ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING

2019

FAMILJEBOSTÄDER

Omslagsbilden på två av våra hyresgäster i Älvsjö – Josefine och hunden Boss – är fotograferad av Susanne Kronholm.

Innehåll

ÅRET SOM GICK 004

HÅLLBARHETSRAPPORT 2019 006
- 2019 i siffror 008
- Vi bygger fler hem när Stockholm växer 010
- Agenda 2030 – FN:s globala mål 012
- Vi bidrar till en hållbar stad 014
- Hyresgästerna är vårt självklara fokus 016
- Vår affärsplan och våra mål 020
- Familjebostäder bygger för Stockholmarna 024
- En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning 032
- Skärpt arbete mot korruption och fusk 036
- Tryggare bostadsområden – tryggare hem 040
- Hälsosamma hem och klimatsmart vardag 046
- Smart användning av energi ger lägre klimatpåverkan 048
- Våra medarbetare 052
- Vår organisation och styrning 056
- GRI-index 064

ÅRSREDOVISNING 2019 072
- Förvaltningsberättelse 074
- Flerårsöversikt 080
- Resultaträkning 084
- Balansräkning 086
- Förändring av eget kapital 088
- Kassaflödesanalys 089
- Tilläggsupplysningar 090
- Noter 094
- Förslag till vinstdisposition 105
- Revisionsberättelse 106
- Granskningsrapport 109

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2019 110

Året som gick

JANUARI

Underhållserbjudandet delas ut. Hyresgästerna bestämmer själva när det är dags för tapetsering, målning och nya vitvaror.

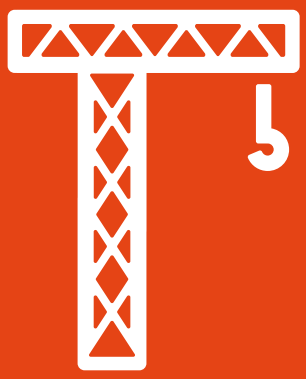
FEBRUARI

Konstverket ”Kom in på en kopp”, vid Giggen i Tallkrogen, prisas av Stockholm konst.

MAJ

Rinkeby får egen stadsodling med tolv odlingsplatser. En oanvänd fotbollsplan blir ny mötesplats för odlare.

JUNI



Vi bygger rättvist och följer modellen Rättvist byggande för sund konkurrens och schyssta arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser.

SEPTEMBER

Tillfälliga tvättstugor byggs upp i Rinkeby sedan den stora tvättstugan förstörts i en brand.

OKTOBER

Hyresgäster flyttade in i kvarteret Björken på Östermalm. 30 hyresrätter i nyrenoverad sekelskiftespärla.

FOTO: BORÅSTAPETER, ANDERS HAMMARSTRÖM, KRISTINA MUNTZIG, MARKUS HALLBERG GUSTAV KAISER, SARA APPELGREN | ILLUSTRATION: LI ROSÉN ZOBEC

MARS

20

familjer flyttar in i det första Stockholmshuset – Säterhöjden i Rågsved.

APRIL

Brandfiltar och information om brandsäkerhet delas ut till alla hyresgäster

JULI

Hyresgästernas barn deltar i sommaraktiviteter till rabatterad kostnad.

AUGUSTI

Visning i kvarteret Algoritmen i Hagastaden inför uthyrning av 178 nyproducerade hyresrätter.

NOVEMBER

Gubbängens centrum smyckas med 36 kvm mosaikkonst, med hjälp av Gubbängsborna själva.

DECEMBER

Byggstart för 96 studentlägenheter i Årsta och 108 hyresrätter nära natur och kommunikationer i Rågsved.

Hållbarhets-rapport 2019

2019 i siffror

FOTO: SUSANNE KRONHOLM

BESTÅNDET	2019	2018
Fastigheternas marknadsvärde, mnkr	41 642	38 929
Antal fastigheter	392	392
Antal lägenheter	19 894	19 410
Antal lokaler	2 351	2 246
Hyresintäkter bostäder, mnkr	1 682	1 599
Hyresintäkter lokaler, mnkr	223	209
Investeringar, mnkr	1 687	1 515
Antal påbörjade lägenheter	579	252

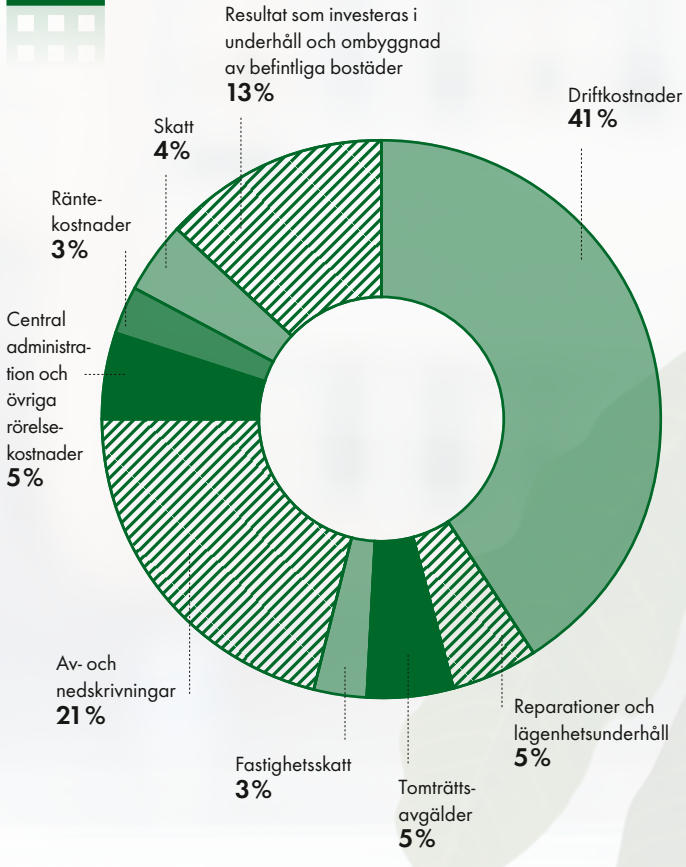
MILJÖ	2019	2018
Energianvändning, kWh/m² (Boa/Loa)	156,9	158,5
Koldioxidutsläpp, ton CO_2e	18 848	20 276

EKONOMI	2019	2018
Fastighetsintäkter, mnkr	1 985	1 883
Driftnetto, kr/m²	634	608
Resultat efter finansiella poster, mnkr	342	309
Balansomslutning, mnkr	17 226	16 330
Soliditet – synlig, %	57,2	58,7
Soliditet – justerad, %	69,5	70,0
Avkastning totalt kapital, %	2,4	2,3

SÅ TYCKER HYRESGÄSTERNA	2019	2018
Serviceindex	81	81
Produktindex	75,7	76,6

MEDARBETARE	2019	2018
Antal anställda i medeltal	331	318

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. Familjebostäders huvudkontor finns i Hammarby Sjöstad, Stockholm.

Denna hållbarhetsredovisning utgör Familjebostäders lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och omfattar räkenskapsår 2019. Rapporten omfattar AB Familjebostäder och dess dotterbolag.

Vi bygger fler hem när Stockholm växer

Familjebostäder har sedan bolaget grundades 1936 varit ett allmännyttigt bostadsbolag. För oss är hållbarhetsfrågorna ingenting nytt som vi adderar utan något som motiverar hela vår existens.

Vi bygger inte bara bostäder. Vi skapar hem för dagens stockholmare – och morgondagens.

En långsiktig socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling är en förutsättning för oss att nå våra mål. När vi förvaltar, bygger nytt och bygger om står alltid samhällsansvaret i fokus. Vi bidrar steg för steg till att Stockholm ska vara en hållbar stad och på så sätt bidra till att nå FN:s globala mål, formulerade i Agenda 2030. Allt detta redovisar vi i denna vår tredje hållbarhetsrapport, med utgångspunkt i GRI Standard.

FLER BOSTÄDER

En av de frågor som värderas högt på stockholmarnas dagordning är tillgången till bostäder. 675 000 människor står i bostadskö. Unga människor vill flytta hemifrån och få nyckeln till sitt första egna hem. Nya stockholmare söker bostäder till en rimlig kostnad när studier eller jobb lockar i huvudstaden. Därför ökar Familjebostäder byggtakten. Under 2019 hade vi över 1 500 hyresrätter i produktion, räknat från första spadtag till godkänt slutbevis. Det är mer än på 40 år.

Under året flyttade hyresgäster in i de första Stockholmhusen, som har tagits fram för att pressa byggtider och produktionskostnader. Ännu ett Stockholmshusprojekt byggstartades i Farsta strand och under de kommande åren planerar Familjebostäder för ytterligare 750 hyresrätter i nya Stockholmshus. Får vi förutsättningar att fortsätta bygga Stockholmshus i tillräckligt stor volym skulle det innebära ett genombrott mot ständigt ökande produktionskostnader och en avgörande förutsättning för möjligheternas Stockholm.

TRYGGHET TILLSAMMANS

Våra hyresgästers hem, kvarter och bostadsområden ska kännas trygga. Familjebostäders omfattande trygghetsarbete sker i samverkan med andra samhällsaktörers viktiga insatser; stadsdelsförvaltningarna, polisen, föreningslivet och andra fastighetsägare. Tillsammans stärker vi trygg-heten, både genom långsiktigt förebyggande arbete och genom trygghetsronderingar, bättre

FOTO: OLOV HOLDAR

lås, ljusare källare och hög kvalitet i förvaltningen av våra hus.

Vi har särskilt fokus på våra tyngdpunktsområden Rinkeby, Tensta, Rågsved och Fagersjö och 2019 ökade vårt trygghetsindex i den årliga hyresgästenkäten.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Våra klimat- och miljömål är höga och ska ligga i framkant för att pressa utvecklingen på bostadsmarknaden. Familjebostäder har kommit en bra bit på väg. De senaste tio åren har vi reducerat energianvändningen med drygt 20 procent genom exempelvis tilläggsisolering, fönsterbyten och ventilationsöversyn. Koldioxidutsläppen har minskats genom mer miljövänlig fjärrvärme. Totalt har vår klimatpåverkan sjunkit med 40 procent och utsläppen fortsatte nedåt även 2019.

DIGITALT FÖRST

Dagens och morgondagens hyresgäster förväntar sig snabb service och ökad tillgänglighet. Ärenden ska kunna utföras i mobilen – utan långa telefontider eller frankerade kuvert. Hemmen ska vara uppkopplade. Det ska vara möjligt att dela tjänster, enkelt att åka kollektivt, finnas bra service för cyklar och för att ta emot paket och varor som beställs via nätet. 2019 antog vi vår första strategi för mobilitet och vi satte upp målet att vara helt nyckelfria år 2025.

2019 införde Familjebostäder ett nytt verksamhetssystem. Det möjliggör en mer modern förvaltning, effektivare arbetsprocesser och fler digitala tjänster till våra hyresgäster.

Vi ser fram emot att vässa våra e-tjänster under 2020, så att Familjebostäder ännu bättre kan möta upp våra hyresgästers förväntningar på snabb service.

Jag vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare. Det är tack vare er som bolaget utvecklas. Ett stort engagemang och starkt fokus på våra kunder gör Familjebostäder bättre varje dag – och Stockholm till en mer hållbar stad.

Jonas Schneider, VD
Stockholm februari 2019

Vi ser fram emot att vässa våra e-tjänster under 2020, så att Familjebostäder ännu bättre kan möta upp våra hyresgästers förväntningar på snabb service.

Agenda 2030

– FN:s globala mål

Familjebostäder bidrar till att Stockholm ska vara en hållbar stad och på så sätt bidra till att nå FN:s globala mål, formulerade i Agenda 2030. I den här hållbarhetsrapporten kan du se vilka globala mål som framför allt är aktuella för bolagets verksamhet.

FOTO: MARKUS HALLBERG

—
Från takterrassen på kollektivhuset Färdknäppen på Södermalm är utsikten vidsträckt. Här uppe njuter de boende av eftermiddagskaffe i solen, och här huserar också 30 000 bin som förser alla 57 hyresgästerna med egen honung.

Vi bidrar till en hållbar stad

Familjebostäder är en av Stockholms största fastighetsägare. 42 000 stockholmare har sitt hem hos oss. Våra hus byggs och förvaltas så att våra hyresgäster ska kunna bo tryggt och hållbart hos oss. Vi minskar vårt ekologiska fotavtryck både när vi bygger nytt och i våra befintliga hus.

ERBJUDA HEM

Familjebostäder erbjuder stockholmarna hem att trivas i. Anställda husvärdar, drifttekniker och förvaltare i tio förvaltningsteam sköter om våra fastigheter, medan mark- och städentreprenörer, avfallsentreprenörer samt leverantörer för inre lägenhetsunderhåll upphandlas.

Miljöstugor, cykelrum och bra kommunikationer ger hyresgästerna möjlighet att göra miljömedvetna val. En ny strategi för mobilitet ska underlätta för våra hyresgäster att resa klimatsmart.

För en rättvis förmedling hyrs lägenheterna ut via den gemensamma bostadskön i Stockholm. Under 2019 lämnades 1 521 hyresrätter till Bostadsförmedlingen.

BYGGA OCH FÖRVALTA HUS

Staden fortsätter att växa och bristen på bostäder är stor. Därför bygger vi rekordmycket de kommande åren. Bolagets byggprojekt leds av interna och externa projektledare.

Vi samarbetar med upphandlade arkitekter och byggentreprenörer vid både om- och nybyggnation. Nyproduktionens påverkan på grannar och miljö ska minimeras. Alla material ska vara giftfria, byggavfallet ska vara så litet som möjligt och återvinnas.

I förvaltningen av fastigheterna tar vi vår del av ansvaret för att minska utsläpp av växthusgaser, bland annat genom att kontinuerligt sträva efter minskad energianvändning. Ett bra underhåll av lägenheter och fastigheter är viktigt för att våra hyresgäster ska trivas och för att de ska hålla också för framtida hyresgäster. Både våra bostäder, fastigheter och utemiljöer ska vara trygga och snygga.

UTVECKLA STAD

När staden växer med nya bostäder, utvecklas också områden och platser. Familjebostäder samarbetar med stadsdelsförvaltningar, föreningsliv, andra fastighetsägare, polisen och inte minst med hyresgästerna för att utveckla en stad där människor trivs och är trygga. Bolagets lokalutbud gör ett levande stadsliv möjligt med handel, service och mötesplatser.

EN LEVANDE AFFÄRSMODELL

ERBJUDA HEM

– Rättvis förmedling av lägenheter
– Trygghet, säkerhet och trivsel
– Inomhusmiljö
– Möjlighet att återvinna hushållsavfall
– Kommunikationer

BYGGA OCH FÖRVALTA HUS

– Bostadsförsörjning
– Bra underhåll
– Byggbuller och transporter
– Materialval och hantering av byggavfall
– Energianvändning

UTVECKLA STAD

– Lokaler och mötesplatser
– Gårdar och utemiljöer
– Samarbeten med föreningar och fastighetsägare
– Konstnärlig gestaltning

FOTO: STOCKHOLMS STAD/LIESELOTTE VAN DER MEIJS

Hyresgästerna är vårt självklara fokus

En god dialog med våra viktigaste intressenter är en förutsättning för att lyckas med vårt uppdrag. Hyresgästerna är vår allra viktigaste intressent. Deras upplevelser av sina hem, bostadsområden och oss som hyresvärd är centrala när vi utvecklar verksamheten.

NÅGRA AV FAMILJEBOSTÄDERS viktigaste intressenter är hyresgästerna, Hyresgästföreningen, medarbetarna, entreprenörer och leverantörer, myndigheter och bolag, ägarna Stockholms stad närboende och allmänhet.

HYRESGÄSTER

Familjebostäder har över 42 000 hyresgäster. Dialogen med våra hyresgäster startar vid kontraktsskrivning och fortsätter tills hyresgästen flyttar ut. Vi kallar det för kundresan och det pågår ett utvecklingsarbete inom bolaget att förtydliga och utveckla den ytterligare. Våra hyresgäster når oss i vardagen med synpunkter, önskemål och frågor via telefon, e-post, sociala medier, digitala tjänster eller besök. Förvaltningsteamen är dagligen i fastigheterna och möten med de boende är en naturlig del i vår relation.

Varje år genomför vi en hyresgästenkät som förmedlas via e-post, post och personliga möten. I enkäten mäter vi service-, trygghets- och produktindex. Serviceindex visar hur hyresgästerna upplever mötet med Familjebostäder. Här finns frågor som rör hur hyresgästen upplever att den blir tagen på allvar, om boendet är tryggt, rent och om hyresgästen får hjälp när det behövs. Produktindex avser egenskaper hos lägenheterna samt i och omkring fastigheterna. Resultatet visar att hyresgästerna är nöjda med den service vi ger, men att vi kan utveckla åtgärder för att förbättra städning av allmänna utrymmen och snöröjning. Årets enkätresultat och planerade åtgärder återkopplades till hyresgästerna i november via ”Mina Sidor” på webben och information i portarna.

I byggprojekten kommunicerar vi med hyresgästerna redan före byggstart. Genom marknadsanalyser fångas behov och förutsättningar hos både blivande hyresgäster och i omgivningen upp. För att bli ännu bättre på att göra tidigare analyser i våra byggprojekt håller vi på att utveckla våra analysmetoder. Som en del av detta deltog Familjebostäder i Openlab under hösten. Openlab är ett kreativt center för samhällsutmaningar, grundat av Stockholms stad i samarbete med bland annat Länsstyrelsen och KTH. Målet är att skapa förutsättningar för innovativa lösningar som kan höja livskvaliteten för stockholmarna. Vi bad studenterna i Openlab utreda hur vi kan bygga för att möta hyresgästernas behov i framtiden.

Under projekttiden har vi en pågående dialog med våra hyresgäster från planeringsskedet tills att hyresgästen flyttar in i den nya eller renoverade lägenheten. Dagens dialogformer är under utveck-

FOTO: MARKUS HJALLBERG

—
Esin, Markus och lille Nils trivs i sin ljusa tvåa vid Hornsbergs strand. Fotokonsten bakom dem är mestadels egentagna bilder från några av deras många resor.

ling med målet att vi ska bli ännu bättre på att i ett tidigt skede skapa samverkan och dialog med de boende och fånga upp deras förväntningar. Under pågående byggprojekt förs en dialog med de kringboende om störningar och aktiviteter som påverkar intilliggande fastigheter.

Bolaget skickar som rutin ut en enkät till hyresgäster som flyttat in i våra nyproduktionsprojekt för att ta del av deras synpunkter på bostaden. Detta blir viktig input för oss i kommande projekt.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

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

LOKALHYRESGÄSTER

Familjebostäder hade vid årsskiftet 982 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. Under 2019 tog lokalenheten fram en strategi för hur dialogen med lokalhyresgäster kan utvecklas inför nya avtalsperioder. Strategin kommer att sjösättas i början av 2020.

MEDARBETARNA

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 ledarforum.

ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER

Bolaget behöver goda affärsrelationer för att nå våra mål. Relationen till våra byggentreprenörer är särskilt viktig för bostadsproduktionen. Detta når vi främst genom noggranna upphandlingsunderlag samt via projektledaren, som är vår kontakt gentemot entreprenören under produktionstiden.

Under 2019 arrangerade Familjebostäder marknadsträffar för leverantörer för att synliggöra bolaget som beställare och öka vår marknadskännedom. Det är också ett sätt för oss att marknadsföra våra kommande upphandlingar för att få in fler anbud och på så sätt öka konkurrensen. En av årets marknadsträffar riktade sig till utländska leverantörer inom byggbranschen.

Därtill har bolaget löpande dialog vid upphandling, avtals-

—
Sommargrillning i kollektivboendet Dunderbacken i Axelsberg. Här lagar de boende mat tillsammans och sköter om den gemensamma trädgården.

FOTO: PER HUGOSSON

uppföljning med befintliga leverantörer och i samband med olika utvecklingssamarbeten. Särskilt viktig är dialogen inom exempelvis avfallshantering och energi, där bolaget har högt ställda mål.

MYNDIGHETER OCH BOLAG

För att lyckas med vårt uppdrag samarbetar Familjebostäder med många myndigheter. Polisen är en viktig samarbetspartner i flera av våra bostadsområden i frågor om trygghet och säkerhet. Rättvist byggande (se sidan 39) innebär dialog med Ekobrottsmyndigheten, gränspolisen, Skatteverket och Arbetsmiljöverket.

Vi samarbetar också med bolag inom Stockholms stad, som till exempel Svenska bostäder, Stockholmshem, Stockholm parkering, SISAB och Bostadsförmedlingen. Exempel på ett pågående samarbete är *Stockholmshyra* (se sidan 27).

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. Vi samarbetar mycket inom staden, särskilt med de förvaltningar som ansvarar för exploatering, stadsbyggnad, trafik och miljö samt de olika stadsdelarna. Som exempel har projektutvecklingsavdelningen ett nära och långsiktigt samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret då det gäller nyproduktionsprojekt.

Stockholmshusen är ett exempel på en nära dialog och samarbete med både Stockholms stad, Stockholmshem och Svenska bostäder där vi samlar vår bostadsbyggarkraft med målet att i hög takt skapa tusentals nya hyresrätter.

NÄRBOENDE OCH ALLMÄNHET

Bolaget följer aktuella frågor i samhället för att säkerställa att vi tar hänsyn till det som är viktigt för stockholmarna. Vi för också en dialog med närboende i områden där vi bygger nytt, bygger om eller utför underhållsåtgärder genom att bjuda in till olika former av möten. Vi samarbetar med lokala föreningar som på olika sätt bidrar till en positiv utveckling i våra bostadsområden.

Vår affärsplan och våra mål

Familjebostäders arbete tar avstamp i vår affärsplan med tydliga mål. Därifrån tar vi ut riktningen för att nå bolagets vision: Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare.

FÖR ATT SÄKERSTÄLLA att Familjebostäder lever upp till uppdraget från ägaren och samtidigt kan möta förutsättningarna på marknaden och säkerställa en långsiktigt hållbar affär upprättas en flerårig affärsplan. Affärsplanen omfattar en analys av marknaden tillsammans med långsiktiga mål och strategier. Affärsplanen revideras årligen och antas av styrelsen tillsammans med den årliga verksamhetsplanen och budgeten.

Affärplanering är en dynamisk process där behov och frågeställningar kan förändras över tid. Tillvägagångssättet för planering kan därmed skilja sig åt mellan åren. Planering på enhetsnivå behöver löpande anpassas för att kunna nå målen.

Affärsplanen utgår från våra ägardirektiv, Stockholms stads vision, det grundläggande allmännyttiga uppdraget och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Fyra strategiska målområden anger riktningen för förverkligandet av bolagets vision.

STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

Familjebostäder har identifierat fyra långsiktiga strategiska målområden som reviderades under året: *stadsutveckling och förvaltningskvalitet, social hållbarhet och trygghet, klimat och miljö* samt *ledarskap och medarbetarskap*.

Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

2019 påbörjade Familjebostäder 579 nya hyresrätter. De närmaste åren är målet att vi ska fortsätta påbörja minst 500 hyresrätter per år och färdigställa lika många. För att nå målen krävs en stabil ekonomi, marktillgång, engagerade medarbetare och ökad produktivitet. Samtidigt ska vi hålla en hög nivå i underhålls- och ombyggnadsarbetet i våra befintliga fastigheter för att möta våra kunders förväntningar. Ett utvecklingsarbete för att långsiktigt förstärka vårt underhållsarbete påbörjades.

Social hållbarhet och trygghet

Familjebostäder arbetar för att skapa attraktiva bostadsområden. Åtgärder för att stärka tryggheten bedrivs genom utvecklade samarbeten med stadsdelsförvaltningar, civilsamhälle, näringsliv och polis.

Vi arbetar långsiktigt med sommarjobb till ungdomar, sommaraktiviteter för barn, praktik och stockholmsjobb till personer som varit långtidsarbetslösa. Familjebostäder samarbetar med bostadsförmedlingen och tillhandahåller ett antal bostäder till personer med stödbehov och som av olika anledningar har hamnat utanför bostadsmarknaden.

— VÅR AFFÄRSPLAN OCH VÅRA MÅL —

MODERNA
PROFESSIONELLA
ÖVERRASKANDE BRA

VISION

Välkommande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare

STRATEGISKT MÅLOMRÅDE

Stadsutveckling och förvaltnings-kvalitet	Social hållbarhet och trygghet	Klimat och miljö	Ledarskap och medarbetarskap

VÄRDEGRUND

Engagemang, kundfokus, affärsnytta och nytänkande

AFFÄRSIDÉ

Äger, utvecklar och förvaltar attraktiva hyresbostäder och lokaler för Stockholms behov

CENTRALA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bostadsförsörjning, trygga och attraktiva boendemiljöer, inomhusmiljö, energi och klimat, affärsetik, affärsmässighet och ekonomisk stabilitet

FOTO: CAROLINE ODD

—
Att ge barn och ungdomar en meningsfull fritid är viktigt och tillsammans med stadens andra kommunala bostadsbolag erbjuder vi rabatt på en mängd olika sommaraktiviteter runtom hela staden.

FOTO: ANDERS HAMMARSTRÖM

Klimat och miljö
Bolaget ska i alla delar av verksamheten bidra till en långsiktigt ekologiskt hållbar utveckling och arbetar aktivt för att minska klimat- och miljöpåverkan. Det innebär minskad energianvändning, egen produktion av förnybara energikällor, höga krav på såväl material som energiförbrukning i vår nyproduktion, källsortering i alla våra fastigheter och en ökad insamling av matavfall.

Ledarskap och medarbetarskap
Familjebostäders medarbetare är förutsättningen för att lyckas med bolagets uppdrag. För att fortsätta rekrytera rätt kompetens i hård konkurrens krävs 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 arbeta för ett starkt varumärke.

CENTRALA HÅLLBARHETSFRÅGOR

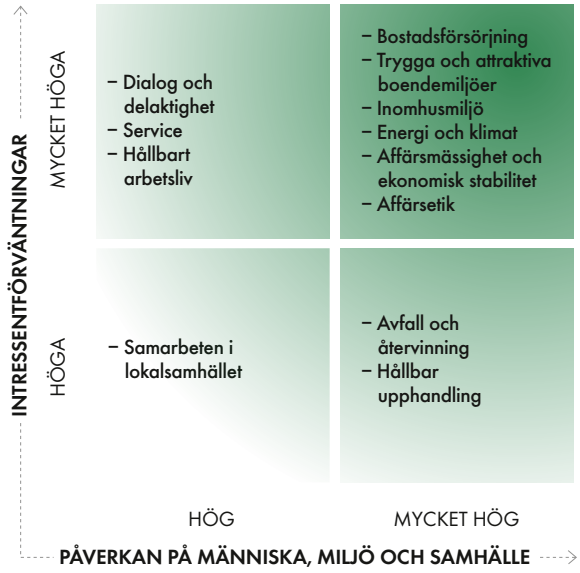
Hållbarhetsredovisningen är upprättad utifrån GRI Standards, Global Reporting Initiative (nivå: core). Bolaget har prioriterat sex väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån en analys av våra intressenters viktigaste frågor och hur de påverkar människa, miljö och samhälle. Frågorna är *bostadsförsörjning, trygga och attraktiva boendemiljöer, inomhusmiljö, energi och klimat, affärsmässighet och ekonomisk stabilitet* samt *affärsetik*.

Våra viktigaste hållbarhetsfrågor följs upp med hjälp av de indikatorer som finns listade i GRI-index på sidan 67–72. Familjebostäder följer upp hållbarhetsfrågorna som en del av bolagets strategiska arbete. De centrala hållbarhetsfrågorna är kopplade till tre av de strategiska målområdena:

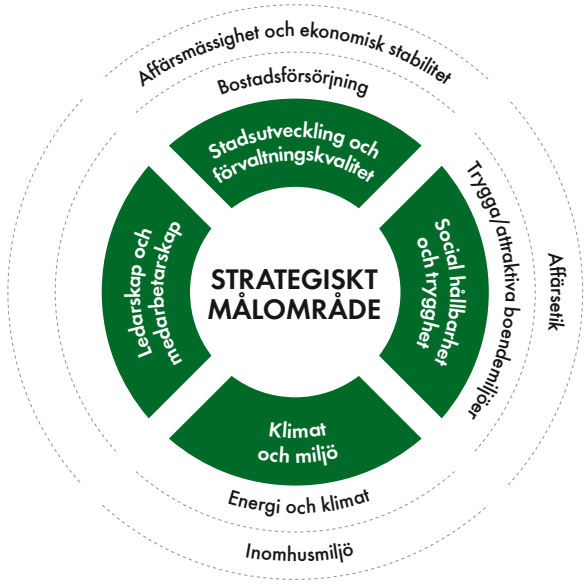
- *Stadsutveckling och förvaltningskvalitet:* bostadsförsörjning samt affärsmässighet och ekonomisk stabilitet
- *Social hållbarhet och trygghet:* trygga och attraktiva boendemiljöer samt affärsetik
- *Klimat och miljö:* energi och klimat samt inomhusmiljö

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

VÅRA INTRESSENTERS VIKTIGASTE FRÅGOR OCH HUR DE PÅVERKAR MÄNNISKA, MILJÖ OCH SAMHÄLLE



VÅRA CENTRALA HÅLLBARHETSFRÅGOR KOPPLAT TILL VÅRA STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

GLOBALT MÅLOMRÅDE
Hållbarhetsfråga: Bostadsförsörjning
Strategiskt målområde: Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

Familjebostäder bygger för stockholmarna

Familjebostäder bygger rekordmånga nya hyresrätter. Under 2019 påbörjade vi 579 nya hyresrätter och färdigställde 484. Vi ökar byggtakten i ett växande Stockholm.

STOCKHOLM VÄXER SNABBT och bostadskön uppgår fortfarande till drygt tio år. För att möta bostadsbristen och nå Stockholms stads höga mål för nya bostäder bygger Familjebostäder mer än på 40 år. Det sker främst i anslutning till våra befintliga fastigheter och via markanvisningar i stadsutvecklingsområden. Vid årets slut hade Familjebostäder omkring 1 300 hyresrätter i produktion, en nivå som förväntas öka de kommande tre åren. Under 2019 ansökte Familjebostäder om nya anvisningar av mark för att bygga 3 325 hyresrätter. Två anvisningar beviljades motsvarande 217 hyresrätter. För att kunna nå stadens byggmål för de kommunala bostadsbolagen krävs fler markanvisningar kommande år.

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. Under 2019 blev de första Stockholmshusen inflyttningsklara i Rågsved och ytterligare Stockholmshus påbörjades i Farsta strand. Satsningen innebär seriellt byggande av hus som uppfyller högt ställda krav på god arkitektur, energianvändning och tillgänglighet. En stor volym stödjer branschens utveckling av tidseffektiv och kvalitativ bostadsproduktion. 2020–2022 planerar Familjebostäder för sju nya Stockholmhusprojekt med 750 hyresrätter.

HEM FÖR ALLA

Över 42 000 stockholmare bor i våra hyresrätter. Genomsnittsytan på våra hyresrätter är 65 kvm. Det vanligaste är tvårums- (7 400 stycken) och trerumslägenheter (6 200 stycken).

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 alternativa boendeformer som kollektivhus. 2019 påbörjades bygget av två fastigheter med studentlägenheter och ett nytt kollektivhus.

Bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att

—
Säterhöjden i Rågsved är platsen för de allra första Stockholmshusen, stadens nya signaturhus. I april var det dags för inflyttning.

FOTO: GUSTAV KAISER

9 000

Omkring 9 000 hyresgäster ringde till Familjebostäders kundservice varje månad.

75 %

fick svar inom 1,5 minut

94 %

var nöjda med telefontiden

90 %

procent var nöjda med bemötandet

≈1 000 000

Över en miljon besök gjordes på familjebostader.com

80 %

använde tjänsterna på Mina sidor

30 %

av alla felanmälningar gjordes digitalt via Mina sidor.

FOTO: CAROLINE ODD

tillhandahålla försöks- och träningslägenheter och bostäder till Stockholms stads arbete med Bostad Först. Det sker i samarbete med bostadsförmedlingen och stadens stadsdelsförvaltningar. Målet är att stödja personer som av sociala, medicinska eller ekonomiska skäl har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

STOCKHOLMSHYRA

I maj 2019 kom Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder överens med Hyresgästföreningen region Stockholm om att införa Stockholmshyra. Med Stockholmshyra får vi en systematisk tillämpning av det så kallade bruksvärdessystemet, det vill säga att likvärdiga lägenheter har lika hyra. Under 2019 påbörjade vi arbetet med att göra inventeringar av ett antal lägenheter runt om i Stockholm för att dokumentera fakta som är viktiga i det fortsatta arbetet. Nya hyror kommer att börja införas tidigast under hösten 2021.

LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

Våra hus och lägenheter ska vara trivsamma att bo i både för dem som hyr i dag och för dem som flyttar in efteråt. Inventeringar prioriteras för att bland annat efterleva myndighets- och miljökrav. Underhållsåtgärderna genomförs för att behålla eller helst öka fastighetens kvalitet. När renovering pågår vill vi minimera de störningar i boendemiljön som underhållsprojekt kan innebära. God kontroll av underhållsbehovet och kontinuerliga åtgärder borgar för en generellt god lägenhetsstandard i beståndet.

Bolaget har avtal med Hyresgästföreningen om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Avtalet ger hyresgästerna rätt till underhåll med bestämda tidsintervaller, till exempel målning och nya vitvaror. Under 2019 tapetserades 3 507 rum om och 933 rum fick nya golv.

KUNDSERVICE

Vårt mål är att göra det enkelt för våra hyresgäster att ta kontakt med oss och utföra tjänster via mobil eller dator, när det passar dem. Under 2019 införde Familjebostäder ett nytt verksamhetssystem som möjliggör för fler e-tjänster kommande år. Under våren 2020 inför bolaget digital signering och som ett första steg kan hyresgästerna signera avtal för till exempel parkeringsplatser direkt på webbplatsen.

FASTIGHETSBESTÅNDET

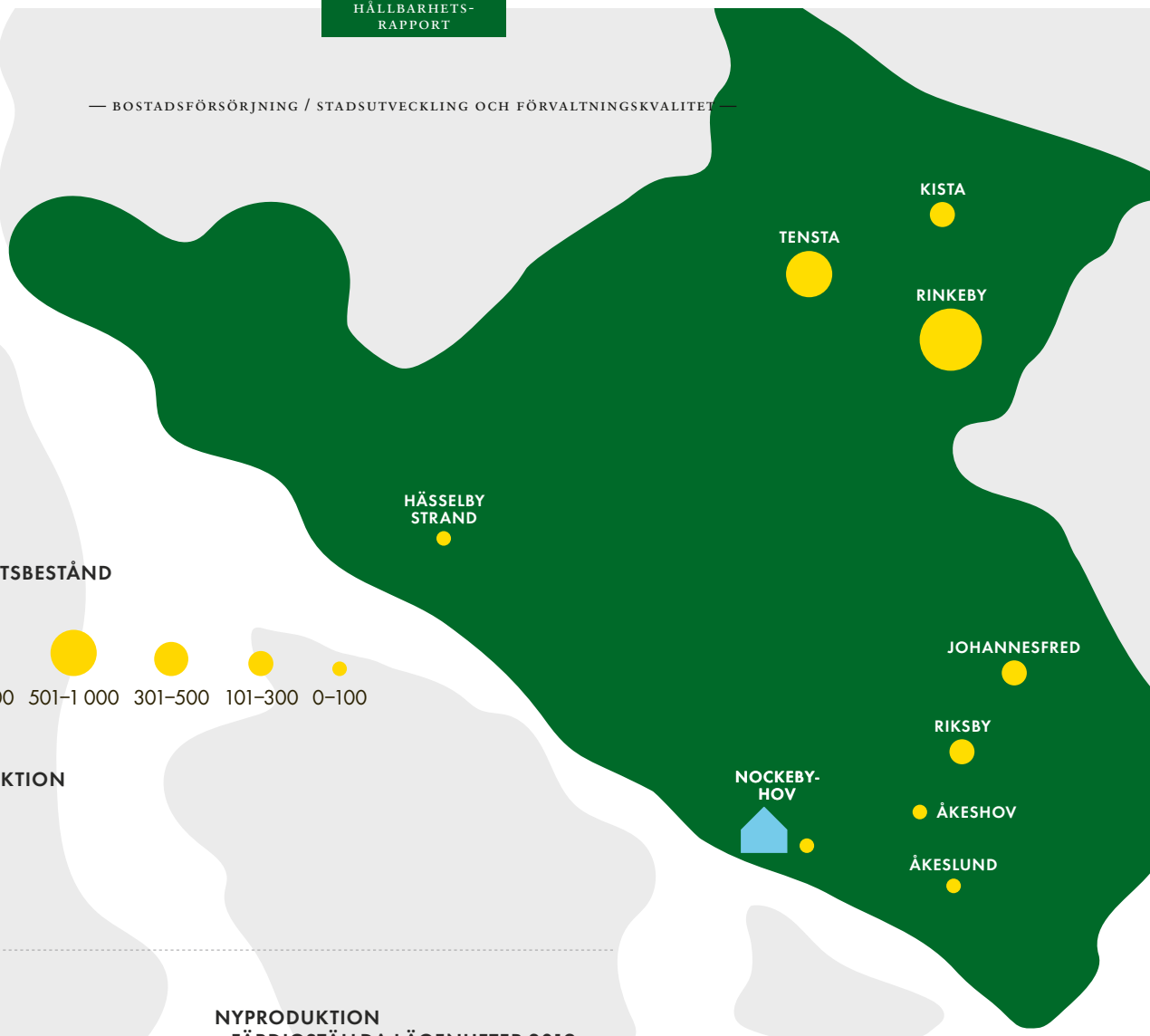
Bostäder

Familjebostäder har totalt 19 894 lägenheter vid årets slut och de flesta ligger i södra Stockholm, men den enskilda stadsdel där de flesta av våra hyresgäster bor är Rinkeby. De flesta fastigheterna är uppförda åren 1945–1959. Andelen nyproducerade lägenheter ökar och vår projektportfölj omfattar närmare 5 000 byggrätter.

Lokaler

Familjebostäder strävar efter ett lokalutbud i våra fastigheter, där vi kan ge närservice till de boende, bidra till arbetstillfällen och en levande stadsdel. Våra lokaler möjliggör ett aktivt förenings- och kulturliv. I dag rymmer våra kommersiella lokaler allt från butiker och kontor till verksamheter inom vård, omsorg och skola.

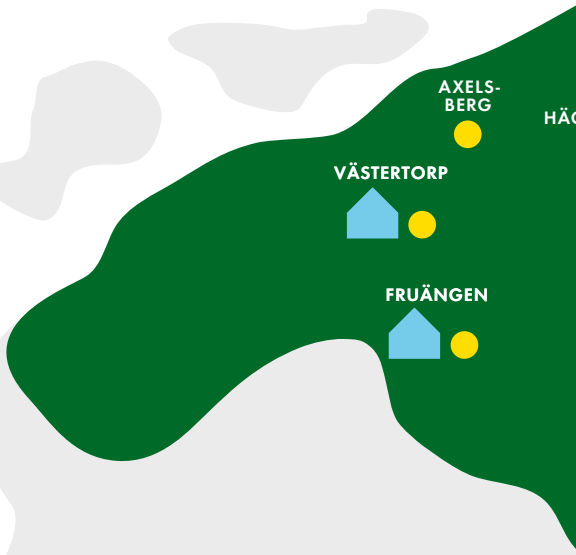
Vi äger också centrumanläggningar, bland annat i Gubbängen och Årsta. I Gubbängens centrum pågår ett utvecklingsarbete för att skapa en attraktiv mötesplats för de kringboende. Under hösten 2019 påbörjades ett stort konstprojekt för att rusta upp utemiljön i anslutning till centrum. I Rinkeby har Familjebostäder tidigare utvecklat Rinkebystråket. Under 2019 påbörjades ett arbete med att bättre anpassa konceptet till förutsättningarna. Vår ambition är att hitta långsiktigt hållbara verksamheter som bidrar till att skapa arbetstillfällen och erbjuder service till Rinkebyborna. Vid årets slut hade Familjebostäder totalt 2 351 lokaler varav 982 kommersiella lokaler.



ANTAL LÄGENHETER
BEFINTLIGT LÄGENHETSBESTÅND

1 501–1 850 1 001–1 500 501–1 000 301–500 101–300 0–100

PÅGÅENDE OCH
PLANERAD NYPRODUKTION



NYPRODUKTION
– BYGGSTARTADE LÄGENHETER 2019

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Farsta	Källvreten 1	98
Farsta Strand	Bjurö 2	92
Hägerstensåsen	Banken 3	99
Solberga	Prästgårdshagen 1	65
Solberga	Kabelverket 17	129
Årsta	Gisslaren 1	96
Totalt		**579**
Förvärvade fastigheter		
Bandhagen	Filmen 2*	84
Totalt inkl. förvärvade fastigheter		**663**

* Fastigheten Filmen 2 förvärvades under året.

NYPRODUKTION
– FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2019

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Solberga	Promenadskon 1	161
Rågsved	Säterhöjden 1	70
Högdalen	Filmcementet 4	37
Vasastan	Algoritmen 1	42
Årsta	Rösträknaren 1	167
Totalt		**477**

Utöver de färdigställda lägenheterna i nyproduktionsprojekten tillskapades också sju vindslägenheter i samband med ombyggnationen av Björken 18 och Ordensgillet 1. Totalt färdigställdes 484 lägenheter under året.

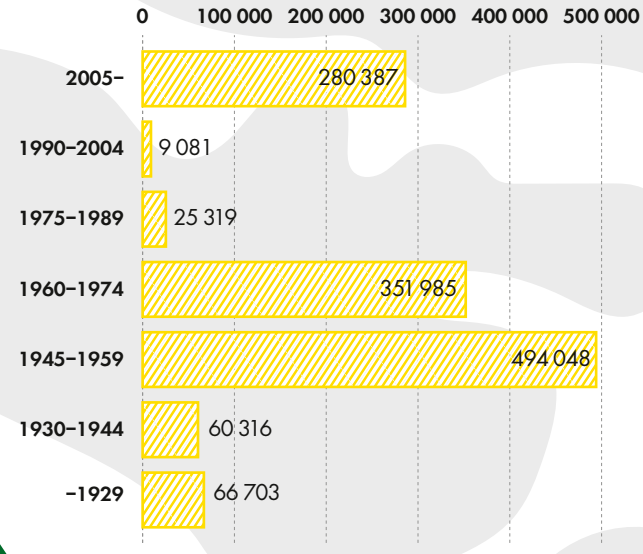
PÅGÅENDE OMBYGGNATION 2019

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Planerat färdigställande	Beslutat investering (mnkr)
Östermalm	Björken 18	30	2019	181*
Rinkeby	Kvarnberget 9	0	**	434
Kungsholmen	Väktaren 37	61	2022	84
Södermalm	Dykärret 1	0	2020	50
Totalt		**91**		**697**

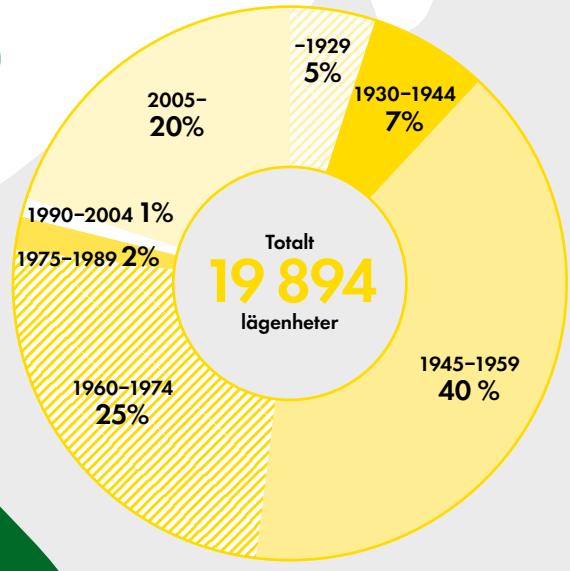
*Reviderat genomförandebeslut 2019, ny budget beslutades.

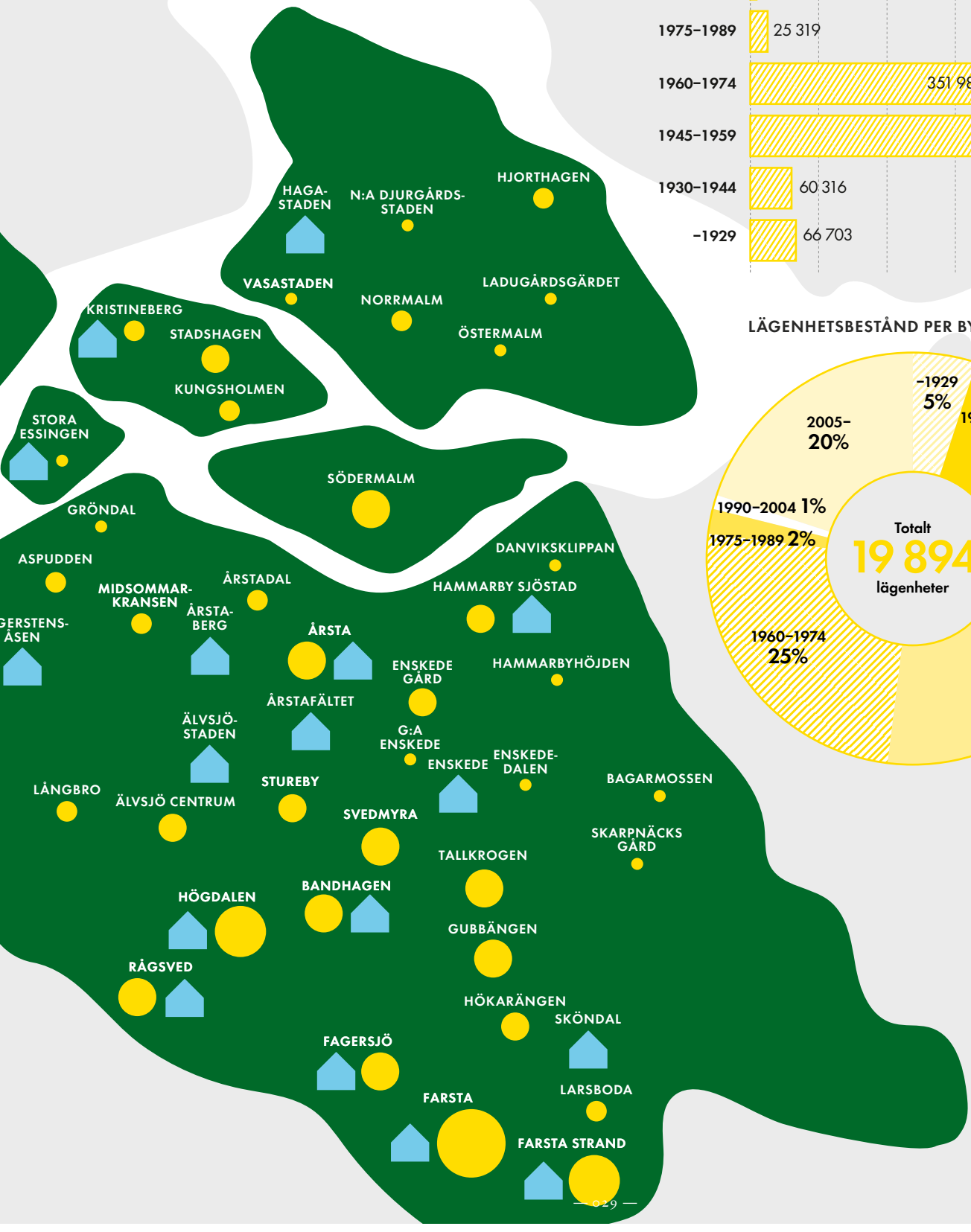
**Fastigheten Kvarnberget 9 såldes till Hemsö Fastighets AB 2019. Hemsö planerar att färdigställa ombyggnationen under 2020.

BOYTA (BOA) I m² FÖRDELAT PER BYGGÅR



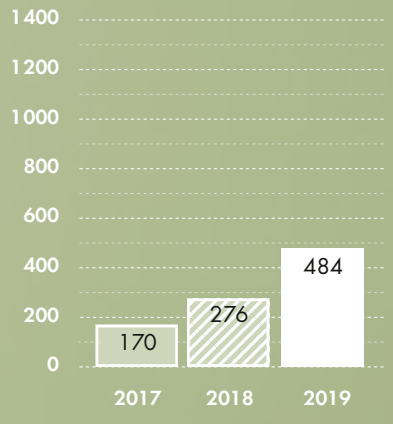
LÄGENHETSBESTÅND PER BYGGÅR



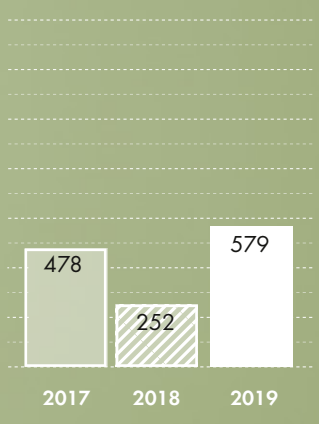


NYPRODUKTION, OMBYGGNATION OCH UNDERHÅLL

Färdigställda lägenheter (antal)

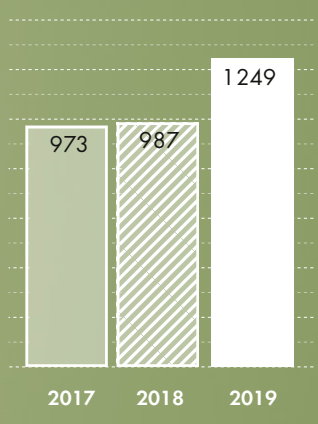


Påbörjade lägenheter (antal)

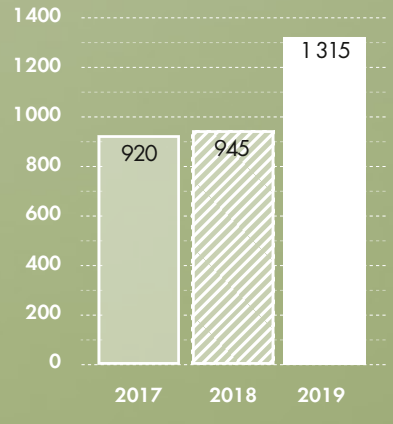


Färdigställda studentlägenheter (antal)

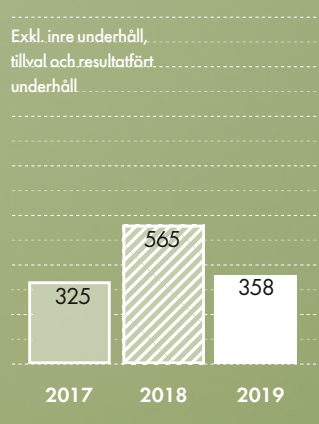
Lägenheter i produktion (antal)



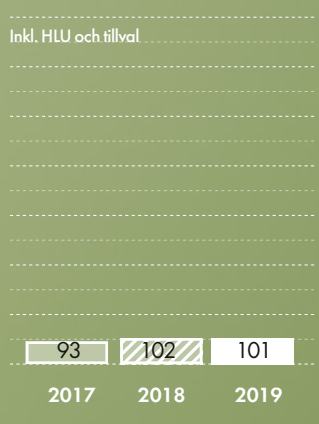
Investering i nyproduktion (mnkr)



Investering i underhåll och ombyggnad (mnkr)



Resultatfört underhåll (mnkr)



Lägenheter lämnade till Bostadsförmedlingen för förmedling (antal)

2017	2018	2019
1 491	1 482	1 521

FOTO: GETTY

VÅRA HYRESGÄSTER

Antal hyresgäster

42 330

45 % är ensamstående

36 % är barnfamiljer

19 % är sambo/gifta/utan barn

25 % är under 18 år

51 % är kvinnor

50 % är födda utomlands eller har två föräldrar som är födda utomlands

378 000 kr/år
är medelinkomsten för våra hyresgäster

38 år
är medelåldern på våra hyresgäster

Antal hyresgäster fördelat på område

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

GLOBALT MÅLOMRÅDE
Hållbarhetsfråga: Affärsmässighet och ekonomisk stabilitet
Strategiskt målområde: Stadsutveckling och förvaltningskvalitet

En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning

En god lönsamhet över tid och nöjda kunder är nyckeln till framgång där överskottet skapar utrymme för bolaget att investera i stadsutveckling och ökad förvaltningskvalitet i våra fastigheter.

FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETER ÄR en del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet. Med en lönsam utveckling av våra fastigheter och en stabil ekonomi skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta stockholmarnas bostäder med attraktiva hyresrätter och god service till våra hyresgäster. Familjebostäder har ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer i enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Utdelning sker i enlighet med Allbolagstiftningen 3§ och under 2019 stannade i princip hela bolagets resultat i bolaget för investering i nya bostäder.

INVESTERINGAR

Den övergripande ambitionen är att ha en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj där utveckling av befintligt bestånd kompletteras med lönsamma investeringar i nyproduktion som skapar värdetillväxt. Att utveckla fastighetsportföljen genom att investera i ny- och ombyggnation är en del av bolagets uppdrag och strategi för att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm. Investeringsvolymen är fortsatt hög och uppgår 2019 till 1 315 mnkr i nyproduktionen och 358 mnkr i om- och tillbyggnad samt underhåll. 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.

Värdehöjande investeringar och investeringar som påverkar driftsresultatet positivt görs löpande i befintligt fastighetsbestånd utifrån en långsiktig plan för underhåll. Investeringarna omfattar bland annat åtgärder för att spara energi och öka trygghet.

AVKASTNING

Verksamhetens och enskilda fastigheters ekonomiska utveckling följs upp årligen utifrån totalavkastning. Bolagets målsättning är en god och långsiktigt hållbar totalavkastning i nivå med andra liknande fastighetsägare. Bolagets totalavkastning uppgick 2019 till 6,4 (7,5) procent. Direktavkastningen

—
I maj var det visning av de nya lägenheterna i kvarteret Rösträknaren precis intill tvärbanans station Linde. Totalt har hela det nybyggda kvarteret fått 187 hyresrätter.

FOTO: GUSTAV KAISER

Förändring av fastighetsbeståndet, mnkr

	2019	2018	2017
VERKLIGT VÄRDE VID ÅRETS BÖRJAN	**38 929**	**35 500**	**32 417**
Köp	85	0	36
Försäljningar	-377	0	0
Investeringar i nyproduktion	1 230	945	921
Investeringar i befintligt bestånd	358	567	230
Orealiserade värdeförändringar	1 417	1 917	1 896
VERKLIGT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	**41 642**	**38 929**	**35 500**

Hyresutveckling och driftnettoutveckling

	2019	2018	2017
Årets resultat efter skatt, mnkr	**267**	**238**	**228**
Driftnetto, kr/m²	**634**	**608**	**617**
Marknadsvärde, mnkr	**41 642**	**38 929**	**35 500**
Direktavkastning, %	2,2	2,2	2,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,3	2,7
Synlig soliditet, %	57,2	58,7	61,5
Justerad soliditet, %	69,5	70,0	71

—
Med sina 24 våningar är den mäktiga Lindhagsskrapan vid Hornsbergs strand Stockholms högsta hyreshus. Det formella namnet på vårt hus är Kvarteret Lusten.

FOTO: MARKUS HALLBERG

uppgår till 2,2 (2,2) procent och avkastning på det totala kapitalet uppgår till 2,4 (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.

FINANSIELL STABILITET

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet där bolaget ska uppfylla ägarnas förväntan på en god avkastning tillsammans med en finansiellt stabil verksamhet. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en synlig soliditet på 57,2 procent och en justerad soliditet på 69,5 procent. Den goda soliditeten skapar möjlighet för tillväxt. Det är positivt för bolagets ekonomiska utveckling, även om soliditeten minskar på kort sikt.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

En del av det ekonomiska värde som bolaget skapar avser värdeförändring i fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas varje år genom en så kallad samordnad värdering enligt kassaflödesmetod. Under 2019 ökade marknadsvärdet till 41 642 miljoner kronor vilket innebar en värdeökning med 4,26 procent i fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet ökade med nästan 7 procent jämfört med 2018, inklusive investeringar i pågående ny- och ombyggnation samt årets köp- och försäljningar. Över en femårsperiod har marknadsvärdet ökat från 19 905 kr/kvm till 27 036 kr/kvm.

HYRESUTVECKLING OCH DRIFTNETTOUTVECKLING

Hyresutvecklingen för bostäder förhandlas årligen centralt med hyresgästföreningen.

Den generella hyreshöjningen för bostäder uppgick till i snitt 2,35 procent 2019 vilket motsvarar en hyreshöjning på 157 kronor per månad för en medelstor lägenhet på 64 kvm. Förhandlingen med hyresgästföreningen resulterade i en hyresutveckling på 1,95 procent för 2020.

Driftnetto per kvadratmeter är ett vanligt mått på en kostnadseffektiv förvaltning inom fastighetsbranschen. Driftnettot, som tar hänsyn till direkta fastighetsrelaterade intäkter och kostnader exklusive avskrivningar och räntekostnader, ökade 2019 främst till följd av tillkommande nyproducerade bostäder.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN
17 GENOMFÖRANDE OCH PARTNERSKAP

GLOBALT MÅLOMRÅDE
Hållbarhetsfråga: Affärsetik
Strategiskt målområde: Social hållbarhet och trygghet

Skärpt arbete mot korruption och fusk

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Stockholm och det är viktigt att de förmedlas till stockholmarna på ett öppet och rättvist sätt. Familjebostäder har ett stort ansvar för att det sker korrekt, transparent och med integritet.

RÄTTVIS UTHYRNING

Familjebostäders hyresrätter förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostäderna förmedlas efter kötid genom ett transparent och rättvist system. Utöver det behöver hyresgästen uppfylla ett antal kriterier för att kunna teckna ett hyreskontrakt. Uthyrningsprocessen följs upp kontinuerligt för att se till att rutiner och riktlinjer följs.

Varje år upprättas en väsentlighets- och riskanalys på bolagsnivå. Uthyrning av bostäder och upphandling är två av de viktigaste områdena inom det affärsetiska området och följs därför upp med särskild omsorg.

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

I oktober skärptes Hyreslagen för att motverka problematiken med oriktiga hyresförhållanden, det vill säga svarthandel med hyresavtal, skenbyten, olovliga andrahandsupplåtelser med mera. Oriktiga hyresförhållanden i kombination med dagens bostadsbrist bidrar till såväl en skev bostadsmarknad som ockerhyror, men det skapar också otrygghet för både andrahandshyresgäster och omkringboende som inte känner igen sina grannar. Familjebostäder arbetar aktivt för att minimera oriktiga hyresförhållanden. Två medarbetare arbetar heltid med detta. Vid ansökningar om lägenhetsbyten görs fördjupade kontroller för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Arbetet ledde till att totalt 72 lägenheter frigjordes för uthyrning via Bostadsförmedlingen under 2019.

INTERN KONTROLL AV UTHYRNINGEN

Under året granskade bolaget processen för andrahandsuthyrning av lägenheter för att säkerställa att de kontroller som genomförs är effektiva. I granskningen ingick tio procent av inkomna andrahandsansökningar under perioden maj 2018–april 2019. Resultatet visade att bolaget kan stärka den interna kontrollen kring andrahandsuthyrning genom att dokumentera och kommunicera arbetssätt och kontroller tydligare.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

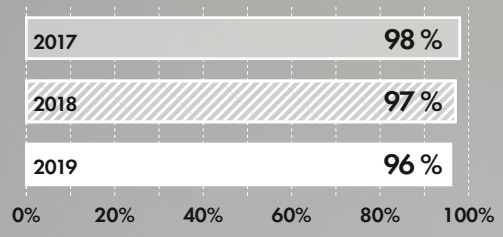
Familjebostäder köper varje år produkter och tjänster för miljardbelopp och hållbarhet är en viktig del i vår inköpsprocess. Bolaget arbetar efter en så kallad kategoristyrd inköpsprocess, som skapar goda förutsättningar för hållbara inköp och effektiva avtalsuppföljningar genom nära samarbete mellan bolagets avdelningar och enheter. Kategoristyrningsarbetet gör det också möjligt att agera strategiskt och vara proaktiva genom god framförhållning och planering.

Upphandlingar sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställer bolaget krav för att minska negativa effekter på bland annat miljö och social hållbarhet. Det ställs

—
Under året hade vi visningar av många ny byggda bostäder, och totalt hade vi glädjen att kunna hälsa nära 2 000 nya hyresgäster välkomna hem.

FOTO: GUSTAV KAISER

Antal hyresgäster som inte upplevt diskriminering i mötet med Familjebostäder



	2019	2018	2017
Andel medarbetare utbildade i anti-korruption (%)	100	100	100
Andel kontrollerade kontrakt vid bostadsuthyrning (%)	i.u*	5	7
Andel kontrollerade kontrakt vid andrahandsuthyrning (%)	10	i.u	i.u
Påbörjade utredningar av olaga andrahand (antal)	70	147	172
Avslutade utredningar av olaga andrahand (antal)	86	109	204
Friställda lägenheter till följd av utredningar om olaga andrahand (antal)	72	66	90
Total inköpsvolym (mdkr)	2,59	2,36	2,1

2019 granskades inte kontrakt vid bostadsuthyrning, då granskningen de senaste åren visat på en tillräcklig intern kontroll. Istället granskades kontrakt vid andrahandsuthyrning.

FOTO: GUSTAV KAISER

exempelvis krav på ett aktivt miljöarbete i enlighet med ISO 14001:2015 eller motsvarande genom byggvarubedömningen, på socialt ansvarstagande som att leverantören ska erbjuda goda arbets- och anställningsvillkor fria från diskriminering samt tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar. Alla som företräder våra leverantörer, såväl medarbetare som entreprenörer, är med och påverkar hur vårt bolag uppfattas. För att säkerställa ett förtroendefullt och enhetligt bemötande har bolaget tagit fram riktlinjer för uppträdande hos kund, som ska följas av samtliga entreprenörer.

BEVAKNING AV LEVERANTÖRER

Familjebostäder är en stor inköpare av varor och tjänster, främst inom byggentreprenad, drift och underhåll. Bolaget gör regelbundet seriositetskontroller och är även anslutet till en automatiserad bevakningstjänst där våra aktiva leverantörer kontrolleras regelbundet mot bland annat Skatteverket, Bolagsverket och Svensk Handel. Avvikelser flaggas upp internt och hanteras.

KOMMUNIKATION KRING ANTI-KORRUPTION

Risken för mutor finns med i bolagets väsentlighets- och riskanalys. Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation förtydligades i bolagets riktlinjer för intern- och extern representation och antogs av företagsledningen under våren. Samtliga styrdokument finns på intranätet. Bolagets chefer uppdateras årligen om gällande regler i samband med ledarforum. I slutet av året skickade VD ut en julhälsning till bolagets leverantörer för att informera om att vi inte tar emot gåvor. Informationen kommunicerades även på intranätet

Skriften *Farliga Förmåner* från Institutet mot mutor finns tillgänglig på samtliga kontor.

KONTROLL AV LEVERANTÖRER

Under året följde bolaget upp avtalsefterlevnaden för avtal ur de tre kategorierna *rekryteringstjänster, markskötsel* och *vinterrenhållningstjänster* samt *fastighetsjour.* Granskningen visade att rutinerna för beställning av varor och tjänster kunde förbättras, något som åtgärdades under året. Under 2020 kommer bolaget att följa upp granskningens rekommendationer.

Bolaget gör regelbundna kontroller av fakturor där beloppet överstiger 500 000 kronor. Extra kontroll görs även av fakturor som gäller representation, kurser, utbildningar och konferenser för att se till att regelverk och lagstiftning följs. Genom en automatiserad bevakningstjänst sker automatiserade kontroller av exempelvis felaktiga betalningar, dubbelbetalningar och bluffakturor.

RÄTTVIST BYGGANDE

Familjebostäder kräver att byggentreprenörer under avtalsperioden genomför regelbundna seriositetskontroller av sina underleverantörer och bevakar även att kontrollerna genomförs. Bolaget har valt att arbeta utifrån modellen Rättvist Byggande, en gemensam satsning med Stockholms stads bostadsbolag för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Det handlar om sund konkurrens på lika villkor och schyssta villkor i hela kedjan av byggentreprenörer.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

På Familjebostäder stödjer och värnar vi de mänskliga rättigheterna på olika sätt. Våra fokusområden är likabehandling/icke-diskriminering, jämställdhet och mångfaldsfrågor samt trygghet och säkerhet. Det gäller för såväl våra medarbetare (sid 54) som för våra hyresgäster.

Familjebostäder ska motverka kränkande särbehandling och sexuella trakasserier på arbetsplatsen och i kontakten med våra kunder. Bolagets riktlinjer mot kränkande särbehandling och sexuella trakasserier beskriver hur anmälan och hantering av avvikelser på arbetsplatsen ska hanteras. I hyresgästundersökningen frågar vi våra hyresgäster om de upplevt diskriminering i mötet med Familjebostäder. Resultatet från de tre senaste åren visar att siffran sjunkit något. Familjebostäder tar sänkningen på största allvar och kommer därför att analysera resultatet och göra det som krävs för att ingen ska känna sig diskriminerad efter att ha varit i kontakt med oss.

Vid upphandling av tjänsteleverantörer används verktyg som antidiskrimineringsklausul och uppförandekod.

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

GLOBALT MÅLOMRÅDE
Hållbarhetsfråga: Trygga och attraktiva boendemiljöer
Strategiskt målområde: Social hållbarhet och och trygghet

Tryggare bostadsområden – tryggare hem

De flesta stockholmare känner sig trygga där de bor, men i vissa områden är det allt fler som upplever otrygghet. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar Familjebostäder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina hem och bostadsområden.

TRYGGA OCH SÄKRA HEM

Utifrån årets kundundersökning och utförda besiktningar gjorde Familjebostäder olika trygghetsskapande insatser för att stärka skalskyddet i våra fastigheter och förbättra utemiljön, framförallt i Järvaområdet och Farsta/Fagersjö. Det görs ett omfattande arbete för att upptäcka och åtgärda brister i och kring fastigheterna. Genom att stärka uppföljningen av städ- och markentreprenörer och genom förvaltningspersonalens dagliga ronderingar vill bolaget också stärka kvaliteten i utemiljöer och gemensamhetsutrymmen.

Bolaget arbetar systematiskt och förebyggande med brandskydd. Genom regelbundna kontroller ser vi till att brandskyddet fungerar i bolagets fastigheter. Alla nybyggda och ombyggda lägenheter utrustas enligt Brandskyddsföreningens koncept Brandsäkert hem. Under 2019 gjordes också en satsning på hyresgästkommunikation där alla hyresgäster fick en brandfilt och en broschyr om brandsäkerhet.

Bolaget satsade även på utbildning för medarbetare i bland annat brottsförebyggande förvaltning för att öka hyresgästernas upplevda och faktiska trygghet.

KRISHANTERING

Familjebostäders krisledningsorganisation utgörs av VD, säkerhetschef samt ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Det finns också en TiB-funktion (Tjänsteman i beredskap). Under hösten rekryterades en ny säkerhetschef och det strategiska uppdraget tydliggjordes.

SOCIAL HÅLLBARHET

Familjebostäder bidrar till förbättrade sociala livsvillkor genom att ta ett långsiktigt ansvar i våra bostadsområden. Det sker både i den egna verksamheten och i olika former av samarbeten. Aktiviteter utformas efter de grupper som har störst behov. I våra tyngdpunktsområden finns särskilt stora sociala utmaningar och bolaget tar ett stort ansvar för att vända utvecklingen och öka tryggheten.

—
Kapten Biblos är Rinkeby biblioteks egen superhjälte. Hon ordnade högläsning för barnen på Hjältarnas dag på Rinkebystråket.

FOTO: MARKUS HALLBERG

Lokala samarbeten
Våra bostadsområden utgörs av de som bor och verkar i dem. Familjebostäder samarbetar med lokala aktörer för att möta de lokala behoven. Under 2019 ökade vi vårt deltagande i trygghetsskapande aktiviteter, som nattvandringar, ronderingar och grannsamverkan. Vi stärkte också samarbetet med kommunpoliser, stadsdelsförvaltningar och socialförvaltningen för att öka tryggheten på lång sikt.

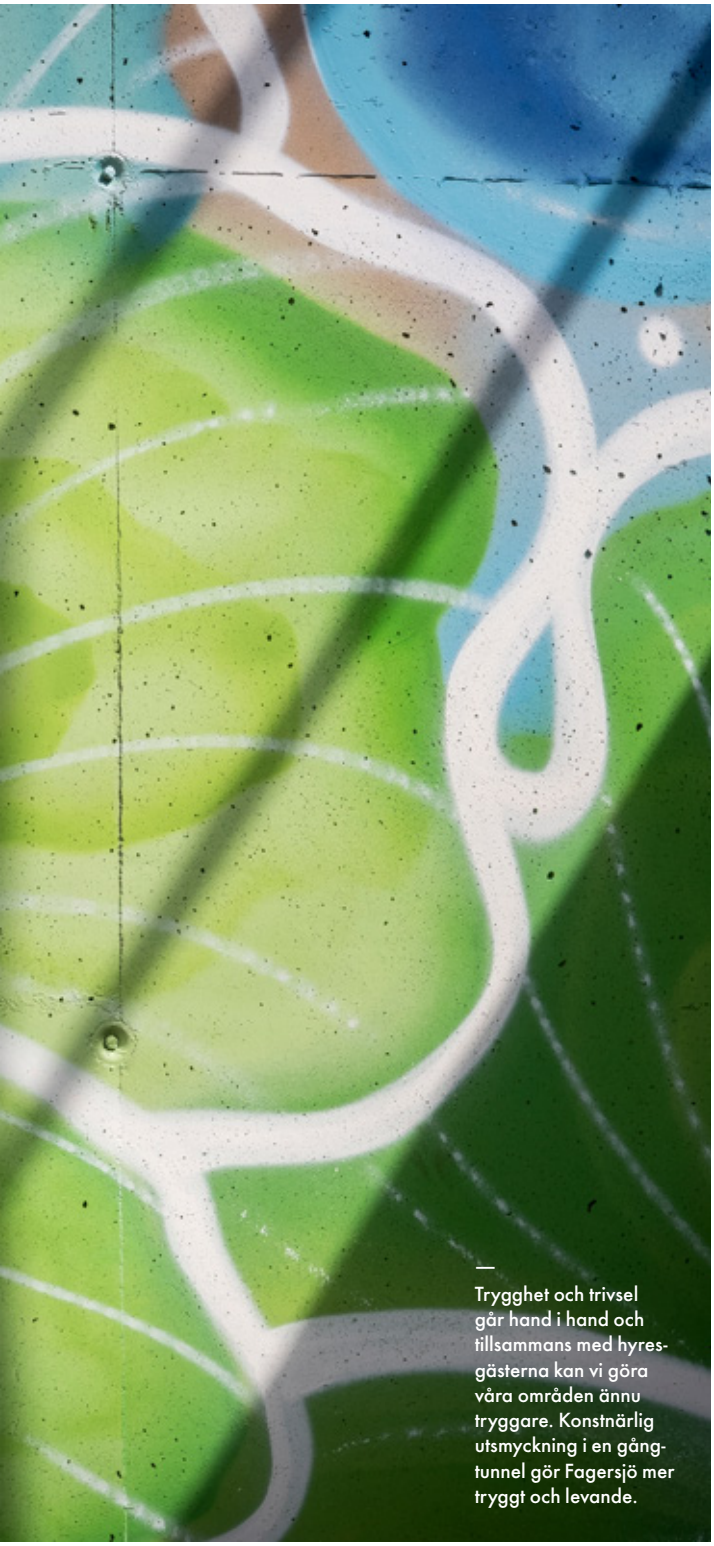
I Stockholm finns fyra fastighetsägarföreningar varav Familjebostäder är aktiv i Järva, Rågsved och Hässelby-Vällingby. Föreningarnas syfte är att skapa en gemensam plattform för ett hållbart och tryggt boende. Medlemmarna erbjuds trygghetsbesiktningar, platssamverkan, trygghetscertifieringar, trygghetsvandringar och gemensamma upphandlingar av sophantering, bevakning och markskötsel.

Goda grannar
Livet i ett flerfamiljshus kännetecknas ofta av gemenskap och trivsel. Familjebostäder främjar en god grannsämja genom att förebygga konflikter och störningar. Störningsutredarna inom bolagets bostadssociala grupp hanterar de utmaningar som kan uppstå. Utredarna följer upp anmälningar och ger stöd till hyresgästerna vid störningar eller konflikter. Vid akuta störningar kan hyresgästen kontakta störningsjouren på kvällar och nätter eller kundservice på kontorstid.

Vräkningsförebyggande arbete
Familjebostäder arbetar aktivt med de hyresgäster som riskerar att bli uppsagda från sina bostäder på grund av störningar eller hyresskulder. Våra hyresgäster känner sig tryggare när de vet vad de behöver förändra för att kunna bo kvar i sina hem. Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna söker bolaget tidig kontakt med de hyresgäster som ligger i riskzonen, för att undvika att deras hyresavtal sägs upp. Under 2019 skedde tre avhysningar av 750 störnings- och vanvårdsärenden.

HYRESGÄSTER TYCKER TILL OM UTEMILJÖER
Utemiljöerna spelar en viktig roll i att skapa trivsel och trygghet i våra bostadsområden. När bolaget gör större satsningar för vi en dialog med våra hyresgäster för att ta del av deras behov och idéer. Under 2019 förbättrades utemiljön i flera områden utifrån hyresgästernas önskemål.

FOTO: GUSTAV KAISER



—
Trygghet och trivsel går hand i hand och tillsammans med hyresgästerna kan vi göra våra områden ännu tryggare. Konstnärlig utsmyckning i en gångtunnel gör Fagersjö mer tryggt och levande.

Minigolfbanor och utemiljöer i Tensta
Flera innergårdar i Tensta rustades upp med ekonomiskt stöd från Boverket. Hyresgästerna föreslog minigolfbanor för att skapa gemenskap och aktivitet i området. Under 2019 invigdes därför nio minigolfbanor kring Tisslingeplan.

Vid Glömmingegränd tyckte hyresgäster och lokala aktörer till om hur utemiljöerna och innergårdarna kunde förbättras. En mindre gårdsupprustning kommer att ske under 2020.

Innergård med ny lekpark i Rinkeby
Familjebostäder beviljades stöd av Boverket för att förbättra utemiljön vid Hinderstorps gränd i Rinkeby. Hyresgästerna föreslog en ny lekpark, staket och grindar för att göra innergården mer attraktiv.

Gröna och trivsamma gårdar i Rågsved
Familjebostäder bad Rågsvedsborna tycka till om hur de ville förbättra gårdarna i området. En förstudie och medborgardialog genomfördes. De boende tyckte att grönska, skötsel, lekparker och tillgänglighet kunde förbättras för att göra området mer tryggt och trivsamt. Under hösten 2019 planerades de fortsatta insatserna.

Stadsodlingar som mötesplatser
Familjebostäder har flera stadsodlingar med totalt 90 odlingslådor, de flesta i söderort och en i Rinkeby. Under 2019 tillkom tre nya odlingsplatser. Odlingarna har blivit populära och aktiva mötesplatser med bänkar, bord och ofta en grillplats. Hyresgästerna kan ta del av fruktträd och bärbuskar och varje plats har ett eller flera insektshotell.

Utveckling av Gubbängens Centrum
Gubbängens centrum fortsätter att utvecklas i dialog med lokalhyresgäster, boende, föreningar och andra offentliga representanter. Klotter är en utmaning i området, därför kommer en särskilt utsatt vägg att smyckas med konst i samarbete med Remakebolaget. Konstverket började ta form under hösten och boende, lokalhyresgäster och andra aktörer i Gubbängen bjöds in att delta. Konstverket kommer att sättas upp under våren 2020.

Bygg ditt Fagersjö
I demokratiprojektet Bygg ditt Fagersjö, som genomfördes 2017, tyckte Fagersjöborna till om hur området kunde utvecklas. Då kom önskemål om att se över områden som upplevdes otrygga.

FOTO: ANDERS HAMMARSTRÖM

—
Totalt deltog 532 barn på de olika sommaraktiviteter som Familjebostäder erbjuder tillsammans med stadens andra kommunala bostadsbolag.

SAMARBETSFÖRENINGAR

Sommarlovsaktiviteter
- Akropol Basket
- Boxningsklubb Rågsved
- Bromma IF
- Brommapojkarna
- CCAP- dansläger
- Djurskötsel Akalla 4H-gård
- Djurskötsel Spånga By 4H-gård
- Enskede IK
- Hammarby Friidrott
- Hello World!
- Husby Art Camp
- Hässelby SK Friidrott
- Konstkollo Tensta
- Kungliga Svenska Segelsällskapet
- Promenadteatern
- Rågsveds IF
- Samba Fotball Academy
- 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
- Hello World!
- Lokala hyresgästföreningar
- Mittiprickteatern
- Musketörerna i Rågsved
- Nya Rågsveds Folkets Hus
- Promenadteatern
- Projekt Rågsved
- Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
- Rågsveds Fastighetsägare
- Rågsveds IF
- Rågsveds Samhällsförening
- Shanta IF
- Som United
- Spånga Tensta stadsdelsförvaltning
- Stiftelsen Läxhjälpen
- Stiftelsen Tensta Konsthall
- Svensk-Grekiska Föreningen i Norra Stockholm
- Taekwondoföreningen Black Lions
- The Global Village

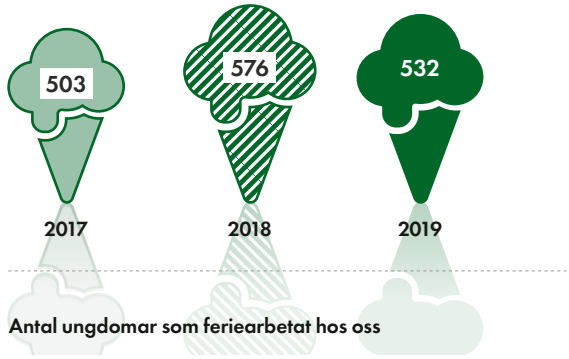
Under 2019 resulterade det i att Sagostigen fick ny utsmyckning, belysningen förbättrades, en gångtunnel smyckades med konst och två förråd omvandlades till cykel- och barnvagnsrum. Tillsammans med Farsta Stadsdelsförvaltning genomfördes också aktiviteter på Mötesplats Fagersjö.

Farstalyftet
Farstalyftet är ett samarbete mellan Farsta Stadsdelsförvaltning, Familjebostäder och Stiftelsen på Rätt Väg. Det inleddes våren 2019 som en trygghetsskapande kraftsamling med bland annat ronderingar i Farsta Centrum, Farsta Strand och Fagersjö för att öka tryggheten och minska skadegörelsen. I projektet deltar också skola, polis, jobbtorg, socialtjänst, lokala föreningar och samfund. Resultatet syns genom färre utryckningar av störningsjouren det senaste halvåret. Iakttagelser från ronderingarna ledde också till snabba åtgärder av förvaltningsteamen.

FERIEUNGDOMAR
Syftet med de kommunala feriejobben är att stimulera stadens verksamheter och bolag att anställa ungdomar och erbjuda dem en meningsfull sysselsättning. En ambition är också att väcka intresse hos ungdomar för att senare arbeta i de kommunala verksamheterna.

SOMMARAKTIVITETER
Varje sommar bjuder Stockholms allmännyttiga bostadsbolag in barn och unga till sommaraktiviteter. Totalt deltog 1 600 barn och ungdomar 2019 och 532 av dem var hyresgäster hos Familjebostäder. Förutom sportaktiviteter som boxning, fotboll och dans erbjöds konstläger, teaterkurser eller sköta djur på 4H-gårdar. Nästan 80 barn deltog i Hello Worlds lägerskola i digitalt skapande.

Antal medverkande i sommarlovsaktiviteter



Antal ungdomar som feriearbetat hos oss

	2019	2018	2017
Trygghetsindex, %	78,2	77,7	78,6
Attraktivitet*, %	86	87,1	87,3

*Hur väl våra hyresgäster trivs i sina bostadsområden och om de kan rekommendera andra att bo där.

13 BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

GLOBALT MÅLOMRÅDE
Hållbarhetsfråga: Energi och klimat
Strategiskt målområde: Klimat och miljö

Hälsosamma hem och klimatsmart vardag

Våra hyresgäster tillbringar mycket tid i sina hem och det är viktigt att de trivs och mår bra hemma. Som hyresvärd tar vi ansvar för en hälsosam inomhusmiljö, att det finns levande utomhusmiljöer och möjlighet att göra klimatsmarta val i vardagen.

SUND INOMHUSMILJÖ

En sund inomhusmiljö är viktig för människors hälsa och välmående. Familjebostäder gör regelbundna kontroller för att se till att våra hyresgäster har en god luftkvalitet, att deras hem är fria från gifter och att temperaturer och ljud håller sig inom tillåtna gränser. Bolaget undersöker hur hyresgäster som flyttat in i nyproducerade hem upplever temperatur, buller och luftkvalitet hemma. Resultaten används för att förbättra kommande nybyggnationsprojekt.

Familjebostäder följer Strålsäkerhetsmyndighetens metod för radonmätning. Bolaget mäter radonhalten i alla lägenheter med direkt markkontakt och 20 procent av övriga lägenheter i en byggnad. Fastigheterna mäts om vart tionde år. Om resultatet visar att radonhalterna är över 200 Bq/m³ luft i årsmedelvärde, kommer det att åtgärdas enligt bolagets program för radonåtgärder. Under 2019 visade tre fastigheter från åtgärdsprogrammet godkända radonvärden efter mätning. Nio fastigheter åtgärdades och radonvärdet kommer att mätas under 2020. Bolaget mätte om 500 lägenheter enligt ommätningskravet.

FLER TRÄD

Vi vill ge våra hyresgäster en levande utomhusmiljö med vacker natur året om. På gårdarna planteras framför allt perenna växter för att minska antalet säsongsblommor. Barrväxter och andra vintergröna växter skapar grönska även på vintern. För att främja biologisk mångfald planeras att införa ängsmark i våra trädgårdar. På grund av ett varmare klimat i framtiden bör vi bevara skuggande träd för att förhindra överhettade lägenheter under sommaren. Träden tar upp vatten vid skyfall och ger även gårdarna liv på många sätt. De bidrar till rekreation, renare luft och dämpat buller.

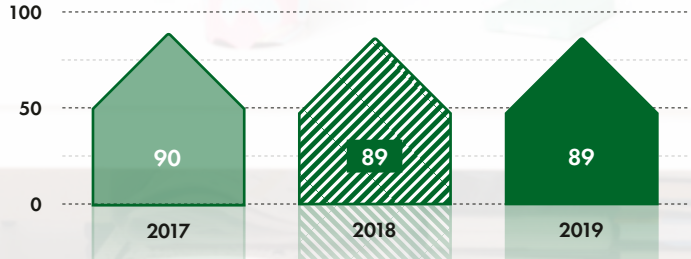
NYA MÖJLIGHETER ATT DELA BIL OCH CYKEL

Familjebostäder ska underlätta för våra hyresgäster att resa klimatsmart. Under 2019 tog vi fram en strategi för att inkludera mobilitetstjänster i vårt kunderbjudande. När vi bygger och planerar för bostäder ska det ingå mobilitetslösningar som främjar kollektivtrafik, cykel samt elektrifierade och delade fordon. Tillgång till cykelparkering, verkstad, cykel- och bilpool är exempel på tjänster som kan ingå i våra framtida bostäder. I projekt som byggs i anslutning till bolagets befintliga bebyggelse ska mobilitetsbehovet utredas på områdesnivå. Nya mobilitetstjänster ingår i 25 av våra pågående och planerade byggprojekt.

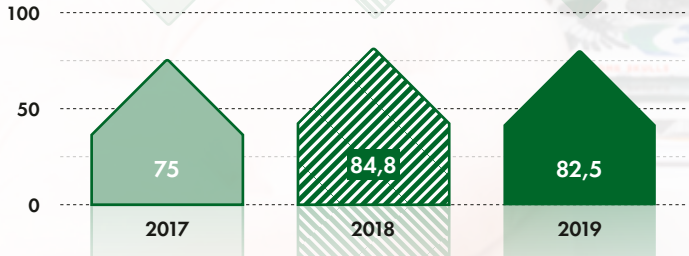
—
I Gubbängen delar Sanna 47 kvadratmeter med katterna Tuffis, Skorpan och Anton.

SUSANNE KRONHOLM

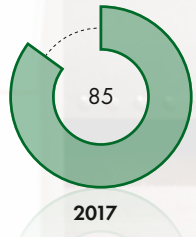
Andel fastigheter som klarar radonkravet (%)



Andel godkända obligatorisk ventilationskontroll (%)**



Nöjdhet i inomhusmiljöenkät* (%)



* Mätning görs två år efter att fastigheten är färdigställd. 2018 saknades fastigheter att mäta. 2019 förnyades frågeformuläret. 2020 planerar bolaget att genomföra nästa enkät.
** From 2018 anges nyckeltalet som Antalet ventilationssystem med godkända OVK/totala antalet ventilationssystem

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
13 BEKÄMPA KLIMAT-FÖRÄNDRINGARNA

GLOBALT MÅLOMRÅDE
Hållbarhetsfråga: Energi och klimat
Strategiskt målområde: Klimat och miljö

Smart användning av energi ger lägre klimatpåverkan

När vi bygger om och bygger nytt står klimatet högt på agendan. Vi använder mindre energi, minskar våra koldioxidutsläpp och byter till mer miljövänliga energikällor. Tack vare det minskade vår klimatpåverkan kraftigt.

VI BYGGER OCH FÖRVALTAR KLIMATSMART

Familjebostäders mest betydande miljöfrågor är vår klimatpåverkan, användning av kemikalier och byggmaterial samt byggavfall. För att minska vår miljöpåverkan arbetar vi enligt ISO 14001 och är certifierade sedan 1998. Bolagets miljöarbete styrs bland annat av nationella miljömål, Stockholm stads miljöprogram och bolagets egen miljöpolicy och energi- och klimatstrategi. Familjebostäder har fyra beslutade miljömål: *energi, klimat, giftfria byggmaterial* och *matavfall*. Bolagets energianvändning bidrar till vår största klimatpåverkan. Det långsiktiga målet är att minska energianvändningen med 5 procent till 2023. Sedan 2008 har vi minskat energibehovet med 21 procent. Årets resultat på 156,9 kWh går i positiv riktning och motsvarar en energieffektivisering med ytterligare 1 procent.

Bolagets mål följs upp systematiskt genom miljöledningssystemet. Om vi avviker från de krav vi ställer utreder vi orsakerna och tar fram förslag till förbättringar.

ENERGIEFFEKTIVA FASTIGHETER

För att nå bolagets energimål satsar vi på att göra befintliga fastigheter mer energieffektiva. Det görs med stöd i den långsiktiga energiplanen och planen för långsiktigt planerat underhåll (LPU). I bolagets energikartläggning och energideklarationer finns underlag till hur vi kan göra effektiva energiåtgärder och övriga underhållsåtgärder. Bolagets nyproducerade fastigheter är energieffektiva och utgår från stadens krav om en energianvändning på max 55 kWh/kvm/år. Det är ett viktigt bidrag till energimålet. Energianvändningen i nyproduktion följs upp under en tvåårsperiod efter slutbesiktning och utvärderas för att klara det hårda energikravet.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Familjebostäder arbetar för att minska klimatpåverkan. Målet till 2023 är att minska våra utsläpp av växthusgaser med 10 procent. I det ingår köp av fjärrvärme, fjärrkyla, el och bränsleanvändning från företagets bilar. Sedan 2007 har vår klimatpåverkan

—
För att nå våra uppsatta energimål satsar vi både på att bygga med mesta möjliga miljöhänsyn, men också på att göra våra befintliga fastigheter mer energieffektiva.

FOTO: CAROLINE ODD

	2019	2018	2017
Energiintensitet byggnader (kWh/m²)	156,9	158,5	160,
Direkt utsläpp växthusgaser (ton CO_2e/år)	44*	85,3	74,9
Indirekt utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning (ton CO_2e/år)	18 804	20 190	20 475
Insamlat matavfall (ton/år)	i.u.*	117	101,9
Andel hushåll med tillgång till matavfallsinsamling	68%***	i.u	i.u

* Familjebostäder bytte till fordonsbränsle med mindre klimatpåverkan än exempelvis diesel och bensin. Under 2019 tankades bolagets bilar med 94 % miljöbränsle, främst etanol och fordonsgas.
** Ingen uppgift på grund av reviderat mål 2019. Tills vidare följs insamlat matavfall (ton/år) genom nyckeltal.
*** Från 2019 mäts andel hushåll som har tillgång till matavfallsinsamling av totalt antal hushåll.

—
När vi inför matavfalls-insamling i våra bo-stadsområden får alla hyresgäster i området ett startpaket. 2019 fick drygt 500 hyresgäster en kasse med allt de behöver för att sortera sina matrester.

FOTO: STOCKHOLM VATTEN/LASSE BURELL

minskat med drygt 40 procent. Bolagets klimatmål bygger dels på att vi använder mindre energi och dels på att vi satsar på egenproducerad förnybar energi. I dagsläget har vi installerat drygt 5 000 kvm solceller på våra tak och vi installerar minst en solcellsmodul per producerad lägenhet. Nästa år planerar vi att utöka med ytterligare 600 kvm.

Familjebostäder står bakom Fossilfritt Sverige – Färdplan för fossilfri konkurrenskraft för bygg- och anläggningssektorn och Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ.

Åtgärder vidtas för att skydda hyresgäster mot extremväder som värmeböljor och skyfall. En klimathandlingsplan har tagits fram för att identifiera sårbarheter avseende övertemperatur och skyfall för såväl fastigheter som byggproduktion.

VI BYGGER HÅLLBART

All nyproduktion byggs enligt kraven för Miljöbyggnad silver för att hålla en god miljöprestanda i våra fastigheter.

Studier visar att en nyproducerad byggnad med låg energianvändning kan orsaka mer utsläpp under byggtiden än vid femtio års drift. Familjebostäder deltar därför i ett utvecklingsprojekt finansierat av Energimyndigheten. Syftet är att ta fram klimatkalkyler för byggskedet genom livscykelanalyser i alla nyproduktionsprojekt. Med denna beräkningsmetod kommer bolaget kunna sätta klimatmål för nyproduktion för att minska byggnaders klimatpåverkan. Boverket ska ta fram en lag om klimatdeklaration för byggnader till år 2022 och projektet bidrar till det arbetet. Från 2023 kommer klimatpåverkan från byggskedet ingå i vårt klimatmål.

VI BYGGER GIFTFRITT

Bolaget köper byggmaterial för knappt 1 miljard kr varje år till nyproduktion. Det gör byggmaterialanvändningen till en betydande miljöfråga. Vi ställer krav i alla upphandlingar och ramavtal på att allt byggmaterial ska vara miljöbedömt och godkänt enligt Byggvarubedömningen, ett miljöbedömningsverktyg utifrån REACH EUs kemikalielagstiftning. Målet för giftfritt byggande är att fasa ut alla farliga kemikalier i allt byggmaterial. På lång sikt ska all nyproduktion vara giftfri senast 2023. Under 2019 nådde de tre senaste nyproduktionsprojekten målet med minst 95 procent godkända byggmaterial. I förvaltningens drift och underhåll används en kemlista där alla produkter ska vara bedömda och godkända i Byggvarubedömningen. Kraven följs upp genom stickprov och miljörevisioner.

GE ALLA TILLGÅNG TILL MATAVFALL

68 procent av våra hyresgäster har möjlighet att sortera ut sitt matavfall och bidra till produktionen av biogas och biogödsel. Senast 2023 är målet att alla hushåll ska ha tillgång till matavfallsinsamling. De närmsta åren kommer vi att arbeta fram lösningar för matavfall i alla fastigheter. Oftast används särskilda djupbehållare och i vissa fall bruna kärl. Där djupbehållare eller kärl inte får plats kommer vi att pröva optisk sortering. Då sorteras matavfallet i gröna plastpåsar som slängs i sopsug eller i det vanliga hushållsavfallet och sorteras sedan optiskt på rötningsanläggningen. Det finns en risk att innehållet inte blir lika rent med den metoden, men det ger fler möjlighet att börja sortera. I slutet av 2019 hade 10 procent av våra fastigheter matavfallssortering i grön påse.

MINSKA BYGGAVFALLET

Vid nybyggnation och renoveringsprojekt används mycket byggmaterial. Vi strävar efter att både minska avfallsmängden och att återvinna det avfall som uppkommer. Bolaget undersöker olika möjligheter för återvinning. Ett exempel är Stocket, där stadens verksamheter kan annonsera och återanvända bland annat överblivna möbler.

5 JÄMSTÄLLDHET

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

STRATEGISKT MÅLOMRÅDE
Medarbetarskap och ledarskap.

Våra medarbetare

Familjebostäders medarbetare är grunden till bolagets utveckling och framgång. Verksamheten präglas av ett öppet arbetsklimat med goda relationer och ett tydligt och framstående ledarskap som främjar nytänkande och 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 är en förutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag och säkerställs genom ett aktivt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare. Familjebostäder arbetar strategiskt med kompetensförsörjningens olika delar – attrahera, rekrytera, introducera, motivera och utveckla samt avsluta. Under 2019 antog företagsledningen en strategi för att säkra kompetensförsörjningen på kort och lång sikt.

FRAMSTÅENDE LEDARSKAP OCH AKTIVT MEDARBETARSKAP

Den snabba förändringstakten och vårt kompetensbehov ställer krav på ständig utveckling av företagskultur, ledarskap och medarbetarskap. Våra ledare är nyckelpersoner i detta förändringsarbete. Med målet att stärka bolagets chefer i sitt ledarskap fortsatte vi under 2019 med vår fleråriga satsning på ledarutveckling.

Alla medarbetare ska aktivt kunna bidra till bolagets framgång och utveckling. Genom att satsa på våra medarbetares utveckling och delaktighet skapar vi förutsättningar för ständig utveckling av verksamheten. Vår gemensamma värdegrund EKAN är en kompass för vårt agerande i vardagen och en förutsättning för att vi ska lyckas med våra mål. Under året inleddes en satsning för att ytterliga stärka och synliggöra vår värdegrund. Alla medarbetare besvarade en enkät om bolagets värderingar och företagskultur. Nästa steg i denna kulturmätning sker i gemensamma dialogforum våren 2020.

JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Familjebostäders arbete med jämställdhet och mångfald utgår från bolagets systematiska arbetsmiljöarbete, lagstiftning och stadens styrdokument. En viktig del i att utveckla arbetet för mångfald och likabehandling är vår modell för kompetensbaserad rekrytering. Vår årliga lönekartläggning samt uppföljning med hjälp av 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 skapar en långsiktigt effektiv verksamhet, som innebär en god fysisk och psykisk hälsa samt trivsel och arbetstillfredsställelse för alla medarbetare. Under 2019 förstärktes HR-avdelningens resurser för att fortsätta utveckla arbetsmiljöarbetet.

Frisknärvaron var strax under 95 procent 2019,

—
Genom att satsa på våra medarbetares utveckling vill vi att alla medarbetare aktivkt ska kunna bidra till bolagets framgång.

FOTO: CAROLINE ODD

vilket är en viss förbättring jämfört med föregående år. Vi bedriver ett aktivt och långsiktigt hälsoarbete som omfattar både stadigvarande friskvårdsförmåner och enskilda satsningar.

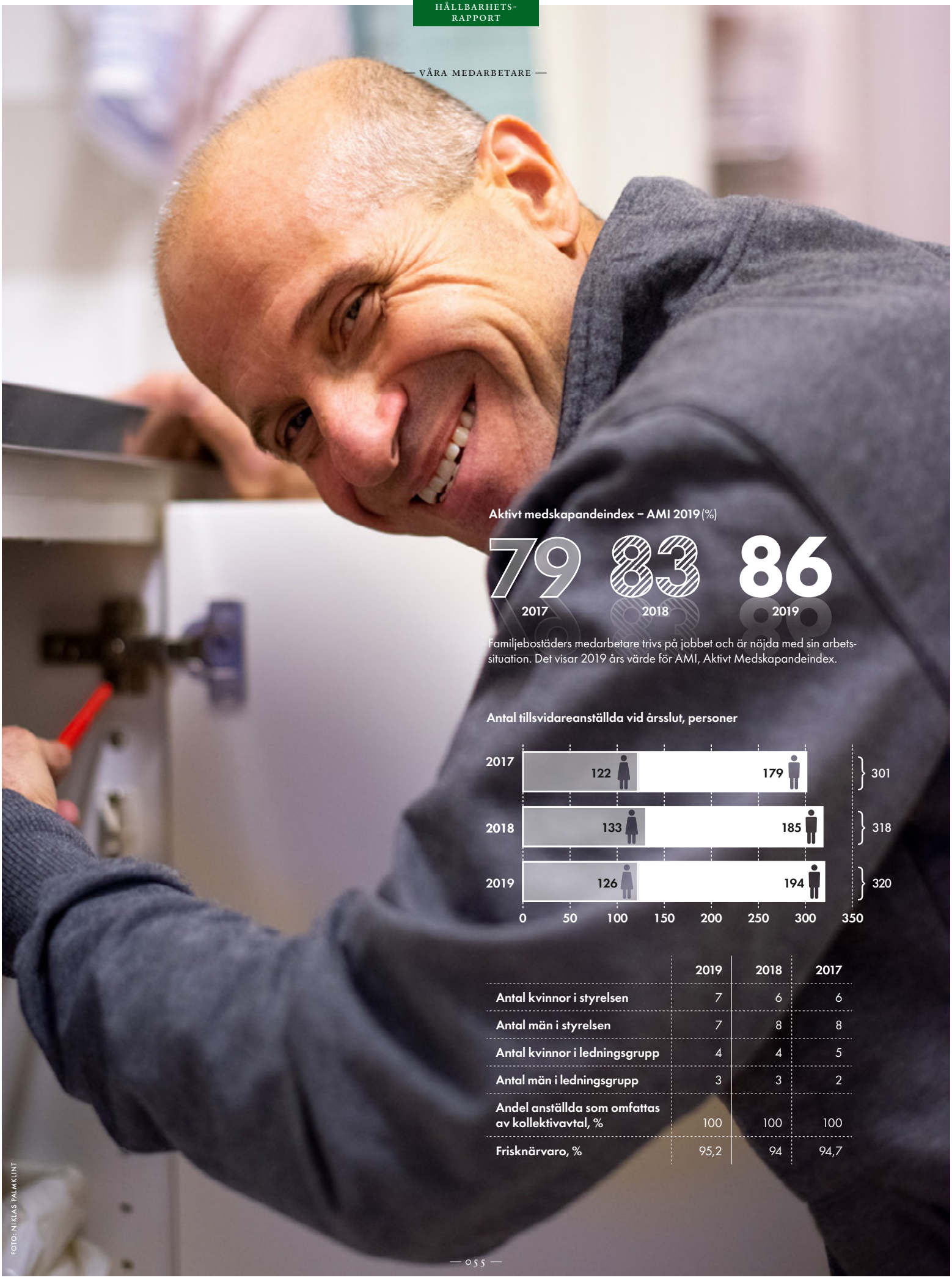
En av våra viktiga arbetsmiljöfrågor gäller hot och våld mot personalen. I detta arbete har vi en policy för riskhantering, en handlingsplan för trygghet och säkerhet, en checklista för inkommande hot samt en handlingsplan för hur medarbetarna ska agera i en akut situation. Bolaget ser över om det finns behov av att följa upp förekomsten av hot och våld med ytterligare metoder. Vi genomför regelbundet utbildningar inom trygghet och säkerhet för olika medarbetargrupper.

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. I den årliga medarbetarenkäten säkerställer vi att medarbetare känner till aktuella riktlinjer och på arbetsplatsträffar lyfts frågan regelbundet.

—
Elias jobbar i Rinkeby och är en av våra 80 husvärdar.

—
En solig dag i maj samlades alla medarbetare för att diskutera aktuella frågor, umgås och lära känna nya kollegor. Temat var utveckling.

FOTO: MARKUS HALLBERG



Aktivt medskapandeindex – AMI 2019 (%)

2017	2018	2019
79	83	86

Familjebostäders medarbetare trivs på jobbet och är nöjda med sin arbetssituation. Det visar 2019 års värde för AMI, Aktivt Medskapandeindex.

Antal tillsvidareanställda vid årsslut, personer

	2019	2018	2017
Antal kvinnor i styrelsen	7	6	6
Antal män i styrelsen	7	8	8
Antal kvinnor i ledningsgrupp	4	4	5
Antal män i ledningsgrupp	3	3	2
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Frisknärvaro, %	95,2	94	94,7

FOTO: NIKLAS PALMKLINT

Vår organisation och styrning

ORGANISATION

På *Affärsutveckling* finns kompetens inom juridik, processtyrning och kvalitetsledning, projektledning, säkerhet 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, social hållbarhet, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och kundservice. Här finns även tio geografiskt indelade förvaltningsteam som ansvarar för skötsel och underhåll av fastigheterna.

Projektutvecklingsavdelningen ansvarar för projektutveckling, nybyggnation och större 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.

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

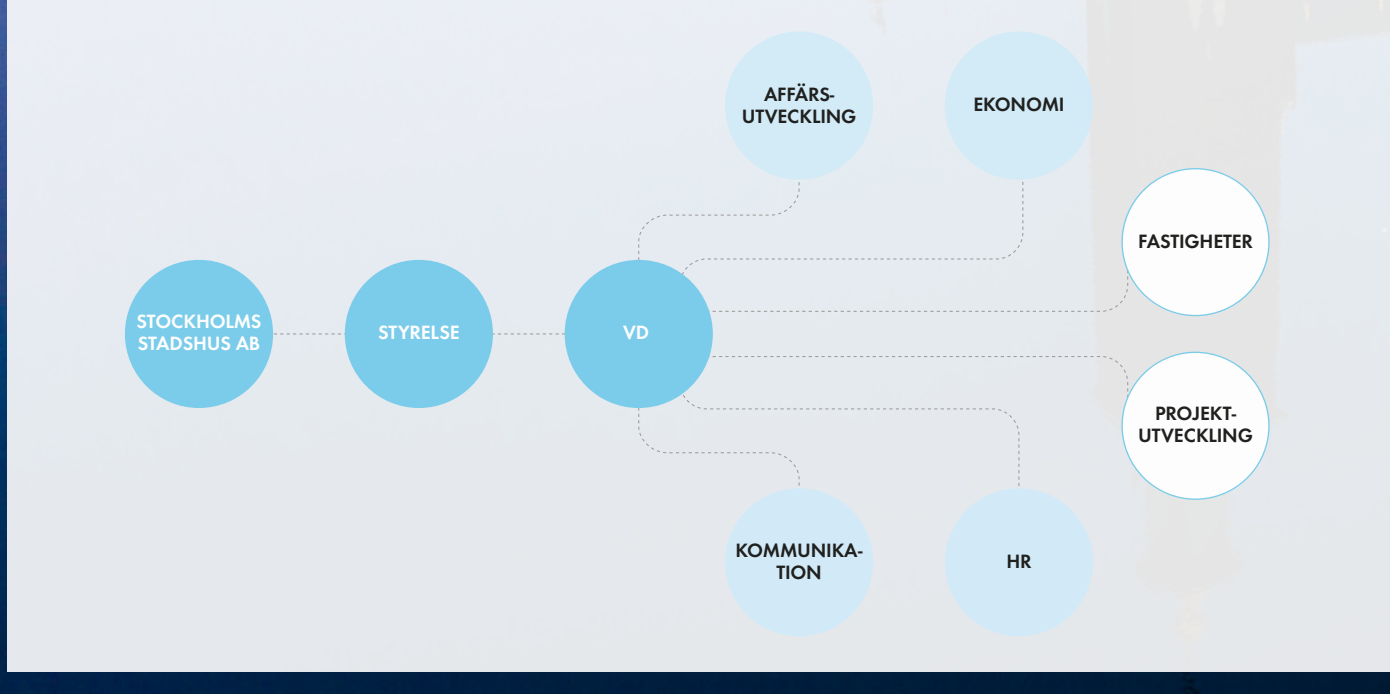


FOTO: HENRIK TRYGG

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 2019 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 hade under 2019 följande sammansättning:

1. *Dennis Wedin*
   ORDFÖRANDE (M)
2. *Åsa Odin Ekman*
   VICE ORDFÖRANDE (S)

3. *Ida Karlbom*
   LEDAMOT (M)
4. *Lena Kling*
   LEDAMOT (L)
5. *Shadi Larsson*
   LEDAMOT (MP)
6. *Thomas Högberg*
   LEDAMOT (S)

7. *Rashid Mohammed*
   LEDAMOT (V)
8. *Erik Persson*
   SUPPLEANT (M)
9. *Saqib Shabbir*
   SUPPLEANT (MP)
10. *Hamid Ershad Sarabi*
    SUPPLEANT (C)

11. *Ewa Samuelsson*
    SUPPLEANT (KD)
12. *Fredrika Holm*
    SUPPLEANT (S)
13. *Pontus Olsson*
    SUPPLEANT (S)
14. *Yasmine Carlsson*
    SUPPLEANT (V)

FOTO: OLOV HOLDAR

FÖRETAGSLEDNING

Jonas Schneider är Familjebostäders VD. Ledningsgruppen består utöver VD av avdelningscheferna för Fastighet, Projektutveckling, Affärsutveckling, Ekonomi, HR och Kommunikation.

Företagsledningen hade per 2019-12-31 följande sammansättning:

1. *Jonas Schneider*
   VD
   Anställd 2018

2. *Lars Nylund*
   FASTIGHETSCHEF
   Anställd 2018

3. *Håkan Siggelin*
   CHEF PROJEKTUTVECKLING
   Anställd 2012

4. *Lott Jansson*
   KOMMUNIKATIONSCHEF
   Anställd 2019

5. *Karin Jacobsson*
   EKONOMICHEF
   Anställd 2015

6. *Therése Kjellgren*
   HR-CHEF
   Anställd 2017

7. *Susanne Kilgren*
   TILLFÖRORDNAD CHEF AFFÄRSUTVECKLING
   Anställd 2010

FOTO: OLOV HOLDAR

—
Kvarteret Björken 18 på Valhallavägen har fått fyra nya vindslägenheter. Fastigheten har anor från 1800-talet och hela huset har renoverats med stor hänsyn till sitt byggnadshistoriska värde.

FOTO: GUSTAV KAISER

REVISIONER

Auktoriserade externa revisorer granskar räkenskaperna och den finansiella informationen. Revisonen utfördes under 2019 av EY. Stadens lekmannarevisorer, som är förtroendevalda av kommunfullmäktige, har i uppdrag att utvärdera hur bolaget genomfört kommunfullmäktiges direktiv. Granskningarna genomförs av stadens revisionskontor. Utöver den årliga revisionen granskades bland annat bolagets vräkningsförebyggande arbete. Därtill granskas årligen vårt miljöledningssystem och systematiska miljöarbete av en extern revisor utifrån ISO 14001:2015.

RISKHANTERING

Familjebostäder gör årligen 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.

I väsentlighets- och riskanalysen redogör bolaget för de mest väsentliga riskerna kopplat till målen. 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. Under 2019 togs en riktlinje för hantering av styrande dokument med det huvudsakliga syftet att tydliggöra beslutsnivåer för olika dokumenttyper.

INTERN KONTROLL

Internkontrollarbetet utgår från COSO-modellen och anvisningar för arbetet delges i Stockholms stads tillämpningsanvisningar för intern kontroll. Som en del av arbetet upprättas årligen en internkontrollplan med identifierade risker, kontrollaktiviteter och riskminimerande åtgärder. Internkontrollplanen följs upp under året genom ett antal granskningar, som rapporteras löpande till VD och företagsledning. I samband med årsbokslutet tas en sammanfattande rapport fram, vilken delges styrelsen.

KRISHANTERING

Familjebostäders krisledningsorganisation utgörs av VD, företagsledningen, säkerhetschef samt vid behov ytterligare nyckelpersoner från bolagets olika verksamheter. Under 2019 uppdaterades bolagets krisledningsplan och numera finns beslut om en TiB-funktion (tjänsteman i beredskap). Under hösten rekryterades en ny säkerhetschef och det strategiska säkerhetsarbetet förtydligades.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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.

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationens struktur. Verksamhetsplaneringen startar på våren och resulterar i en affärsplan med bolagets strategi, målområden och mål. Varje avdelning tar fram konkreta åtaganden utifrån de bolagsövergripande målen och strategierna. Samtliga enheter och grupper arbetar fram verksamhetsplaner med aktiviteter och indikatorer för att kunna följa upp och mäta vår prestation. I samband med detta tas väsentlighets- och riskanalyser fram för att identifiera risker som påverkar verksamhetens möjlighet att nå sina mål. Alla medarbetare är delaktiga och bidrar med kunskap i arbetet. Det ökar engagemanget och förståelsen för hur enheten bidrar till bolaget som helhet.

FOTO: STOCKHOLMS STAD/LIESELOTTE VAN DER MEIJS

GRI-index

Hållbarhetsrapporten för AB Familjebostäder är upprättad utifrån GRI Standards, Global Reporting Initiatives (GRI) (nivå: core) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning Standard.

Årets hållbarhetsrapport är bolagets tredje. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsrapporten som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. För frågor kring Familjebostäders hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Helena Gräntz, tel. 08-737 20 21.

INDIKATOR	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		9
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna		15, 21
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		9
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet/-er	Stockholms kommun	
102-5	Ägarstruktur och företagsform		9, 59
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Stockholms kommun	
102-7	Den redovisande organisationens storlek		9, 24–31
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön		52–55
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja		36
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	I miljöarbetet tas hänsyn till försiktighetsprincipen för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten innebär skada eller olägenhet. Ekonomiska redovisningsprinciper finns i den legala årsredovisningen.	48
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer		48–51
102-13	Huvudsakligt medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	Fastighetsägarna (Järva och Rågsved), Sveriges Allmännytta, Eurhonet, Sweden Green Council.	
Strategi			
102-14	Uttalande från VD	VD-ord	10–11
Etik och integritet			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande		23, 36–39, 52
Styrning			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning		56–63

INDIKATOR	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
Kommunikation och intressenter			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med		14–19
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Familjebostäder är medlemmar i Fastigo och tillämpar S-avtalet och K-avtalet	55
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter		14–19
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter		14–19, 40–45
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter		14–19, 40–45
Tillvägagångssätt för redovisning			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		9
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och ämnes-/fråge-avgränsningar		20–23
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnen/frågor som identifierats		36–39
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	Inga väsentliga förändringar har skett.	
102-50	Redovisningsperiod	1 januari–31 december 2019	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	21 februari 2019	
102-52	Redovisningscykel	Ettårig	
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		66
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer	Rapportering inspirerad av GRI Standards, nivå Core	23
102-55	GRI-index		66–70
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande	GRI-redovisning ej externt styrkt.	71

Redovisning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Bostadsförsörjning

203, 103-1,2,3	INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN	KOMMENTAR	SIDA
203-1	Infrastrukturinvesteringar och tillhanda-hållande av tjänster.		24–31, 32

Affärsmässighet och stabil ekonomi

EGET, 103-1,2,3		KOMMENTAR	SIDA
FB1	Avkastning på totalt kapital		32–35
FB2	Soliditet		32–35

Affärsetik

205, 103-1,2,3	ANTIKORRUPTION	KOMMENTARER	SIDA
205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicyer och rutiner		36–39
205-3	Konstaterade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	Inga incidenter har konstaterats.	

Attraktiva och trygga boendemiljöer

EGET, 103-1,2,3		KOMMENTAR	SIDA
FB1	Trygghet		16, 40–45
FB2	Attraktivitet		45

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		46

Energi och klimat

302, 103-1,2,3	ENERGI	KOMMENTAR	SIDA
302-1	Energianvändning inom organisationen		48–51
CRE1	Energiintensitet i byggnader		48–51
305	UTSLÄPP		
305-1	Direkta (Scope1) utsläpp av växthusgaser		48–51
305-2	Indirekta (Scope 2) utsläpp av växthusgaser kopplat till energianvändning		48–51
6	AVFALL		
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod		48–51

STOCKHOLM DEN 18 FEBRUARI 2020

DENNIS WEDIN
Ordförande

ÅSA ODIN EKMAN
Vice ordförande

IDA KARLBOM

LENA KLING

SHADI LARSSON

THOMAS HÖGBERG

RASHID MOHAMMED

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 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

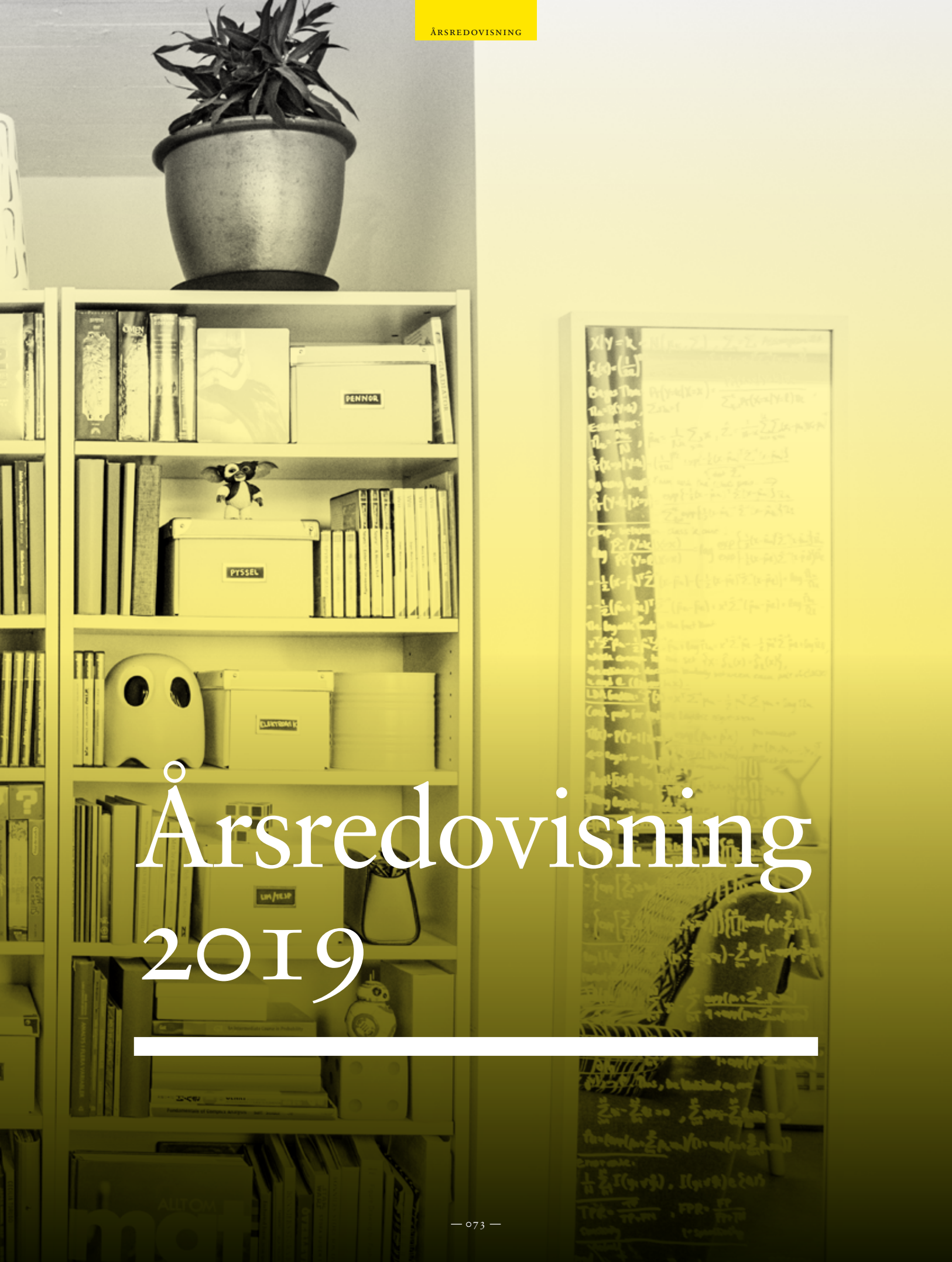
UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

STOCKHOLM DEN 19 FEBRUARI 2020
ERNST & YOUNG AB

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor

FOTO: SUSANNE KRONHOLM



Årsredovisning 2019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Familjebostäder, organisationsnummer 556035-0067, avger följande redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019. Familjebostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2018.

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 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.

Händelser under året

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Under året har Familjebostäder påbörjat byggandet av 579 lägenheter. Byggnation har påbörjats i Hägersten, Rågsved och Årsta och byggnationen fortsätter även i bolagets två stora utvecklingsområden, Drevvikshöjden i Farsta och Älvsjöstaden. I Drevvikshöjden pågår nu produktion av 313 lägenheter av de totalt 567 planerade nya lägenheterna i området. I Älvsjöstaden fortsätter stadsutvecklingen där Familjebostäder tillsammans med JM planerar för närmare 1 600 hyresrätter och bostadsrätter i området. Familjebostäder har färdigställt totalt 415 lägenheter i Älvsjöstaden varav 196 lägenheter under 2019. Ytterligare 194 lägenheter är under produktion och drygt 350 lägenheter beräknas byggstarta i området under 2020–2021. Familjebostäder har även under sommaren 2019 förvärvat en pågående produktion av 84 lägenheter i Bandhagen.

Totalt har bolaget nu 1 249 lägenheter i pågående

produktion och har under 2019 färdigställt 484 nya lägenheter i ny- och ombyggnation. Familjebostäder har i dagsläget cirka 5 000 lägenheter i sin projektportfölj. Bolaget har ett fortsatt långsiktigt mål med en hög byggnationstakt för att bidra till fler bostäder i Stockholm.

OMBYGGNATION

Ombyggnationen av den byggnadsminnesmärkta fastigheten Björken 18 på Östermalm har under året avslutats och samtliga 30 lägenheter är inflyttade.

Under sommaren har det nya polishuset vid Rinkeby Centrum avyttrats under pågående produktion.

FASTIGHETSUNDERHÅLL OCH ENERGISPARÅTGÄRDER

Under året har bolaget haft cirka 300 fastighetsunderhållsprojekt till ett belopp om 176 miljoner kronor som utförts i enlighet med framtagen underhållsplan. Prioriteringar har gjorts utifrån fastigheternas underhållsbehov där byte av undercentraler, ventilationsarbeten, markarbeten, fönsterbyten och hissombyggnader utförts. Under året har även upprustning och hyresgästanpassning skett av ett antal lokaler.

Under 2019 har stort fokus legat på energibesparande underhållsprojekt och att stärka vårt proaktiva arbete med nya rutiner för rondering och tillsyn i syfte att minimera kostsamma driftstörningar. Flera pilotprojekt och samarbeten med leverantörer har pågått med målet att minska fastigheternas effektuttag vilket dels leder till sänkta kostnader och dels minskar belastningen på det lokala elnätet i tider av effektbrist. Det samarbete med Stockholm Exergi som startades 2018 för att minska koldioxidutsläppen från Stockholm Exergis fjärrvärmeverk har fortlöpt och testas i fem fastigheter. Utvärdering av resultatet beräknas vara klart under våren 2020.

UTVECKLING OCH ORGANISATION

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

Bolagets affärsplan med mål och strategier har reviderats och tydliggjorts under året i syfte att stärka affärsmässighet och styrningen av bolagets samlade affär, fastighetsutveckling och förvaltning. Justering av organisationen för att anpassa och stärka vår förvaltningsförmåga och genomförandekraft har fortsatt med ett tydligt fokus på att ytterligare stärka förvaltningsfunktionen och effektivisera och stärka leveransen i bolagets ny- och ombyggnadsprojekt.

Under hösten 2019 driftsatte Familjebostäder ett nytt verksamhets- och fastighetssystem, ett flerårigt projekt som bedrivits gemensamt tillsammans med de övriga allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm. Det nya systemet innebär ökade möjligheter till digitalisering och en effektivare verksamhet bland annat genom ökat antal e-tjänster och självservice för bolagets kunder samt en förbättrad ärendehantering som bidrar till snabbare service. Implementering av fler tjänster i det nya systemet kommer att ske successivt under 2020.

Bolagets ledarutveckling har under året knutits till pågående förändringsarbete och utveckling av bland annat ledning och styrning och processen för affärs- och verksamhetsplanering.

Arbetet med att utveckla ett verktyg för transparent och systematisk hyressättning – Stockholmshyra – fortsätter. Tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm arbetar de allmännyttiga bolagen med att hitta ett verktyg för hyressättning inom ramen för gällande hyreslagstiftning. Under året har inventering av bolagets fastigheter pågått för att säkerställa och komplettera fastighetsinformation utifrån överenskomna kriterier.

Fastighetsbeståndet

Familjebostäder ägde vid årets utgång 392 (392) fastigheter med 19 894 (19 410) bostäder och 2 351 (2 246) lokaler i en sammantagen uthyrbar area om 1 448 646 (1 417 518) kvm. Majoriteten av fastigheterna innehas med tomträtt. Av den totala arean utgjorde bostäderna 89 (89) procent och lokalerna 11 (11) procent. Även i relation till bolagets totala hyresintäkter utgör lokaler 11 (11) procent. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

Under sommaren 2019 såldes fastigheten Kvarnberget 9 i Rinkeby till Hemsö. Fastigheten är under ombyggnad till ett nytt polishus och köparen tar över ansvaret som byggherre i samband med förvärvet. Även förvärv har gjorts under året av en fastighet i Bandhagen, Filmen 2. Fastigheten är under uppförande och omfattar totalt 84 nya lägenheter och har förvärvats från Stockholmshem AB.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH INVESTERINGAR

Per 2019-12-31 uppgick marknadsvärdet till 41 642 (38 929) miljoner kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,14 (3,21) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 2 081 (3 591) miljoner kronor projekt och byggrätter. Värdeförändringen under året i fastighetsbeståndet uppgick till 1 417 (1 917) miljoner kronor, vilket motsvarar 3,6 (5,4) procent. Detaljer avseende värdeförändringen beskrivs i bolagets års- och hållbarhetsredovisning under avsnittet En god ekonomi säkrar allmännyttans ställning. Det bokförda värdet inklusive pågående projekt vid samma tidpunkt uppgick till 16 856 (16 101) miljoner kronor. Detaljer avseende värderingsmetodik beskrivs under tilläggsupplysningar.

Under 2019 har Familjebostäder investerat 1 673 (1 510) miljoner kronor i ny- och ombyggnation samt underhåll. Av investeringarna avsåg 1 315 (945) miljoner nybyggnad och 358 (565) miljoner ombyggnad och underhåll. I årets investeringar ingår förvärvad projektfastighet, Filmen 2, för en köpeskilling om 85 mnkr.

MARKNAD

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen region Stockholm år 2019 gav en hyreshöjning på 1,95 procent från 1 januari 2020. Det motsvarar en hyreshöjning om 26 kr/kvm och år. För en trea på 77 kvm innebar detta en höjd hyra för 2020 om 167 kronor per månad. På årsbasis kommer avtalet ge en ökad hyresintäkt om cirka 33 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.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna uppgick till 89,1 (92) procent.

Resultat koncernen

Bolaget uppvisar en fortsatt god ekonomisk utveckling. Resultat efter finansnetto uppgick till 342 (309) miljoner kronor. Den underliggande resultatförmågan är fortsatt god med ett driftnetto på 634 (608) kr/kvm. Ökningen är hänförlig till intäkter från färdigställd nyproduktion. I driftnettot ingår cirka 10 (15) miljoner kronor hänförligt till utvecklingskostnader för ett nytt verksamhets- och fastighetssystem. De totala hyresintäkterna ökade med 95 miljoner kronor till 1 951 (1 856) miljoner kronor. Av ökningen kan cirka 57 miljoner kronor hänföras till den generella hyreshöjningen för bostäder på 2,3 procent från 1 januari 2019. Den övriga ökningen av intäkterna är i huvudsak hänförlig till nya fastigheter och lokalintäkter. De totala driftskostnaderna ökade under 2019 till 814 (777) miljoner kronor och den totala förvaltningsytan utökades med 31 128 kvm. Kostnader för resultatfört fastighets- och lägenhetsunderhåll

uppgick till 101 (102) miljoner kronor, vilket motsvarar 71 (72) kr/kvm.

Årets resultat efter skatt uppgick till 267 (238) 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 417 (402) miljoner kronor varav 379 (367) miljoner avsåg byggnader och 16 (15) miljoner kronor markanläggning och 22 (21) 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 -54 (-57) miljoner kronor.

Finansiell ställning

Vid årets slut hade Familjebostäder en låneskuld om 6 675 (5 945) miljoner kronor. Det är en ökning med 730 miljoner kronor jämfört med förra året. Investeringar i framför allt pågående nyproduktionsprojekt under året förklarar ökningen. Årets totala investeringar i ny- och ombyggnation uppgick till 1 673 (1 510) miljoner kronor. Skulden finansieras via Stockholms stads finansavdelning. Kreditramen för bolaget har under året varit 8 200 (7 100) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan under året har varit 0,83 (1,0) procent.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna inklusive pågående projekt var vid årets utgång 39,6 (36,9) procent. I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 16 (15,3) procent.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 57,2 (58,7) procent. Med hänsyn tagen till fastigheternas marknadsvärde var den justerade soliditeten 69,5 (70,0) 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 2019 stod drygt 670 000 personer i Stockholms kommunala bostadskö. Det var en ökning med nästan 39 000 personer jämfört med året innan vilket motsvarar drygt 6 procent. 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 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 vd och beslutas av styrelsen utifrån ändamål och tryggande av rimliga och marknadsmässiga 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 Stadshus AB och dess majoritetsägda bolag samt stadens övriga helägda bolag. Policyn syftar till att ge mål, riktlinjer och regler för finansverksamheten inom kommunkoncernen samt fastslå ansvaret för finansverksamheten.

Finansavdelningen inom Stockholms stad har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. 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 nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utvecklas som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens och som uppgår till 1,96 (1,94) 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 inkomståren 2014–2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Familjebostäder har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014–2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för dessa år i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser bokslut 2019 har Familjebostäder bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller från och med år 2019.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014–2015 vill Familjebostäder få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut planerar bolaget att överklaga kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

Utsikter 2020

Under hösten 2019 implementerades ett nytt verksamhets- och fastighetssystem i bolaget som under 2020 kommer skapa förutsättningar för ökad digitalisering och leverans av utökade e-tjänster.

Familjebostäder fortsätter att investera och öka produktionen av nya lägenheter. Under 2020 planerar bolaget för att påbörja ytterligare nästan 500 lägenheter och investera ca 2 miljarder kronor i nya bostäder. Bedömningen inför 2020 är fortsatt en stor efterfrågan på bostäder i såväl befintligt bestånd som färdigställd nyproduktion. Bolagets arbete och strävan att minska produktionskostnaderna och effektivisera produktionen fortsätter och är framåt en förutsättning för marknaden att kunna bibehålla och öka byggandet av hyresrätter.

Arbetet med att utveckla hyressättningen i Stockholm tillsammans med Hyresgästföreningen fortsätter vilket skulle förbättra förutsättningarna för en transparent systematiserad hyressättning i allmännyttans bestånd i Stockholm.

Familjebostäder har en betryggande finansiell ställning, en långsiktig fastighetsförvaltning med god kvalitet och välskött fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar för att nå bolagets långsiktiga mål.

Flerårsöversikt

Belopp i mnkr

KONCERNEN						
RESULTATRÄKNING	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Hyresintäkter	1 951	1 856	1 799	1 772	1 734	1 702
Övriga förvaltningsintäkter	34	27	29	24	28	24
Summa fastighetsintäkter	**1 985**	**1 883**	**1 828**	**1 797**	**1 762**	**1 725**
Drift	-814	-777	-727	-696	-689	-680
Underhåll	-101	-102	-93	-93	-89	-110
Tomträttsavgälder	-105	-100	-97	-99	-97	-95
Fastighetsskatt	-56	-43	-41	-38	-36	-36
Summa fastighetskostnader	**-1 076**	**-1 022**	**-959**	**-926**	**-911**	**-921**
Driftnetto	**909**	**861**	**869**	**871**	**851**	**804**
Driftnetto exkl. tomträttsavgälder	**1 014**	**962**	**967**	**971**	**948**	**899**
Av- och nedskrivningar	-418	-402	-381	-387	-348	-195
Bruttoresultat	**491**	**459**	**488**	**484**	**503**	**609**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-89	-85	-80	-72	-83	-80
Övriga rörelsekostnader	-8	-8	-	-	-	-
Resultat vid försäljning av fastigheter	2	0	-14	1	-12	456
Rörelseresultat	**396**	**366**	**394**	**414**	**408**	**986**
Finansnetto	-53	-57	-60	-63	-84	-118
Resultat efter finansiella poster	**342**	**309**	**335**	**352**	**324**	**867**
Skatt	-75	-71	-106	-106	-65	-175
Årets resultat	**267**	**238**	**228**	**245**	**259**	**692**
BALANSRÄKNING						
Anläggningstillgångar	16 984	16 249	15 146	14 208	13 658	13 398
Omsättningstillgångar	242	81	64	130	155	180
Summa tillgångar	**17 226**	**16 330**	**15 209**	**14 338**	**13 813**	**13 578**
Eget kapital	9 857	9 591	9 354	9 126	8 882	8 624
Avsättningar/långfristiga skulder	214	214	224	163	221	291
Kortfristiga skulder	7 155	6 526	5 632	5 049	4 710	4 663
Summa eget kapital och skulder	**17 226**	**16 330**	**15 209**	**14 338**	**13 813**	**13 578**

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Operativt resultat, mnkr	811	768	789	800	768	724
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	41 642	38 929	35 500	32 418	28 561	26 345
Bokfört värde fastigheter, mnkr	16 856	16 101	14 973	14 076	13 528	12 626
Direktavkastning, %	2,2	2,2	2,4	2,7	3,0	3,1
Överskottsgrad, %	45,8	45,7	47,6	48,5	48,3	46,6
Överskottsgrad exkl. tomträttsavgälder, %	51,1	51,1	52,9	54,0	53,8	52,1
Driftnetto, kr/kvm	634	608	617	620	594	579
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	89,1	92,0	88,0	89,0	91,0	90,0
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99,7	99,5	99,3	99,3	99,3	99,2
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Soliditet, %	57,2	58,7	61,5	63,6	64,3	63,5
Justerad soliditet, %	69,5	70,0	71,0	71,7	71,1	71,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,3	2,7	2,9	3,0	7,2
Avkastning på eget kapital, %	2,7	2,5	2,5	2,7	3,0	8,1
Belåningsgrad bokfört värde, %	39,6	36,9	34,1	32,0	31,2	33,7
Belåningsgrad marknadsvärde, %	16,0	15,3	14,4	15,1	16,2	16,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,4	6,4	6,6	6,6	4,9	8,3
MÅLTAL						
Operativt resultat, kr/kvm	566	542	560	569	536	521
Serviceindex	81,0	81,0	82,4	83,1	82	82
Produktindex	75,7	76,6	78,5	78,8	77,9	78,2
Aktivt medskapandeindex	86	83	79	- *	81	79
Energianvändning, kWh/kvm	156,9	158,8	160,1	159,7	161,3	164,6
Antal byggstartade lägenheter	579	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** Rörelseresultatet 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 marknadsvärdering per balansdagen 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 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)

Måltal

- **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** Energianvändning dividerat med total yta för bostäder och lokaler
- **ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER** Antal lägenheter i projekt med påbörjade markarbeten

—
I stadsodlingen i Fagersjö frodas grönsaker och blommor i hyresgästernas pallkragar. Ett insekts-hotell lockar nyttiga pollinerare som bin, fjärilar och insekter, som både förbättrar skörden och hjälper till att bekämpa skade-insekter. Under året har även Rinkeby fått stadsodlingar.

FOTO: GUSTAV KAISER

Resultaträkning

Belopp i tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2019	2018	2019	2018
Fastighetsintäkter					
Hyresintäkter		1 951 044	1 856 197	1 923 325	1 828 912
Övriga förvaltningsintäkter		34 242	27 081	19 327	12 312
	2,3,4	**1 985 286**	**1 883 278**	**1 942 652**	**1 841 224**
Fastighetskostnader					
Drift		-814 255	-776 657	-811 370	-773 160
Underhåll		-101 220	-102 045	-101 132	-102 018
Tomträttsavgälder		-104 996	-100 483	-102 714	-97 943
Fastighetsskatt		-55 939	-43 033	-54 197	-41 698
	5,6	**-1 076 410**	**-1 022 218**	**-1 069 413**	**-1 014 819**
Driftnetto		**908 876**	**861 060**	**873 239**	**826 405**
Av- och nedskrivningar	7	-417 649	-402 219	-391 535	-376 138
Bruttoresultat		**491 227**	**458 841**	**481 704**	**450 267**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10	-89 162	-84 672	-100 975	-95 847
Övriga rörelsekostnader	11	-8 238	-8 534	-8 238	-8 534
Resultat vid försäljning av fastigheter	12	1 899	-	1 899	-
Rörelseresultat		**395 726**	**365 635**	**374 390**	**345 886**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292	583	261	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-53 527	-57 222	-51 481	-54 539
Resultat efter finansiella poster		**342 491**	**308 996**	**323 170**	**291 925**
Bokslutsdispositioner	14	-	-	92 530	10 379
Resultat före skatt		**342 491**	**308 996**	**415 700**	**302 304**
Skatt på årets resultat	15	-75 461	-70 851	-92 348	-64 745
ÅRETS RESULTAT		**267 030**	**238 145**	**323 352**	**237 559**

HYRESINTÄKTER

Totala hyresintäkter har ökat under året och uppgick till 1 951 (1 856) mnkr. Ökningen beror främst på att hyresgäster har flyttat in i nybyggda lägenheter och lokaler, samt den avtalade hyresöverenskommelsen som innebar en hyreshöjning med 2,3 procent från 1 januari 2019.

Vakansgraden är fortsatt mycket låg när det gäller bostadslägenheter.

ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 34 (27) mnkr, vilket förklaras av högre intäkter från kommunikationsoperatör.

FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader har ökat med 54 mnkr och uppgår till 1 076 (1 022) mnkr. Kostnader för fastighetsskatt, media, fastighetsskötsel samt personal och administration är högre än föregående år. Dessutom ingår kostnader för nytt fastighetssystem med 10 mnkr.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto för 2019 är 909 (861) mnkr vilket i relation till intäkterna ger en överskottsgrad på 46 (46) procent. Driftnettot exklusive kostnad för tomträttsavgäld är 1014 (962) mnkr vilket ger en överskottsgrad på 51 (51) procent.

AVSKRIVNINGAR

Årets av- och nedskrivningar på totalt 418 (402) mnkr består främst av avskrivning enligt plan på fastigheter med 391 (378) mnkr.

CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Kostnader för central administration har ökat mot föregående år med 4 mnkr, främst till följd av ökade kostnader för projektadministration.

FINANSIELLA POSTER

Finansiering sker via löpande upplåning mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank. Kostnaderna har minskat i jämförelse med 2018 främst med anledning av den lägre räntenivån, 0,8 (1,0) procent i genomsnitt under 2019.

SKATT

Total skattekostnad uppgår till 75 (71) mnkr varav den aktuella skatten uppgår till 64 (76) mnkr och den uppskjutna skatten uppgår till 11 (-5).

Balansräkning

Belopp i tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	13 778 509	13 284 058	13 273 958	12 766 029
Pågående ny- och ombyggnationer	17	3 077 552	2 817 194	3 066 259	2 813 082
Inventarier	18	92 362	98 814	30 210	26 005
		16 948 423	**16 200 066**	**16 370 427**	**15 605 116**
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar	19	-	-	393 024	393 024
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	21	22 426	33 857	22 426	33 857
Andra långfristiga fordringar	22	13 557	15 448	12 990	15 448
		36 023	**49 345**	**428 480**	**442 369**
Summa anläggningstillgångar		**16 984 446**	**16 249 411**	**16 798 907**	**16 047 485**
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		8 734	27 079	7 283	23 861
Fordringar hos koncernbolag		5 475	4 972	21 005	11 172
Övriga fordringar	23	180 869	12 909	180 128	12 034
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	24	46 346	36 005	41 702	31 518
		241 424	**80 965**	**250 118**	**78 585**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 225 870**	**16 330 376**	**17 049 025**	**16 126 070**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det sammanlagda marknadsvärdet för Familjebostäders 392 (392) fastigheter inklusive projektfastigheter bedöms till 41 642 (38 929) mnkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 13 778 (13 284) mnkr avseende förvaltningsfastigheter och 3 078 (2 817) avseende pågående ny- och ombyggnation. Under året har en fastighet avyttrats samt en projektfastighet förvärvats. Detaljerad information om bolagets fastighetsbestånd framgår av fastighetsförteckningen i års- och hållbarhetsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida.

Komponentavskrivningar enligt plan av förvaltningsfastighet gjordes med 391 (378) mnkr.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran uppgår till 22 (34) mnkr och avser framför allt framtida avdrag för bostadslåneposter. Den uppskjutna skatten är beräknad till 20,6 procent enligt beslut om ändrad bolagsskatt 2021.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar avser framför allt fordran på köpare (168 mnkr) för såld projektfastighet.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

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

Balansräkning

Belopp i tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital		750 000	750 000	750 000	750 000
Övrigt bundet kapital		715 576	773 607	166 042	166 145
Balanserad vinst		8 124 452	7 829 089	8 059 067	7 822 219
Årets resultat	25	267 030	238 145	323 352	237 559
		9 857 058	**9 590 841**	**9 298 461**	**8 975 923**
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder		-	-	680 568	765 568
Överavskrivningar		-	-	12 100	4 100
	26	**-**	**-**	**692 668**	**769 668**
Långfristiga skulder					
Avsättningar	27	1 696	2 030	1 696	2 030
Uppskjuten skatteskuld	21	211 928	211 545	46 638	28 745
Skulder till koncernbolag	28	-	-	74 631	80 831
		213 624	**213 575**	**122 965**	**111 606**
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		165 678	249 641	164 700	248 885
Skulder till koncernbolag		7 550	17 084	7 549	16 768
Skatteskulder		22 970	26 096	22 141	25 909
Övriga kortfristiga skulder	29	6 700 436	5 992 863	6 484 820	5 739 377
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	30	258 554	240 276	255 721	237 934
		7 155 188	**6 525 960**	**6 934 931**	**6 268 873**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 225 870**	**16 330 376**	**17 049 025**	**16 126 070**

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 9 857 (9 591) mnkr. Ökningen är hänförlig till årets vinst på 267 (238) mnkr med avdrag för utdelning på 0,8 (0,8) mnkr som lämnats till Stockholms Stadshus AB.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld hänförs främst till de obeskattade reserverna i moderbolaget, främst 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 20,6 procent enligt beslut om ny skatt från 2021.

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 730 (838) mnkr, främst hänförligt till investeringar i nyproduktion. Totalt uppgår koncernens investeringar till 1 687 (1 515) mnkr.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

De förutbetalda intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror vilka uppgår till 157 (138) 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 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**
Ingående balans per 1 januari 2019	750 000	773 607	8 067 234	9 590 841
Årets resultat			267 030	267 030
Utdelningar			-814	-814
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-57 928	57 928	0
Utgående balans per 31 december 2019	**750 000**	**715 679**	**8 391 379**	**9 857 058**

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 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**	**8 059 779**	**8 975 923**
Ingående balans per 1 januari 2019	750 000	2 921	163 224	8 059 779	8 975 923
Årets resultat				323 352	323 352
Utdelningar				-814	-814
Återföring av uppskrivningsfond		-103		103	-
Utgående balans per 31 december 2019	**750 000**	**2 818**	**163 224**	**8 382 419**	**9 298 461**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	NOT	2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		342 491	308 996	323 170	291 925
Poster som inte ingår i kassaflödet	32	417 855	400 528	391 742	374 447
Betald inkomstskatt	33	-66 774	-46 986	-66 792	-46 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**693 572**	**662 538**	**648 120**	**619 491**
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-7 354	1 727	3 088	-7 537
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-83 304	13 430	-101 993	29 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		**-90 658**	**15 157**	**-98 905**	**22 000**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**602 914**	**677 695**	**549 215**	**641 491**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Pågående ny- och ombyggnationer	16,17	-1 672 966	-1 509 825	-1 663 806	-1 505 951
Maskiner och inventarier	18	-14 343	-5 120	-14 343	-5 120
Försäljning av anläggningstillgångar		355 418	10	355 418	10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-600	269	-600	4 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 332 491**	**-1 514 666**	**-1 323 331**	**-1 506 792**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (+)/minskning (-) av koncernkonto		730 391	837 802	768 730	862 032
Utdelning		-814	-831	-814	-831
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder		-	-	-	-
Koncernbidrag		-	-	6 200	4 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**729 577**	**836 971**	**774 116**	**865 301**
Årets kassaflöde		**-**	**-**	**-**	**-**
Likvida medel vid årets början		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-	-	-

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 603 (678) mnkr. De poster i resultaträkningen som inte ingår i kassaflödet består främst av avskrivningar som uppgår till 418 (402) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Årets investering i fastigheter uppgår till 1 673 (1 510) mnkr. Avyttringen av projektfastigheten Kvarnberget 9 har bidragit till att medelsåtgång har minskat med totalt 182 mnkr under 2019 jämfört med en ökad medelsåtgång inom investeringsverksamheten med 213 mnkr under 2018.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs av upplåningen mot ett koncernkonto hos Stockholms stads internbank, vilken ökat med 730 (838) mnkr främst till följd av den ökade nyproduktionen. Dessutom ingår en utdelning till Stockholm Stadshus AB om 0,8 (0,8) 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 BFNAR 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 orealiserade 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 fastighetsskatt 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 skatteskulder 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 uppgår till 20,6 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 projektutvecklingsavdelning aktiveras som tillgång. Maskiner och inventarier med ett anskaffningsvärde på över ½ 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 ..... 20/40 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
- Hyresgästanpassning ..... 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En följdeffekt 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 kontraktsenliga åtaganden.

—
Kvarteret Gisslaren vid Årstastråket ska förutom 96 sprillans nya studentlägenheter, även inrymma två våningar förskola. De första spadtagen blev symboliska i trippel bemärkelse och dokumenterades för eftervärlden genom en installation av en gjuten betongplatta.

FOTO: MELKA MARNERSTRÖM

Noter

Belopp i tkr om ej annat anges.

1. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser finns att rapportera.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2. FASTIGHETSINTÄKTER		**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter:	Bostäder	1 691 657	1 609 990	1 669 584	1 588 463
	Lokaler	238 145	225 139	232 731	219 608
	Bilplatser m.m.	47 794	48 769	47 197	48 024
		1 977 596	**1 883 898**	**1 949 512**	**1 856 095**
Avgår outhyrt:	Bostäder	-3 172	-2 146	-3 166	-2 146
	Lokaler	-12 003	-12 070	-12 003	-11 655
	Bilplatser m.m.	-561	-597	-561	-589
		-15 736	**-14 813**	**-15 730**	**-14 390**
Hyresrabatter		-10 816	-12 888	-10 457	-12 793
Summa fastighetsintäkter		**1 951 044**	**1 856 197**	**1 923 325**	**1 828 912**
Övriga förvaltningsintäkter					
Fakturerad värme, vatten och el		525	730	510	730
Provision kabel-tv		21 515	16 427	6 506	-
Vidarefakturerade kostnader		1 257	749	1 262	352
Övriga intäkter		10 945	9 175	11 049	11 230
		34 242	**27 081**	**19 327**	**12 312**
Summa förvaltningsintäkter		**1 985 286**	**1 883 278**	**1 942 652**	**1 841 224**

3. VARAV FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Försäljning till koncernbolag	25 997	29 846	25 821	29 709
Försäljning till Stockholm Stad	80 661	79 124	80 654	79 124
	106 658	**108 970**	**106 475**	**108 833**

Familjebostäderkoncernen har under året sålt tjänster till moder- och systerbolag inom Stockholms Stadshuskoncernen för 26,0 (29,8) mnkr. Koncernen har även tillhandhållit tjänster till förvaltningar inom Stockholms kommunkoncern för 80,7 (79,1) mnkr. Försäljningen avser huvudsakligen uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Koncernens nettoskulder till Stockholms Stadshus AB uppgår till 6 675 366 (5 944 975) tkr.

4. KONTRAKTSFÖRFALL 2019-12-31

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		KONTRAKTS-VÄRDE	ANDEL %	KONTRAKTS-VÄRDE	ANDEL %
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	9 690	4%	9 717	5%
	Senare än 1 år men inom 5 år	198 468	91%	192 958	91%
	Senare än 5 år	10 012	5%	10 012	5%
		218 170	**100%**	**212 687**	**100%**
Smålokaler tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		6 766		6 766	
Parkering & garage		25 299		24 809	
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkt per år		1 660 758		1 616 038	
Totalt		**1 910 993**		**1 860 300**	

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 1 720 300 (1 660 274) tkr.

KONTRAKTSFÖRFALL 2018-12-31		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**	

KONTRAKTSFÖRFALL – FÖRHYRDA LOKALER		KONTRAKTSVÄRDE 2019	KONTRAKTSVÄRDE 2018	KONTRAKTSVÄRDE 2019	KONTRAKTSVÄRDE 2018
Lokalhyresavtal	Inom 1 år	6 840	7 117	19 096	20 767
	Senare än 1 år men inom 5 år	9 862	16 406	11 009	30 105
	Senare än 5 år	-	-	-	-
Totalt		**16 702**	**23 523**	**30 105**	**50 872**

AB Familjebostäder hyr lokaler av dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB samt av extern part.
Under året har koncernen erlagt hyresavgifter med 11 024 (9 575) tkr.

Belopp i tkr om ej annat anges.

5. FASTIGHETSKOSTNADER		KONCERNEN 2019	KONCERNEN 2018	MODERBOLAGET 2019	MODERBOLAGET 2018
Drift					
Fastighetsskötsel		203 368	191 199	201 592	189 571
Reparationer		77 672	64 946	75 993	63 214
Taxebundna kostnader	Vatten	45 586	42 852	44 910	42 677
	El/Gas	39 950	39 071	37 948	37 215
	Uppvärmning	185 124	185 622	183 386	183 825
	Sophantering	34 761	28 840	34 510	28 559
Fastighetsadministration*		183 587	179 223	183 587	179 223
Övriga driftkostnader		44 207	44 904	49 444	48 876
		814 255	**776 657**	**811 370**	**773 160**
Underhåll					
Fastighetsunderhåll		33 608	28 661	33 608	28 661
Lägenhetsunderhåll		67 612	73 384	67 524	73 357
		101 220	**102 045**	**101 132**	**102 018**
Tomträttsavgälder		104 996	100 483	102 714	97 943
Fastighetsskatt		55 939	43 033	54 197	41 698
Summa fastighetskostnader		**1 076 410**	**1 022 218**	**1 069 413**	**1 014 819**

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

6. VARAV INKÖP INOM SAMMA KONCERN	2019	2018	2019	2018
Inköp från koncernbolag	103 484	100 016	99 888	113 631
Inköp från Stockholms Stad	165 884	103 818	161 563	101 275
	269 368	**203 834**	**261 451**	**214 906**

7. AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	2019	2018	2019	2018
Avskrivning av anläggningstillgångar enligt plan				
Byggnader	378 959	366 599	366 224	353 864
Markanläggningar	16 017	15 026	15 274	14 283
Inventarier	22 673	20 594	10 037	7 991
Summa avskrivningar	**417 649**	**402 219**	**391 535**	**376 138**
Nedskrivning av anläggningstillgångar				
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-	-	-
Summa nedskrivningar	**-**	**-**	**-**	**-**
Summa av- och nedskrivningar	**417 649**	**402 219**	**391 535**	**376 138**

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
8.	**CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Personalkostnader	52 736	53 719	52 736	54 094
	Övriga kostnader	36 426	30 953	48 239	41 753
		89 162	**84 672**	**100 975**	**95 847**

9.	**ERSÄTTNING TILL REVISORER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Revisionsuppdrag EY AB	661	586	661	586
	Andra uppdrag EY AB	82	115	82	115
	Andra uppdrag annan byrå	124	165	124	165
		867	**866**	**867**	**866**

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**	**2019**	**2018**
	Medelantal anställda i moderbolaget	331	318
	– varav män	*192*	*185*
	– varav kvinnor	*139*	*133*
	Löner och sociala kostnader, totalt		
	Löner och andra ersättningar	165 353	148 763
	Sociala kostnader	76 145	78 899
	– varav pensionskostnader	24 774	26 631
		241 498	**227 662**
	Löner fördelade mellan VD, styrelse och övriga anställda		
	VD och styrelse	2 197	2 104
	Övriga anställda	163 156	146 659
	Pensionskostnader fördelade mellan VD och övriga anställda		
	VD	490	904
	Övriga anställda	24 284	25 727

Styrelse
Vid utgången av året bestod styrelsen i moderbolaget av 7 ledamöter, 3 män och 4 kvinnor. Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 475 (375) tkr. Styrelsen omfattas inte av bolagets pensionsåtagande.

Verkställande direktör
Till vd har under verksamhetsåret utgått lön med 1 722 (1 729) 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 chefspension.

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	
11.	**ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Förgävesprojektering	5 155	7 595	5 155	7 595
	Konsultkostnader	3 083	939	3 083	939
		8 238	**8 534**	**8 238**	**8 534**

Övriga rörelsekostnader omfattar kostnader som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd. I posten ingår kostnader för förgäves-projektering och konsultkostnader för markanvisningsansökningar.

12.	**RESULTAT VID FÖRSÄLJNING/UTRANGERING AV FASTIGHETER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Realisationsresultat	5 761	-	5 761	-
	Utrangering av fastighet	-3 862	-	-3 862	-
		1 899	**-**	**1 899**	**-**

Realisationsresultatet är hänförligt till avyttringen av projektfastigheten Kvarnberget 9.

13.	**RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Räntekostnader koncernkonto	53 448	57 174	51 409	54 491
	Övriga finansiella kostnader	79	48	72	48
		53 527	**57 222**	**51 481**	**54 539**

14.	**BOKSLUTSDISPOSITIONER**			**2019**	**2018**
	Mottagna koncernbidrag			15 530	6 200
	Avskrivningar utöver plan			-8 000	1 363
	Återföring av periodiseringsfond			85 000	2 816
	Avsättning till periodiseringsfond			-	-
				92 530	**10 379**

15.	**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Aktuell skatt	63 830	72 200	63 008	71 600
	Skatt på grund av ändrad taxering	-183	4 244	16	4 245
	Uppskjuten skatt	11 813	-5 593	29 324	-11 100
		75 460	**70 851**	**92 348**	**64 745**
	Årets resultat före skatt	*342 491*	*308 996*	*415 700*	*302 304*
	Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	73 293	67 979	88 960	66 507
	Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	2 005	1 665	1 991	1 665
	Skatteeffekt intäkt som ej är skattepliktig	-83	-87	-83	-86
	Skatteeffekt skillnad skatte- och planmässigt restvärde*	416	-2 203	492	-7 723
	Skatteeffekt räntebeläggning periodiseringsfond	836	606	836	606
	Skatt avseende tidigare år	-183	4 244	16	4 245
	Skatteeffekt avsättning för pension	-55	-306	-55	-306
	Skatteeffekt ändrad skattesats från 21,4 % till 20,6 %	-769	-206	191	-163
	Skatteeffekt p.g.a. tidigare års underskott	-	-841	-	-
	Summa skatt	**75 460**	**70 851**	**92 348**	**64 745**

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

16. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN 2019	KONCERNEN 2018	MODERBOLAGET 2019	MODERBOLAGET 2018
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	17 093 308	16 482 148	16 510 870	15 900 010
Överfört från pågående projekt	945 948	611 160	945 948	610 860
Försäljningar och utrangeringar	-32 444	-	-32 444	-
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	**18 006 812**	**17 093 308**	**17 424 374**	**16 510 870**
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets början	-3 963 048	-3 584 982	-3 898 639	-3 534 051
Årets avskrivningar enligt plan	-391 417	-378 066	-377 939	-364 588
Överfört från nedskrivning pågående projekt	-35 000	-	-35 000	-
Försäljningar och utrangeringar	12 346	-	12 346	-
Ackumulerade av- och nedskrivningar vid årets slut	**-4 377 119**	**-3 963 048**	**-4 299 232**	**-3 898 639**
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	153 798	157 357	153 798	157 357
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-3 559	-3 559	-3 559	-3 559
Försäljningar och utrangeringar	-1 423	-	-1 423	-
Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut	**148 816**	**153 798**	**148 816**	**153 798**
Bokfört värde vid årets slut	**13 778 509**	**13 284 058**	**13 273 958**	**12 766 029**
Skattemässigt restvärde förvaltningsfastigheter	13 038 022	13 116 860	12 587 953	12 656 409
Taxeringsvärde byggnad	16 477 186	13 401 230	16 125 285	13 105 916
Taxeringsvärde mark	14 150 050	8 705 569	13 962 800	8 616 394
varav mark med tomträtt	*11 951 336*	*7 359 360*	*11 764 086*	*7 270 185*
Marknadsvärde vid årets slut	41 642 063	38 929 487	40 782 683	38 107 899

FASTIGHETSVÄRDERING

Familjebostäder gör årligen en värdering av koncernens fastighetsbestånd. Per 2019-12-31 uppgick marknadsvärdet till 41 642 (38 929) mnkr. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen var 3,1 (3,2) procent. Av det totala marknadsvärdet utgör 2 081 (3 591) mnkr projekt och byggrätter. Det bokförda värdet avseende förvaltningsfastigheter inklusive projektfastigheter vid samma tidpunkt uppgick till 16 856 (16 101) mnkr.

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 2019 har värderats individuellt, där 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 0,8–6,5 procent, med 3,1 (3,2) 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 marknadsmässigt 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.

Belopp i tkr om ej annat anges.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
17.	**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 852 194	1 953 529	2 848 082	1 952 991
	Årets investeringar	1 672 966	1 509 825	1 663 806	1 505 951
	Överfört till färdigställda fastigheter	-945 948	-611 160	-945 948	-610 860
	Avyttrad pågående nyanläggning	-495 230	-	-495 230	-
	Kostnadsförda investeringar	-4 451	-	-4 451	-
	Överfört till inventarier	-1 979	-	-	-
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	**3 077 552**	**2 852 194**	**3 066 259**	**2 848 082**
	Ingående ackumulerade nedskrivningar av pågående projekt	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
	Överfört till nedskrivning förvaltningsfastighet	35 000	-	35 000	-
	Årets nedskrivning	-	-	-	-
	Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	**-**	**-35 000**	**-**	**-35 000**
	Bokfört värde vid årets slut	**3 077 552**	**2 817 194**	**3 066 259**	**2 813 082**

18.	**INVENTARIER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	247 993	245 026	77 443	74 476
	Årets investeringar	14 343	5 120	14 343	5 120
	Överfört från pågående projekt	1 979	-	-	-
	Försäljningar och utrangeringar	-5 839	-2 153	-5 839	-2 153
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets slut	**258 476**	**247 993**	**85 947**	**77 443**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-149 179	-130 738	-51 438	-45 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 673	-20 594	-10 037	-7 991
	Försäljningar och utrangeringar	5 738	2 153	5 738	2 153
	Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-166 114**	**-149 179**	**-55 737**	**-51 438**
	Bokfört värde inventarier vid årets slut	**92 362**	**98 814**	**30 210**	**26 005**

19.	**MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG**			**2019**	**2018**
	Ackumulerat 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	100
Hemmahamnen Kontor AB	100 %	100 %	1 000	41 499	41 499
Gyllene Ratten Ny AB	100 %	100 %	1 000	351 425	351 425
Bokfört värde vid årets slut				**393 024**	**393 024**

20.	**ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Husbyggnadsvaror HBV förening (702000-9226)	40	40	40	40
	Bokfört värde vid årets slut	**40**	**40**	**40**	**40**

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
21.	**UPPSKJUTEN SKATT**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Uppskjuten skattefordran				
	Bostadslåneposter	22 077	26 061	22 077	26 061
	Temporära skillnader i fastigheter	-	7 490	-	7 490
	Avsättning pensionsskuld	349	306	349	306
		22 426	**33 857**	**22 426**	**33 857**
	Uppskjuten skatteskuld				
	Temporära skillnader i fastigheter	-57 118	-40 276	-46 638	-28 745
	Obeskattade reserver på överavskrivningar	-5 085	-2 844	-	-
	Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-149 725	-168 425	-	-
		-211 928	**-211 545**	**-46 638**	**-28 745**
	Bokfört värde vid årets slut	**-189 502**	**-177 688**	**-24 212**	**5 112**

Skattemässig avskrivning görs med 3 procent per år av den så kallade 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.

22.	**ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	15 448	20 138	15 448	18 776
	Tillkommande fordringar	601	395	601	395
	Avgående fordringar	-2 492	-5 085	-3 059	-3 723
	Bokfört värde vid årets slut	**13 557**	**15 448**	**12 990**	**15 448**

23.	**ÖVRIGA FORDRINGAR**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Skattekonto	12 111	11 973	11 570	11 840
	Fordran mervärdeskatt	200	742	-	-
	Fordran såld projektfastighet	168 433	-	168 433	-
	Övriga kortfristiga fordringar	125	194	125	194
	Bokfört värde vid årets slut	**180 869**	**12 909**	**180 128**	**12 034**

Under 2019 avyttrades projektfastigheten Kvarnberget 9. Slutreglering av köpeskillingen sker under våren 2020.

24.	**UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Upplupna hyresintäkter	3 721	2 417	3 601	1 153
	Upplupna försäkringsersättningar	7 500	-	7 500	-
	Förutbetalda tomträttsavgälder	26 463	25 601	25 893	25 031
	Förutbetald hyra fibernät	3 954	2 802	-	-
	Övriga förutbetalda kostnader	4 708	5 185	4 708	5 334
	Bokfört värde vid årets slut	**46 346**	**36 005**	**41 702**	**31 518**

25.	**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, TKR**			**2019**	**2018**
	Balanserade vinstmedel			8 058 964	7 822 116
	Återföring av uppskrivningsfond			103	103
	Årets resultat			323 352	237 559
	Till årsstämmans förfogande			**8 382 419**	**8 059 778**
	Styrelsens förslag till utdelning			-831	-814
	I ny räkning balanseras			**8 381 588**	**8 058 964**

Belopp i tkr om ej annat anges.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
26.	**OBESKATTADE RESERVER**			**2019**	**2018**
	Periodiseringsfonder				
	Periodiseringsfond tax 2015			251 854	251 854
	Återförd periodiseringsfond tax 2015			-85 000	-
	Periodiseringsfond tax 2016			211 353	211 353
	Periodiseringsfond tax 2017			229 295	229 295
	Periodiseringsfond tax 2018			73 066	73 066
				680 568	**765 568**
	Avskrivningar utöver plan			**2019**	**2018**
	Årets avskrivningar utöver plan			12 100	4 100
				12 100	**4 100**
	Bokfört värde vid årets slut			**692 668**	**769 668**

27.	**AVSÄTTNINGAR**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 030	2 667	2 030	2 667
	Återförd avsättning	-600	-1 500	-600	-1 500
	Årets avsättning	-	600	-	600
	Årets skuldförändring	266	263	266	263
	Bokfört värde vid årets slut	**1 696**	**2 030**	**1 696**	**2 030**

28.	**LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNBOLAG**			**2019**	**2018**
	Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början			80 831	80 831
	Erhållet koncernbidrag			-6 200	-
	Bokfört värde vid årets slut			**74 631**	**80 831**

29.	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Koncernkonto	6 675 366	5 944 975	6 461 279	5 692 549
	Skulder till hyresgäster	9 027	9 130	8 359	8 384
	Personalrelaterade skulder	7 687	7 549	7 687	7 549
	Övriga skulder	8 356	31 209	7 495	30 895
	Bokfört värde vid årets slut	**6 700 436**	**5 992 863**	**6 484 820**	**5 739 377**

30.	**FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Förskottsbetalda hyresintäkter	157 356	137 572	155 212	135 783
	Upplupen hyresrabatt bostäder	9 784	7 383	9 784	7 383
	Upplupna personalkostnader	31 550	28 092	31 550	28 092
	Upplupna drifts- och underhållskostnader	58 984	43 307	58 779	42 766
	Upplupna kostnader i projekt	-	19 450	-	19 450
	Övriga upplupna kostnader	880	4 472	396	4 460
	Bokfört värde vid årets slut	**258 554**	**240 276**	**255 721**	**237 934**

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
31.	**EVENTUALFÖRPLIKTELSE**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Borgensåtagande Fastigo	3 183	2 594	3 183	2 594
	Uppskov stämpelskatt avseende koncerninterna fastighetsöverlåtelser	57 994	57 994	57 994	57 994
		61 177	**60 588**	**61 177**	**60 588**

32.	**POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	417 649	402 219	391 535	376 138
	Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-2 526	40	-2 526	40
	Bortbokad avsättning	266	263	266	263
	Övriga ej likviditetspåverkande poster	2 466	-1 994	2 467	-1 994
		417 855	**400 528**	**391 742**	**374 447**

33.	**BETALD SKATT I KASSAFLÖDET**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
	Aktuell skatt	63 830	72 200	63 008	71 600
	Skatt från tidigare år	-183	4 244	16	4 245
	Förändring av skattefordran/skuld	3 127	-29 458	3 768	-28 964
		66 774	**46 986**	**66 792**	**46 881**

—
Josefine och Sebastian är några av stunderna som bor i det nedlagda kabelverket i Älvsjö som Familjebostäder har byggt om till studentbostäder.

FOTO: SUSANNE KRONHOLM

Förslag till vinstdisposition

AB Familjebostäders fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 8 382 419 110 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	8 059 066 831
Årets vinst	323 352 279
	8 382 419 110

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning	830 500
I ny räkning balanseras	8 381 588 610
	8 382 419 110

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 försvarlig 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 18 FEBRUARI 2020

DENNIS WEDIN
Ordförande

ÅSA ODIN EKMAN
Vice ordförande

THOMAS HÖGBERG
Ledamot

IDA KARLBOM
Ledamot

LENA KLING
Ledamot

SHADI LARSSON
Ledamot

RASHID MOHAMMED
Suppleant

JONAS SCHNEIDER
Verkställande direktör

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 19 FEBRUARI 2020

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 2019-01-01–2019-12-31.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2019-01-01–2019-12-31 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

STOCKHOLM DEN 19 FEBRUARI 2020

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Familjebostäders verksamhet under 2019.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordnmg, 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 årsrapport 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 i huvudsak tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

STOCKHOLM DEN 18 FEBRUARI 2020

LARS RIDDERVIK
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Fastighets-förteckning 2019

FOTO: MARKUS HALLBERG

Fastighetsförteckning
Fastighetsinnehav 2019.12.31

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel	Antal bostäder	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr
INNERSTADEN								
Hammarby Sjöstad	331	74	24 533	19	1 727	45 033	1 836	1 021 551
Hjorthagen	255	60	15 226	22	1 520	27 764	1 823	687 807
Kristineberg	203	49	10 006	23	460	12 067	1 206	293 140
Kungsholmen	224	60	13 547	43	7 450	18 024	1 330	731 683
Ladugårdsgärdet	36	48	1 716	3	178	2 778	1 619	76 718
Norra Djurgården	103	34	3 538	4	262	6 005	1 697	119 177
Norrmalm	209	86	18 003	118	11 821	27 473	1 526	1 251 168
Stadshagen	402	74	29 780	21	1 941	61 248	2 057	1 430 588
Stora Essingen	15	41	617	2	72	1 053	1 707	21 837
Södermalm	944	55	51 826	132	13 244	71 854	1 386	2 103 319
Södra Hammarbyhamnen	39	56	2 190	1	19	3 244	1 481	61 307
Vasastan	110	83	9 172	31	6 566	14 762	1 609	758 095
Årstadal	293	74	21 549	12	1 289	38 312	1 778	728 600
Östermalm	72	82	5 928	10	273	9 518	1 606	229 187
INNERSTADEN TOTALT	**3 236**	**65**	**207 631**	**441**	**46 822**	**339 135**	**1 580**	**9 514 177**
SÖDERORT								
Aspudden	229	61	13 923	61	1 322	16 584	1 191	306 671
Axelsberg	171	67	11 418	0	0	18 476	1 618	318 090
Bagarmossen	35	51	1 788	2	110	2 282	1 277	30 162
Bandhagen	975	58	56 742	153	3 213	68 748	1 212	989 504
Enskede Gård	417	46	19 180	138	2 934	25 765	1 343	480 812
Enskededalen	36	54	1 933	7	123	2 404	1 244	35 501
Fagersjö	733	70	51 542	30	1 840	57 978	1 125	817 384
Farsta	1 747	71	124 003	113	6 571	155 912	1 257	2 247 388
Farsta Strand	1 219	69	84 271	93	4 486	96 026	1 139	1 443 513
Fruängen	103	71	7 322	10	572	9 798	1 338	173 537
Gamla Enskede	93	39	3 610	6	4 526	5 001	1 385	202 077
Gröndal	83	50	4 159	12	500	4 937	1 187	98 780
Gubbängen	741	56	41 272	153	9 344	59 914	1 452	798 215
Hammarbyhöjden	65	47	3 038	13	295	4 148	1 365	79 440
Hägerstensåsen	0	0	0	0	0	0	0	92 461
Högdalen	1 321	60	79 786	102	7 704	99 175	1 243	1 324 363
Hökarängen	446	61	27 219	133	2 924	34 017	1 250	459 298
Larsboda	196	72	14 184	6	159	23 018	1 623	307 266
Långbro	221	60	13 179	26	2 016	16 940	1 285	295 111
Midsommarkransen	184	63	11 634	11	835	19 029	1 636	335 142
Rågsved	965	67	64 525	68	2 581	78 494	1 216	1 059 404
Skarpnäcks Gård	44	48	2 102	5	368	3 642	1 733	50 762
Solberga	682	66	44 952	35	5 609	79 144	1 761	1 370 827
Stureby	478	60	28 600	73	1 488	36 218	1 266	544 918
Svedmyra	558	60	33 234	60	1 426	46 351	1 395	687 679
Tallkrogen	812	64	51 642	142	6 459	67 249	1 302	1 042 789
Västertorp	247	60	14 938	20	342	20 489	1 372	352 311
Årsta	818	67	54 571	102	10 489	80 176	1 469	1 516 315
SÖDERORT TOTALT	**13 619**	**63**	**864 767**	**1 574**	**78 236**	**1 131 915**	**1 309**	**17 459 720**
VÄSTERORT								
Hässelby Strand	39	63	2 441	0	0	3 718	1 523	48 600
Johannesfred	180	47	8 428	25	1 157	10 592	1 257	172 519
Kista	127	74	9 346	3	730	15 377	1 645	246 229
Nockebyhov	77	54	4 138	26	873	5 875	1 420	179 110
Riksby	212	41	8 620	19	592	11 740	1 362	194 331
Rinkeby	1 324	76	100 132	149	21 392	116 739	1 166	1 295 638
Tensta	854	80	68 052	87	4 749	69 845	1 026	715 711
Åkeshov	24	41	972	3	144	1 500	1 543	23 478
Åkeslund	36	44	1 566	1	10	2 134	1 363	35 804
VÄSTERORT TOTALT	**2 873**	**71**	**203 695**	**313**	**29 647**	**237 520**	**1 166**	**2 911 420**
FAMILJEBOSTÄDER TOTALT	**19 728**	**65**	**1 276 093**	**2 328**	**154 705**	**1 708 570**	**1 292**	**29 885 317**
DOTTERBOLAG TOTALT	**166**	**73**	**12 051**	**9**	**6 193**	**22 072**	**1 760**	**539 151**
KONCERNEN TOTALT	**19 894**	**65**	**1 288 144**	**2 337**	**160 898**	**1 730 642**	**1 344**	**30 424 468**

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

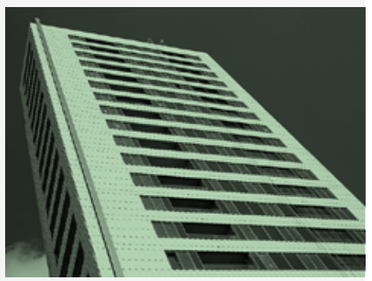
Innerstaden

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
HAMMARBY SJÖSTAD																		
Båtklubben 8	Båtklubbsgatan 1–7	2011				10	23	19		52	82	4 261	3	496	7 819	1 835	182 846	T
Mältplåten 2	Hammarby Allé 104	2005			13	39	17	29	4	102	72	7 325	5	610	14 007	1 912	306 000	T
Sjöfarten 2 (viss del kollektivhus)	Heliosgatan 19 m.fl.	2008			19	30	29	15		93	70	6 508	3	18	11 679	1 795	259 705	T
Torkhuset 5	Hammarby Allé 132 m.fl.	2010			5	22	34	17	6	84	77	6 439	8	603	11 528	1 790	273 000	T
Hammarby Sjöstad TOTALT					**37**	**101**	**103**	**80**	**10**	**331**	**74**	**24 533**	**19**	**1 727**	**45 033**	**1 836**	**1 021 551**	
HJORTHAGEN																		
Gotska Sandön 2	Älgpassgatan 2–18 m.fl.	2013			2	38	52	6	11	109	79	8 583	11	998	19 107	2 226	427 810	T
Jakten 4	Artemisgatan 41–49	1921	2001		20	4	4	2		30	50	1 502	5	306	1 904	1 267	59 740	Ä
Jakten 5	Artemisgatan 27–39 m.fl.	1916	2001		64	42	10			116	44	5 141	6	216	6 753	1 314	200 257	T
Hjorthagen TOTALT					**86**	**84**	**66**	**8**	**11**	**255**	**60**	**15 226**	**22**	**1 520**	**27 764**	**1 823**	**687 807**	
KRISTINEBERG																		
Hemsöborna 2	Onkel Adams Väg 14–24	1936	1967			33	6			39	45	1 765	2	35	2 143	1 214	51 869	T
Nya Riket 1	Olof Dalins Väg 6–8	1936	1967		9	7	32			48	47	2 249	7	96	2 661	1 183	65 127	T
Pennskaftet 2	Onkel Adams Väg 2–12	1937	1967			33	8			41	46	1 878	4	160	2 273	1 210	55 927	T
Röda Rummet 1	Olof Dalins Väg 10–14	1936	1967		1	25	47	2		75	55	4 114	10	169	4 990	1 213	120 217	T
Kristineberg TOTALT					**10**	**98**	**93**	**2**	**0**	**203**	**49**	**10 006**	**23**	**460**	**12 067**	**1 206**	**293 140**	
KUNGSHOLMEN																		
Båten 6	Grubbens Gata 11 m.fl.	1920	1967		9	4	8	7	1	29	74	2 153	4	240	2 500	1 161	83 602	Ä
Båten 9	Grubbens Gata 5	1920	1968		1	5	9			15	71	1 067	3	91	1 201	1 125	41 681	Ä
Roddaren 13	Sankt Eriksgatan 50 m.fl.	1978			14	6	24	3		47	72	3 373	4	1 569	4 160	1 233	189 000	T
Skutan 30	Industrigatan 3	1934	2008		24					24	40	960	2	709	1 708	1 779	57 000	T
Skutan 31	Industrigatan 1	1934	2009		47					47	39	1 818	5	812	3 266	1 796	92 800	T
Väktaren 15	Sankt Eriksgatan 33	1936	1977			2	4			6	81	484	18	2 756	564	1 166	89 200	Ä
Väktaren 37 (hyra inkl. el)	Drottningholmsvägen 24–28 m.fl.	1974				40	8	8		56	66	3 692	7	1 273	4 625	1 253	178 400	T
Kungsholmen TOTALT					**95**	**57**	**53**	**18**	**1**	**224**	**60**	**13 547**	**43**	**7 450**	**18 024**	**1 330**	**731 683**	
LADUGÅRDSGÄRDET																		
Paraden 9	Erik Dahlbergsgatan 23	1932	2006		24	12				36	48	1 716	3	178	2 778	1 619	76 718	Ä
Ladugårdsgärdet TOTALT					**24**	**12**	**0**	**0**	**0**	**36**	**48**	**1 716**	**3**	**178**	**2 778**	**1 619**	**76 718**	
NORRA DJURGÅRDEN																		
Roslagsbanan 5	Valhallavägen 55	1931	2013		19	10	1	1		31	50	1 545	4	262	2 596	1 681	80 177	Ä
Forskningen 1, (studentbostäder under avyttring)	Drottning Kristinas Väg 69–73	2005			72					72	28	1 993			3 409	1 710	39 000	A
Norra Djurgården TOTALT					**91**	**10**	**1**	**1**	**0**	**103**	**34**	**3 538**	**4**	**262**	**6 005**	**1 697**	**119 177**	
NORRMALM																		
Aulan 2	Lilla Bantorget 1–3 m.fl.	2008			4	20	24	8		56	77	4 329	6	738	8 667	2 002	250 400	T
Italien Större 5	Regeringsgatan 84	1907	2012					1	3	4	180	721	4	361	923	1 281	38 396	Ä
Lammet 16	Gamla Brogatan 15–23 m.fl.	1898	1984		5	30	19	7		61	79	4 824	48	4 424	6 110	1 267	414 000	T
Oxögat 3	Malmskillnadsgatan 43	1868	2017		1	12	3	1		17	54	917	15	184	1 874	2 044	51 244	T
Oxögat 4	Malmskillnadsgatan 41 m.fl.	1868	1929	1994	4	5	3	5		17	63	1 072	5	363	1 124	1 049	46 728	T
Torkan 17	Drottninghusgränd 1–3 m.fl.	1889	2014		1	7	8	3	3	22	92	2 027	5	416	3 214	1 586	104 400	T
Trädgårdsföreningen 1	Olof Palmes Gata 20 m.fl.	1913	2008		5	4	3	10	10	32	129	4 113	35	5 335	5 560	1 352	346 000	T
Norrmalm TOTALT					**20**	**78**	**60**	**35**	**16**	**209**	**86**	**18 003**	**118**	**11 821**	**27 473**	**1 526**	**1 251 168**	
STADSHAGEN																		
Lusten 1	Franzéngatan 60 m.fl.	2011			7	85	64	44	3	203	75	15 128	12	1 245	32 302	2 135	751 400	T
Sällheten 1	Eyvind Johnsons Gata 12 m.fl.	2011			1	40	17	18		76	71	5 379	4	257	10 751	1 999	256 188	Ä
Välgången 1	Franzéngatan 55 m.fl.	2011			1	61	27	29	5	123	75	9 273	5	439	18 195	1 962	423 000	T
Stadshagen TOTALT					**9**	**186**	**108**	**91**	**8**	**402**	**74**	**29 780**	**21**	**1 941**	**61 248**	**2 057**	**1 430 588**	
STORA ESSINGEN																		
Essingevarvet 3	Källbergsvägen 1	1920	2008		8	1				9	34	310			582	1 877	10 800	T
St Essingen 1:78	Essingeringen 39	1931	2009		1	5				6	51	307	2	72	471	1 534	11 037	T
Stora Essingen TOTALT					**9**	**6**	**0**	**0**	**0**	**15**	**41**	**617**	**2**	**72**	**1 053**	**1 707**	**21 837**	

Jakten 4, Hjorthagen

Torkhuset 5, Hammarby Sjöstad

Italien St 5, Norrmalm



Lusten 1, Stadshagen

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
SÖDERMALM																		
Bonden Mindre 17	Bondegatan 36–38 m.fl.	1981				17	12	11	2	42	81	3 386	3	405	4 398	1 299	126 000	T
Bondesonen 17	Renstiernas Gata 32 m.fl.	1980				16		6	11	33	89	2 922	4	610	3 535	1 210	111 800	Ä
Draget 1	Södermannagatan 57–59 m.fl.	1924	1968		104	73	1			178	50	8 920	11	503	10 136	1 136	294 119	Ä
Dykärret 22	Fatbursgatan 8–14 m.fl.	1985			10	94	2	37	11	154	67	10 391	17	1 073	13 441	1 294	388 200	T
Flaggan 10	Beckbrännarbacken 3–5	1929	2006		41	2				43	45	1 914	3	194	3 158	1 650	76 483	T
Färdknäppen 3 (kollektivhus)	Fatbursgatan 29	1993			19	13	11			43	62	2 661			4 299	1 616	99 000	T
Ingenjören 7	Grindsgatan 54	1938	2013		21	11				32	38	1 209	2	502	2 403	1 988	57 190	Ä
Kolonnen 5	Ringvägen 125	1929	2005		22	16		4		42	50	2 106	11	1 307	3 424	1 626	108 400	Ä
Kroken 2	Götgatan 105	1913	1953	1996	2	6	10			18	69	1 234	2	758	1 363	1 105	52 600	T
Kroken 3	Götgatan 103	1928		1993	41	9				50	39	1 954	8	908	2 355	1 205	74 600	T
Monumentet 25	Ölandsgatan 51	1924	1978		4	7	12	4	1	28	72	2 024	5	222	2 362	1 167	67 603	T
Ormen Större 1	Hornsgatan 52 m.fl.	1890	2015		3	11	4	6		24	89	2 144	6	395	3 571	1 665	98 763	T
Oron 11	Kocksgatan 38	1942	2006		34					34	31	1 060	3	132	2 140	2 019	48 700	T
Prismat 3	Götgatan 71 m.fl.	1904	1981		1	1	9			11	90	985	21	1 912	1 257	1 276	83 200	T
Råttan 10	Krukmakargatan 22 m.fl.	1905	1963		5	3	1		1	10	67	667	23	2 022	711	1 066	70 600	T
Släggan 9	Hornsbruksgatan 17 m.fl.	1903	1982			14	2	9		25	84	2 088	2	233	2 635	1 262	75 814	T
Stören 16	Högbergsgatan 85	1935			29	3				32	38	1 213	4	99	1 390	1 146	40 994	T
Urvädersklippan Större 2	Götgatan 15	1896	1994		8	3	3			14	49	689	3	719	1 115	1 618	44 200	Ä
Vitbetan 21	Katarina Bangata 73	1931	2006		69	2				71	30	2 147	2	629	3 864	1 800	89 946	T
Vitbetan 22	Katarina Bangata 71	1930	2004		47	12	1			60	35	2 112	2	621	4 296	2 034	95 107	Ä
Södermalm TOTALT					**460**	**313**	**68**	**77**	**26**	**944**	**55**	**51 826**	**132**	**13 244**	**71 854**	**1 386**	**2 103 319**	
SÖDRA HAMMARBYHAMNEN																		
Danvikslippan 1	Hästholmsvägen 9	1945	2008		7	28	1	3		39	56	2 190	1	19	3 244	1 481	61 307	Ä
Södra Hammarbyhamnen TOTALT					**7**	**28**	**1**	**3**	**0**	**39**	**56**	**2 190**	**1**	**19**	**3 244**	**1 481**	**61 307**	
VASASTAN																		
Algoritmen 1 (projektfastighet)	Dalagatan 67–73 m.fl.				16	6	12	5	3	42	57	2 379			6 384	2 683	420 000	T
Jägaren 35 (f.d. Jägaren17+30)	Luntmakargatan 50–52 m.fl.	1883	2006			7	9	4	5	25	120	3 004	22	2 242	4 220	1 405	188 000	T
Karlavagnen 14	Vegagatan 11	1885	1975			4	5	3		12	72	866	2	186	1 007	1 163	30 934	Ä
Kikaren 15	Dalagatan 18	1902	1963		2	1			11	14	124	1 730	1	3 427	1 804	1 043	58 000	T
Målaren 2	Surbrunnsgatan 21	1915	1979			2	1		1	4	105	419	3	677	473	1 129	31 248	T
Trädgårdsmästaren 12	Surbrunnsgatan 41	1904	1964		4	9				13	60	774	3	34	873	1 129	29 913	T
Vasastan TOTALT					**22**	**29**	**27**	**12**	**20**	**110**	**83**	**9 172**	**31**	**6 566**	**14 762**	**1 609**	**758 095**	
ÅRSTADAL																		
Kalkbruket 2	Ingenjörsvägen 31 m.fl.	2009				39	82	35		156	76	11 907	5	652	20 717	1 740	398 400	T
Lagbasen 1	Ingenjörsvägen 2 m.fl.	2006			2	50	66	19		137	70	9 642	7	637	17 596	1 825	330 200	T
Årstadal TOTALT					**2**	**89**	**148**	**54**	**0**	**293**	**74**	**21 549**	**12**	**1 289**	**38 312**	**1 778**	**728 600**	
ÖSTERMALM																		
Björken 18 (under ombyggnad)	Valhallavägen 94-96	1885	1928		2	5	3	10	10	30	125	3 751	2	129	5 610	1 496	119 845	Ä
Ripan 5	Artillerigatan 79	1927	2017			20				20	59	1 186	5	22	2 114	1 783	58 457	Ä
Vildsvinet 24	Grevgatan 33	1897	2011		11	10	1			22	45	991	3	122	1 794	1 810	50 885	T
Östermalm TOTALT					**13**	**35**	**4**	**10**	**10**	**72**	**82**	**5 928**	**10**	**273**	**9 518**	**1 606**	**229 187**	
INNERSTADEN TOTALT					**885**	**1 126**	**732**	**391**	**102**	**3 236**	**64**	**207 631**	**441**	**46 822**	**335 726**	**1 633**	**9 514 177**	

Söderort

ASPUDDEN																		
Ankan 1	Torsten Alms Gata 18–24 m.fl.	1948		2001	6	25	22	6		59	63	3 696	13	435	4 279	1 158	79 803	T
Lärkfalken 1	Hövdingagatan 21–25	1948		2005		36				36	55	1 980	5	125	2 447	1 236	43 430	T
Simfågeln 1	Hövdingagatan 11–19 m.fl.	1948		2004		12	22			34	64	2 178	7	327	2 559	1 175	48 050	T
Vildanden 1	Torsten Alms Gata 19–27	1949		2001		25	6	2		33	65	2 157	4	159	2 659	1 233	48 766	T
Vråken 1	Sigurd Rings Gata 14–18 m.fl.	1948		2000	3	56	8			67	58	3 912	32	276	4 641	1 186	86 622	T
Aspudden TOTALT					**9**	**154**	**58**	**8**	**0**	**229**	**61**	**13 923**	**61**	**1 322**	**16 584**	**1 191**	**306 671**	
AXELSBERG																		
Fordringsägare 1	Hägerstensvägen 239 B–C	2010			4	11	10	15		40	70	2 790			4 440	1 591	78 976	T
Fordringsägare 2 (kollektivhus)	Hägerstensvägen 237 B	2010			20	30	11			61	60	3 674			6 205	1 689	99 491	T
Fordringsägare 3	Hägerstensvägen 235 B–D	2011			1	25	21	23		70	71	4 954			7 831	1 581	139 623	T
Axelsberg TOTALT					**25**	**66**	**42**	**38**	**0**	**171**	**67**	**11 418**	**0**	**0**	**18 476**	**1 618**	**318 090**	

Pennskaften 2, Kristineberg

Björken 18, Östermalm

Vråken 1, Aspudden

Ormen Större 1, Södermalm

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördbättring/ 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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
BAGARMOSSEN																		
Uppbördsmannen 4	Rusthållarvägen 111–113 m.fl.	1953		2008	11	11	13			35	51	1 788	2	110	2 282	1 277	30 162	T
Bagarmossen TOTALT					**11**	**11**	**13**	**0**	**0**	**35**	**51**	**1 788**	**2**	**110**	**2 282**	**1 277**	**30 162**	
BANDHAGEN																		
Bildfältet 1	Idögränd 1–3	1956		2002	6	6		6		18	58	1 044	1	109	1 205	1 155	16 952	T
Fickkameran 2	Skeppstavägen 6–20	1954		2006	32	43	23			98	50	4 895	18	579	6 195	1 266	84 124	T
Filmbilden 1	Läggestavägen 26–38	1956		2000	26	15	24	3		68	52	3 569	3	73	4 264	1 195	58 363	T
Filmen 1	Björksundsslingan 34	1953		2004	6	7	17			30	59	1 769	1	2	2 113	1 194	28 600	T
Filmen 2 (projektfastighet)	Björksundsslingan 32 A–G																	Ä
Fixerbadet 1	Björksundsslingan 25–29	1953		2003	15	18	54			87	61	5 307	6	67	6 174	1 163	83 231	T
Framkallningen 2	Läggestavägen 1–59	1953		2001	40	75	73	4		192	59	11 384	41	732	13 491	1 185	202 574	T
Färgfilmen 1	Björksundsslingan 1–17	1952		1999		42				42	56	2 355	13	270	2 855	1 212	70 388	T
Glasteglet 3	Fågelstavägen 48	2008				14	7	6		27	64	1 721	1	12	2 824	1 641	36 600	T
Gulskivan 1	Björksundsslingan 2–32 m.fl.	1952		1999	17	65	61	6		149	59	8 788	29	595	10 206	1 161	143 208	T
Passfotot 1	Idögränd 2–18	1953		2003	14		48	6		68	67	4 536	9	129	5 063	1 116	69 574	T
Plåten 1	Björksundsslingan 23	1953		2002	4	5	19			28	63	1 769	2	7	2 064	1 167	28 028	T
Smalfilmen 1	Björksundsslingan 37–47	1952		2000	9	19	5	12		45	60	2 680	11	299	3 131	1 168	44 075	T
Tegelstapeln 11	Sjösavägen 153	2010				16	7	8		31	65	2 004	1	12	3 260	1 627	43 406	T
Visirskivan 1	Björksundsslingan 49–73	1953		2001	14	68	4	6		92	53	4 921	17	327	5 902	1 199	80 381	T
Bandhagen TOTALT					**183**	**393**	**342**	**57**	**0**	**975**	**58**	**56 742**	**153**	**3 213**	**68 748**	**1 212**	**989 504**	
ENSKEDE GÅRD																		
Lantarbetaren 13	Björneborgsvägen 3–13 m.fl.	1930	1966	2005		72				72	42	3 006	35	215	4 090	1 361	74 716	Ä
Plantskolan 1	Palmfeltsvägen 73–83 m.fl.	1943	1971	2008	24	180				204	50	10 158	59	791	13 379	1 317	256 046	T
Plantskolan 2	Drivhusvägen 33–37	1945	1971	2008	7					7	36	253	11	962	379	1 496		T
Torkladan 2	Odelbergsvägen 24–26	1939		2008		12				12	45	540			755	1 399	13 600	T
Torkladan 3	Odelbergsvägen 28	1939		2008	3	9				12	42	507			665	1 311	12 200	T
Växthuset 2	Palmfeltsvägen 51–69 m.fl.	1945	1970	2008	1	108	1			110	43	4 716	33	966	6 497	1 378	124 250	Ä
Enskede Gård TOTALT					**35**	**381**	**1**	**0**	**0**	**417**	**46**	**19 180**	**138**	**2 934**	**25 765**	**1 343**	**480 812**	
ENSKEDEDALEN																		
Modellvillan 2 (småhus)	Gamla Tyresövägen 312	1921	1968	2010	1	2	3			6	60	360	1	17	423	1 175	6 475	T
Modellvillan 3 (småhus)	Gamla Tyresövägen 314	1921	1968	2010		2				2	61	122	2	34	147	1 202	8 624	T
Modellvillan 4 (småhus)	Gamla Tyresövägen 316	1921	1968	2010		2				2	59	117	1	16	138	1 177		T
Modellvillan 5 (småhus)	Gamla Tyresövägen 318	1921	1968	2010		2				2	59	117			139	1 188		T
Modellvillan 6 (småhus)	Gamla Tyresövägen 320	1921	1968	2010		2				2	61	122			152	1 246		T
Modellvillan 7 (småhus)	Gamla Tyresövägen 322	1920	1968	2010		4	2			6	69	411	1	16	465	1 132	7 240	T
Tegelbäraren 3	Tistelvägen 4–6	1946		2009	12	4				16	43	684	2	40	941	1 375	13 162	T
Enskededalen TOTALT					**13**	**18**	**5**	**0**	**0**	**36**	**54**	**1 933**	**7**	**123**	**2 404**	**1 244**	**35 501**	
FAGERSJÖ																		
Distanstuben 1	Ejdervägen 39–47	1962		2001	9	45				54	54	2 904	1	8	3 356	1 156	45 620	Ä
Distanstuben 2	Ejdervägen 49–57	1962		2001	9	54				63	54	3 411	2	124	3 945	1 157	54 569	Ä
Distanstuben 3	Ejdervägen 61–71	1962		2001			24		12	36	88	3 168			3 271	1 033	46 200	Ä
Distanstuben 5	Ejdervägen 34–54	1962		2005	9	30	28		14	81	71	5 719			6 179	1 080	86 000	Ä
Distanstuben 6	Ejdervägen 12 m.fl.	1962		1999	21	84				105	53	5 574	4	96	6 442	1 156	87 633	Ä
Mätbandet 1	Havsörnsvägen 6–8	1961		2003		2	58		8	68	80	5 462	4	39	5 704	1 044	81 079	Ä
Mätkedjan 1	Havsörnsgränd 2 m.fl.	2010				21	24	2		47	70	3 292	1	208	4 979	1 512	70 941	T
Mätkedjan 2	Havsörnsgränd 6–10	1962											4	967			6 683	T
Mätnålen 2	Havsörngränd 1–5	2010				15	15	1		31	69	2 151	1	60	3 260	1 516	45 030	T
Mätpinnen 1	Skrakgränd 1–3	1961		2005		2	50		8	60	81	4 869	4	82	5 068	1 041	71 420	Ä
Mätpinnen 2	Skrakgränd 5–7	1961		2005		6	54		8	68	79	5 373	5	222	5 655	1 052	80 699	Ä
Vinkelspegeln 2	Gräsandsvägen 1–13	1962		2003		3	34		8	45	85	3 808	3	31	3 940	1 035	54 505	Ä
Vinkelspegeln 4	Gräsandsvägen 2–24	1962		2003		3	72			75	77	5 811	1	3	6 177	1 063	87 005	Ä
Fagersjö TOTALT					**48**	**265**	**359**	**3**	**58**	**733**	**70**	**51 542**	**30**	**1 840**	**57 978**	**1 125**	**817 384**	

Vildsvinet 24, Östermalm

Vildanden 1, Aspudden

Lantarbetaren 13, Enskede Gård

Filmen 1, Bandhagen

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
FARSTA																		
Brommö 4	Forshagagatan 52–64	1958		2010			30			30	77	2 310	9	414	2 648	1 146	37 929	T
Dalarö 1	Kilsgatan 1–23	1958		2003	15	24	30	6	6	81	66	5 340	4	375	6 263	1 173	103 231	T
Ekberga 1 (projektfastighet)	Ekebergabacken X																	T
Hammarö 10	Nykroppagatan 8–22	1958		2007	16	9	38		3	66	69	4 544	3	62	5 460	1 202	72 212	T
Hammarö 11 (projektfastighet)	Nykroppagatan 2	1960	1995										1	344				T
Hammarö 13	Molkomsbacken 43–45	1960		2008	4	55	30			89	64	5 661	1	5	7 013	1 239	92 015	T
Hammarö 14	Molkomsbacken 41	1959		2009	2	28	16			46	63	2 919	2	28	3 628	1 243	47 675	T
Hammarö 15	Molkomsbacken 39	1959		2009	1	31	18			50	64	3 220	2	15	4 006	1 244	52 640	T
Hammarö 16	Molkomsbacken 37	1960		2010	2	32	17			51	64	3 240	2	194	3 995	1 233	56 122	T
Hammarö 18	Molkomsbacken 47	2009				15	8	7		30	64	1 932			3 147	1 629	41 000	T
Hammarö 6	Forshagagatan 25–31	1958		2008		4	20			24	77	1 846	1	45	2 142	1 160	29 098	T
Hammarö 7	Forshagagatan 33–39	1959		2009		4	20			24	77	1 846			2 142	1 160	28 800	T
Hammarö 8	Forshagagatan 41–53	1959		2009		7	32		3	42	80	3 361	20	93	3 883	1 155	52 857	T
Hammarö 9	Nykroppagatan 24–44	1958		2008		11	55			66	77	5 069	3	28	5 840	1 152	118 098	T
Ingarö 2	Dejegatan 2 m.fl.	1958		2003			66		18	84	82	6 912	4	448	7 572	1 096	107 862	T
Järflotta 2	Kilsgatan 2 m.fl.	1957		2009	53	77	54	24	6	214	61	13 051	17	932	15 604	1 196	216 124	T
Järflotta 3	Kilsgatan 6–12	1958		2009	12	18		6		36	55	1 992	1	68	2 470	1 240	33 380	T
Kållandsö 4	Forshagagatan 76–78 m.fl.	2012			2	47	10	23	5	87	72	6 303			10 443	1 657	140 000	T
Källvreten 1 (projektfastighet)	Perstorpsvägen X																43 000	T
Ledarö 1	Lysviksgatan 4–14	1957		2010	3	5	29	6		43	65	2 815	1	45	3 464	1 231	46 009	T
Ljusterö 1	Kristinehamnsgatan 81–89	1958		2008	11	15	24	6		56	62	3 480	1	39	4 117	1 183	54 548	T
Möja 2	Dejegatan 1–19	1958		2002	12	18	18	6	6	60	67	3 990	3	207	4 639	1 163	63 775	T
Oxnö 1	Torsbygatan 10–14	1959	2012				40	20		60	87	5 220	2	355	6 485	1 242	98 805	T
Perstorp 1 (projektfastighet)	Ekebergabacken 4	1964	1991														2 700	T
Sandhamn 1	Kristinehamnsgatan 63	2013			2	22	11	35		70	78	5 468	3	27	9 196	1 682	124 383	T
Spårö 3	Molkomsbacken 22 m.fl.	1959		2007			1	34		35	100	3 488	2	109	3 964	1 136	54 089	T
Spårö 5	Molkomsbacken 28	1959		2007			1	28		29	99	2 883	3	60	3 259	1 131	44 781	T
Spårö 6	Molkomsbacken 20	2009				19	10	11		40	64	2 578			4 211	1 633	56 200	T
Utö 2	Säfflegatan 2–4	1958		2010			58		8	66	84	5 551	5	123	6 178	1 113	85 606	T
Utö 4 (ett hus byggt 2007)	Säffelgatan 5–9	1958		2010	4	17	74		8	103	76	7 783	4	160	10 074	1 294	135 849	T
Utö 5	Säfflegatan 1	2007			18	17				35	64	2 252			3 713	1 649	49 200	T
Väddö 1	Kristinehamnsgatan 2 m.fl.	1958		2003	18	34	60	6	12	130	69	8 949	19	2 395	10 356	1 157	153 200	T
Åbro 1 (projektfastighet)	Ekebergabacken 12																6 200	T
Farsta TOTALT					**175**	**509**	**770**	**218**	**75**	**1 747**	**71**	**124 003**	**113**	**6 571**	**155 912**	**1 257**	**2 247 388**	
FARSTA STRAND																		
Bjurö 1	Nordmarksvägen 1 m.fl.	1964		2007	118	94	122	25	7	366	58	21 076	23	1 054	24 995	1 186	383 292	T
Bjurö 2 (projektfastighet)	Nordmarksvägen 5B, 11B, 17B, 23B																59 640	T
Kymmendö 1	Brunskogsbacken 33–49	1960		2002	6	1	25	24		56	75	4 227	7	165	4 735	1 120	65 800	T
Kymmendö 2	Brunskogsbacken 25–31	1960		2002	6	2	12	12		32	70	2 236	5	60	2 546	1 139	35 035	T
Kymmendö 3	Brunskogsbacken 17–19	1961											4	884			4 509	T
Kymmendö 4 (projektfastighet)	Brunskogsbacken 21																13 428	T
Marö 1	Nordmarksvägen 2 m.fl.	1964		2010		32	35	32		99	83	8 230	20	1 016	9 286	1 128	129 602	T
Marö 2	Nordmarksvägen 44–60	1964		2010		16	16	16		48	83	4 000	5	235	4 449	1 112	63 543	T
Marö 3	Nordmarksvägen 62–76	1964		2010		6	6	6		18	83	1 500	7	183	1 737	1 158	23 157	T
Tornö 1	Brunskogsbacken 8-40	1961		2010	9	17	56	9	6	97	74	7 142	10	415	8 016	1 122	114 947	T
Träskö 1	Ullerudsbacken 74–78	1960		2008			70		4	74	84	6 218			6 659	1 071	93 000	T
Träskö 2	Ullerudsbacken 66 m.fl.	1960		2007			70		4	74	84	6 218			6 776	1 090	94 000	T
Träskö 3	Ullerudsbacken 54 m.fl.	1960		2006			107		6	113	84	9 481	1	65	10 280	1 084	144 763	T
Äpplarö 1	Brunskogsbacken 88 m.fl.	1960		2000	14	2	30	30		76	71	5 401	6	95	6 084	1 126	79 421	T
Äpplarö 2	Brunskogsbacken 70–84	1960		2000	32	50	1			83	52	4 300	1	25	5 241	1 219	70 080	T
Äpplarö 3	Brunskogsbacken 50–68	1960		2001	33	50				83	51	4 242	4	289	5 222	1 231	69 296	T
Farsta Strand TOTALT					**218**	**270**	**550**	**154**	**27**	**1 219**	**69**	**84 271**	**93**	**4 486**	**96 026**	**1 139**	**1 443 513**	
FRUÄNGEN																		
Fruängsgården 6	Gamla Södertäljevägen 1A, 1B m.fl.	2006			2	12	24	16	4	58	75	4 371			6 330	1 448	110 000	T
Strråhatten 5	Elsa Borgs Gata 12–24	1957		2006	3	9	27	6		45	66	2 951	10	572	3 469	1 175	63 537	T
Fruängen TOTALT					**5**	**21**	**51**	**22**	**4**	**103**	**71**	**7 322**	**10**	**572**	**9 798**	**1 338**	**173 537**	

Tegelbäraren 3, Enskededalen

Fodringsägare 1, Axelsberg

Plåten 1, Bandhagen

Marö 1, Farsta Strand

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/ 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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
GAMLA ENSKEDE																		
Glasmålningen 2	Skolvägen 4	1961		2010	67	1	1			69	35	2 416	1	442	3 418	1 415	51 333	T
Länsmannen 1	Enskedevägen 89	1976											3	4 068			127 870	T
Torparen 2	Kolonivägen 28	1911	1970	2010		3				3	49	148			199	1 343	5 723	T
Torparen 3	Kolonivägen 30	1911	1970	2010		3				3	50	150			201	1 338		T
Torparen 4	Kolonivägen 32	1911	1970	2010		3				3	49	148			201	1 355	5 658	T
Torparen 5	Kolonivägen 34	1911	1970	2010		3				3	48	145			195	1 342		T
Torparen 6	Kolonivägen 36	1911	1970	2010		3				3	51	153			202	1 320	5 819	T
Torparen 7	Kolonivägen 38	1911	1970	2010		3				3	51	153	1	12	195	1 273		T
Torparen 8	Kolonivägen 40	1911	1970	2010		3				3	49	148			192	1 297	5 674	T
Torparen 9	Kolonivägen 42	1911	1970	2010		3				3	50	149	1	4	199	1 337		T
Gamla Enskede TOTALT					**67**	**25**	**1**	**0**	**0**	**93**	**39**	**3 610**	**6**	**4 526**	**5 001**	**1 385**	**202 077**	
GRÖNDAL																		
Charlottendal 8	Gröndalsvägen 13	1935	1988			6	5			11	65	716	2	97	941	1 314	18 187	T
Charlottendal 9	Gröndalsvägen 15	1935	1988		3	4	4			11	69	763			972	1 274	18 400	T
Gröndal 1:12 (kallhyra)	Gröndalsvägen 83	1920			8	2				10	37	369			321	869	7 270	Ä
Gröndal 1:15	Klyvarvägen 5	1913	1975		8	3				11	35	386	1	71	389	1 007	8 542	Ä
Ratten 2	Gröndalsvägen 35	1913	1972		9	14	1			24	48	1 141	4	132	1 385	1 214	26 933	Ä
Ratten 4	Gröndalsvägen 29–31	1910	1977			16				16	49	784	5	200	930	1 187	19 448	Ä
Gröndal TOTALT					**28**	**45**	**10**	**0**	**0**	**83**	**50**	**4 159**	**12**	**500**	**4 937**	**1 187**	**98 780**	
GUBBÄNGEN																		
Betsningen 1	Getfotsvägen 56–66	1949	1996		6	24	6			36	54	1 926	9	63	2 546	1 322	32 951	T
Borrsvängen 7	Gubbängstorget 117–121 m.fl.	1951	1994	1999	40	16				56	43	2 425	21	2 956	3 184	1 313	58 600	T
Bouleklotet 1	Lingvägen 81–87	2008			16		14	18		48	62	2 964	1	4	4 896	1 652	61 812	T
Bänkskruven 1	Getfotsvägen 10–30	1949	1996		6	48	6	6		66	59	3 924	13	244	5 019	1 279	66 001	T
Fågeltungan 1	Getfotsvägen 47–53	1947	1997			24				24	52	1 254	5	95	1 682	1 342	21 765	T
Fågeltungan 2	Getfotsvägen 39–45	1947	1997			26				26	56	1 444	3	71	1 881	1 303	24 739	T
Fågeltungan 3	Getfotsvägen 29–37	1947	1997		6	24				30	52	1 554	11	133	2 067	1 330	27 030	T
Getfoten 2	Getfotsvägen 55–57	1947	1997			12				12	52	627	2	13	839	1 338	10 863	T
Håljärnet 1	Getfotsvägen 90–98	1947	1997			24	6			30	53	1 602	8	157	2 129	1 329	28 285	T
Håljärnet 2	Getfotsvägen 78–88	1947	1996			30	6			36	53	1 902	4	52	2 539	1 335	32 789	T
Håljärnet 3	Getfotsvägen 68–76	1947	1996		18	9	3			30	49	1 479	7	101	1 976	1 336	25 784	T
Krumcirkeln 6	Cirkelvägen 11–17	1948	2002		6	20	6			32	57	1 835	1	15	2 405	1 310	28 820	T
Limkakan 3	Lingvägen 90–92 m.fl.	2010			4	10	16	6	2	38	71	2 691	2	8	4 414	1 640	59 452	T
Limkakan 4	Lingvägen 100–108	1964	2018		25	51	20	4	4	104	56	5 817	9	2 922	11 415	1 962	124 800	T
Limpannan 4	Gubbängstorget 114–122	1951											18	2 015			25 791	T
Rubanken 1	Kistvägen 9–11	1948	1997			12				12	55	660	1	26	859	1 302	11 366	T
Spånhuven 1	Getfotsvägen 34–38	1949	1998		6	6	6			18	56	1 008	1	10	1 324	1 314	17 025	T
Spånskavaren 1	Kistvägen 5–7	1949	1997				12			12	70	840	1	10	1 061	1 263	13 830	T
Stöthyveln 1	Bordsvägen 10–32	1946	1996		6	63	3			72	53	3 801	21	223	5 169	1 360	66 931	T
Stöthyveln 2	Getfotsvägen 15–21	1948	1997		4	31	12			47	60	2 804	14	224	3 599	1 284	47 754	T
Träklubban 1	Getfotsvägen 27	1949	1997		1	8	3			12	60	715	1	2	911	1 274	11 827	T
Gubbängen TOTALT					**144**	**438**	**119**	**34**	**6**	**741**	**56**	**41 272**	**153**	**9 344**	**59 914**	**1 452**	**798 215**	
HAMMARBYHÖJDEN																		
Bålgetingen 1	Solandergatan 2–8 m.fl.	1936		2006		17	24			41	49	2 018	11	184	2 587	1 282	49 978	T
Gräshoppan 4	Olaus Magnus Väg 26–28	1936	2004		6	6				12	43	510	1	30	785	1 539	14 696	T
Gräshoppan 5	Olaus Magnus Väg 30–32	1936	2004		6	6				12	43	510	1	81	776	1 521	14 766	T
Hammarbyhöjden TOTALT					**12**	**29**	**24**	**0**	**0**	**65**	**47**	**3 038**	**13**	**295**	**4 148**	**1 365**	**79 440**	
HÄGERSTENSÅSEN																		
Banken 3 (projektfastighet)	Inteckningsvägen 100–112 m.fl.																92 461	T
Hägerstensåsen TOTALT					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**92 461**	

Torparen 2–3, Gamla Enskede

Bouleklotet 1, Gubbängen

Rubanken 1, Gubbängen

Filmduken 1, Högdalen

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
HÖGDALEN																		
Bildskärpan 1	Harpsundsvägen 1–15	1954		2009		24	18	6		48	63	3 018	8	358	3 675	1 218	50 883	T
Filmcementet 4	Trollesundsvägen 98, 98A, 98B	2019				16	10	10	1	37	68	2 502			5 154	2 060	49 600	T
Filmduken 1	Vrenavägen 2–10 m.fl.	1954		2006	5	16	47	5		73	65	4 732	8	150	5 575	1 178	74 733	T
Ljudspalten 1	Trollesundsvägen 93–133	1955		2005	55	69	46	11		181	57	10 250	7	133	12 381	1 208	164 365	T
Ljudspalten 2	Trollesundsvägen 71–91	1955		2005	23	18	43	5		89	60	5 368	4	59	6 557	1 221	86 324	T
Närbilden 3	Harpsundsvägen 17–19	1954		2009		6		6		12	70	840	1	121	1 010	1 202	13 830	T
Putsbruket 3 (ett hus byggt 2006)	Önskehemsgatan 36–46 m.fl.	1955	2006	2009	35	35	72	8		150	57	8 543	8	338	10 902	1 276	145 029	T
Putsbruket 4	Önskehemsgatan 30–34	1961											3	1 623			16 483	T
Reflexen 1	Trollesundsvägen 86–96 m.fl.	1954		2006	32	49	29	2		112	52	5 770	14	695	7 094	1 229	96 590	T
Spontvirket 2	Skebokvarnsvägen 326–340	1958		2009	7		18	26	10	61	77	4 722	10	396	5 397	1 143	74 771	T
Spontvirket 3	Skebokvarnsvägen 312–324	1959		2009	40	63	33	12	6	154	59	9 062	9	459	10 954	1 209	148 294	T
Spontväggen 1 (ett hus byggt 2006)	Skebokvarnsvägen 293–311	1955	2006	2007	34	68	57	9		168	58	9 760	5	136	12 123	1 242	161 279	T
Tonbadet 3	Stålbogavägen 17–43 m.fl.	1954		2008	33	92	61	3		189	57	10 800	5	77	13 270	1 229	174 182	T
Trappräcket 2	Önskehemsgatan 20–26	1962		2011	1		10	22	14	47	94	4 419	20	3 159	5 084	1 150	68 000	T
Högdalen TOTALT					**265**	**456**	**444**	**125**	**31**	**1 321**	**60**	**79 786**	**102**	**7 704**	**99 175**	**1 243**	**1 324 363**	
HÖKARÄNGEN																		
Bordssaltet 1	Saltvägen 10	1947		2006		12	12			24	63	1 500	4	200	1 866	1 244	25 490	T
Bordssaltet 2	Saltvägen 12	1947		2006		12	12			24	65	1 548	1	20	1 853	1 197	24 731	T
Bordssaltet 3	Saltvägen 14	1947		2006		12	11	1		24	64	1 536	4	68	1 835	1 195	24 338	T
Dragsoffan 1	Hauptvägen 102–108	1949		2005		12	12			24	63	1 512	13	164	1 812	1 198	24 675	T
Fåtöljen 1	Hauptvägen 11–17 m.fl.	1949		2005	6	36		6		48	58	2 796	12	202	3 472	1 242	46 407	T
Knäckebrödet 1	Pepparvägen 16–20	1948	1993					18		18	81	1 458	5	178	1 870	1 283	25 643	T
Knäckebrödet 2	Pepparvägen 10–14	1948	1993			18				18	58	1 044	3	132	1 402	1 342	18 658	T
Kryddosten 2	Saltvägen 6	1947		2006		13	10	1		24	63	1 521	2	58	1 842	1 211	24 339	T
Länstolen 1	Hauptvägen 8–24	1949		2005		48	6			54	58	3 132	20	253	3 825	1 221	49 819	T
Matbordet 1	Prechtvägen 2–6	1949		2005			15	3		18	72	1 302	10	104	1 518	1 166	20 690	T
Schatullet 1	Hauptvägen 110–124	1949		2005		48				48	51	2 448	19	214	3 127	1 277	41 435	T
Skeppsskorpan 1	Pepparvägen 17–23	1948	1993			12	12			24	62	1 476	8	249	1 994	1 351	27 099	T
Skrivbordet 1	Hauptvägen 93–107 m.fl.	1949		2005	12	35	6			53	55	2 890	18	296	3 663	1 267	49 571	T
Spisbrödet 1	Pepparvägen 30–34	1948	1993			6	9	3		18	67	1 209	3	331	1 575	1 302	22 698	T
Spisbrödet 2	Pepparvägen 24–28	1948	1993			6	3	9		18	71	1 284	2	206	1 667	1 298	23 073	T
Sybordet 1	Hauptvägen 90–92	1949		2005		5	4			9	63	563	9	249	696	1 236	10 632	T
Hökarängen TOTALT					**18**	**275**	**112**	**41**	**0**	**446**	**61**	**27 219**	**133**	**2 924**	**34 017**	**1 250**	**459 298**	
LARSBODA																		
Ekerö 7	Brattforsgatan 9–23	2009				24	32	15		71	71	5 069	4	78	8 260	1 630	110 097	T
Nåttarö 1	Brattforsgatan 2 m.fl.	2009				40	55	30		125	73	9 115	2	81	14 758	1 619	197 169	T
Larsboda TOTALT					**0**	**64**	**87**	**45**	**0**	**196**	**72**	**14 184**	**6**	**159**	**23 018**	**1 623**	**307 266**	
LÅNGBRO																		
Havskatten 1 (inkl. 8 radhuslgh)	Långbrodalsvägen 1–3 m.fl.	1992				24	22	18	2	66	86	5 708	7	661	6 879	1 205	123 466	Ä
Havskatten 2 (gruppbostad)	Sjättenovembervägen 206–208	1992			10					10	71	712	1	571	1 290	1 812	24 532	Ä
Stöveln 4	Örtagårdsvägen 3–27 m.fl.	1946		2008	66	73	6			145	47	6 759	18	784	8 771	1 298	147 113	T
Långbro TOTALT					**76**	**97**	**28**	**18**	**2**	**221**	**60**	**13 179**	**26**	**2 016**	**16 940**	**1 285**	**295 111**	
MIDSOMMARKRANSEN																		
Färgpennan 1	Bäckvägen 85–87	1940		2011		12				12	45	540	1	18	722	1 337	12 400	T
Färgpennan 3	Bäckvägen 93–95	1940		2011		12				12	45	540	1	9	736	1 363	12 423	T
Färgpennan 5	Bäckvägen 107–109	1940		2011	2	3	6			11	49	539	1	34	710	1 318	12 222	T
Färgpennan 6	Bäckvägen 97–99	1940		2011	3	3	6			12	48	573	1	15	765	1 335	13 037	T
Hallonbusken 3 (radhus, kallhyra)	Kransbindarvägen 26–40	2014						3	4	7	117	821			1 442	1 757	34 892	T
Hasselbusken 1 (radhus, kallhyra)	Kransbindarvägen 44–70	2014						6	7	13	117	1 520			2 674	1 759	37 799	T
Kastanjen 9	Vattenledningsvägen 12–20 m.fl.	2005			3	51	38	1		93	68	6 291	4	687	10 769	1 712	192 412	T
Krassen 3	Vattenledningsvägen 25–27	1920	1937	1990	18	6				24	34	810	3	72	1 211	1 495	19 957	Ä
Midsommarkransen TOTALT					**26**	**87**	**50**	**10**	**11**	**184**	**63**	**11 634**	**11**	**835**	**19 029**	**1 636**	**335 142**	

Knäckebrödet 2, Hökarängen

Kastanjen 9, Midsommarkransen

Spisbrödet 1, Hökarängen

Nåttarö 1, Larsboda

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
RÅGSVED																		
Fäboden 1 (projektfastighet)	Bjursätragatan X																32 718	T
Mjölkboden 2	Bjursätragatan 5 m.fl.	1960		2009	14		28			42	64	2 668	1	3	3 170	1 188	40 818	T
Mjölkboden 3	Bjursätragatan 13 m.fl.	1960		2009	14		28			42	64	2 668	3	12	3 198	1 199	40 844	T
Ostkammaren 1	Lurstigen 4–18 m.fl.	1959		2007	8	6	60	14	9	97	76	7 368	4	107	8 315	1 128	113 646	T
Skällkon 1	Vallhornsgatan 9–17	1957		2008		24		6		30	66	1 992	2	51	2 305	1 157	31 945	T
Smörtinan 2	Stövargatan 75–89	1957		2004		27	32	3		62	70	4 339	5	79	5 092	1 174	68 471	T
Stintan 1	Stövargatan 40–52	1957		2006		31	2	9		42	68	2 855	2	154	3 393	1 188	46 170	T
Säterboden 1 (garage)	Stövargatan 8	1957																T
Säterboden 2	Stövargatan 12–34	1957		2006		47	4	21		72	70	5 063	6	64	5 996	1 184	80 153	T
Säterhöjden 1	Bjursätragatan 16–26A	2019			26		24	20		70	66	4 607			8 281	1 797	76 000	T
Säterhöjden 2	Stövargatan 1–29	1957		2005	10	32	52	6	5	105	69	7 252	8	392	8 294	1 144	113 371	T
Säterjäntan 1	Stövargatan 57–71	1957		2005		23	30	6		59	72	4 240	16	823	4 906	1 157	70 603	T
Sätervallen 1	Stövargatan 33–53	1957		2005	4	21	45	10	4	84	73	6 117	5	189	7 033	1 150	96 195	T
Vallhunden 2	Vallhornsgatan 22	1958		2007	18	18	20			56	59	3 309	2	29	3 989	1 205	53 269	T
Vallhunden 3	Vallhornsgatan 24	1958		2008	19	20	19			58	59	3 411	3	18	4 121	1 208	54 000	T
Vallhunden 4	Vallhornsgatan 26	1958		2008	19	20	20			59	59	3 485	3	47	4 214	1 209	55 604	T
Vallhunden 5	Vallhornsgatan 28	1958		2009	19	19	19			57	59	3 344	1	67	3 999	1 196	54 168	T
Vallhunden 6	Vallhornsgatan 18–20	1957		2009	6		12			18	55	988	5	116	1 224	1 239	16 833	T
Vallkon 1	Vallhornsgatan 25–29	1957		2009		9		3		12	68	819	2	430	963	1 176	14 596	T
Rågsved TOTALT					**157**	**297**	**395**	**98**	**18**	**965**	**67**	**64 525**	**68**	**2 581**	**78 494**	**1 216**	**1 059 404**	
SKARPNÄCKS GÅRD																		
Kalkylatorn 2 (kollektivhus)	Statsrådsvägen 7 m.fl.	1949	1999		14	22	8			44	48	2 102	5	368	3 642	1 733	50 762	T
Skarpnäcks Gård TOTALT					**14**	**22**	**8**	**0**	**0**	**44**	**48**	**2 102**	**5**	**368**	**3 642**	**1 733**	**50 762**	
SOLBERGA																		
Jordkabeln 1 (projektfastighet)	Kabelverksgatan X																60 444	Ä
Kabelverket 9	Glasfibergatan 1–9 m.fl.	2018			5	47	45	28	8	133	71	9 505	2	108	18 004	1 894	230 797	Ä
Kabelverket 12 (studentlgh+LSS)	Glasfibergatan 4	2017			80	5				85	30	2 512	1	48	6 286	2 502	73 912	Ä
Kabelverket 14 (projektfastighet, FB 49% och JM 51%)	Älvsjövägen 50												1	2 351			0	Ä
Kabelverket 17 (projektfastighet)	Kabelverksgatan 15–25, Jordkabelg 3–7																58 614	Ä
Kabelverket 19 (projektfastighet)	Kabelverksgatan X																51 440	Ä
Kraftcentralen 1 (projektfastighet)	Kabelverksgatan X																37 600	Ä
Kraftcentralen 2 (projektfastighet))	Kabelverksgatan X																1 620	Ä
Pendlaren 1	Pendlargatan 6 m.fl.	2012			21	22	32	24	5	104	69	7 181	28	2 293	13 047	1 817	259 400	T
Perrongen 1	Götalandsvägen 217 m.fl.	2012			4	41	15	33	6	99	76	7 484	2	388	13 181	1 761	225 650	T
Prästgårdsgärdet 5	Prästgårdsgränd 15 m.fl.	1985			2	18	4	4	5	33	85	2 816	1	421	3 140	1 115	60 410	Ä
Prästgårdshagen 1 (kollektivhus)+ (projektfastighet)	Armborstvägen 2	1984			4	8	11	10		33	74	2 431			2 957	1 216	51 000	T
Promenadskon 1 (projektfastighet)	Armborstvägen 13 m.fl.	2019			30	82	53	28	2	195	67	13 023			22 530	1 730	259 940	Ä
Solberga TOTALT					**146**	**223**	**160**	**127**	**26**	**682**	**66**	**44 952**	**35**	**5 609**	**79 144**	**1 761**	**1 370 827**	
STUREBY																		
Bastuhagen 1	Bastuhagsvägen 24–46	1952		2009	3	43	19	11		76	64	4 893	12	302	5 711	1 167	87 489	T
Björkfaneret 2	Bjulevägen 38–50	1947	1979	2010	1	20	5	1		27	65	1 756	9	281	2 195	1 250	34 726	Ä
Björkfaneret 3	Bjulevägen 33–43	1947	1978	2010		12	12			24	67	1 608	8	137	1 987	1 236	30 833	Ä
Björkfaneret 4	Bjulevägen 45–55	1947	1979	2010	3	18	3			24	64	1 533	7	145	1 916	1 250	29 553	Ä
Farfarstäppan 1	Bastuhagsvägen 3–43 m.fl.	1952		2007	41	64	51			156	56	8 737	12	200	10 795	1 236	159 207	T
Filtskivan 10	Iggesundsvägen 2–4	1952		2005			12			12	70	840			961	1 144	14 600	T
Skogskarlen 2	Bäckaskiftsvägen 37–43	2009			14		14	18		46	62	2 870	1	4	4 858	1 693	71 612	T
Tummaren 2	Bäckaskiftsvägen 2–36	1951		2007	16	75	22			113	56	6 363	24	419	7 795	1 225	116 898	T
Virkesstapeln 2 (parkering)	Bäckaskiftsvägen 84–88																0	T
Stureby TOTALT					**78**	**232**	**138**	**30**	**0**	**478**	**60**	**28 600**	**73**	**1 488**	**36 218**	**1 266**	**544 918**	

Havskatten 1, Långbro

Giggen 25, Tallkrogen

Portot 1, Svedmyra

Rhenvinet 1, Tallkrogen

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/ 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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
SVEDMYRA																		
Avin 1	Jösseforsvägen 3A+B, 5	2016			8	13	9	6	6	42	71	2 970			5 569	1 875	81 430	T
Brevbäraren 1	Frimärksvägen 21–45	1948		2009	9	60	6		3	78	57	4 437	15	229	5 492	1 238	80 074	T
Brevkortet 1	Postiljonsvägen 44–46	1948		2005		18	14			32	61	1 940	1	8	2 295	1 183	35 041	T
Brevlådan 4	Grycksbovägen 30–32	2017			10	15	8			33	55	1 830			3 655	1 997	52 000	T
Edsöret 1	Jönåkersvägen 18–20	1950		2007		6	6			12	65	780	2	87	929	1 191	14 327	T
Frimärket 2	Postiljonsvägen 2	2017					1	3	3	7	100	699	1	43	1 206	1 726	18 464	T
Korsbandet 1	Postiljonsvägen 20–28	1948		2004		15	6	9		30	67	2 010	4	140	2 363	1 176	36 499	T
Lagmanstinget 4	Selebovägen 21–43	1952		2007	8	64	24			96	58	5 526	7	218	6 702	1 213	100 148	T
Lagmanstinget 6	Selebovägen 2A	2017				3	7			10	68	682			1 294	1 898	18 600	T
Lagmanstinget 7	Grycksbovägen 35–39	2017				14	20			34	66	2 238			4 290	1 917	61 400	T
Portot 1	Postiljonsvägen 32–40	1948		2005		18	9	3		30	63	1 875	8	168	2 229	1 189	34 716	T
Skeppslaget 1	Oppundavägen 12–20	1950		2008	18	9	6	3		36	51	1 821	5	68	2 353	1 292	34 584	T
Telegrammet 1	Frimärksvägen 14–16	1948		2005		6	6			12	62	744			908	1 220	13 400	T
Telegrammet 2	Frimärksvägen 2–6 m.fl.	1950		2008	12	24	6			42	50	2 082	5	178	2 668	1 282	39 793	T
Tingsstugan 1	Oppundavägen 24–34	1950		2005	16	16	8			40	51	2 040	7	139	2 593	1 271	38 888	T
Tomtöret 1	Jönåkersvägen 14–16	1950		2007		6	6			12	65	780	2	83	914	1 172	14 343	T
Tredingen 1	Jönåkersvägen 10–12	1950		2005		6	6			12	65	780	3	65	892	1 143	13 972	T
Svedmyra TOTALT					**81**	**293**	**148**	**24**	**12**	**558**	**60**	**33 234**	**60**	**1 426**	**46 351**	**1 395**	**687 679**	
TALLKROGEN																		
Fastebrevet 2	Torögatan 41–57	1951		2010	12	15	24	3		54	61	3 288	9	349	4 061	1 235	61 598	T
Giggen 25	Kaggeholmsvägen 13 m.fl.	1951		2006	15	21	19	17		72	64	4 572	11	611	5 486	1 200	84 449	T
Giggen 26	Kaggeholmsvägen 43–53	2018			12	24	1	32	5	74	74	5 509	1	57	10 798	1 960	164 128	T
Hattsvampen 1	Torögatan 2 m.fl.	1951		2009		21	63			84	65	5 459	17	486	6 500	1 191	100 765	T
Kaggen 1	Kaggeholmsvägen 12 m.fl.	1950		2008	9	38	110	3	1	161	66	10 551	28	1 096	12 540	1 189	196 284	T
Mjödet 2	Hägervägen 48 m.fl.	1951		2010	18	87	14	16	2	137	62	8 464	46	2 275	10 652	1 258	173 516	T
Nektarn 1	Torögatan 15–35	1951		2009		27	27			54	64	3 448	9	420	4 155	1 205	63 384	T
Rhenvinet 1	Hägervägen 2 m.fl.	1951		2010	30	116		24		170	59	9 994	20	878	12 563	1 257	189 183	T
Trädsvampen 10	Hägervägen 31–33	1951		1988	1	4		1		6	60	357	1	287	494	1 383	9 482	T
Tallkrogen TOTALT					**97**	**353**	**258**	**96**	**8**	**812**	**64**	**51 642**	**142**	**6 459**	**67 249**	**1 302**	**1 042 789**	
VÄSTERTORP																		
Iskarnevalen 4	Skidskyttevägen 1 m.fl.	2009			24		30	34		88	64	5 618	3	16	9 305	1 656	155 101	T
Slalomåkaren 1	Terrängvägen 31–45	1949		2002		43		3		46	57	2 608	2	94	3 198	1 226	55 624	T
Utslagningen 1	Terrängvägen 71–81	1949		2002		30		7		37	60	2 224	6	97	2 652	1 192	47 129	T
Ytterskär 1	Snöskostigen 8–20	1950		2000	8	16	52			76	59	4 488	9	135	5 334	1 189	94 457	T
Västertorp TOTALT					**32**	**89**	**82**	**44**	**0**	**247**	**60**	**14 938**	**20**	**342**	**20 489**	**1 372**	**352 311**	
ÅRSTA																		
Borlången 1	Sandfjärdsgatan 28–38	1960		2009	6		36			42	69	2 886	1	6	3 508	1 216	68 014	T
Borlången 2	Sandfjärdsgatan 42	1960		2009			22	22	4	48	85	4 080			4 760	1 167	96 000	T
Borlången 3	Sandfjärdsgatan 46	1960		2008			22	22	4	48	85	4 080			4 742	1 162	96 000	T
Borlången 4	Sandfjärdsgatan 54–66	1960		2007	7		42			49	69	3 367	3	17	4 107	1 220	80 087	T
Borlången 6	Sandfjärdsgatan 72	1960		2006			22	22	4	48	85	4 080	1	6	4 772	1 170	96 029	T
Borlången 7	Sandfjärsdsgatan 16–26	2008				28	47			75	65	4 884	1	64	8 379	1 716	156 891	T
Dragan 1	Tavelsjövägen 8–12	1953	1995		3	12	6			21	59	1 248	2	116	1 714	1 374	32 734	T
Flåsjön 1	Tavelsjövägen 2–6	1953	1995		5	10	2	3		20	60	1 193	1	101	1 629	1 365	31 195	T
Gesunden 1	Svärdlångsvägen 29–39 m.fl.	1968	1995		4	31	24	9		68	64	4 357	9	467	5 894	1 353	113 326	T
Gisslaren 1 (projektfastighet)	Årstavägen 11																35 648	T
Hallaren 2 (parkering)	Järnlundsvägen																	T
Marman 10 (parkering)	Svärdlångsvägen 52																	A
Marman 2	Svärdlångsvägen 36	1951	1995										7	1 251			8 537	T
Rösträknaren 1 (projektfastighet)	Johanneshovsvägen 139 m.fl.		2019			57	75	35		167	72	11 965			24 613	2 057	353 884	T
Skagern 2	Gullmarsvägen 96–112	1945		2004	17	36				53	45	2 372	4	121	3 187	1 344	58 750	T
Vingeln 1	Tavelsjövägen 14–18	1953	1995		3	12	6			21	59	1 248	3	128	1 705	1 366	33 089	T
Vänern 2	Gullmarsvägen 101–121	1945		2005		36	30			66	55	3 654	11	137	4 671	1 278	89 609	T
Årsjön 1	Hjälmarsvägen 26–30	1947	1997										26	2 698			19 400	T
Årsta 1:7 (projektfastighet)	Svärdlångsvägen 26	1970											2	621			1 639	Ä
Årsta 1:8 (parkering)	Svärdlångsvägen 76																	A
Årstalund 3	Årsta torg 5 m.fl.	1952	1997		2	19	20	3		44	65	2 853	28	4 681	3 440	1 206	88 200	T
Åsunden 1	Gullmarsvägen 116–130	1945		2004		48				48	48	2 304	3	75	3 054	1 326	57 283	T
Årsta TOTALT					**47**	**289**	**354**	**116**	**12**	**818**	**67**	**54 571**	**102**	**10 489**	**80 176**	**1 469**	**1 516 315**	
SÖDERORT TOTALT					**2 010**	**5 402**	**4 609**	**1 308**	**290**	**13 619**	**63**	**864 767**	**1 574**	**78 236**	**1 135 726**	**1 311**	**17 459 720**	

Brevkortet 1, Svedmyra

Skogskarlen 2, Stureby

Borlången 2, Årsta

Iskarnevalen 4, Västertorp

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Västerort

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördbättring/ 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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
HÄSSELBY STRAND																		
Barnkammaren 2	Aprikosgatan 1	2005				21	9	9		39	63	2 441			3 718	1 523	48 600	T
Hässelby Strand TOTALT					**0**	**21**	**9**	**9**	**0**	**39**	**63**	**2 441**	**0**	**0**	**3 718**	**1 523**	**48 600**	
JOHANNESFRED																		
Filaren 2	Norrbyvägen 2–12	1939	1970	2000		26		6		32	47	1 498	9	354	1 816	1 212	30 752	T
Filaren 4	Björkbacksvägen 67–69	1939	1970	2005		12				12	44	528			700	1 326	10 684	T
Filaren 5	Björkbacksvägen 63–65	1939	1970	2005		12				12	44	528	1	37	668	1 265	10 364	T
Filaren 6	Granbacken 15–17	1939	1970	2005		12				12	44	528			700	1 325	10 484	T
Filaren 7	Granbacken 11–13	1939	1970	2005		12				12	48	579			736	1 271	11 400	T
Hammarsmedjan 3	Stålträdsvägen 27–29	1945		1998	4	9	3	1		17	53	904	6	514	1 106	1 224	20 880	Ä
Järnstämpeln 2	Johannesfredsvägen 49–55 m.fl.	1946		2001		36				36	47	1 680	1	45	2 122	1 263	33 843	T
Järnsvampen 1	Stångjärnsvägen 25–31 m.fl.	1946		2001	16	28	3			47	46	2 183	8	207	2 744	1 257	44 112	T
Johannesfred TOTALT					**20**	**147**	**6**	**7**	**0**	**180**	**47**	**8 428**	**25**	**1 157**	**10 592**	**1 257**	**172 519**	
KISTA																		
Surtsö 1	Hanstavägen 80–86 m.fl.	2011			1	31	55	40		127	74	9 346	3	730	15 377	1 645	246 229	T
Kista TOTALT					**1**	**31**	**55**	**40**	**0**	**127**	**74**	**9 346**	**3**	**730**	**15 377**	**1 645**	**246 229**	
NOCKEBYHOV																		
Oldmästaren 19	Tältgatan 3–5	1952	1980	2008		8				8	55	440	3	40	603	1 369	84 053	T
Ordensgillet 1	Tyska Bottens Väg 56–60 m.fl.	1952	1980	2011	6	24				30	52	1 566	8	208	2 200	1 405	41 530	T
Ordenskapitlet 8	Tältgatan 4–16	1952	1980	2008		36				36	55	1 992	15	625	2 772	1 392	53 527	T
Nockebyhov TOTALT					**6**	**68**	**0**	**0**	**0**	**74**	**54**	**3 998**	**26**	**873**	**5 574**	**1 394**	**179 110**	
RIKSBY																		
Brandseglet 10	Kvarnbacksvägen 106–134 m.fl.	1941	1975	2005		162				162	40	6 476	12	417	8 863	1 369	144 520	T
Knappnålen 1	Spångavägen 72–74	1943		2000	3	10	1			14	50	704			768	1 091	14 200	T
Syjuntan 4	Drottningholmsvägen 430–434 m.fl.	1941	1975	1996	36					36	40	1 440	7	175	2 108	1 464	35 611	T
Riksby TOTALT					**39**	**172**	**1**	**0**	**0**	**212**	**41**	**8 620**	**19**	**592**	**11 740**	**1 362**	**194 331**	
RINKEBY																		
Bäckkvarnen 1	Svennebygränd 3–37	1971	1995	2006	14	28	75	37		154	78	12 070	13	280	13 504	1 119	133 902	T
Enfotakvarnen 1	Kuddbygränd 4–22	1970	1992		1	33	42	17	11	104	82	8 574	12	1 076	9 748	1 137	107 392	Ä
Hemkvarnen 1	Hinderstorps Gränd 1–55	1970	1993		13	46	70	38	8	175	80	14 020	20	2 786	16 139	1 151	186 000	Ä
Hinderstorp 1	Hinderstorps Gränd 4–20 m.fl.	1970	1992		1	26	46	28		101	81	8 197	16	1 697	9 461	1 154	111 253	Ä
Holkkvarnen 1	Degerbygränd 6–26 m.fl.	1971	1991		5	33	40	20	11	109	83	9 064	13	1 638	10 214	1 127	121 427	Ä
Karlkvarnen 1 (parkering)	Svennebygränd 2–6																3 196	T
Kvarnberget 2	Rinkebyplan 6–8	1971	1999		74	2				76	41	3 150	7	1 186	4 439	1 409		Ä
Kvarnberget 6	Skårbygränd 1	1985											4	2 918				Ä
Kvarnhuset 1	Stavbygränd 1–19	1970	1993		13	35	56	18	3	125	76	9 448	4	618	11 187	1 184	112 907	T
Kvarnskruven 1	Hällbybacken 2–10 m.fl.	1969	1995		25	16	41	24	4	110	71	7 826	11	1 053	9 418	1 203	105 422	T
Kvarnspelet 1	Askebykroken 4–10 m.fl.	1970	1994			7	23	19	1	50	83	4 126	7	553	4 789	1 161	55 753	Ä
Kvarnspelet 4	Askebykroken 7–11 m.fl.	1970	1995		6	14	15	12	1	48	72	3 444	12	3 531	4 147	1 204	86 600	T
Kvarntorpet 1	Hällbybacken 7–23	1970	1994		12	56	13	23	1	105	68	7 103	8	696	8 705	1 226	97 586	Ä
Tullkvarnen 1	Degerbygränd 3–37 m.fl.	1971	1989		13	48	55	41	10	167	79	13 110	22	3 360	14 987	1 143	174 200	Ä
Rinkeby TOTALT					**177**	**344**	**476**	**277**	**50**	**1 324**	**76**	**100 132**	**149**	**21 392**	**116 739**	**1 166**	**1 295 638**	

Årstalund 3, Årsta

Borlängen 7, Årsta

Åsunden 1, Årsta

Kvarnspelet 1, Rinkeby

FASTIGHETS-
FÖRTECKNING

Stadsdel/Fastighet	Adress	Byggår	Senast ombyggt år	Bofördättring/ 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	Snittarea bostäder m²	Totalarea bostäder m²	Antal lokaler	Totalarea lokaler m²	Årshyra bostäder per 2019-12-31 tkr	Medelhyra bostäder per 2019-12-31 kr/m²/år	Taxeringsvärde tkr	T = Tomträtt Ä = Äganderätt A = Arrende
TENSTA																		
Björinge 1	Björingeplan 2–26 m.fl.	1968		2004	1	23	58	21	2	105	88	9 285	6	382	9 355	1 008	94 897	T
Faringe 1	Faringeplan 1–11 m.fl.	1969		2003		30	42	12		84	75	6 268	5	106	6 566	1 047	64 564	T
Faringe 2	Faringeplan 6–16 m.fl.	1969		2004		24	36	13		73	76	5 522	3	478	5 747	1 041	60 071	T
Faringe 3 (parkering)	Faringeplan 20																	T
Grödinge 1 (parkering)	Tisslingeplan 3	1968																T
Hämringe 1	Glömmingegränd 4–26	1968		1997	8	36	72	36		152	77	11 664	18	781	12 781	1 096	129 797	T
Krällinge 1	Krällingegränd 21–53 m.fl.	1967	1999		6	26	81	44		157	83	13 105	14	704	12 456	950	129 381	T
Tensta 4:11 (parkering)	Krällingegränd 28	1967																T
Tisslinge 7	Tisslingeplan 54–72	1968		2004			42	18		60	88	5 254			5 331	1 015	52 400	T
Tisslinge 8	Tisslingeplan 4–28	1968		2005	12	22	28	12		74	76	5 592	5	287	5 792	1 036	57 909	T
Tisslinge 9	Tisslingeplan 36–52	1968		2005			15	15		30	99	2 970	16	1 096	2 958	996	34 855	T
Uppinge 1	Uppingegränd 1–25	1967		2005		24	24			48	69	3 312	18	499	3 491	1 054	35 696	T
Uppinge 3	Uppingegränd 8–32	1968		2005	2		68	1		71	72	5 080	2	416	5 369	1 057	56 141	T
Tensta TOTALT					**29**	**185**	**466**	**172**	**2**	**854**	**80**	**68 052**	**87**	**4 749**	**69 845**	**1 026**	**715 711**	
ÅKESHOV																		
Huvudkudden 2 (gruppbostäder)	Knypplerskevägen 1–3	1942	1965	2008		12				12	39	468	1	72	751	1 605	11 640	Ä
Knypplerskan 3	Knypplerskevägen 20–22	1942	1965	2008		12				12	42	504	2	72	749	1 486	11 838	Ä
Åkeshov TOTALT					**0**	**24**	**0**	**0**	**0**	**24**	**41**	**972**	**3**	**144**	**1 500**	**1 543**	**23 478**	
ÅKESLUND																		
Stenkastet 1	Fredrikslundsvägen 29–33	1940		1996	15	3				18	44	783	1	10	1 077	1 375	18 004	T
Stenkastet 2	Fredrikslundsvägen 35–39	1940		1996	15	3				18	44	783			1 058	1 351	17 800	T
Åkeslund TOTALT					**30**	**6**	**0**	**0**	**0**	**36**	**44**	**1 566**	**1**	**10**	**2 134**	**1 363**	**35 804**	
VÄSTERORT TOTALT					**305**	**998**	**1 013**	**505**	**52**	**2 873**	**71**	**203 695**	**313**	**29 647**	**237 520**	**1 166**	**2 911 420**	
FB TOTALT					**3 125**	**7 538**	**6 367**	**2 206**	**444**	**19 680**	**65**	**1 275 788**	**2 321**	**154 614**	**1 708 670**	**1 339**	**29 941 685**	
HAMMARBY SJÖSTAD																		
Hemmahamnen Kontor AB, kv Torkhuset 1	**Hammarby Allé 150 m.fl.**	**2010**											**8**	**6 089**			**169 000**	**T**
FRUÄNGEN																		
Gyllene Ratten Ny AB, kv Gyllene Ratten 1	**Alva Myrdals Gata 3–11 m.fl.**	**2015**			**10**	**42**	**62**	**52**		**166**	**73**	**12 051**	**1**	**104**	**22 072**	**1 767**	**370 151**	**T**
DOTTERBOLAG TOTALT					**10**	**42**	**62**	**52**	**0**	**166**	**73**	**12 051**	**9**	**6 193**	**22 072**	**1 758**	**539 151**	
KONCERNEN TOTALT					**3 210**	**7 568**	**6 416**	**2 256**	**444**	**19 894**	**65**	**1 288 144**	**2 337**	**160 898**	**1 730 642**	**1 344**	**30 424 468**	

Björinge 1, Tensta

Enfotakvarnen 1, Rinkeby

Kvarnhuset 1, Rinkeby

Kvarnspelet 4, Rinkeby

BLOMQUIST.SE

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