av periodiseringsfonder samt temporära skillnader i fastigheter. Den uppskjutna skatten på periodiseringsfonderna är beräknad till 22 procent medan den uppskjutna skatten på övriga temporära skillnader beräknats med 21,4 procent enligt beslut om ny skatt från 2019.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Familjebostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering är samlad som en kredit.

Låneskulden på koncernkontot har ökat med 838 (600) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 515 (1 302) mnkr.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 138 (146) mnkr.

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr

KONCERNEN				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	750 000	710 743	7 665 406	9 126 149
Årets resultat			228 114	228 114
Utdelningar			-737	-737
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		61 207	-61 207	-
Utgående balans per 31 december 2017	750 000	771 950	7 831 576	9 353 526
Ingående balans per 1 januari 2018	750 000	771 950	7 831 576	9 353 526
Årets resultat			238 145	238 145
Utdelningar			-831	-831
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		1 657	-1 657	-
Utgående balans per 31 december 2018	750 000	773 607	8 067 234	9 590 841

Antal aktier uppgår till 7 500 000 med kvotvärde 100 kr.

MODERBOLAGET					
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	750 000	3 127	163 224	7 657 744	8 574 095
Årets resultat				165 837	165 837
Utdelningar				-737	-737
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2017	750 000	3 024	163 224	7 822 947	8 739 195
Ingående balans per 1 januari 2018	750 000	3 024	163 224	7 822 947	8 739 195
Årets resultat				237 559	237 559
Utdelningar				-831	-831
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2018	750 000	2 921	163 224	8 059 778	8 975 923

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		308 996	334 538	291 925	318 668
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	400 528	396 601	374 447	371 619
Betald inkomstskatt	33	-46 986	-48 016	-46 881	-47 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		662 538	683 123	619 491	642 377
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		1 727	38 290	-3 437	37 481
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		13 430	-18 999	29 537	-14 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		15 157	19 291	26 100	22 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		677 695	702 414	645 591	665 197
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvaltningsfastigheter	15,16	-	-36 741	-	-36 741
Pågående ny- och ombyggnationer	15,16	-1 509 825	-1 245 124	-1 505 951	-1 246 728
Maskiner och inventarier	17	-5 120	-20 487	-5 120	-20 487
Försäljning av anläggningstillgångar		10	-	10	-
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		269	1 016	4 269	24 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 514 666	-1 301 336	-1 506 792	-1 279 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		837 802	599 659	862 032	616 331
Utdelning		-831	-737	-831	-737
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-	-1 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		836 971	598 922	861 201	614 294
Årets kassaflöde		-	-	-	-
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 678 (702) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som uppgår till 402 (381) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Årets investering i fastigheter uppgår till 1 510 (1 506) mnkr vilket medfört en ökad medelsåtgång inom investeringsverksamheten med 213 (375) mnkr jämfört med förra året.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåningen mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 838 (600) mnkr till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,8 (0,7) mnkr.

Tilläggsupplysningar

ALLMÄN INFORMATION

Aktiebolaget Familjebostäder med organisationsnummer 556035-0067 har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Box 92100, 120 07 Stockholm.

Familjebostäder är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

Familjebostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår de helägda dotterbolagen Hemmahamnen Kontor AB (org.nr 556736-2156), AB Familjebostäder Fastighetsnät (org.nr 556715-5386) samt Gyllene Ratten Ny AB (org.nr 556876-3196). Dotterbolagen har inga anställda.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvalutan är svenska kronor och redovisas i tusentals kronor om inget annat anges.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar AB Familjebostäder och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet.

Familjebostäders 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 till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktier och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärden på byggnader och mark. Vid upprättandet av förvärvsanalys vid bolagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden

mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan bolag i koncernen liksom sammanhängande realiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. I bruttohyra ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader, t.ex. fastighets-skatt och mediakostnader.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Familjebostäder redovisar fastighetsförsäljningar som huvudprincip vid tillträdesdatum. Utgifter knutna till försäljningen beräknas och redovisas vid samma tillfälle.

KOSTNADER

Administrationskostnader är uppdelade på fastighetsförvaltningens administrationskostnader, som ingår i driftnettot, samt centrala administrationskostnader, som ingår i rörelseresultatet.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställd i form av lön och pension redovisas i takt med intjänandet. Bolagets pensioner regleras i de kollektivavtalade pensionsplanerna AKAP-KL samt KAP-KL. Den förstnämnda pensionsplanen är helt avgiftsbestämd, medan den sistnämnda är avgiftsbestämd med kompletterande förmånsbestämda tillägg. VD ges rätt till pension vid 60 år. Detta sker genom särskild överenskommelse utöver ordinarie plan. Denna beräknas som 15 procent av bruttolön indexerad med genomsnittlig statslåneränta föregående år. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattekulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur bolaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas och värderas med tillämpning av de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda skattefordran realiseras eller skatteskulden regleras. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på temporära skillnader upp-

går till 21,4 procent efter beslut om sänkt bolagsskatt från och med 1 januari 2021. Skattesatsen för den uppskjutna skatten på periodiseringsfonder i koncern uppgår till 22 procent.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter och andra anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar, fr.o.m. 2013 enligt komponentansats samt eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter inkluderas i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Övriga tillkommande utgifter/åtgärder redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Interna byggherrekostnader från bolagets projekt- och utvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över 1/2 prisbasbelopp aktiveras som tillgång.

Pågående ny- och ombyggnad

Pågående ny- och ombyggnad värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till pågående projekt. Interna byggherrekostnader från bolagets projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Avskrivning påbörjas när projektet avslutas och aktivering som byggnad sker.

Ränteutgifter hänförliga till ny, till- och ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar görs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. När en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter:

- Mark	Ingen avskrivning
- Markanläggningar.....	20 år
- Stomme	100 år
- Tak	40/20 år
- Fasad	40/60 år
- Fönster.....	50 år
- Badrum/våtutrymmen	40 år
- Lägenhet.....	25 år
- Rör/VS.....	50 år
- Ventilation inkl styr	30 år
- El	50 år
- Hiss	20 år
- Hyresgäst Anpassning	Enligt kontrakt
- Övrigt.....	25 år
- Inventarier	5 år

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för bolagets 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. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy hanteras bolagens befintliga tidsbundna lån och placeringar av limit i koncernkontosystemet.

FORDRINGAR

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En följeffekt av bolagets löpande verksamhet är att bolaget blir part i rättsliga processer. Dessutom förekommer tvister vilka inte leder till rättsliga processer. Bolagets ledning gör löpande en bedömning av dessa rättsliga processer och tvister och redovisar avsättningar i de fall de bedömer att ett åtagande föreligger och att detta kan bedömas med rimlig grad av säkerhet. För rättsliga processer eller tvister där det för närvarande inte kan fastställas huruvida ett åtagande föreligger eller där det av övriga skäl inte är möjligt att med rimlig grad av säkerhet beräkna beloppet på en eventuell avsättning gör företagsledningen den sammantagna bedömningen att det inte föreligger en risk för betydande påverkan på bolagets finansiella resultat eller ställning. Som ett led i bolagets affärsverksamhet förekommer utöver angivna ansvarsförbindelser garantier för fullgörande av olika kontraktssenliga åtaganden.



—
Genom att involvera
hyresgästerna och ta
tillvara deras egna
initiativ kring bland annat
stadsodling och projekt
som Gröna Gårdar,
uppmuntrar vi till ett större
miljövänligt tänkande.
Och mer gemenskap!
En viktig aspekt av
Familjebostädens håll-
barhetsarbete.

Noter

Belopp i tkr om ej annat anges.

1. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser finns att rapportera.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2.	FASTIGHETSINTÄKTER	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter:	Bostäder	1 609 990	1 553 014	1 588 463	1 530 742
	Lokaler	225 139	229 168	219 608	222 568
	Bilplatser m.m.	48 769	44 738	48 024	45 033
		1 883 898	1 826 920	1 856 095	1 798 343
Avgår outhyrt:	Bostäder	-2 146	-2 139	-2 146	-2 126
	Lokaler	-12 070	-12 427	-11 655	-12 427
	Bilplatser m.m.	-597	-424	-589	-419
		-14 813	-14 990	-14 390	-14 972
Hyresrabatter		-12 888	-12 975	-12 793	-11 932
Summa fastighetsintäkter		1 856 197	1 798 955	1 828 912	1 771 439
Övriga förvaltningsintäkter					
Fakturerad värme, vatten och el		730	672	730	685
Provision kabel-tv		16 427	15 524	-	-
Vidarefakturerade kostnader		749	286	352	291
Övriga intäkter		9 175	12 730	11 230	12 834
		27 081	29 212	12 312	13 810
Nettoomsättning		1 883 278	1 828 167	1 841 224	1 785 249
3.	VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN	2018	2017	2018	2017
Försäljning till koncernbolag		29 846	41 238	29 709	41 135
Försäljning till Stockholm Stad		79 124	77 693	79 124	77 693
		108 970	118 931	108 833	118 828

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 29,8 (41,2) mnkr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 79,1 (77,7) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 5 944 975 (5 107 173) tkr.

4. KONTRAKTSFÖRFALL 2018-12-31		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL %	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL %
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	11 723	7 %	6 657	4 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	163 072	93 %	158 720	95 %
	Senare än 5 år	1 480	1 %	1 480	1 %
		176 275	100 %	166 857	100 %
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 886		6 886	
Parkering & garage		28 687		28 420	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 646 368		1 624 463	
Totalt		1 858 216		1 826 626	

Lokalhyreskontrakt beräknas efter den faktiska avtalstiden och kontraktets förfallodag. Smålokaler, parkering och garage tas upp med 1 års förväntade intäkter. För bostäder tas 1 års intäkter upp, d.v.s. antagande att kontrakten gäller i genomsnitt de kommande 12 månader.

Årsintäkter som kan sägas upp med 3 månaders uppsägningstid uppgår till 1 683 184 tkr.

KONTRAKTSFÖRFALL 2017-12-31		KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL %	KONTRAKTS- VÄRDE	ANDEL %
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	17 182	9 %	7 809	5 %
	Senare än 1 år men inom 5 år	169 104	89 %	157 211	94 %
	Senare än 5 år	3 924	2 %	1 619	1 %
		190 210	100 %	166 639	100 %
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 559		6 559	
Parkering & garage		24 890		24 650	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 540 677		1 519 389	
Totalt		1 762 336		1 717 237	

Under året erhållna ersättningar uppgår till 1 707 806 tkr.

KONTRAKTSFÖRFALL – FÖRHYRDA LOKALER		KONTRAKTSVÄRDE		KONTRAKTSVÄRDE	
		2018	2017	2018	2017
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	7 117	6 445	7 117	6 445
	Senare än 1 år men inom 5 år	16 406	22 973	16 406	22 973
	Senare än 5 år	-	-	-	-
Totalt		23 523	29 418	23 523	29 418

Familjebostäder hyr sedan halvårsskiftet 2017 kontorslokaler av extern part. Under året har hyresavgifter erlagts med 7 118 (2 884) tkr.

Belopp i tkr om ej annat anges.

5. FASTIGHETSKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Drift				
Fastighetsskötsel	191 199	167 377	189 571	165 801
Reparationer	64 946	72 293	63 214	69 703
Taxebundna kostnader				
Vatten	42 852	40 994	42 677	40 788
El/Gas	39 071	40 122	37 215	38 359
Uppvärmning	185 622	177 414	183 825	176 040
Sopphantering	28 840	27 933	28 559	27 664
Fastighetsadministration*	179 223	154 189	179 223	154 189
Övriga driftkostnader	44 904	46 852	48 876	50 826
	776 657	727 174	773 160	723 370
Underhåll				
Fastighetsunderhåll	28 661	30 679	28 661	30 296
Lägenhetsunderhåll	73 384	62 217	73 357	62 190
	102 045	92 896	102 018	92 486
Tomträttsavgälder	100 483	97 247	97 943	94 046
Fastighetsskatt	43 033	41 410	41 698	40 075
Summa fastighetskostnader	1 022 218	958 727	1 014 819	949 977

* I fastighetsadministration ingår kostnader för personal och administration som är kopplade till förvaltningsverksamheten inklusive utveckling av bolagets fastighetssystem.

6. VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN	2018	2017	2018	2017
Inköp från koncernbolag	100 016	85 629	113 631	98 961
Inköp från Stockholms Stad	103 818	100 148	101 275	96 946
	203 834	185 777	214 906	195 907

7. AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	2018	2017	2018	2017
Avskrivning av anläggningstillgångar				
Byggnader	366 599	350 542	353 864	338 832
Markanläggningar	15 026	13 511	14 283	12 768
Inventarier	20 594	17 171	7 991	4 641
Summa avskrivningar	402 219	381 224	376 138	356 241
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Pågående ny- och ombyggnationer	-	-	-	-
Summa nedskrivningar	-	-	-	-
Summa av- och nedskrivningar	402 219	381 224	376 138	356 241



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
8.	CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2018	2017	2018	2017
	Personalkostnader	53 719	46 634	54 094	46 634
	Övriga kostnader	39 487	33 637	50 287	43 765
		93 206	80 271	104 381	90 399

9.	ERSÄTTNING TILL REVISORER	2018	2017	2018	2017
	Revisionsuppdrag EY AB	586	515	586	515
	Andra uppdrag EY AB	115	27	115	27
	Andra uppdrag annan byrå	165	104	165	104
		866	646	866	646

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt genom rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

10.	ANSTÄLLDA, LÖNEKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE OCH VD	2018	2017
	Medelantal anställda i moderbolaget	318	301
	– varav män	185	179
	– varav kvinnor	133	122
	Löner och sociala kostnader, totalt		
	Löner och andra ersättningar	148 763	137 292
	Sociala kostnader	78 899	63 629
	– varav pensionskostnader	26 631	17 112
		227 662	200 921
	Löner fördelade mellan VD, styrelse och övriga anställda		
	VD och styrelse	2 104	2 062
	Övriga anställda	146 659	135 230
	Pensionskostnader fördelade mellan VD och övriga anställda		
	VD	904	752
	Övriga anställda	25 727	16 360

Styrelse

Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 375 (401) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör

Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 729 (1 660) tkr. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstiden, vilken VD ej tjänstgör. För pension gäller i första hand KAP-KL kompletterad med avgiftsbaserad chefs pension.

Ledande befattningshavare

Vid utgången av året bestod övriga ledande befattningshavare i moderbolaget av 7 anställda varav 3 män.

Flertalet bolag i Stockholms Stadshuskoncernen har sina pensionsåtagande försäkrade i St Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är KAP-KL (tidigare PFA), PA-KFS och PA-KL.

Belopp i tkr om ej annat anges.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
11. RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHETER				
Realisationsresultat	-	480	-	480
Utrangering av fastighet	-	-14 208	-	-14 208
	-	-13 728	-	-13 728
12. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader koncernkonto	57 174	59 773	54 491	56 303
Övriga finansiella kostnader	48	182	48	180
	57 222	59 955	54 539	56 483
13. BOKSLUTSDISPOSITIONER			2018	2017
Mottagna koncernbidrag			6 200	11 600
Avskrivningar utöver plan			1 363	-5 436
Återföring av periodiseringsfond			2 816	5 436
Avsättning till periodiseringsfond			-	-75 882
			10 379	-64 309
14. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT			2018	2017
Aktuell skatt	72 200	50 188	71 600	50 082
Skatt på grund av ändrad taxering	4 244	6 710	4 245	6 711
Uppskjuten skatt	-5 593	49 526	-11 100	31 729
	70 851	106 424	64 745	88 522
Årets resultat före skatt	308 996	334 538	302 304	254 359
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	67 979	73 598	66 507	55 959
Skatteeffekt årets fastighetsförsäljningar	-	-	-	-
Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-87	-1 299	-86	-1 299
Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	-2 203	19 706	-7 723	19 707
Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	606	289	606	289
Skatt avseende tidigare år	4 244	6 711	4 245	6 710
Skatteeffekt avsättning för pension	-306	-	-306	-
Skatteeffekt ändrad skattesats från 22 % till 21,4 %	-206	-	-163	-
Skatteeffekt p.g.a. tidigare års underskott	-841	-	-	-
Summa skatt	70 851	106 424	64 745	88 522

* I posten ingår justering för K3, nedskrivningar, utrangering och avskrivning samt Bostadslåneposter.

15. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	16 482 148	15 588 737	15 900 010	15 010 853
Förvärv	-	36 741	-	36 741
Överfört från pågående projekt	611 160	871 956	610 860	867 702
Försäljningar och utrangeringar	-	-15 286	-	-15 286
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	17 093 308	16 482 148	16 510 870	15 900 010
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-3 584 982	-3 225 566	-3 534 051	-3 187 088
Årets avskrivningar enligt plan	-378 066	-360 494	-364 588	-348 041
Försäljningar och utrangeringar	-	1 078	-	1 078
Akkumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	-3 963 048	-3 584 982	-3 898 639	-3 534 051
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	157 357	160 916	157 357	160 916
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut	153 798	157 357	153 798	157 357
Bokfört värde förvaltningsfastigheter vid årets slut	13 284 058	13 054 523	12 766 029	12 523 316
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	13 116 860	12 865 466	12 656 409	12 380 777
Taxeringsvärde byggnad	13 401 230	13 009 928	13 105 916	12 714 614
Taxeringsvärde mark	8 705 569	8 557 573	8 616 394	8 468 398
varav mark med tomträtt	7 359 360	7 233 159	7 270 185	7 143 984
Marknadsvärde	38 929 487	35 499 895	38 107 899	34 719 595

FASTIGHETSVÄRDERING

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Per 2018-12-31 uppgick marknadsvärdet till 38 929 (35 500) mnkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,2 (3,33) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 3 591 (2 205) mnkr projekt och byggrätter. Det bokförda värdet avseende förvaltningsfastigheter inklusive projektfastigheter vid samma tidpunkt uppgick till 16 101 (14 973) mnkr.

NAI Svefa har på uppdrag av Familjebostäder värderat fastighetsbeståndet genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod i analysverktyget Datscha. Samtliga fastigheter som innehades per den sista december 2018 har värderats individuellt, där NAI Svefa har bedömt direktavkastningskrav för värderingsobjekt med ledning av egna orts- och marknadsanalyser och Familjebostäder ansvarar för övriga uppgifter.

Värdet på respektive fastighet grundar sig på utveckling av driftnetto och avkastningskrav. De vägda avkastningskraven ligger i intervallet 0,68–6,64 procent, med 3,2 (3,33) procent som genomsnitt. Drifts- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet. Vad avser taxebundna kostnader för el, värme och vatten har faktiska kostnader använts. Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknads-mässigt perspektiv för respektive fastighet. Kalkylperioden omfattar tio år. Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden. Driftskostnadsökningar har bedömts till att i normalfallet följa inflationstakten. Projektfastigheter har värderats som ett förhandsvärde minus avdrag för återstående investeringskostnad.

JUSTERAT VÄRDE MARK

Dotterbolaget Gyllene Ratten Ny AB förvärvade byggnad och tomträtt 2014. Tomträtten klassificerades då som mark. Under året har en omklassificering skett och tomträtten har fördelats ut i Gyllene Ratten på byggnadens komponenter enligt samma procentuella fördelning som skedde av byggnaden 2014.

Belopp i tkr om ej annat anges.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
16. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	1 953 529	1 586 879	1 952 991	1 577 839
Årets investeringar	1 509 825	1 245 124	1 505 951	1 246 728
Överfört till färdigställda fastigheter	-611 160	-871 956	-610 860	-867 702
Överfört till inventarier	-	-6 518	-	-3 874
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	2 852 194	1 953 529	2 848 082	1 952 991
Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer vid årets slut	2 817 194	1 918 529	2 813 082	1 917 991
17. INVENTARIER	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	245 026	221 887	74 476	53 982
Årets investeringar	5 120	20 487	5 120	20 487
Överfört från pågående projekt	-	6 518	-	3 873
Försäljningar och utrangeringar	-2 153	-3 866	-2 153	-3 866
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	247 993	245 026	77 443	74 476
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-130 738	-117 433	-45 600	-44 825
Årets avskrivningar enligt plan	-20 594	-17 171	-7 991	-4 641
Försäljningar och utrangeringar	2 153	3 866	2 153	3 866
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-149 179	-130 738	-51 438	-45 600
Bokfört värde inventarier vid årets slut	98 814	114 288	26 005	28 876
18. MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG			2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			393 024	393 024
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
Bolagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	
AB Familjebostäder Fastighetsnät	100 %	100 %	1 000	100
Hemmahamnen Kontor AB	100 %	100 %	1 000	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100 %	100 %	1 000	351 425
Bokfört värde vid årets slut			393 024	393 024
19. FORDRINGAR HOS KONCERNBOLAG			2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			4 000	27 450
Avgående fordringar			-4 000	-23 450
Bokfört värde vid årets slut			-	4 000
20. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018	2017	2018	2017
Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
Svenskt Fastighetsindex ek förening	-	50	-	50
Bokfört värde vid årets slut	40	90	40	90



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
21. UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skattefordran				
Bostadslåneposter	26 061	30 006	26 061	30 006
Temporära skillnader i fastigheter	7 490	8 094	7 490	8 094
Avsättning pensionsskuld	306	-	306	-
	33 857	38 100	33 857	38 100
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader i fastigheter	-40 276	-51 137	-28 745	-44 087
Obeskattade reserver på överavskrivningar	-2 844	-	-	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-168 425	-170 246	-	-
	-211 545	-221 383	-28 745	-44 087
Summa uppskjuten skatt	-177 688	-183 283	5 112	-5 987

Skattemässig avskrivning görs med 3 procent per år av den s.k. bostadslånepostens ursprungliga värde (487 074 tkr) vid övergång från schablonbeskattning till konventionell beskattning vid ingången av år 1994. Den skattemässiga avskrivningen motsvarar 14 612 tkr per år.

	2018	2017	2018	2017
22. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	20 138	1 681	18 776	1 681
Tillkommande fordringar	395	19 474	395	18 111
Avgående fordringar	-5 085	-1 017	-3 723	-1 016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	15 448	20 138	15 448	18 776

	2018	2017	2018	2017
23. ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	11 973	3 757	11 840	3 591
Fordran mervärdeskatt	742	722	-	687
Övriga kortfristiga fordringar	194	-67	194	-66
	12 909	4 412	12 034	4 212

	2018	2017	2018	2017
24. UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Upplupna intäkter	2 417	7 053	1 153	5 949
Förutbetalda tomträttsavgifter	25 601	24 468	25 031	23 668
Förutbetald hyra fibernät	2 802	3 351	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 185	2 204	5 334	5 926
	36 005	37 076	31 518	35 543

		2018	2017
25. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR			
Balanserade vinstmedel		7 822 116	7 657 007
Återförd uppskrivningsfond		103	103
Årets resultat		238 145	165 837
Till årsstämmans förfogande		8 060 364	7 822 947
Styrelsens förslag till utdelning		-814	-831
I ny räkning balanseras		8 059 550	7 822 116

Belopp i tkr om ej annat anges.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
			2018	2017
26. PERIODISERINGSFONDER				
Periodiseringsfond tax 2015			251 854	251 854
Periodiseringsfond tax 2016			211 353	211 353
Periodiseringsfond tax 2017			229 295	229 295
Periodiseringsfond tax 2018*			73 066	75 882
			765 568	768 384
* P-fond tax 2018 justerades med 2,8 mnkr i samband med deklaration.				
AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN			2018	2017
Årets avskrivningar utöver plan			4 100	5 463
			4 100	5 463
Summa obeskattade reserver			769 668	773 847
27. AVSÄTTNINGAR	2018	2017	2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 667	3 912	2 667	3 912
Under året utnyttjad avsättning	-	-2 716	-	-2 716
Återförd avsättning	-1 500	-284	-1 500	-284
Årets avsättning	600	1 500	600	1 500
Årets skuldförändring	263	255	263	255
Bokfört värde vid årets slut	2 030	2 667	2 030	2 667
28. LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG			2018	2017
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början			80 831	82 131
Omklassificering av kortfristiga skulder			-	-
Avgående skulder				-1 300
Bokfört värde vid årets slut			80 831	80 831
29. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2018	2017	2018	2017
Koncernkonto	5 944 975	5 107 173	5 692 549	4 830 517
Skulder till hyresgäster	9 130	9 274	8 384	8 355
Personalrelaterade skulder	7 549	6 569	7 549	6 570
Övriga skulder	31 209	5 065	30 895	4 518
	5 992 863	5 128 081	5 739 377	4 849 960
30. FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyresintäkter	137 572	145 625	135 783	143 553
Upplupen hyresrabatt bostäder	7 383	7 747	7 383	7 747
Upplupna personalkostnader	28 092	25 184	28 092	25 184
Upplupna drifts- och underhållskostnader	43 307	37 677	42 766	37 627
Upplupna kostnader i projekt	19 450	18 000	19 450	18 000
Övriga upplupna kostnader	4 472	1 682	4 460	1 382
	240 276	235 915	237 934	233 493



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
31. EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Borgensåtagande Fastigo	2 594	2 581	2 594	2 581
Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994	57 994	57 994
	60 588	60 575	60 588	60 575
32. POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	402 219	381 224	376 138	356 241
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	40	14 208	40	14 208
Utbetald avsättning	263	2 715	263	2 715
Reserveringar i bokslut	-1 994	-1 546	-1 994	-1 545
	400 528	396 601	374 447	371 619
33. BETALD SKATT I KASSAFLÖDET				
Aktuell skatt	72 200	50 188	71 600	50 082
Skatt från tidigare år	4 244	6 711	4 245	6 710
Förändring av skattefordran/skuld	-29 458	-8 883	-28 964	-8 882
	46 986	48 016	46 881	47 910

—
Konst och kultur är
viktigt för människors
välbefinnande, och
i Familjebostädens
gestaltungsprogram
läggs stor vikt vid
allmänna utrymmen.

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 8 059 777 754 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	7 822 218 970
Årets vinst	237 558 784
	8 059 777 754

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning	814 000
I ny räkning balanseras	8 058 963 754
	8 059 777 754

STYRELSENS MOTIVERING

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är för-

svarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Familjebostäders förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

STOCKHOLM DEN 21 FEBRUARI 2019

CHRISTINA ELFFORS-SJÖDIN

Ordförande

ANN-MARGARETHE LIVH

Vice ordförande

ÅSA ODIN EKMAN

Ledamot

EWA SAMUELSSON

Ledamot

MIKAEL LIND

Ledamot

ARVID VIKMAN

Ledamot

DANIEL GUSTAFSSON

Suppleant

JONAS SCHNEIDER

Verkställande direktör

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 21 FEBRUARI 2019

INGEMAR RINDSTIG

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Familjebostäder för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och 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.

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 på fel.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 för AB Familjebostäder för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

STOCKHOLM DEN 21 FEBRUARI 2019

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i AB Familjebostäder, org.nr 556035-0067

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmanarevisor, har granskat AB Familjebostäder verksamhet under 2018.

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

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

promemoria som har överlämnats till bolagets styrelse.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

STOCKHOLM DEN 8 FEBRUARI 2019

KATARZYNA KONKOL

*Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmanarevisor*



Fastighets- förteckning 2018

Fastighetsförteckning

Fastighetsinnehav 2018.12.31

Stadsdel	Antal bostäder	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxeringsvärde tkr
INNERSTADEN								
Hammarby Sjöstad	331	74	24 533	19	1 727	44 104	1 798	802 466
Hjorthagen	255	60	15 226	22	1 520	27 555	1 810	517 733
Kristineberg	203	49	10 006	23	460	11 788	1 178	226 185
Kungsholmen	224	60	13 547	43	7 450	17 557	1 296	534 414
Ladugårdsgården	36	48	1 716	3	178	2 714	1 581	58 680
Norra Djurgården	103	34	3 538	4	262	5 946	1 681	89 378
Norrmalm	209	86	18 003	118	11 821	26 893	1 494	935 781
Stadshagen	402	74	29 780	21	1 941	60 137	2 019	1 146 205
Stora Essingen	15	41	617	2	72	1 029	1 667	18 160
Södermalm	944	55	51 826	132	13 244	70 200	1 355	1 615 725
Södra Hammarbyhamnen	39	56	2 190	1	19	3 170	1 447	51 400
Vasastan	68	100	6 793	31	6 566	8 184	1 246	253 891
Årstadal	293	74	21 549	12	1 289	37 434	1 737	623 920
Östermalm	68	79	5 405	10	273	6 716	1 243	173 918
INNERSTADEN TOTALT	3 190	64	204 729	441	46 822	323 427	1 580	7 047 856
SÖDERORT								
Aspudden	229	61	13 923	35	1 292	16 193	1 163	235 739
Axelsberg	171	67	11 413	0	0	17 298	1 516	205 323
Bagarmossen	35	51	1 788	2	110	2 229	1 247	23 243
Bandhagen	975	58	56 742	133	3 109	67 152	1 183	736 289
Enskede Gärd	417	46	19 180	123	2 924	25 165	1 312	369 234
Enskededalen	36	54	1 933	7	123	2 349	1 215	28 884
Fagersjö	733	70	51 542	31	1 948	56 630	1 099	630 020
Farsta	1 747	71	124 003	113	6 571	152 298	1 228	1 654 614
Farsta Strand	1 219	69	84 271	98	5 171	93 791	1 113	1 013 755
Fruängen	103	71	7 322	10	572	9 572	1 307	113 215
Gamla Enskede	93	39	3 610	6	4 526	4 883	1 353	66 127
Gröndal	83	50	4 159	12	500	4 824	1 160	77 708
Gubbängen	741	56	41 272	156	9 660	58 770	1 424	619 533
Hammarbyhöjden	65	47	3 038	13	295	4 048	1 333	60 330
Hägerstensåsen	0	0	0	0	0	0	0	30 675
Högdalen	1 284	60	77 284	101	7 702	91 906	1 166	992 062
Hökarängen	446	61	27 219	131	2 890	33 225	1 221	353 214
Larsboda	196	72	14 184	6	159	22 490	1 586	247 179
Långbro	221	60	13 179	26	2 016	16 550	1 256	193 684
Midsommarkransen	184	63	11 634	11	835	18 612	1 600	285 863
Rägsved	895	67	59 918	59	2 552	68 578	1 145	775 016
Skarpnäcks Gärd	44	48	2 102	5	380	3 557	1 692	42 366
Solberga	521	66	34 229	35	5 609	59 910	1 750	681 222
Stureby	478	60	28 600	65	1 419	35 371	1 237	444 576
Svedmyra	558	60	33 234	57	1 385	45 283	1 363	558 214
Tallkrogen	812	64	51 642	140	6 611	65 746	1 273	809 892
Västertorp	247	60	14 938	17	324	20 016	1 340	229 017
Årsta	651	65	42 606	101	10 426	54 274	1 274	1 074 453
SÖDERORT TOTALT	13 184	63	834 965	1 493	79 109	1 050 720	1 258	12 551 447
VÄSTERORT								
Hässelby Strand	39	63	2 441	0	0	3 633	1 488	40 200
Johannesfred	180	47	8 428	25	1 157	10 347	1 228	137 427
Kista	127	74	9 346	3	730	15 024	1 608	180 403
Nockebyhov	74	54	3 998	26	873	5 444	1 362	81 424
Riksby	212	41	8 620	19	592	11 466	1 330	144 095
Rinkeby	1 324	76	100 132	148	22 145	114 060	1 139	994 359
Tensta	854	80	68 052	80	4 658	68 223	1 003	501 419
Åkeshov	24	41	972	3	144	1 466	1 508	17 676
Åkeslund	36	44	1 566	1	10	2 086	1 332	26 004
VÄSTERORT TOTALT	2 870	71	203 555	305	30 309	231 749	1 139	2 123 007
FAMILJBOSTÄDER TOTALT	19 244	65	1 243 249	2 239	156 240	1 605 896	1 292	21 722 310
DOTTERBOLAG TOTALT	166	73	12 051	9	6 193	21 566	1 760	384 489
KONCERNEN TOTALT	19 410	65	1 255 300	2 248	162 433	1 627 462	1 296	22 106 799

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
--------------------	--------	--------	-------------------	---------------------------	-----------------------	----------	----------	----------	-----------------------	----------------

Innerstaden

HAMMARBY SJÖSTAD										
Båtklubben 8	Båtklubbsgatan 1–7	2011				10	23	19		52
Mälliplåten 2	Hammarby Allé 104	2005			13	39	17	29	4	102
Sjöfarten 2 (viss del kollektivhus)	Heliosgatan 19 m.fl.	2008			19	30	29	15		93
Torkhuset 5	Hammarby Allé 132 m.fl.	2010			5	22	34	17	6	84
Hammarby Sjöstad TOTALT					37	101	103	80	10	331

HJORTHAGEN										
Gotska Sandön 2	Älgpässgatan 2–18 m.fl.	2013			2	38	52	6	11	109
Jakten 4	Artemisgatan 41–49	1921	2001		20	4	4	2		30
Jakten 5	Artemisgatan 27–39 m.fl.	1916	2001		64	42	10			116
Hjorthagen TOTALT					86	84	66	8	11	255

KRISTINEBERG										
Hemsöborna 2	Onkel Adams Väg 14–24	1936	1967			33	6			39
Nya Riket 1	Olof Dalins Väg 6–8	1936	1967		9	7	32			48
Pennskaftet 2	Onkel Adams Väg 2–12	1937	1967			33	8			41
Röda Rummet 1	Olof Dalins Väg 10–14	1936	1967		1	25	47	2		75
Kristineberg TOTALT					10	98	93	2	0	203

KUNGSHOLMEN										
Båten 6	Grubbens Gata 11 m.fl.	1920	1967		9	4	8	7	1	29
Båten 9	Grubbens Gata 5	1920	1968		1	5	9			15
Roddaren 13	Sankt Eriksgatan 50 m.fl.	1978			14	6	24	3		47
Skutan 30	Industrigatan 3	1934	2008		24					24
Skutan 31	Industrigatan 1	1934	2009		47					47
Väktaren 15	Sankt Eriksgatan 33	1936	1977			2	4			6
Väktaren 37 (hyra inkl. el)	Drottningholmsvägen 24–28 m.fl.	1974				40	8	8		56
Kungsholmen TOTALT					95	57	53	18	1	224

LADUGÅRDSGÄRDET										
Paraden 9	Erik Dahlbergsgatan 23	1932	2006		24	12				36
Ladugårdsgärdet TOTALT					24	12	0	0	0	36

NORRA DJURGÅRDEN										
Forskningen 1 (studentbostäder)	Drottning Kristinas Väg 69–73	2005			72					72
Roslagsbanan 5	Valhallavägen 55	1931	2013		19	10	1	1		31
Norra Djurgården TOTALT					91	10	1	1	0	103

NORRMALM										
Aulan 2	Lilla Bantorget 1–3 m.fl.	2008			4	20	24	8		56
Italien Större 5	Regeringsgatan 84	1907	2012					1	3	4
Lammet 16	Gamla Brogatan 15–23 m.fl.	1898	1984		5	30	19	7		61
Oxögat 3	Malmskillnadsgatan 43	1868	2017		1	12	3	1		17
Oxögat 4	Malmskillnadsgatan 41 m.fl.	1868	1929	1994	4	5	3	5		17
Torkan 17	Drottninghusgränd 1–3 m.fl.	1889	2014		1	7	8	3	3	22
Trädgårdsföreningen 1	Olof Palmes Gata 20 m.fl.	1913	2008		5	4	3	10	10	32
Norrmalm TOTALT					20	78	60	35	16	209

STADSHAGEN										
Lusten 1	Franzéngatan 60 m.fl.	2011			7	85	64	44	3	203
Sällheten 1	Eyvind Johnsons Gata 12 m.fl.	2011			1	40	17	18		76
Välgången 1	Franzéngatan 55 m.fl.	2011			1	61	27	29	5	123
Stadshagen TOTALT					9	186	108	91	8	402

STORA ESSINGEN										
Essingevarvet 3	Källbergsvägen 1	1920	2008		8	1				9
St Essingen 1:78	Essingeringen 39	1931	2009		1	5				6
Stora Essingen TOTALT					9	6	0	0	0	15

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhya bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	82	4 261	3	496	7 677	1 802	142 277	T
	72	7 325	5	610	13 753	1 878	240 581	T
	70	6 508	3	18	11 411	1 753	202 606	T
	77	6 439	8	603	11 264	1 749	217 002	T
	74	24 533	19	1 727	44 104	1 798	802 466	
	79	8 583	11	998	19 107	2 226	344 800	T
	50	1 502	5	306	1 849	1 231	39 190	Ä
	44	5 141	6	216	6 599	1 284	133 743	T
	60	15 226	22	1 520	27 555	1 810	517 733	
	45	1 765	2	35	2 094	1 186	40 395	T
	47	2 249	7	96	2 600	1 156	50 210	T
	46	1 878	4	160	2 220	1 182	42 804	T
	55	4 114	10	169	4 874	1 185	92 776	T
	49	10 006	23	460	11 788	1 178	226 185	
	74	2 153	4	240	2 394	1 112	56 626	Ä
	71	1 067	3	91	1 173	1 100	28 564	Ä
	72	3 373	4	1 569	4 061	1 204	132 800	T
	40	960	2	709	1 669	1 738	42 192	T
	39	1 818	5	812	3 191	1 755	66 816	T
	81	484	18	2 756	550	1 136	75 016	Ä
	66	3 692	7	1 273	4 519	1 224	132 400	T
	60	13 547	43	7 450	17 557	1 296	534 414	
	48	1 716	3	178	2 714	1 581	58 680	Ä
	48	1 716	3	178	2 714	1 581	58 680	
	28	1 993			3 409	1 710	32 000	A
	50	1 545	4	262	2 537	1 642	57 378	Ä
	34	3 538	4	262	5 946	1 681	89 378	
	77	4 329	6	738	8 510	1 966	187 800	T
	180	721	4	361	902	1 251	28 399	Ä
	79	4 824	48	4 424	5 970	1 238	309 000	T
	54	917	15	184	1 840	2 007	37 457	T
	63	1 072	5	363	1 098	1 025	34 555	T
	92	2 027	5	416	3 141	1 549	76 570	T
	129	4 113	35	5 335	5 432	1 321	262 000	T
	86	18 003	118	11 821	26 893	1 494	935 781	
	75	15 128	12	1 245	31 716	2 097	609 400	T
	71	5 379	4	257	10 556	1 962	200 829	Ä
	75	9 273	5	439	17 865	1 927	335 976	T
	74	29 780	21	1 941	60 137	2 019	1 146 205	
	34	310			569	1 834	8 992	T
	51	307	2	72	460	1 499	9 168	T
	41	617	2	72	1 029	1 667	18 160	



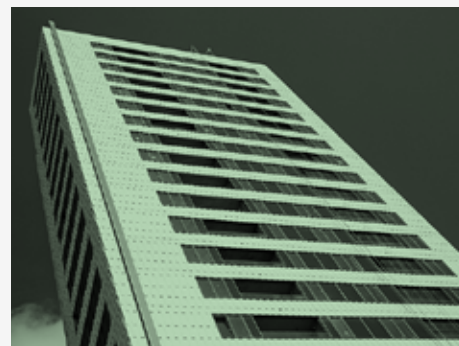
Jakten 4, Hjorthagen



Torkhuset 5, Hammarby Sjöstad



Italien St 5, Norrmalm



Lusten 1, Stadshagen

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
SÖDERMALM										
Bonden Mindre 17	Bondegatan 36–38 m.fl.	1981				17	12	11	2	42
Bondesonen 17	Renstiernas Gata 32 m.fl.	1980				16		6	11	33
Draget 1	Södermannagatan 57–59 m.fl.	1924	1968		104	73	1			178
Dykärret 22	Fatbursgatan 8–14 m.fl.	1985			10	94	2	37	11	154
Flaggan 10	Beckbrännarbacken 3–5	1929	2006		41	2				43
Färdknäppen 3 (kollektivhus)	Fatbursgatan 29	1993			19	13	11			43
Ingenjören 7	Grindsgatan 54	1938	2013		21	11				32
Kolonnen 5	Ringvägen 125	1929	2005		22	16		4		42
Kroken 2	Götgatan 105	1913	1953	1996	2	6	10			18
Kroken 3	Götgatan 103	1928		1993	41	9				50
Monumentet 25	Ölandsgatan 51	1924	1978		4	7	12	4	1	28
Ormen Större 1	Hornsgatan 52 m.fl.	1890	2015		3	11	4	6		24
Oron 11	Kocksgatan 38	1942	2006		34					34
Prismat 3	Götgatan 71 m.fl.	1904	1981		1	1	9			11
Rättan 10	Krukmakargatan 22 m.fl.	1905	1963		5	3	1		1	10
Släggan 9	Hornsbruksgatan 17 m.fl.	1903	1982			14	2	9		25
Stören 16	Högbergsgatan 85	1935			29	3				32
Urvädersklippan Större 2	Götgatan 15	1896	1994		8	3	3			14
Viitbetan 21	Katarina Bangata 73	1931	2006		69	2				71
Viitbetan 22	Katarina Bangata 71	1930	2004		47	12	1			60
Södermalm TOTALT					460	313	68	77	26	944
SÖDRA HAMMARBYHAMNEN										
Danviksklippan 1	Hästholmsvägen 9	1945	2008		7	28	1	3		39
Södra Hammarbyhamnen TOTALT					7	28	1	3	0	39
VASASTAN										
Algoritmen 1 (projektfastighet)	Dalagatan 67–73 m.fl.									
Jägaren 35 (f.d. Jägaren17+30)	Luntmakargatan 50–52 m.fl.	1883	2006			7	9	4	5	25
Karlavagnen 14	Vegagatan 11	1885	1975			4	5	3		12
Kikaren 15	Dalagatan 18	1902	1963		2	1			11	14
Mälaren 2	Surbrunnsgatan 21	1915	1979			2	1		1	4
Trädgårdsmästaren 12	Surbrunnsgatan 41	1904	1964		4	9				13
Vasastan TOTALT					6	23	15	7	17	68
ÅRSTADAL										
Kalkbruket 2	Ingenjörsvägen 31 m.fl.	2009				39	82	35		156
Lagbasen 1	Ingenjörsvägen 2 m.fl.	2006			2	50	66	19		137
Årstadal TOTALT					2	89	148	54	0	293
ÖSTERMALM										
Björken 18 (under ombyggnad)	Valhallavägen 94-96	1885	1928		1	6	1	5	13	26
Ripan 5	Artillerigatan 79	1927	2017			20				20
Vildsvinet 24	Grevgatan 33	1897	2011		11	10	1			22
Östermalm TOTALT					12	36	2	5	13	68
INNERSTADEN TOTALT					868	1 121	718	381	102	3 190
Söderort										
ASPUDDEN										
Ankan 1	Torsten Alms Gata 18–24 m.fl.	1948		2001	6	25	22	6		59
Lärkfalken 1	Hövdingagatan 21–25	1948		2005		36				36
Simfågeln 1	Hövdingagatan 11–19 m.fl.	1948		2004		12	22			34
Vildanden 1	Torsten Alms Gata 19–27	1949		2001		25	6	2		33
Vräken 1	Sigurd Rings Gata 14–18 m.fl.	1948		2000	3	56	8			67
Aspudden TOTALT					9	154	58	8	0	229
AXELSBERG										
Fordringsägare 1	Hägerstensvägen 239 B–C	2010			4	11	10	15		40
Fordringsägare 2 (kollektivhus)	Hägerstensvägen 237 B	2010			20	30	11			61
Fordringsägare 3	Hägerstensvägen 235 B–D	2011			1	25	21	23		70
Axelsberg TOTALT					25	66	42	38	0	171

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	81	3 386	3	405	4 296	1 269	96 196	T
	89	2 922	4	610	3 453	1 182	85 200	Ä
	50	8 920	11	503	9 901	1 110	220 371	Ä
	67	10 391	17	1 073	13 132	1 264	296 600	T
	45	1 914	3	194	3 085	1 612	59 372	T
	62	2 661			4 201	1 579	76 000	T
	38	1 209	2	502	2 348	1 942	43 972	Ä
	50	2 106	11	1 307	3 345	1 589	82 600	Ä
	69	1 234	2	758	1 331	1 079	39 200	T
	39	1 954	8	908	2 301	1 177	55 940	T
	72	2 024	5	222	2 308	1 140	51 029	T
	89	2 144	6	395	3 489	1 627	77 301	T
	31	1 060	3	132	2 091	1 973	38 890	T
	90	985	21	1 912	1 228	1 247	66 400	T
	67	667	23	2 022	695	1 041	55 600	T
	84	2 088	2	233	2 575	1 233	57 990	T
	38	1 213	4	99	1 358	1 120	31 088	T
	49	689	3	719	1 089	1 581	35 000	Ä
	30	2 147	2	629	3 776	1 759	71 003	T
	35	2 112	2	621	4 198	1 988	75 973	Ä
	55	51 826	132	13 244	70 200	1 355	1 615 725	
	56	2 190	1	19	3 170	1 447	51 400	Ä
	56	2 190	1	19	3 170	1 447	51 400	
							0	T
	120	3 004	22	2 242	4 123	1 373	145 400	T
	72	866	2	186	984	1 137	22 984	Ä
	124	1 730	1	3 427	1 763	1 019	42 000	T
	105	419	3	677	462	1 103	22 189	T
	60	774	3	34	851	1 099	21 318	T
	100	6 793	31	6 566	8 184	1 246	253 891	
	76	11 907	5	652	20 242	1 700	342 910	T
	70	9 642	7	637	17 192	1 783	281 010	T
	74	21 549	12	1 289	37 434	1 737	623 920	
	124	3 228	2	129	2 898	898	90 403	Ä
	59	1 186	5	22	2 066	1 742	46 000	Ä
	45	991	3	122	1 753	1 769	37 515	T
	79	5 405	10	273	6 716	1 243	173 918	
	64	204 729	441	46 822	323 427	1 580	7 047 856	
	63	3 696	13	435	4 178	1 130	61 116	T
	55	1 980	5	125	2 388	1 206	33 582	T
	64	2 178	7	327	2 499	1 147	37 165	T
	65	2 157	4	159	2 598	1 204	37 627	T
	58	3 912	6	246	4 530	1 158	66 249	T
	61	13 923	35	1 292	16 193	1 163	235 739	
	70	2 790			4 338	1 555	51 373	T
	60	3 669			5 308	1 447	63 488	T
	71	4 954			7 652	1 545	90 462	T
	67	11 413	0	0	17 298	1 516	205 323	



Pennskaften 2, Kristineberg



Björken 18, Östermalm



Vråken 1, Aspudden



Ormen Större 1, Södermalm

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boför- bättring/ stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
BAGARMOSSEN										
Uppbördsmanen 4	Rusthållarvägen 111-113 m.fl.	1953		2008	11	11	13			35
Bagarmossen TOTALT					11	11	13	0	0	35
BANDHAGEN										
Bildfältet 1	Idögränd 1-3	1956		2002	6	6		6		18
Fickkameran 2	Skeppstavägen 6-20	1954		2006	32	43	23			98
Filmbilden 1	Läggstavägen 26-38	1956		2000	26	15	24	3		68
Filmen 1	Björksundsslingan 34	1953		2004	6	7	17			30
Fixerbadet 1	Björksundsslingan 25-29	1953		2003	15	18	54			87
Framkallningen 2	Läggstavägen 1-59	1953		2001	40	75	73	4		192
Färgfilmen 1	Björksundsslingan 1-17	1952		1999		42				42
Glasteglet 3	Fägelstavägen 48	2008				14	7	6		27
Gulskivan 1	Björksundsslingan 2-32 m.fl.	1952		1999	17	65	61	6		149
Passfotot 1	Idögränd 2-18	1953		2003	14		48	6		68
Plåten 1	Björksundsslingan 23	1953		2002	4	5	19			28
Smalfilmen 1	Björksundsslingan 37-47	1952		2000	9	19	5	12		45
Tegelstapeln 11	Sjösavägen 153	2010				16	7	8		31
Visirskivan 1	Björksundsslingan 49-73	1953		2001	14	68	4	6		92
Bandhagen TOTALT					183	393	342	57	0	975
ENSKEDE GÅRD										
Lantarbetaren 13	Björneborgsvägen 3-13 m.fl.	1930	1966	2005		72				72
Plantskolan 1	Palmfeltsvägen 73-83 m.fl.	1943	1971	2008	24	180				204
Plantskolan 2	Drivhusvägen 33-37	1945	1971	2008	7					7
Torkladan 2	Odelbergsvägen 24-26	1939		2008		12				12
Torkladan 3	Odelbergsvägen 28	1939		2008	3	9				12
Växthuset 2	Palmfeltsvägen 51-69 m.fl.	1945	1970	2008	1	108	1			110
Enskede Gård TOTALT					35	381	1	0	0	417
ENSKEDEDALEN										
Modellvillan 2 (småhus)	Gamla Tyresövägen 312	1921	1968	2010	1	2	3			6
Modellvillan 3 (småhus)	Gamla Tyresövägen 314	1921	1968	2010		2				2
Modellvillan 4 (småhus)	Gamla Tyresövägen 316	1921	1968	2010		2				2
Modellvillan 5 (småhus)	Gamla Tyresövägen 318	1921	1968	2010		2				2
Modellvillan 6 (småhus)	Gamla Tyresövägen 320	1921	1968	2010		2				2
Modellvillan 7 (småhus)	Gamla Tyresövägen 322	1920	1968	2010		4	2			6
Tegelbäraren 3	Tistelvägen 4-6	1946		2009	12	4				16
Enskededalen TOTALT					13	18	5	0	0	36
FAGERSJÖ										
Distanstuben 1	Ejdervägen 39-47	1962		2001	9	45				54
Distanstuben 2	Ejdervägen 49-57	1962		2001	9	54				63
Distanstuben 3	Ejdervägen 61-71	1962		2001			24		12	36
Distanstuben 5	Ejdervägen 34-54	1962		2005	9	30	28		14	81
Distanstuben 6	Ejdervägen 12 m.fl.	1962		1999	21	84				105
Mätbandet 1	Havsörnsvägen 6-8	1961		2003		2	58		8	68
Mätkedjan 1	Havsörnsgränd 2 m.fl.	2010				21	24	2		47
Mätkedjan 2	Havsörnsgränd 6-10	1962								
Mätnålen 2	Havsörnsgränd 1-5	2010				15	15	1		31
Mätipinnen 1	Skragränd 1-3	1961		2005		2	50		8	60
Mätipinnen 2	Skragränd 5-7	1961		2005		6	54		8	68
Vinkelspegeln 2	Gräsandsvägen 1-13	1962		2003		3	34		8	45
Vinkelspegeln 4	Gräsandsvägen 2-24	1962		2003		3	72			75
Fagersjö TOTALT					48	265	359	3	58	733

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	51	1 788	2	110	2 229	1 247	23 243	T
	51	1 788	2	110	2 229	1 247	23 243	
	58	1 044	1	109	1 178	1 128	13 046	T
	50	4 895	15	539	6 051	1 236	64 125	T
	52	3 569	2	71	4 165	1 167	44 248	T
	59	1 769	1	2	2 065	1 167	21 800	T
	61	5 307	5	65	6 032	1 137	63 880	T
	59	11 384	26	690	13 175	1 157	155 118	T
	56	2 355	12	268	2 789	1 184	30 029	T
	64	1 721			2 759	1 603	30 000	T
	59	8 788	29	595	9 968	1 134	111 404	T
	67	4 536	9	121	4 947	1 091	52 753	T
	63	1 769	3	9	2 016	1 139	21 208	T
	60	2 680	12	301	3 058	1 141	33 086	T
	65	2 004	1	12	3 186	1 590	35 005	T
	53	4 921	17	327	5 764	1 171	60 587	T
	58	56 742	133	3 109	67 152	1 183	736 289	
	42	3 006	35	215	3 994	1 329	57 671	Ä
	50	10 158	44	781	13 065	1 286	198 419	T
	36	253	11	962	370	1 462	0	T
	45	540			738	1 367	10 390	T
	42	507			649	1 281	9 504	T
	43	4 716	33	966	6 348	1 346	93 250	Ä
	46	19 180	123	2 924	25 165	1 312	369 234	
	60	360	1	17	413	1 148	5 233	T
	61	122	2	34	143	1 175	2 117	T
	59	117	1	16	135	1 150	1 587	T
	59	117			136	1 161	1 587	T
	61	122			149	1 217	1 656	T
	69	411	1	16	455	1 106	5 863	T
	43	684	2	40	919	1 344	10 841	T
	54	1 933	7	123	2 349	1 215	28 884	
	54	2 904	1	8	3 280	1 129	35 616	Ä
	54	3 411	2	124	3 853	1 129	41 607	Ä
	88	3 168			3 196	1 009	35 400	Ä
	71	5 719			6 036	1 056	66 000	Ä
	53	5 574	4	96	6 292	1 129	68 437	Ä
	80	5 462	3	32	5 571	1 020	62 447	Ä
	70	3 292	1	208	4 865	1 478	54 896	T
			6	1 082			4 621	T
	69	2 151	1	60	3 186	1 481	36 090	T
	81	4 869	4	82	4 949	1 016	55 076	Ä
	79	5 373	5	222	5 525	1 028	61 525	Ä
	85	3 808	3	31	3 848	1 011	41 305	Ä
	77	5 811	1	3	6 030	1 038	67 000	Ä
	70	51 542	31	1 948	56 630	1 099	630 020	



Vildsvinet 24, Östermalm



Vildanden 1, Aspudden



Lantarbetaren 13, Enskede Gård



Filmen 1, Bandhagen

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
FARSTA										
Brommö 4	Forshagagatan 52–64	1958		2010			30			30
Dalarö 1	Kilsgatan 1–23	1958		2003	15	24	30	6	6	81
Ekberga 1 (projektfastighet)	Ekebergabacken									
Hammarö 10	Nykroppagatan 8–22	1958		2007	16	9	38		3	66
Hammarö 11 (projektfastighet)	Nykroppagatan 2	1960	1995							
Hammarö 13	Molkomsbacken 43–45	1960		2008	4	55	30			89
Hammarö 14	Molkomsbacken 41	1959		2009	2	28	16			46
Hammarö 15	Molkomsbacken 39	1959		2009	1	31	18			50
Hammarö 16	Molkomsbacken 37	1960		2010	2	32	17			51
Hammarö 18	Molkomsbacken 47	2009				15	8	7		30
Hammarö 6	Forshagagatan 25–31	1958		2008		4	20			24
Hammarö 7	Forshagagatan 33–39	1959		2009		4	20			24
Hammarö 8	Forshagagatan 41–53	1959		2009		7	32		3	42
Hammarö 9	Nykroppagatan 24–44	1958		2008		11	55			66
Ingarö 2	Dejegatan 2 m.fl.	1958		2003			66		18	84
Järflotta 2	Kilsgatan 2 m.fl.	1957		2009	53	77	54	24	6	214
Järflotta 3	Kilsgatan 6–12	1958		2009	12	18		6		36
Källandsö 4	Forshagagatan 76–78 m.fl.	2012			2	47	10	23	5	87
Källvreten 1 (projektfastighet)	Perstorsvägen									
Ledarö 1	Lysviksgatan 4–14	1957		2010	3	5	29	6		43
Ljusterö 1	Kristinehamngatan 81–89	1958		2008	11	15	24	6		56
Möja 2	Dejegatan 1–19	1958		2002	12	18	18	6	6	60
Oxnö 1	Torsbygatan 10–14	1959	2012				40	20		60
Perstorp 1 (projektfastighet)	Ekebergabacken 4	1964	1991							
Sandhamn 1	Kristinehamngatan 63	2013			2	22	11	35		70
Spårö 3	Molkomsbacken 22 m.fl.	1959		2007			1	34		35
Spårö 5	Molkomsbacken 28	1959		2007			1	28		29
Spårö 6	Molkomsbacken 20	2009				19	10	11		40
Utö 2	Säfflegatan 2–4	1958		2010			58		8	66
Utö 4 (ett hus byggt 2007)	Säfflegatan 5–9	1958		2010	4	17	74		8	103
Utö 5	Säfflegatan 1	2007			18	17				35
Väddö 1	Kristinehamngatan 2 m.fl.	1958		2003	18	34	60	6	12	130
Äbro 1 (projektfastighet)	Ekebergabacken									
Farsta TOTALT					175	509	770	218	75	1 747
FARSTA STRAND										
Bjurö 1	Nordmarksvägen 1 m.fl.	1964		2007	118	94	122	25	7	366
Kymmendö 1	Brunskogsbacken 33–49	1960		2002	6	1	25	24		56
Kymmendö 2	Brunskogsbacken 25–31	1960		2002	6	2	12	12		32
Kymmendö 3	Brunskogsbacken 17–19	1961								
Kymmendö 4 (projektfastighet)	Brunskogsbacken 21	1961								
Marö 1	Nordmarksvägen 2 m.fl.	1964		2010		32	35	32		99
Marö 2	Nordmarksvägen 44–60	1964		2010		16	16	16		48
Marö 3	Nordmarksvägen 62–76	1964		2010		6	6	6		18
Tornö 1	Brunskogsbacken 8-40	1961		2010	9	17	56	9	6	97
Träskö 1	Ullerudsbacken 74–78	1960		2008			70		4	74
Träskö 2	Ullerudsbacken 66 m.fl.	1960		2007			70		4	74
Träskö 3	Ullerudsbacken 54 m.fl.	1960		2006			107		6	113
Äpplarö 1	Brunskogsbacken 88 m.fl.	1960		2000	14	2	30	30		76
Äpplarö 2	Brunskogsbacken 70–84	1960		2000	32	50	1			83
Äpplarö 3	Brunskogsbacken 50–68	1960		2001	33	50				83
Farsta Strand TOTALT					218	270	550	154	27	1 219
FRUÄNGEN										
Fruängsgården 6	Gamla Södertäljevägen 1A, 1B m.fl.	2006			2	12	24	16	4	58
Stråhatten 5	Elsa Borgs Gata 12–24	1957		2006	3	9	27	6		45
Fruängen TOTALT					5	21	51	22	4	103

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	77	2 310	9	414	2 564	1 110	29 182	T
	66	5 340	4	375	6 118	1 146	66 830	T
							0	T
	69	4 544	3	62	5 335	1 174	55 574	T
			1	344			0	T
	64	5 661	1	5	6 851	1 210	70 012	T
	63	2 919	2	28	3 544	1 214	36 663	T
	64	3 220	2	15	3 912	1 215	40 425	T
	64	3 240	2	194	3 903	1 205	41 313	T
	64	1 932			3 075	1 592	33 400	T
	77	1 846	1	45	2 092	1 133	22 278	T
	77	1 846			2 093	1 134	22 200	T
	80	3 361	20	93	3 794	1 129	40 054	T
	77	5 069	3	28	5 706	1 126	59 883	T
	82	6 912	4	448	7 399	1 070	82 265	T
	61	13 051	17	932	15 247	1 168	163 566	T
	55	1 992	1	68	2 411	1 210	24 913	T
	72	6 303			10 204	1 619	111 000	T
							0	T
	65	2 815	1	45	3 382	1 201	36 589	T
	62	3 480	1	39	4 020	1 155	47 861	T
	67	3 990	3	207	4 532	1 136	50 322	T
	87	5 220	2	355	6 337	1 214	76 345	T
							0	T
	78	5 468	3	27	8 985	1 643	95 412	T
	100	3 488	2	109	3 873	1 110	40 989	T
	99	2 883	3	60	3 185	1 105	34 098	T
	64	2 578			4 115	1 596	44 400	T
	84	5 551	5	123	6 036	1 087	65 090	T
	76	7 783	4	160	9 841	1 264	107 272	T
	64	2 252			3 628	1 611	39 000	T
	69	8 949	19	2 395	10 117	1 131	117 678	T
							0	T
	71	124 003	113	6 571	152 298	1 228	1 654 614	
	58	21 076	22	1 042	24 419	1 159	261 577	T
	75	4 227	7	165	4 623	1 094	49 550	T
	70	2 236	5	60	2 487	1 112	26 784	T
			4	884			2 971	T
			5	674			0	T
	83	8 230	20	1 016	9 073	1 102	98 202	T
	83	4 000	5	235	4 346	1 086	48 059	T
	83	1 500	7	183	1 697	1 132	19 091	T
	74	7 142	11	438	7 830	1 096	88 295	T
	84	6 218			6 506	1 046	70 000	T
	84	6 218			6 620	1 065	72 000	T
	84	9 481	1	65	10 040	1 059	109 000	T
	71	5 401	6	95	5 943	1 100	60 437	T
	52	4 300	1	25	5 115	1 189	54 267	T
	51	4 242	4	289	5 091	1 200	53 522	T
	69	84 271	98	5 171	93 791	1 113	1 013 755	
	75	4 371			6 184	1 415	71 800	T
	66	2 951	10	572	3 388	1 148	41 415	T
	71	7 322	10	572	9 572	1 307	113 215	



Tegelbäraren 3, Enskededalen



Fodringsägare 1, Axelsberg



Plåten 1, Bandhagen



Marö 1, Farsta Strand

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boför- bättring/ stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
GAMLA ENSKEDE										
Glas målningen 2	Skolvägen 4	1961		2010	67	1	1			69
Länsmannen 1	Enskedevägen 89	1976								
Torpren 2	Kolonivägen 28	1911	1970	2010		3				3
Torpren 3	Kolonivägen 30	1911	1970	2010		3				3
Torpren 4	Kolonivägen 32	1911	1970	2010		3				3
Torpren 5	Kolonivägen 34	1911	1970	2010		3				3
Torpren 6	Kolonivägen 36	1911	1970	2010		3				3
Torpren 7	Kolonivägen 38	1911	1970	2010		3				3
Torpren 8	Kolonivägen 40	1911	1970	2010		3				3
Torpren 9	Kolonivägen 42	1911	1970	2010		3				3
Gamla Enskede TOTALT					67	25	1	0	0	93
GRÖNDAL										
Charlottendal 8	Gröndalsvägen 13	1935	1988			6	5			11
Charlottendal 9	Gröndalsvägen 15	1935	1988		3	4	4			11
Gröndal 1:12 (kallhyra)	Gröndalsvägen 83	1920			8	2				10
Gröndal 1:15	Klyvarvägen 5	1913	1975		8	3				11
Ratten 2	Gröndalsvägen 35	1913	1972		9	14	1			24
Ratten 4	Gröndalsvägen 29–31	1910	1977			16				16
Gröndal TOTALT					28	45	10	0	0	83
GUBBÄNGEN										
Betsningen 1	Getfotsvägen 56–66	1949	1996		6	24	6			36
Borrsvägen 7	Gubbängstorget 117–121 m.fl.	1951	1994	1999	40	16				56
Bouleklotet 1	Lingvägen 81–87	2008			16		14	18		48
Bänkskruven 1	Getfotsvägen 10–30	1949	1996		6	48	6	6		66
Fågeltungan 1	Getfotsvägen 47–53	1947	1997			24				24
Fågeltungan 2	Getfotsvägen 39–45	1947	1997			26				26
Fågeltungan 3	Getfotsvägen 29–37	1947	1997		6	24				30
Getfoten 2	Getfotsvägen 55–57	1947	1997			12				12
Håljärnet 1	Getfotsvägen 90–98	1947	1997			24	6			30
Håljärnet 2	Getfotsvägen 78–88	1947	1996			30	6			36
Håljärnet 3	Getfotsvägen 68–76	1947	1996		18	9	3			30
Krumcirkeln 6	Cirkelvägen 11–17	1948	2002		6	20	6			32
Limkakan 3	Lingvägen 90–92 m.fl.	2010			4	10	16	6	2	38
Limkakan 4	Lingvägen 100–108	1964	2018		25	51	20	4	4	104
Limpannan 4	Gubbängstorget 114–122	1951								
Rubanken 1	Kistvägen 9–11	1948	1997			12				12
Spånhuven 1	Getfotsvägen 34–38	1949	1998		6	6	6			18
Spånskavaren 1	Kistvägen 5–7	1949	1997				12			12
Stöthyveln 1	Bordsvägen 10–32	1946	1996		6	63	3			72
Stöthyveln 2	Getfotsvägen 15–21	1948	1997		4	31	12			47
Träklubbarna 1	Getfotsvägen 27	1949	1997		1	8	3			12
Gubbängen TOTALT					144	438	119	34	6	741
HAMMARBYHÖJDEN										
Bålgetingen 1	Solander gatan 2–8 m.fl.	1936		2006		17	24			41
Gräshoppan 4	Olaus Magnus Väg 26–28	1936	2004		6	6				12
Gräshoppan 5	Olaus Magnus Väg 30–32	1936	2004		6	6				12
Hammarbyhöjden TOTALT					12	29	24	0	0	65
HÄGERSTENSÅSEN										
Banken 3 (projektfastighet)	Inteckningsvägen 100–112 m.fl.									
Hägerstensåsen TOTALT					0	0	0	0	0	0

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	35	2 416	1	442	3 338	1 382	42 484	T
			3	4 068			5 051	T
	49	148			194	1 313	2 327	T
	50	150			196	1 307	2 359	T
	49	148			196	1 324	2 297	T
	48	145			190	1 312	2 250	T
	51	153			196	1 280	2 366	T
	51	153	1	12	190	1 244	2 367	T
	49	148			188	1 267	2 275	T
	50	149	1	4	195	1 307	2 351	T
	39	3 610	6	4 526	4 883	1 353	66 127	



Torparen 2-3, Gamla Enskede

	65	716	2	97	919	1 284	14 472	T
	69	763			950	1 245	14 600	T
	37	369			313	849	5 591	Ä
	35	386	1	71	380	984	6 670	Ä
	48	1 141	4	132	1 353	1 186	21 094	Ä
	49	784	5	200	909	1 160	15 281	Ä
	50	4 159	12	500	4 824	1 160	77 708	



Bouleklotet 1, Gubbängen

	54	1 926	9	63	2 488	1 292	25 693	T
	43	2 425	21	2 956	3 110	1 282	44 156	T
	62	2 964	1	4	4 784	1 614	49 974	T
	59	3 924	12	230	4 904	1 250	51 339	T
	52	1 254	5	95	1 631	1 301	16 933	T
	56	1 444	3	71	1 838	1 273	19 272	T
	52	1 554	11	133	2 017	1 298	20 808	T
	52	627	2	13	819	1 305	8 247	T
	53	1 602	8	157	2 080	1 299	21 710	T
	53	1 902	4	52	2 481	1 304	25 279	T
	49	1 479	7	101	1 931	1 305	20 067	T
	57	1 835	1	15	2 350	1 280	22 617	T
	71	2 691	2	8	4 313	1 603	47 308	T
	56	5 817	12	3 233	11 414	1 962	100 600	T
			19	2 034			14 467	T
	55	660	1	26	839	1 272	8 663	T
	56	1 008	1	10	1 283	1 272	13 157	T
	70	840	1	10	1 036	1 234	10 805	T
	53	3 801	21	223	5 050	1 328	52 629	T
	60	2 804	14	224	3 515	1 254	36 591	T
	60	715	1	2	890	1 245	9 218	T
	56	41 272	156	9 660	58 770	1 424	619 533	



Rubanken 1, Gubbängen

	49	2 018	11	184	2 523	1 250	37 278	T
	43	510	1	30	767	1 504	11 496	T
	43	510	1	81	758	1 486	11 556	T
	47	3 038	13	295	4 048	1 333	60 330	

							30 675	T
	0	0	0	0	0	0	30 675	



Filmduken 1, Högdalen

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
HÖGDALEN										
Bildskärpan 1	Harpsundsvägen 1–15	1954		2009		24	18	6		48
Filmcementet 4 (projektfastighet)	Trollesundsvägen 98, 98A, 98B									
Filmduken 1	Vrenavägen 2–10 m.fl.	1954		2006	5	16	47	5		73
Ljudspalten 1	Trollesundsvägen 93–133	1955		2005	55	69	46	11		181
Ljudspalten 2	Trollesundsvägen 71–91	1955		2005	23	18	43	5		89
Närbilden 3	Harpsundsvägen 17–19	1954		2009		6		6		12
Putsbruket 3 (ett hus byggt 2006)	Önskehemsgatan 36–46 m.fl.	1955		2009	35	35	72	8		150
Putsbruket 4	Önskehemsgatan 30–34	1961								
Reflexen 1	Trollesundsvägen 86–96 m.fl.	1954		2006	32	49	29	2		112
Spontvirket 2	Skebokvarnsvägen 326–340	1958		2009	7		18	26	10	61
Spontvirket 3	Skebokvarnsvägen 312–324	1959		2009	40	63	33	12	6	154
Spontväggen 1 (ett hus byggt 2006)	Skebokvarnsvägen 293–311	1955		2007	34	68	57	9		168
Tonbadet 3	Stålbogavägen 17–43 m.fl.	1954		2008	33	92	61	3		189
Trappracket 2	Önskehemsgatan 20–26	1962		2011	1		10	22	14	47
Högdalen TOTALT					265	440	434	115	30	1 284
HÖKARÄNGEN										
Bordssaltet 1	Saltvägen 10	1947		2006		12	12			24
Bordssaltet 2	Saltvägen 12	1947		2006		12	12			24
Bordssaltet 3	Saltvägen 14	1947		2006		12	11	1		24
Dragsoffan 1	Hauptvägen 102–108	1949		2005		12	12			24
Fätöljen 1	Hauptvägen 11–17 m.fl.	1949		2005	6	36		6		48
Knäckebrödet 1	Pepparvägen 16–20	1948	1993					18		18
Knäckebrödet 2	Pepparvägen 10–14	1948	1993			18				18
Kryddosten 2	Saltvägen 6	1947		2006		13	10	1		24
Länstolen 1	Hauptvägen 8–24	1949		2005		48	6			54
Matbordet 1	Prechtvägen 2–6	1949		2005			15	3		18
Schatullet 1	Hauptvägen 110–124	1949		2005		48				48
Skeppsskorpan 1	Pepparvägen 17–23	1948	1993			12	12			24
Skrivbordet 1	Hauptvägen 93–107 m.fl.	1949		2005	12	35	6			53
Spisbrödet 1	Pepparvägen 30–34	1948	1993			6	9	3		18
Spisbrödet 2	Pepparvägen 24–28	1948	1993			6	3	9		18
Sybordet 1	Hauptvägen 90–92	1949		2005		5	4			9
Hökarängen TOTALT					18	275	112	41	0	446
LARSBODA										
Ekerö 7	Brattforsgatan 9–23	2009				24	32	15		71
Nättarö 1	Brattforsgatan 2 m.fl.	2009				40	55	30		125
Larsboda TOTALT					0	64	87	45	0	196
LÅNGBRO										
Havskatten 1 (inkl. 8 radhuslgh)	Långbrodalsvägen 1–3 m.fl.	1992				24	22	18	2	66
Havskatten 2 (gruppbostad)	Sjättenovembervägen 206–208	1992			10					10
Stöveln 4	Örtagårdsvägen 3–27 m.fl.	1946		2008	66	73	6			145
Långbro TOTALT					76	97	28	18	2	221
MIDSOMMARKRANSEN										
Färgpennan 1	Bäckvägen 85–87	1940		2011		12				12
Färgpennan 3	Bäckvägen 93–95	1940		2011		12				12
Färgpennan 5	Bäckvägen 107–109	1940		2011	2	3	6			11
Färgpennan 6	Bäckvägen 97–99	1940		2011	3	3	6			12
Hallonbusken 3 (radhus, kallhyra)	Kransbindarvägen 26–40	2014						3	4	7
Hasselbusken 1 (radhus, kallhyra)	Kransbindarvägen 44–70	2014						6	7	13
Kastanjen 9	Vattenledningsvägen 12–20 m.fl.	2005			3	51	38	1		93
Krassen 3	Vattenledningsvägen 25–27	1920	1937	1990	18	6				24
Midsommarkransen TOTALT					26	87	50	10	11	184

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	63	3 018	8	358	3 590	1 190	38 991	T
							13 015	T
	65	4 732	8	150	5 446	1 151	57 756	T
	57	10 250	7	133	12 092	1 180	125 244	T
	60	5 368	4	59	6 405	1 193	68 091	T
	70	840	1	121	986	1 174	10 681	T
	57	8 543	7	336	10 648	1 246	112 554	T
			3	1 623			11 925	T
	52	5 770	14	695	6 927	1 201	73 443	T
	77	4 722	10	396	5 277	1 117	57 082	T
	59	9 062	9	459	10 762	1 188	112 252	T
	58	9 760	5	136	11 845	1 214	124 104	T
	57	10 800	5	77	12 961	1 200	133 124	T
	94	4 419	20	3 159	4 967	1 124	53 800	T
	60	77 284	101	7 702	91 906	1 189	992 062	
	63	1 500	4	200	1 822	1 215	19 543	T
	65	1 548	1	20	1 811	1 170	18 899	T
	64	1 536	4	68	1 793	1 168	18 649	T
	63	1 512	11	124	1 770	1 171	18 752	T
	58	2 796	12	202	3 392	1 213	35 905	T
	81	1 458	5	178	1 827	1 253	19 463	T
	58	1 044	3	132	1 369	1 311	14 310	T
	63	1 521	2	58	1 799	1 183	18 453	T
	58	3 132	20	259	3 734	1 192	38 739	T
	72	1 302	10	104	1 483	1 139	15 810	T
	51	2 448	19	214	3 055	1 248	31 982	T
	62	1 476	8	249	1 947	1 319	21 241	T
	55	2 890	18	296	3 576	1 238	38 412	T
	67	1 209	3	331	1 539	1 273	17 270	T
	71	1 284	2	206	1 628	1 268	17 725	T
	63	563	9	249	680	1 208	8 061	T
	61	27 219	131	2 890	33 225	1 221	353 214	
	71	5 069	4	78	8 071	1 592	88 311	T
	73	9 115	2	81	14 420	1 582	158 868	T
	72	14 184	6	159	22 490	1 586	247 179	
	86	5 708	7	661	6 721	1 178	80 664	Ä
	71	712	1	571	1 261	1 771	17 392	Ä
	47	6 759	18	784	8 568	1 268	95 628	T
	60	13 179	26	2 016	16 550	1 256	193 684	
	45	540	1	18	705	1 306	9 850	T
	45	540	1	9	719	1 332	9 663	T
	49	539	1	34	694	1 288	9 619	T
	48	573	1	15	747	1 304	10 132	T
	117	821			1 416	1 725	34 892	T
	117	1 520			2 625	1 727	37 799	T
	68	6 291	4	687	10 522	1 673	157 836	T
	34	810	3	72	1 183	1 461	16 072	Ä
	63	11 634	11	835	18 612	1 600	285 863	



Knäckebrödet 2, Hökarängen



Kastanjen 9, Midsommarkransen



Spisbrödet 1, Hökarängen



Nåttarö 1, Larsboda

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
RÅGSVED										
Fäboden 1 (projektfastighet)	Bjursätragatan									
Mjölkboden 2	Bjursätragatan 5 m.fl.	1960		2009	14		28			42
Mjölkboden 3	Bjursätragatan 13 m.fl.	1960		2009	14		28			42
Ostkammaren 1	Lurstigen 4–18 m.fl.	1959		2007	8		60	14	9	97
Skällkon 1	Vallhornsgatan 9–17	1957		2008		24		6		30
Smörtinan 2	Stövargatan 75–89	1957		2004		27	32	3		62
Stintan 1	Stövargatan 40–52	1957		2006		31	2	9		42
Säterboden 1 (garage)	Stövargatan 8	1957								
Säterboden 2	Stövargatan 12–34	1957		2006		47	4	21		72
Säterhöjden 1 (projektfastighet)	Bjursätragatan 16–26A									
Säterhöjden 2	Stövargatan 1–29	1957		2005	10	32	52	6	5	105
Säterjäsentan 1	Stövargatan 57–71	1957		2005		23	30	6		59
Sätervallen 1	Stövargatan 33–53	1957		2005	4	21	45	10	4	84
Vallhunden 2	Vallhornsgatan 22	1958		2007	18	18	20			56
Vallhunden 3	Vallhornsgatan 24	1958		2008	19	20	19			58
Vallhunden 4	Vallhornsgatan 26	1958		2008	19	20	20			59
Vallhunden 5	Vallhornsgatan 28	1958		2009	19	19	19			57
Vallhunden 6	Vallhornsgatan 18–20	1957		2009	6		12			18
Vallkon 1	Vallhornsgatan 25–29	1957		2009		9		3		12
Rågsved TOTALT					131	297	371	78	18	895
SKARPNÄCKS GÅRD										
Kalkylatorn 2 (kollektivhus)	Statsrådsvägen 7 m.fl.	1949	1999		14	22	8			44
Skarpnäcks Gård TOTALT					14	22	8	0	0	44
SOLBERGA										
Jordkabeln 1 (projektfastighet)	Kabelverksgatan									
Kabelverket 9	Glasfibergatan 1–9 m.fl.	2018			5	47	45	28	8	133
Kabelverket 12 (studentlgh+LSS)	Glasfibergatan 4	2017			80	5				85
Kabelverket 14 (projektfastighet, FB 49% och JM 51%)	Älvsjövägen 50									
Kabelverket 17 (projektfastighet)	Kabelverksgatan									
Kabelverket 19 (projektfastighet)	Kabelverksgatan									
Kraftcentralen 1 (projektfastighet)	Kabelverksgatan									
Kraftcentralen 2 (projektfastighet)	Kabelverksgatan									
Pendlaren 1	Pendlargatan 6 m.fl.	2012			21	22	32	24	5	104
Perrongen 1	Götalandsvägen 217 m.fl.	2012			4	41	15	33	6	99
Prästgårdsgårdet 5	Prästgårdsgränd 15 m.fl.	1985			2	18	4	4	5	33
Prästgårdshagen 1 (kollektivhus)	Armborstvägen 2	1984			4	8	11	10		33
Promenadskon 1 (projektfastighet)	Armborstvägen 14					22	10	2		34
Solberga TOTALT					116	163	117	101	24	521
STUREBY										
Bastuhagen 1	Bastuhagsvägen 24–46	1952		2009	3	43	19	11		76
Björkfaneret 2	Bjulevägen 38–50	1947	1979	2010	1	20	5	1		27
Björkfaneret 3	Bjulevägen 33–43	1947	1978	2010		12	12			24
Björkfaneret 4	Bjulevägen 45–55	1947	1979	2010	3	18	3			24
Farfarstappan 1	Bastuhagsvägen 3–43 m.fl.	1952		2007	41	64	51			156
Filtskivan 10	Iggesundsvägen 2–4	1952		2005			12			12
Skogskarlen 2	Bäckaskiftsvägen 37–43	2009			14		14	18		46
Tummaren 2	Bäckaskiftsvägen 2–36	1951		2007	16	75	22			113
Virkesstapeln 2 (parkering)	Bäckaskiftsvägen 84–88									
Stureby TOTALT					78	232	138	30	0	478

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
							22 279	T
	64	2 668	2	6	3 090	1 158	32 600	T
	64	2 668	3	12	3 121	1 170	31 813	T
	76	7 368	2	100	8 124	1 103	89 471	T
	66	1 992	2	51	2 251	1 130	23 891	T
	70	4 339	3	73	4 975	1 147	52 689	T
	68	2 855	4	158	3 315	1 161	35 054	T
							0	T
	70	5 063	6	64	5 856	1 157	60 718	T
							24 000	T
	69	7 252	7	389	8 103	1 117	88 888	T
	72	4 240	9	801	4 792	1 130	53 787	T
	73	6 117	5	189	6 871	1 123	72 435	T
	59	3 309	2	29	3 896	1 177	39 858	T
	59	3 411	3	20	4 026	1 180	41 200	T
	59	3 485	3	47	4 112	1 180	42 713	T
	59	3 344	1	67	3 907	1 168	40 000	T
	55	988	5	116	1 196	1 211	12 807	T
	68	819	2	430	941	1 149	10 813	T
	67	59 918	59	2 552	68 578	1 145	775 016	
	48	2 102	5	380	3 557	1 692	42 366	T
	48	2 102	5	380	3 557	1 692	42 366	
							0	Ä
	71	9 505	2	108	17 677	1 860	63 797	Ä
	30	2 512	1	48	6 140	2 444	61 799	Ä
			1	2 351			0	Ä
							0	Ä
							0	Ä
							0	Ä
							0	Ä
	69	7 181	28	2 293	12 748	1 775	179 851	T
	76	7 484	2	388	12 879	1 721	151 943	T
	85	2 816	1	421	3 067	1 089	40 010	Ä
	74	2 431			2 888	1 188	33 200	T
	68	2 300			4 512	1 962	150 622	Ä
	66	34 229	35	5 609	59 910	1 750	681 222	
	64	4 893	10	272	5 580	1 140	70 043	T
	65	1 756	7	268	2 140	1 219	27 916	Ä
	67	1 608	8	137	1 942	1 208	24 785	Ä
	64	1 533	7	145	1 872	1 221	23 631	Ä
	56	8 737	11	198	10 539	1 206	132 889	T
	70	840			939	1 118	11 800	T
	62	2 870	1	4	4 747	1 654	59 211	T
	56	6 363	21	395	7 614	1 197	94 301	T
							0	T
	60	28 600	65	1 419	35 371	1 237	444 576	



Havskatten 1, Långbro



Giggen 25, Tallkrogen



Portot 1, Svedmyra



Rhenvinet 1, Tallkrogen

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
SVEDMYRA										
Avin 1	Jösseforsvägen 3A+B, 5	2016			8	13	9	6	6	42
Brevbäraren 1	Frimärksvägen 21–45	1948		2009	9	60	6		3	78
Brevkortet 1	Postiljonsvägen 44–46	1948		2005		18	14			32
Brevlådan 4	Grycksbovägen 30–32	2017			10	15	8			33
Edsöret 1	Jönäkersvägen 18–20	1950		2007		6	6			12
Frimärket 2	Postiljonsvägen 2	2017					1	3	3	7
Korsbandet 1	Postiljonsvägen 20–28	1948		2004		15	6	9		30
Lagmanstinget 4	Selebovägen 21–43	1952		2007	8	64	24			96
Lagmanstinget 6	Selebovägen 2A	2017				3	7			10
Lagmanstinget 7	Grycksbovägen 35–39	2017				14	20			34
Portot 1	Postiljonsvägen 32–40	1948		2005		18	9	3		30
Skeppslaget 1	Oppundavägen 12–20	1950		2008	18	9	6	3		36
Telegrammet 1	Frimärksvägen 14–16	1948		2005		6	6			12
Telegrammet 2	Frimärksvägen 2–6 m.fl.	1950		2008	12	24	6			42
Tingsstugan 1	Oppundavägen 24–34	1950		2005	16	16	8			40
Tomtöret 1	Jönäkersvägen 14–16	1950		2007		6	6			12
Tredingen 1	Jönäkersvägen 10–12	1950		2005		6	6			12
Svedmyra TOTALT					81	293	148	24	12	558
TALLKROGEN										
Fastebrevet 2	Torögatan 41–57	1951		2010	12	15	24	3		54
Giggen 25	Kaggeholmsvägen 13 m.fl.	1951		2006	15	21	19	17		72
Giggen 26	Kaggeholmsvägen 43–53	2018			12	24	1	32	5	74
Hattsvampen 1	Torögatan 2 m fl	1951		2009		21	63			84
Kaggen 1	Kaggeholmsvägen 12 m.fl.	1950		2008	9	38	110	3	1	161
Mjödets 2	Hägervägen 48 m.fl.	1951		2010	18	87	14	16	2	137
Nektarn 1	Torögatan 15–35	1951		2009		27	27			54
Rhenvinet 1	Hägervägen 2 m.fl.	1951		2010	30	116		24		170
Trädsvampen 10	Hägervägen 31–33	1951		1988	1	4		1		6
Tallkrogen TOTALT					97	353	258	96	8	812
VÄSTERTORP										
Iskarnevalen 4	Skidskyttevägen 1 m.fl.	2009			24		30	34		88
Slalomåkaren 1	Terrängvägen 31–45	1949		2002		43		3		46
Utslagningen 1	Terrängvägen 71–81	1949		2002		30		7		37
Ytterskär 1	Snöskostigen 8–20	1950		2000	8	16	52			76
Västertorp TOTALT					32	89	82	44	0	247
ÅRSTA										
Borlängen 1	Sandfjärdsgatan 28–38	1960		2009	6		36			42
Borlängen 2	Sandfjärdsgatan 42	1960		2009			22	22	4	48
Borlängen 3	Sandfjärdsgatan 46	1960		2008			22	22	4	48
Borlängen 4	Sandfjärdsgatan 54–66	1960		2007	7		42			49
Borlängen 6	Sandfjärdsgatan 72	1960		2006			22	22	4	48
Borlängen 7	Sandfjärdsgatan 16–26	2008				28	47			75
Dragan 1	Tavelsjövägen 8–12	1953	1995		3	12	6			21
Flåsjön 1	Tavelsjövägen 2–6	1953	1995		5	10	2	3		20
Gesunden 1	Svärdlångsvägen 29–39 m.fl.	1968	1995		4	31	24	9		68
Gisslaren 1 (projektfastighet)	Årstavägen 11									
Hallaren 2 (parkering)	Järnlundsvägen									
Marman 10 (parkering)	Svärdlångsvägen 52									
Marman 2	Svärdlångsvägen 36	1951	1995							
Rösträknaren 1 (projektfastighet)	Johanneshovsvägen									
Skagern 2	Gullmarsvägen 96–112	1945		2004	17	36				53
Vingeln 1	Tavelsjövägen 14–18	1953	1995		3	12	6			21
Vänern 2	Gullmarsvägen 101–121	1945		2005		36	30			66
Årsjön 1	Hjälmarsvägen 26–30	1947	1997							
Årsta 1:7 (projektfastighet)	Svärdlångsvägen 26	1970								
Årsta 1:8 (parkering)	Svärdlångsvägen 76									
Årstalund 3	Årsta torg 5 m.fl.	1952	1997		2	19	20	3		44
Åsunden 1	Gullmarsvägen 116–130	1945		2004		48				48
Årsta TOTALT					47	232	279	81	12	651
SÖDERORT TOTALT					1 954	5 269	4 457	1 217	287	13 184

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	71	2 970			5 441	1 832	65 307	T
	57	4 437	15	229	5 365	1 209	65 891	T
	61	1 940	1	8	2 242	1 155	28 034	T
	55	1 830			3 571	1 952	42 080	T
	65	780	2	87	907	1 163	11 728	T
	100	699	1	43	1 184	1 694	15 924	T
	67	2 010	4	140	2 309	1 149	29 167	T
	58	5 526	7	218	6 547	1 185	80 783	T
	68	682			1 265	1 854	15 489	T
	66	2 238			4 192	1 873	50 400	T
	63	1 875	7	156	2 178	1 161	27 893	T
	51	1 821	3	39	2 298	1 262	27 817	T
	62	744			887	1 192	11 064	T
	50	2 082	5	178	2 604	1 251	32 021	T
	51	2 040	7	139	2 532	1 241	31 908	T
	65	780	2	83	892	1 144	11 654	T
	65	780	3	65	870	1 116	11 054	T
	60	33 234	57	1 385	45 283	1 363	558 214	
	61	3 288	9	349	3 968	1 207	49 552	T
	64	4 572	10	665	5 357	1 172	69 969	T
	74	5 509	1	57	10 602	1 924	100 926	T
	65	5 459	17	486	6 348	1 163	80 011	T
	66	10 551	28	1 096	12 252	1 161	156 281	T
	62	8 464	45	2 373	10 405	1 229	141 770	T
	64	3 448	9	420	4 060	1 177	51 504	T
	59	9 994	20	878	12 271	1 228	151 885	T
	60	357	1	287	482	1 351	7 994	T
	64	51 642	140	6 611	65 746	1 273	809 892	
	64	5 618	3	16	9 091	1 618	105 000	T
	57	2 608	2	94	3 125	1 198	35 519	T
	60	2 224	6	97	2 590	1 165	29 942	T
	59	4 488	6	117	5 209	1 161	58 556	T
	60	14 938	17	324	20 016	1 340	229 017	
	69	2 886	1	6	3 427	1 188	52 413	T
	85	4 080			4 651	1 140	72 000	T
	85	4 080			4 633	1 136	72 000	T
	69	3 367	3	17	4 012	1 192	61 069	T
	85	4 080	1	6	4 660	1 142	72 023	T
	65	4 884	1	64	8 187	1 676	123 000	T
	59	1 248	2	116	1 674	1 341	25 411	T
	60	1 193	1	101	1 591	1 334	23 938	T
	64	4 357	9	467	5 757	1 321	87 236	T
							0	T
							0	T
							0	A
			7	1 251			7 095	T
							207 403	T
	45	2 372	4	121	3 113	1 312	45 121	T
	59	1 248	3	128	1 665	1 334	25 864	T
	55	3 654	11	137	4 559	1 248	69 454	T
			25	2 635			15 759	T
			2	621			1 192	Ä
							0	A
	65	2 853	28	4 681	3 361	1 178	68 842	T
	48	2 304	3	75	2 983	1 295	44 633	T
	65	42 606	101	10 426	54 274	1 274	1 074 453	
	63	834 965	1 493	79 109	1 050 720	1 258	12 551 447	



Brevkortet 1, Svedmyra



Skogskarlen 2, Stureby



Borlängen 2, Årsta



Iskarnevalen 4, Västertorp

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
--------------------	--------	--------	-------------------	---------------------------	-----------------------	----------	----------	----------	-----------------------	----------------

Västerort

HÄSSELBY STRAND										
Barnkammaren 2	Aprikosgatan 1	2005				21	9	9		39
Hässelby Strand TOTALT					0	21	9	9	0	39

JOHANNESFRED										
Filaren 2	Norrbyvägen 2-12	1939	1970	2000		26		6		32
Filaren 4	Björkbacksvägen 67-69	1939	1970	2005		12				12
Filaren 5	Björkbacksvägen 63-65	1939	1970	2005		12				12
Filaren 6	Granbacken 15-17	1939	1970	2005		12				12
Filaren 7	Granbacken 11-13	1939	1970	2005		12				12
Hammarsmedjan 3	Ståltrådsvägen 27-29	1945		1998	4	9	3	1		17
Järnstämpeln 2	Johannesfredsvägen 49-55 m.fl.	1946		2001		36				36
Järnsvampen 1	Stångjärnsvägen 25-31 m.fl.	1946		2001	16	28	3			47
Johannesfred TOTALT					20	147	6	7	0	180

KISTA										
Surtsö 1	Hanstavägen 80-86 m.fl.	2011			1	31	55	40		127
Kista TOTALT					1	31	55	40	0	127

NOCKEBYHOV										
Oldmästaren 19	Tältgatan 3-5	1952	1980	2008		8				8
Ordensgillet 1	Tyska Bottens Väg 56-60 m.fl.	1952	1980	2011	6	24				30
Ordenskapitlet 8	Tältgatan 4-16	1952	1980	2008		36				36
Nockebyhov TOTALT					6	68	0	0	0	74

RIKSBY										
Brandseget 10	Kvarnbacksvägen 106-134 m.fl.	1941	1975	2005		162				162
Knappnålen 1	Spångavägen 72-74	1943		2000	3	10	1			14
Syjtanta 4	Drottningholmsvägen 430-434 m.fl.	1941	1975	1996	36					36
Riksby TOTALT					39	172	1	0	0	212

RINKEBY										
Bäckvarnen 1	Svennebygränd 3-37	1971	1995	2006	14	28	75	37		154
Enfotakvarnen 1	Kuddbygränd 4-22	1970	1992		1	33	42	17	11	104
Hemkvarnen 1	Hinderstorps Gränd 1-55	1970	1993		13	46	70	38	8	175
Hinderstorp 1	Hinderstorps Gränd 4-20 m.fl.	1970	1992		1	26	46	28		101
Holkkvarnen 1	Degerbygränd 6-26 m.fl.	1971	1991		5	33	40	20	11	109
Karlkvarnen 1 (parkering)	Svennebygränd 2-6									
Kvarnberget 2	Rinkebyplan 6-8	1971	1999		74	2				76
Kvarnberget 6	Skårbygränd 1	1985								
Kvarnberget 9 (projektfastighet)	Rinkebyplan 2-4 Rinkeby allé 20-22	1971	1999							
Kvarnhuset 1	Stavbygränd 1-19	1970	1993		13	35	56	18	3	125
Kvarnskruven 1	Hällbybacken 2-10 m.fl.	1969	1995		25	16	41	24	4	110
Kvarnspelet 1	Askebykroken 4-10 m.fl.	1970	1994			7	23	19	1	50
Kvarnspelet 4	Askebykroken 7-11 m.fl.	1970	1995		6	14	15	12	1	48
Kvarntorpet 1	Hällbybacken 7-23	1970	1994		12	56	13	23	1	105
Tullkvarnen 1	Degerbygränd 3-37 m.fl.	1971	1989		13	48	55	41	10	167
Rinkeby TOTALT					177	344	476	277	50	1 324

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhya bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	63	2 441			3 633	1 488	40 200	T
	63	2 441	0	0	3 633	1 488	40 200	
	47	1 498	9	354	1 774	1 184	24 303	T
	44	528			684	1 295	8 632	T
	44	528	1	37	653	1 236	8 461	T
	44	528			682	1 292	8 432	T
	48	579			719	1 242	9 159	T
	53	904	6	514	1 081	1 196	16 709	Ä
	47	1 680	1	45	2 073	1 234	26 800	T
	46	2 183	8	207	2 682	1 228	34 931	T
	47	8 428	25	1 157	10 347	1 228	137 427	
	74	9 346	3	730	15 024	1 608	180 403	T
	74	9 346	3	730	15 024	1 608	180 403	
	55	440	3	40	589	1 338	8 581	T
	52	1 566	8	208	2 148	1 372	31 971	T
	55	1 992	15	625	2 707	1 359	40 872	T
	54	3 998	26	873	5 444	1 362	81 424	
	40	6 476	12	417	8 656	1 337	107 142	T
	50	704			750	1 066	10 376	T
	40	1 440	7	175	2 060	1 431	26 577	T
	41	8 620	19	592	11 466	1 330	144 095	
	78	12 070	13	280	13 193	1 093	96 971	T
	82	8 574	13	1 076	9 523	1 111	79 568	Ä
	80	14 020	20	2 786	15 769	1 125	138 036	Ä
	81	8 197	17	1 797	9 242	1 127	82 680	Ä
	83	9 064	16	2 312	9 976	1 101	89 618	Ä
							1 645	T
	41	3 150	2	1 152	4 355	1 383	0	Ä
			4	2 918			0	Ä
							26 050	Ä
	76	9 448	4	618	10 928	1 157	82 091	T
	71	7 826	12	1 063	9 202	1 176	80 657	T
	83	4 126	7	553	4 678	1 134	43 830	Ä
	72	3 444	10	3 531	4 051	1 176	69 093	T
	68	7 103	8	696	8 503	1 197	75 685	Ä
	79	13 110	22	3 363	14 640	1 117	128 435	Ä
	76	100 132	148	22 145	114 060	1 139	994 359	



Årstalund 3, Årsta



Borlängen 7, Årsta



Åsunden 1, Årsta



Kvarnspelet 1, Rinkeby

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Boförbättring/stambyte år	1 r.o.k. eller mindre	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k. eller större	Antal bostäder
TENSTA										
Björinge 1	Björingeplan 2–26 m.fl.	1968		2004	1	23	58	21	2	105
Faringe 1	Faringeplan 1–11 m.fl.	1969		2003		30	42	12		84
Faringe 2	Faringeplan 6–16 m.fl.	1969		2004		24	36	13		73
Faringe 3 (parkering)	Faringeplan 20									
Grödinge 1 (parkering)	Tisslingeplan 3	1968								
Hämringe 1	Glömmingegränd 4–26	1968		1997	8	36	72	36		152
Krällinge 1	Krällinge gränd 21–53 m.fl.	1967	1999		6	26	81	44		157
Tensta 4:11 (parkering)	Krällinge gränd 28	1967								
Tisslinge 7	Tisslingeplan 54–72	1968		2004			42	18		60
Tisslinge 8	Tisslingeplan 4–28	1968		2005	12	22	28	12		74
Tisslinge 9	Tisslingeplan 36–52	1968		2005			15	15		30
Uppinge 1	Uppinge gränd 1–25	1967		2005		24	24			48
Uppinge 3	Uppinge gränd 8–32	1968		2005	2		68	1		71
Tensta TOTALT					29	185	466	172	2	854
ÅKESHOV										
Huvudkudden 2 (gruppbofäst)	Knypplerskevägen 1–3	1942	1965	2008		12				12
Knypplerskan 3	Knypplerskevägen 20–22	1942	1965	2008		12				12
Åkeshov TOTALT					0	24	0	0	0	24
ÅKESLUND										
Stenkastet 1	Fredrikslundsvägen 29–33	1940		1996	15	3				18
Stenkastet 2	Fredrikslundsvägen 35–39	1940		1996	15	3				18
Åkeslund TOTALT					30	6	0	0	0	36
VÄSTERORT TOTALT					302	998	1 013	505	52	2 870
FB TOTALT					3 124	7 388	6 188	2 103	441	19 244
HAMMARBY SJÖSTAD										
Hemmahamnen Kontor AB, kv Torkhuset 1	Hammarby Allé 150 m.fl.	2010								0
FRUÄNGEN										
Gyllene Ratten Ny AB, kv Gyllene Ratten 1	Alva Myrdals Gata 3–11 m.fl.	2015			10	42	62	52		166
DOTTERBOLAG TOTALT					10	42	62	52	0	166
KONCERNEN TOTALT					3 134	7 430	6 250	2 155	441	19 410

	Snittarea bostäder m ²	Totalarea bostäder m ²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m ²	Årshyra bostäder per 2018-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2018-12-31 kr/m ² /år	Taxerings- värde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
	88	9 285	6	382	9 141	984	66 258	T
	75	6 268	5	106	6 407	1 022	44 910	T
	76	5 522	3	478	5 613	1 017	42 234	T
							0	T
							0	T
	77	11 664	18	781	12 487	1 071	94 071	T
	83	13 105	14	704	12 170	929	90 745	T
							0	T
	88	5 254			5 205	991	36 800	T
	76	5 592	5	287	5 658	1 012	40 723	T
	99	2 970	9	1 005	2 891	973	23 955	T
	69	3 312	18	499	3 408	1 029	24 837	T
	72	5 080	2	416	5 242	1 032	36 886	T
	80	68 052	80	4 658	68 223	1 003	501 419	
	39	468	1	72	734	1 568	8 763	Ä
	42	504	2	72	732	1 452	8 913	Ä
	41	972	3	144	1 466	1 508	17 676	
	44	783	1	10	1 052	1 343	13 004	T
	44	783			1 034	1 320	13 000	T
	44	1 566	1	10	2 086	1 332	26 004	
	71	203 555	305	30 309	231 749	1 139	2 123 007	
	65	1 243 249	2 239	156 240	1 605 896	1 292	21 722 310	
			8	6089			132000	T
	73	12051	1	104	21 566	1 790	252 489	T
	73	12 051	9	6 193	21 566	1 790	384 489	
	65	1 255 300	2 248	162 433	1 627 462	1 296	22 106 799	



Björinge 1, Tensta



Enfotakvarnen 1, Rinkeby



Kvarnhuset 1, Rinkeby



Kvarnspelet 4, Rinkeby



FAMILJEBOSTÄDER

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67

Box 92 100

120 07 Stockholm

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

www.familjebostader.com

En del av
Stockholms
stad