

AB SVENSKA BOSTÄDER

# HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

2025





# Innehållsförteckning

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–28

<b>2025: Året i korthet</b>	<b>3</b>
<b>Vd har ordet</b>	<b>4</b>
<b>Kort om Svenska Bostäder</b>	<b>6</b>
<b>Styrning och kontroll</b>	<b>8</b>
- Organisation och ledning	8
- Målstruktur och ledningssystem	10
- Agenda 2030	11
<b>Riskhantering</b>	<b>12</b>
- Krisledning	13
- Säkerhetsklassning	13
<b>Upphandling och leverantörsuppföljning</b>	<b>14</b>
<b>Vår påverkan</b>	<b>15</b>
- Social hållbarhet	16
- Ekonomisk hållbarhet	22
- Ekologisk hållbarhet	25
<b>Om hållbarhetsredovisningen</b>	<b>27</b>
<b>Energidata</b>	<b>28</b>

## ÅRSREDOVISNING

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 30–57

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>30</b>
<b>Finansiella rapporter</b>	<b>37</b>
<b>Noter</b>	<b>47</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>58</b>
<b>Granskningsrapport</b>	<b>61</b>

**Symbolförklaring**



Lokalsamhället



Indirekt ekonomisk påverkan



Antikorrupption



Energi



Utsläpp till luft



**Husbyfestivalen** Tillsammans med de boende arrangerar Svenska Bostäder varje år en festival i Husby centrum. Ett femtontal ungdomar från området anställs som festivalvärdar, även föräldrar trygghetsvandrar under festivalen. Cherrie är en återkommande favoritartist.



# 2025: GLIMTAR FRÅN ÅRET

SB  
Svenska Bostäder

28 905  
HYRESLÄGENHETER

374  
ANSTÄLLDA

3 944 LOKALER  
4 CENTRUM  
(INKLUSIVE ETT GÅNG LOKALER  
I VÄLLINGBY CENTRUM)

VÄSTERORT

JÄRVA

STADSHOLMEN

SÖDERORT

INNERSTADEN

BJÖRK-  
HAGEN C

DALEN C

HUSBY C

KÄRRTORP C



Vi var med och tog fram en handbok om att främja biologisk mångfald tillsammans med IVL och representanter från bostadsbranschen.

## NYA PROJEKT OCH INITIATIV:

- Daglig styrning i förvaltningen med fokus på kundservice
- Bomässa i Husby för ökad rörlighet och tydlig information kring bostadsköer och byten
- Pilot värmestyrning med sensorer
- Nytt systemstöd i Kundcenter
- Kartläggning hur våra fastigheter kan bidra till ökad krontäckningsgrad i stadens värme-öar

## LITE SIFFROR:

Resultat efter  
finansiella poster: 263 mnkr  
Omsättning: 3 908 mnkr  
Investeringar: 789 mnkr  
Soliditet: 51,7 %



Våra skyddsvärda träd fick skyltar.



## OM KRISEN KOMMER

Inför årets Beredskapsvecka, frågade vi vår Tillsammanspanel, bestående av 500 hyresgäster, om hemberedskap och hur man kan förbereda sig inför kris eller krig. Vi fick många kloka och engagerade svar. Flera hade frågor kring skyddsrummen; var man hittar dem och hur man kommer in. Andra saker som kom upp var tillgången till färskt vatten, hur elektroniska låsbrickor fungerar när strömmen försvinner och om man får ta med husdjur till skyddsrummet. Säkerhetsstrateg Magnus Glifstam besvarade frågorna i ett antal filmer som spelades in i Vällingby. Produktionen skedde inhouse, med minimal budget. Kampanjen spreds i våra egna kanaler men togs också upp som ett gott exempel i stadens och landets beredskapskretsar. Kull!

13,4  
år är den genom-  
snittliga kötiden för  
våra lägenheter\*

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

100%

Distrikt Järva  
fick full pott i inflyttningsindex  
i en mätning i december.



Stadens bostads-  
bolag såg till att fler än  
4 800  
barn och ungdomar kunde  
delta i sommaraktiviteter  
anordnade av olika kultur-  
och idrottsföreningar

## UPPMÄRKSAMMADE I BRANSCHEN - ETT URVAL

### Vinst: European Responsible Housing Awards

Stockholmshusen vann kategorin Prisévärda bostäder och tog emot pris på International Social Housing Festival i Dublin.

### Nominering: Sweden Green Building Award

- Vi är stolta över att vara nominerade till Årets medlem i SGBA, säger hållbarhetschef Sara Wallin. Vi har förändrat våra arbetssätt mycket de senaste åren för att ställa om och minska klimatutsläppen.

**Nominering: Bästa intranät i Web Service Award**  
**Finalist: Studentbostadspriset (för kvarteret Plankan)**

## JÄRVAVECKAN

I år samarbetade vi med Familjebostäder för att ge uppmärksamhet åt våra Sommaraktiviteter. Förutom att vi bjöd in till en orienteringsrunda så blev det många nyfikna frågor och en hel del anmälningar till någon av våra samarbetspartners aktiviteter.

## KONST I HUSBY

I april arrangerades en konstsalong i samarbete med Husby konsthall. Ett tillfälle för Järvaborna att kostnadsfritt uppleva konst i sin närmiljö - till och med på fasaderna. Initiativet stämmer väl överens med vår vision om att skapa ett hållbart liv i och mellan husen och skapar en ökad stolthet bland de boende.



FOKUS JÄRVA



Stefan Sandberg på den årliga Tillsammansdagen där alla medarbetare samlas. Temat i år var samarbete.



**2025** var ett år med bättre förutsättningar än de senaste åren. Inflationen har hamnat mer rätt, räntenivån har gått ner till en mer normal nivå, och avkastningskraven för bostäder i Stockholm har stabiliserats och till och med gått ner något i olika delar av stan. Även om byggkostnadsindex fortsätter att öka, så ökar det nu med mer normal takt än de senaste åren. Sammantaget skapar detta bättre förutsättningar för vår investeringsverksamhet och för att kunna erbjuda ännu bättre bostäder och service till våra hyresgäster.

Mer oroande är den stora geopolitiska situationen som snabbt kan ändra bolagets förutsättningar igen. Där finns bland annat fortsatt osäkerhet kring handelspolitik och krig, faktorer som till hög grad kan påverka den ekonomiska tillväxten negativt, och därmed också fastighetsbranschen.

Under 2025 har Svenska Bostäder fortsatt sitt arbete med att långsiktigt stärka bolagets ekonomi. Utan starka ekonomiska förutsättningar kommer vi inte klara av vårt viktiga allmännyttiga uppdrag. Vi har därför bland annat stärkt vårt inköpsarbete, förhandlat om hyresavtal, jobbat för att minimera vakanser inom lokalsegmentet, och fortsatt att stärka våra rutiner kring investeringsprojekt i syfte att minimera riskfyllda och mer olönsamma projekt. Ekonomiskt står sig bolaget i år bättre rustat inför framtiden givet de stora investeringsbehoven

som finns i våra fastigheter. Bolagets ekonomiska resultat har också överträffat det av kommunfullmäktige beslutade resultatkravet.

### **Vi bygger igen!**

Vi startade under året vårt första nyproduktionsprojekt på flera år. 92 nya lägenheter i Rinkeby, intill befintligt bestånd, planeras vara inflyttningsklart redan vid årsskiftet 2026/2027. Projektet följer den av bolaget antagna nyproduktionsstrategi som strävar mot ökat industriellt byggande och lägre klimatavtryck från produktionen. Bolagets styrelse har även beslutat starta ytterligare ett nytt projekt med 122 nya lägenheter på Lilla Essingen.

Under året har vi även gjort ett omfattande arbete med att analysera hela nyproduktionsportföljen i syfte att stänga ner mindre lämpade projekt, pausa vissa andra projekt, och istället lägga mer fokus på färre antal projekt som vi tycker passar bra in i vår inriktning. Det har inneburit att vi under året tagit ovanligt höga kostnader för förgävesprojektering, men samtidigt bedömer vi att det ändå är en bättre lösning än att fortsätta vissa projekt framåt. Under året fick vi också en ny markanvisning som uppskattningsvis ska kunna ge 50 nya hyresrätter i Bromma om ett antal år.

Investeringar i befintligt bestånd följer den underhållsstrategi vi antog under 2021. Det innebär långsiktiga underhållsplaner med proaktiv



renovering istället för utbyte, varsamma renoveringar i syfte att minimera klimatavtryck, bibehålla arkitektoniska värden i våra fina hus, och att minska negativ påverkan för våra befintliga hyresgäster. Under året har vi haft flera stambytesprojekt igång i våra olika distrikt, såväl som i dotterbolaget Stadsholmen. Målet framåt är att bibehålla eller till och med kunna öka renoveringstakten enligt denna metodik.

### Nöjdare hyresgäster

Bolagets bostadshyresgäster har gett oss ett bättre omdöme gällande service än tidigare år. Vid förra årsskiftet införde vi löpande mätning av kundnöjdheten, istället för som tidigare en gång per år. Det har gett oss bättre möjligheter att kontinuerligt följa hur vår service upplevs och därefter vidta korrigerande åtgärder. Vi har även börjat med så kallade dagliga pulsmöten i alla förvaltningsteam för att få bra koll på alla pågående kundärenden, och vi har ställt om så att vi löser allt fler ärenden vid den första kontakten redan med vårt Kundcenter.

Starten på 2025 var annars väldigt mörk. Under januari skedde en våg av sprängningar runt om i landet, varav flera träffade våra fastigheter. Ingen ska behöva vakna mitt i natten av att porten till trapphuset sprängs sönder. Jag vill ge en särskild eloge till alla engagerade kollegor som alltid är där direkt efter att det händer. Vår närvaro betyder mycket, att vi finns till för de

som stannar till och pratar, att svara på frågor, och att hjälpa den som behöver hjälp. Kundvårdar, reparatörer, tekniska förvaltare, koordinatörer, skadesamordnare, områdeschefer, säkerhetsstrateg, distriktschefer, kommunikatörer, med många flera, gör ett ovärderligt jobb både till vardags och i krissituationer.

Trots denna våldsvåg upplever våra hyresgäster sammantaget över året en ökad trygghet i och omkring sina bostadsområden. I till exempel Järva har vi fått rekordhöga trygghets-siffror men en ökning på närmare 2,5 procent på bara ett år. Det vardagliga förvaltningsarbetet med att hålla helt, rent och snyggt, löpande ronderingar i våra fastigheter och stark samverkan med andra fastighetsägare, stadsdelar och polisen är viktiga komponenter i att hålla ett område tryggt.

### Utvecklingen fortsätter

Under året har bolaget implementerat åtgärder utifrån miljöprogrammet och klimathandlingsplanen som staden antog i slutet av 2024. Bolaget har även fortsatt jobba med energieffektivisering, varsam renovering, och funktionskrav på klimatutsläpp i nyproduktion, biologisk mångfald, och klimatanpassningsåtgärder i våra fastigheter.

Vi har också fortsatt att utveckla vår organisation under året. Vid förra årsskiftet stärkte vi till exempel upp med nya spetskompetenser

och resurser inom juridik och informationsförvaltning. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi vara stolta och trygga i att väsentliga och viktiga offentliga processer har de bästa av förutsättningar, och därför är denna förstärkning viktig för oss. Vi har även utökat resurser och fått in ny viktig kompetens inom vår inköpsenhet och resursförstärkt med utvalda roller inom vår förvaltningsavdelning.

Jag vill, som vanligt, avslutningsvis uttrycka stolthet över det fina jobb alla medarbetare på Svenska Bostäder och Stadsholmen utför. Detta tillsammans med engagerade hyresgäster, en stark ägare, och en stödjande styrelse bidrar till ett hållbart liv i och mellan husen för alla stockholmare. Tack för stöd och gott samarbete under 2025.



**Stefan Sandberg**

VD, SVENSKA BOSTÄDER

Intervju om Stockholmshusen.



Spadtag, Kombohus i Rinkeby.



Möte med Hyresgästföreningen.





# Kort om Svenska Bostäder

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

Bland våra bostäder finns allt från vanliga lägenheter till student- och forskarlägenheter, kollektivhusboenden, ungdomslägenheter och seniorboenden. Bolaget äger 28 905 hyreslägenheter och 3 944 lokaler, där ingår centrumanläggningarna i Björkhagen, Dalen, Husby och Kärrtorp. Drygt hälften av lokalerna rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem och vårdanläggningar, resten är bostadskomplement.

Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen har ett unikt uppdrag att rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde och flera av fastigheterna har status som byggnadsminnen. Stadsholmens del i bolaget är 279 fastigheter med 1 637 lägenheter och 914 lokaler för uthyrning. Alla siffror

i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

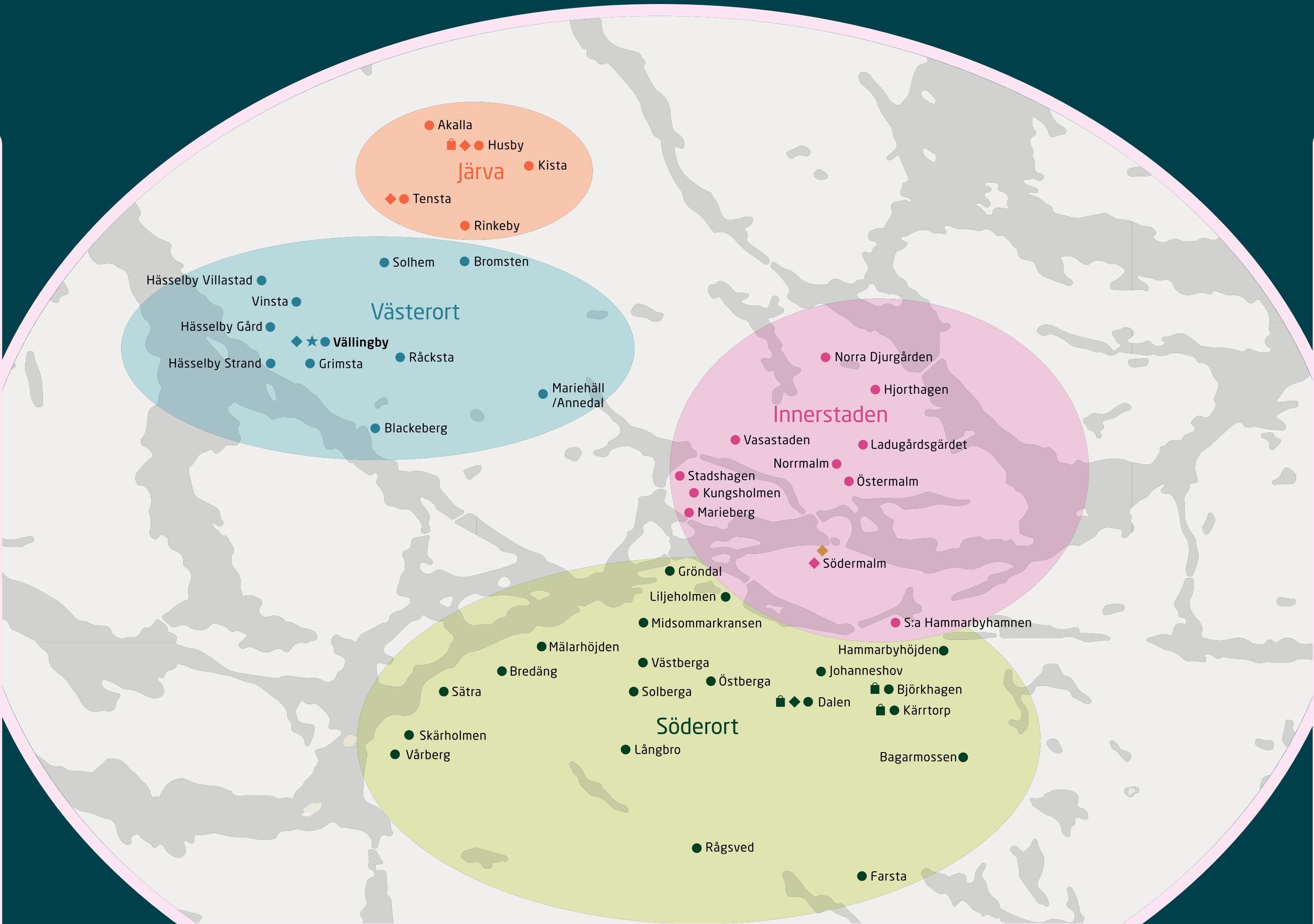
NYCKELTAL	2024	2025
Antal fastigheter	686	686
Antal lägenheter	28 903	28 905
Omsättning, mnkr	3 696	3 908
Resultat före skatt, mnkr	129	263
Soliditet, %	50,5	51,7
Direktavkastning, %	5,3	5,8
Avkastning eget kapital	0,7	1,4
Avkastning totalt kapital	1,7	2,1
Bokfört värde fastigheter, mnkr	26 792	26 367
Investeringsvolym, mnkr	1 144	789
Driftkostnader kr/kvm	849	853
Antal anställda	369	374





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

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



Teckenförklaring

Järva

Västerort

Innerstaden

Söderort

●

Ort

◆

Kontor

■

Centrum

★

Huvudkontor

Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm.

Karta: FCB Fältman & Malmén

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

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

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



# Styrning och kontroll

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

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



## STYRELSEN



**DENIZ BUTROS (V)**  
Ordförande sedan oktober 2025.\*  
Född 1991.



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



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



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



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



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



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



**ABDIAZIZ SERAR (S)**  
Suppleant sedan april 2023.  
Född 1982.



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



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



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



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



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



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



**CARL HENRIK GRATTE**  
Personalrepresentant sedan 2023.  
Född 1961. SACO.



**LISA COLVING**  
Personalrepresentant sedan 2025.  
Född 1975. Vision.





## FÖRETAGSLEDNINGEN SVENSKA BOSTÄDER



Stefan Sandberg  
vd



Matilda Malmquist Glas  
kanslichef



Monica Häger  
ekonomichef



Åsa Steen  
förvaltningschef



Anton Leigard  
fastighets-  
utvecklingschef



Fredrika Andersson  
HR-chef



Jannike Siljan  
verksamhets-  
utvecklingschef



Ida Strutt  
kommunikationschef

## SVENSKA BOSTÄDERS AFFÄRSMODELL

ILLUSTRATION CONSID

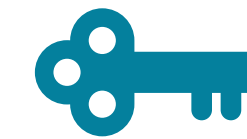
**Ägare**  
Stockholms stad

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

**Vision**  
Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen.



**UTVECKLA**  
Vi bygger nytt och rustar upp vårt fastighetsbestånd.



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



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



### Bolagets fem väsentliga påverkansområden



Lokalsamhället



Indirekt ekonomisk påverkan



Antikorrupcion



Energi



Utsläpp till luft



# Målstruktur och ledningssystem

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

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

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

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

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

Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen



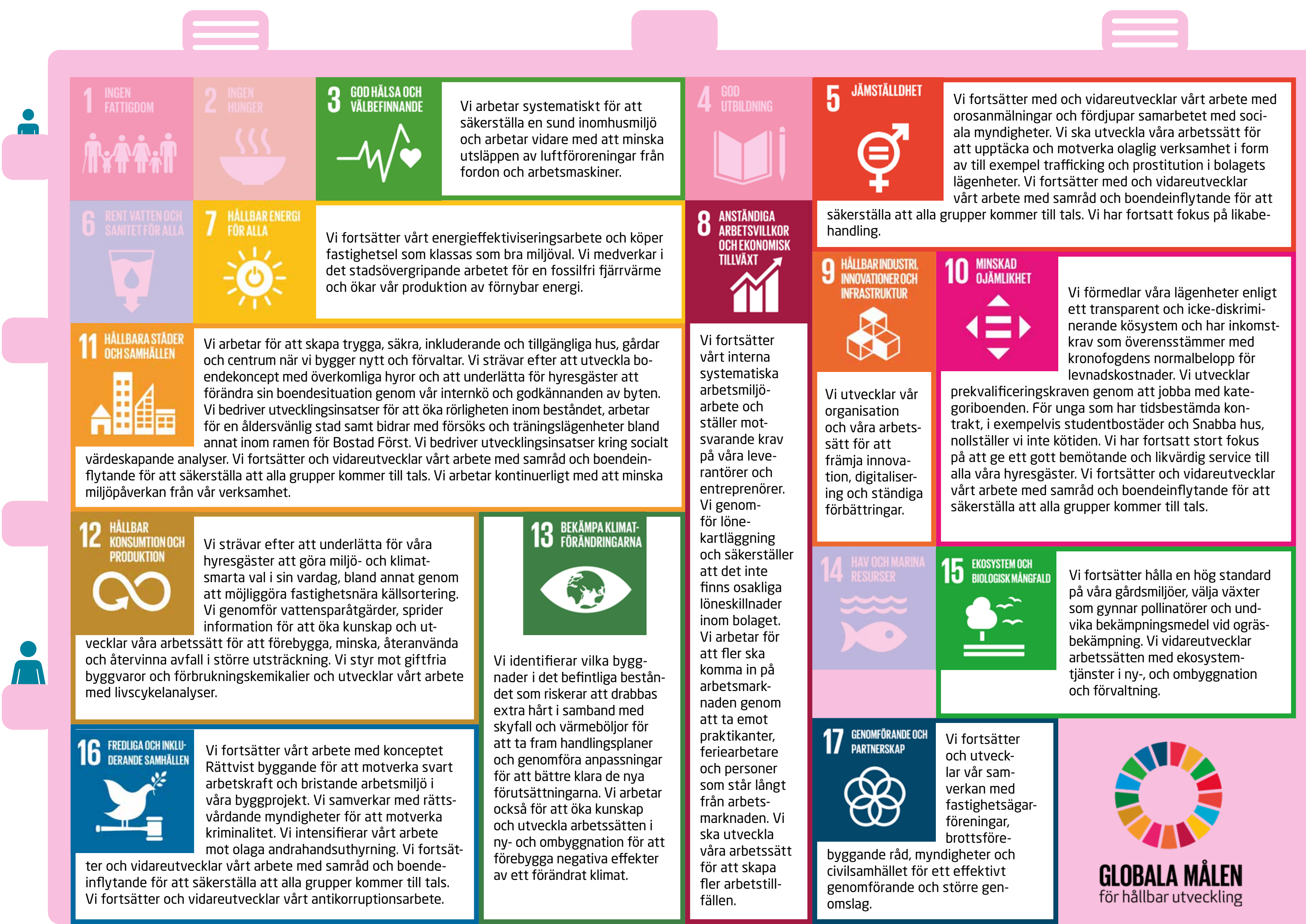


# Agenda 2030

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

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

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





# Riskhantering

Bolagets strategiska risker utvärderas årligen. På bolagsnivå hanteras risker med väsentligt riskvärde i en Väsentlighets- och Riskanalys (VoR). De risker som bolaget har rådighet över och som uppnår ett högt riskvärde omhändertas i bolagets internkontrollplan (IKP), medan de risker som har högt riskvärde där bolaget inte har rådighet omhändertas i risk- och sårbarhetsanalysen (RSA). Detta ger en mer utvecklad riskanalys vilket medför en möjlighet att analysera och hantera risker på ett bättre sätt än tidigare. De strategiska risker som fanns under 2024 har i sak inte ändrats under 2025 men bolaget har påbörjat en större översyn av riskarbetet och förändringar förväntas under 2026.

Bolagets risker finns inom områdena: brottslighet och korruption, fastighetsbrand, svart arbetskraft, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel, störningar i kommunikationssystem, informationssäkerhet och dataskydd, väder- och klimathot samt hot och våld. När risker har identifierats beskrivs i en kontinuitetsplanering hur bolaget genomför systematiska kontrol-

ler och riktade åtgärder för att motverka och kontrollera riskerna. Arbetet följs upp internt i tertialrapporter och verksamhetsberättelse, samt i uppföljning av bolagets internkontrollplan till Stadshuset i årsbokslutet.

## **Brottslighet och korruption**

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

## **Fastighetsbrand**

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

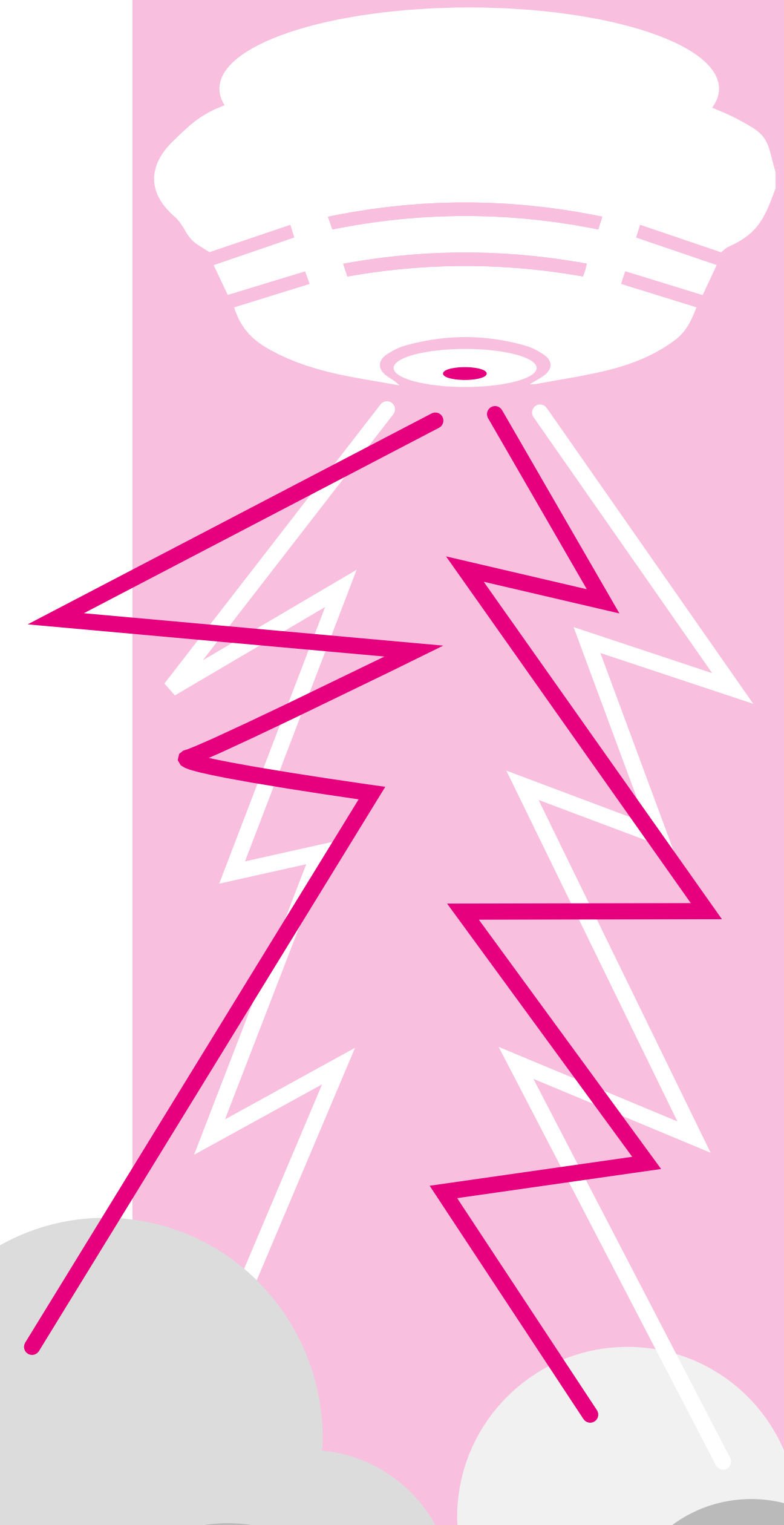
Under 2025 utsattes Svenska Bostäder för tre sprängningar vid olika fastigheter och en anlagda brand i en fastighet, som en del i den våldsvåg som svept genom staden under de senaste åren. Bolaget drabbades inte av någon storbrand under 2025.

## **Svart arbetskraft**

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

## **Arbetsplatsolyckor**

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





ning. Olycksfall, tillbud och observationer följs upp för att ytterligare förbättra arbetsmiljön och minimera olycksfall.

### **Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem**

Fastighetsförvaltning och drift är grundläggande för vår verksamhet. Att snabbt åtgärda fel är viktigt för oss. Därför måste vårt system för felanmälan fungera, vilket i sin tur ställer krav på fungerande kundmottagning, larminstallationer och nåbarhet via e-post och/eller telefon. Svenska Bostäders personal övas årligen i kontinuitetshandling.

### **Informationssäkerhet och dataskydd**

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

### **Väder- och klimathot**

Hur vi kommer att drabbas av extremväder med översvämningar och andra relaterade skador är svårt att förutsäga men genom kartläggningar av översvämningrisker och risker för övertemperaturer i samband med värmeböljor försöker Svenska Bostäder ligga steget

före. Arbetet med att genomföra förebyggande åtgärder fortsätter.

### **Hot och våld**

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

## **Krisledning**

Svenska Bostäder har en krisledningsorganisation som aktiveras vid behov. Bolaget tränar årligen på krishantering och krisledning. Detta sker genom övningar i företagsledningen och på distrikten. Under året har krisledningsorganisationen aktiverats vid ett flertal tillfällen, den längsta av dessa var för att hantera utfallet av ett dataläckage från en IT-systemleverantör.

## **Säkerhetsklassning**

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt "Blumodellen". Denna säkerhetsklassning genomförs av S:t Erik Försäkrings AB. För år 2025 är bedömningen att bolaget följer Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram väl. I övrigt har inte Svenska Bostäder identifierat några väsentliga risker rörande miljö, sociala förhållanden, personal och mänskliga rättigheter.



### **INFORMATIONSSÄKERHET**

Under 2025 har Svenska Bostäder fortsatt arbetet med informationssäkerhet med fokus på struktur, riskhantering och kontroll över informationshantering. Arbetet har omfattat informationsklassning, förtydligade krav i leverantörsavtal genom uppdaterade PUB-avtal samt åtgärder för att stärka IT-säkerheten, bland annat säkrare inloggning och förbättrad hantering av sårbarheter.

Incidenthanteringen har förtydligats och blivit mer enhetlig och utbildning har genomförts för att öka medvetenheten om dataskydd, informations-säkerhet och aktuella hot.

Arbetsätten har även utvecklats genom förbättrad omvärldsbevakning och tekniskt stöd för tidig identifiering av sårbarheter.



# Upphandling och leverantörsuppföljning

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

Under 2025 köpte Svenska Bostäder in varor och tjänster för cirka 2 mdkr. Bolaget har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställa att rätt upphandlat avtal används. Införande av kategoristyrkt inköp har fortsatt under året.

## Miljöpåverkan

En del av Svenska Bostäders miljöpåverkan sker indirekt genom de arbeten som bolagets leverantörer utför i byggprojekt och i förvaltning. För att minska denna påverkan ställs miljökrav i samband med upphandling, såsom

systematiskt miljöarbete, användning av byggvarubedömningen, prestanda motsvarande ”Miljöbyggnad Silver” i nyproduktion, avfallshantering samt fordons och arbetsmaskiners bränsle- och miljöprestanda.

I byggprojekten följs miljökrav upp genom miljöronder. Årligen genomförs miljörevisioner av leverantörer för att kontrollera att överenskomna krav uppfylls. Under 2025 har 19 sådana miljörevisioner genomförts.

## Socialt ansvarstagande

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

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

## Leverantörskategorier

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

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

Majoriteten av leverantörer som har anlåtats under 2025 är baserade i Sverige. Våra stora byggentreprenörer och leverantörer anskaffar dock sitt insatsmaterial på en global marknad.

## Uppföljning av byggentreprenörer

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

Rättvist byggande har från 2018 till och med 2025 genomfört 570 arbetsplatskontroller varav 38 har varit i Svenska Bostäders byggprojekt (9 stycken år 2025). 8 stycken mindre kontroller (RBL) har gjorts, samt cirka 400 företagskontroller av underleverantörer.

Brister gällande ID06, skalskydd, oanmälda underentreprenörer och till och med illegal arbetskraft hittas tyvärr återkommande. Samtliga brister som uppdagas i entreprenadprojekt följs upp och åtgärdas, i vissa fall med avtalade viten. Vid lagöverträdelser görs alltid polisanmälan.



# Vår påverkan

## Vad vi rapporterar kring

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

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



### Lokalsamhället (social dimension)

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

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

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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



### Antikorruption (ekonomisk dimension)

Svenska Bostäder handlade upp entreprenader, tjänster och material för cirka 2 miljarder kronor 2025. En stor del av detta var byggrelaterat – en bransch som är särskilt riskutsatt för korruption. Vidare äger vi som fastighetsbolag lägenheter vilket är en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm. Det är därför ytterst viktigt att våra medarbetare agerar enligt gällande regelverk för att säkerställa likabehandling och rättvisa villkor för tillgång till lägenheterna.

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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



### Indirekt ekonomisk påverkan (ekonomisk dimension)

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

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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



### Energi (ekologisk dimension)

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

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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



### Utsläpp till luft (ekologisk dimension)

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

*Var kan vi se att påverkan sker?*

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





# Social hållbarhet

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

## Samhällspåverkan

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

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

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

En årlig kundundersökning genomförs för

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

## Lokal samverkan

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

## Nöjda hyresgäster

Utfallet i 2025 års kundundersökning (NKI) visade att Svenska Bostäder stigit i mätningarna och är på en hög nivå. Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende och bolaget ligger stabilt högt i sitt

serviceindex 2025. Under året infördes löpande mätningar istället för endast enskilda större mätningar för att Svenska Bostäder och Stadsholmen kontinuerligt ska kunna följa upp och agera på kunders återkoppling. Varje distrikt har tillgång till alla resultat från enkäterna för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger därmed underlag för våra prioriteringar.

## Trygga bostadsmiljöer

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet ligger på en hög nivå, precis som föregående år. Tryggheten i våra fastigheter är överlag hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar.

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

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

Vi deltar regelbundet i de trygghetsvandringar som arrangeras av stadsdelarna där vi tillsammans med fastighetsägarföreningar,



## NKI 2025 I KORTHET

### Utveckling Serviceindex Bostäder

	2023	2024	2025
Svenska Bostäder	80,4	79,3	80,4
Stadsholmen	82,7	81,9	83,9

### Utveckling Trygghetsindex Bostäder

	2023	2024	2025
Svenska Bostäder	79,6	80,0	81,3
Stadsholmen	83,5	83,8	83,5

I år besvarades undersökningen av 51 % (Svenska Bostäder), 63 % (Stadsholmen).



hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön och åtgärder upptäckta fel.

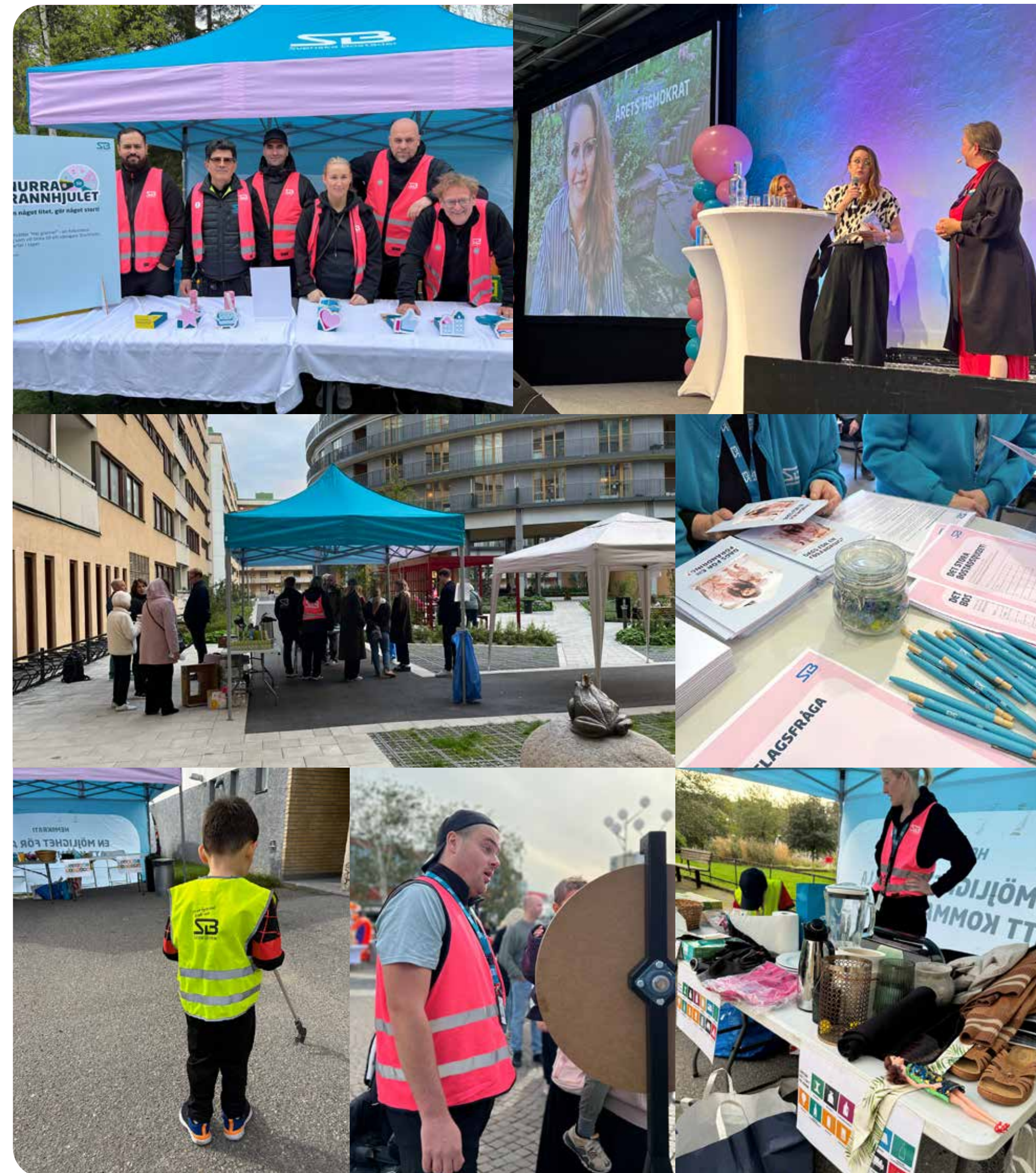
För att öka kunskapen och förebygga bränder har vi i samarbete med systerbolagen fortsatt vårt samarbete med brandskyddsinformatörer inom Storstockholms Brandförsvär (SSBF).

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

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

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

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



## HÅLLBART LIV I OCH MELLAN HUSEN

Vi har under året genomfört mängder av aktiviteter och event i våra centrumanläggningar, till exempel Husbyfestivalen, Kärrtorpsfestivalen, Vällingbydagarna, där vi tillsammans samlat runt 80 000 stockholmare för gemenskap och ökad trygghet. Grannhjulet med uppmuntrande budskap hur man kan bli en bättre granne och göra Stockholm lite vänligare var ett populärt inslag på de större evenemang. Dessutom har varje distrikt anordnat mindre gårdsträffar runt om i våra kvarter; alla med olika teman som trygghet eller sopsortering. Vi har ordnat containerdagar, familjedagar och skräpplockarhelger. Vi har lyssnat in hyresgästernas önskemål och bland annat skapat förutsättningar för återbruksrum eller byteshyllor samt ordnat bomässor på platser där man velat lära sig mer om hur lägenhetsbyten går till.

Utöver det har vi gått ett stort antal mall-walks i våra centrumanläggningar i syfte att hitta felet före kunden och skapa en visuellt trevlig och tilltalade miljö för stockholmarna.

### Förutom att anordna träffar har vi bl a:

- låtit hyresgäster i Husby rösta om lekutrustning på gården,
- utsett Årets hemokrat – grattis Charlotta Cristvall, trädgårdssamordnare i Söderort,
- genomfört panelistor (kunddialoger) och enkäter med teman som: hemberedskap, lägenhetsbyten och utemiljö,
- utvecklat Välkomstresan för nya hyresgäster genom automatiserade utskick och uppdaterat innehållet och informationen i Välkomstkassen, som delas ut vid inflyttningar.



## PERSPEKTIV 1: BOLAGET OCH STADEN

**Bidra till att få fler stockholmare i arbete**

För att ge möjlighet till ungdomar att komma in på arbetsmarknaden erbjuder vi feriearbeten. Vi erbjuder också personer som står långt ifrån arbetsmarknaden möjlighet till såväl praktik som arbete inom våra verksamheter. Under 2025 har 173 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit 18 praktikplatser och visstidsanställt nio personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Vi ingår i Stockholms stads integrationspakt.

**Samarbeta med lokala aktörer och kraftsamla geografiskt****Lokala samarbeten**

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

Under 2025 har Fastighetsägarföreningen i Järva, tillsammans med ungdomar från Ungdomshuset i Husby fortsatt att genomföra trygg-

hetsvandringar för att beakta och fånga upp olika perspektiv på trygghet. I Rågsved har Svenska Bostäder, tillsammans med olika aktörer i området, för åttonde året i följd deltagit i den årliga trygghetsdagen med temat ”Trygg i hemmet” som arrangeras av Fastighetsägare i Rågsved.

**På Lika Villkor**

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

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

**Lovaktiviteter**

Tillsammans med Familjebostäder och Stockholms hem och vårt dotterbolag Stadsholmen erbjuder vi en mängd olika sommarlovsaktiviteter i samarbete med idrotts- och kulturföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat simskola,

fotbollsskola, 4H-vistelser och teaterkollo till subventionerade priser eller avgiftsfritt. År 2025 var det 4 800 (4 300) barn och ungdomar som deltog i sommaraktiviteterna.

**Tryggare miljöer**

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

**Stöd till lokala föreningar och idrottsklubbar**

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

Vi samarbetade med Folkets Husby genom att bjuda in till firandet av eid, newroz och jul tillsammans med de boende i Järva. Omkring 600 personer deltog vid firandet av eid och newroz och drygt 450 deltog vid julfirandet, varav en stor del barn.

**Tillgänglighet**

Vi arbetar löpande för att på olika sätt öka tillgängligheten i vårt bestånd genom att till exempel åtgärda enkelt avhjälpna hinder. Under 2025 har bolaget fortsatt med åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd.



**Barnrättsveckan** På initiativ från Stockholms stad var Svenska Bostäder med och firade Barnrättsveckan i november. Utbildning för medarbetare i att kunna hjälpa barn i krissituationer, förstärkta arbetssätt för att möjliggöra barns rätt till trygg bostad, och trygghetsvandringar med barn och unga är exempel på vad vi som bolag bidrar med. Satsningen visar på hur våra gemensamma ansträngningar verkligen gör skillnad. Vi samarbetar till exempel med organisationerna Svenska med baby och Rädda Barnen.



## PERSPEKTIV 2: BOLAGET OCH HYRESGÄSTEN

**Öka utbudet av hyresrätter**

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

Svenska Bostäder arbetar även med att säkerställa att lägenheterna i beståndet brukas legalt och inte blir en del av den kriminella andrahandsuthyrningen. Svenska Bostäder har en dedikerad grupp för att stärka arbetet med detta. Totalt har 227 lägenheter friställts från olaga andrahandsuthyrning under 2025.

Under 2025 har ett forskningsprojekt som påbörjades 2023 fortsatt för att möjliggöra mer rörlighet i det befintliga beståndet och motverka inlåsnings effekter. Detta syftar till att minska trösklarna för stockholmarna att få lägenheter i det befintliga beståndet. Därutöver jobbar Svenska Bostäder med att utveckla internkönen som ytterligare en aktiv åtgärd inom stadens bostadsförsörjningsansvar.

**Dialog och samarbete med hyresgästerna**

Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Dialogen med hyresgästerna kan ske på många sätt och i olika forum men det är av största vikt

för Svenska Bostäder att upprätthålla en god kontakt med hyresgästerna för att säkerställa att deras behov tillgodoses. Under 2025 har vi arrangerat flera aktiviteter i olika områden i syfte att ge hyresgästerna ett ökat inflytande över sitt boende och dess omgivning.

**Boendeinflytande**

Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boendeinflytande. Inom ramen för detta avtal har hyresgästerna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under 2025 har det bildats tre nya så kallade grannföreningar. Det finns idag 100-talet aktiva föreningar hos Svenska Bostäder. Vi håller även dialog kring hur hyresgästerna själva kan bidra till ökad trygghet i områdena vilket ibland resulterar i att grannsamverkansgrupper startas.

**Ökad rörlighet och alternativa boenden**

Svenska Bostäder fortsätter att utveckla arbetet med att försöka bidra till ökad rörlighet i beståndet och erbjuda alternativa boendeformer. Detta har bland annat resulterat i att riktlinjer för byten har ändrats för att möjliggöra för fler att bo i lägenheter med ytor och hyror anpassade för deras behov. Under 2025 har Svenska

Bostäder ökat möjligheten för hyresgäster att få information om sin placering i internkönen, utan att de behöver besöka Bostadsförmedlingens hemsida. Svenska Bostäder lanserade 2024 ett digitalt bytestorg där hyresgäster som vill byta lägenhet kan hitta varandra. Användningen av bytestorget har fortsatt öka under året. Under 2025 har arbetet med att förmedla familjelägenheter (särskilda godkännandevillkor på minst antal hemmavarande barn) har fallit ut väl. Över 50 familjelägenheter har förmedlats under året.

**Samarbete med kommunens****sociala aktörer****Vräkningsförebyggande arbete**

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

**Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först**

Svenska Bostäder har länge arbetat med att hjälpa personer som haft problem med att hitta långsiktigt boende. Totalt har vi cirka 500 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 50 Bostad först-lägenheter, i vårt bestånd per den 31 december 2025.

Dessa lägenheter förmedlas av Bostadsför-

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

Svenska Bostäder har under året bidragit med 92 försöks- och träningslägenheter, varav 24 stycken gått till Bostad först.





### PERSPEKTIV 3: BOLAGET OCH MEDARBETAREN

#### En bra arbetsplats

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

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

#### En attraktiv arbetsgivare

För att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl nuvarande som potentiella medarbetare synliggör vi oss i olika medier, både tryckta och digi-

tala, men fokus ligger på det digitala. Vi deltar på arbetsmarknadsdagar och erbjuder praktik inom flera olika yrkesroller. Vi erbjuder också feriearbete för Stockholms stads ungdomar. Vi samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen för att starta upp utbildningar för personer som står utanför arbetsmarknaden. Med hjälp av en sådan utbildning kan de söka sig till oss och vår bransch.

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

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

#### Arbetsmiljö och hälsa

Bolaget arbetar proaktivt med arbetsmiljö och hälsa. Det är en långsiktig satsning för ett hållbart arbetsliv. När det gäller arbets-skador som rör hot- och våldssituationer har vi utvecklade program för att hantera dessa med det fokus och den snabbhet som krävs. Vi följer kontinuerligt upp tillbud och arbetsskador som rapporterats in till stadens incident-



**Feriejobbare.** Under 2025 tog Svenska Bostäder och Stadsholmen emot 173 feriearbetande ungdomar. Ungdomarna genomförde en väldigt fin insats i samtliga distrikt och Stadsholmen där de bland annat underhållsmålade i och runt våra fastigheter, ronderade samt höll rent och snyggt. De gör verkligen skillnad.

rapporteringssystem IA. De flesta rapporterna handlar om hot- och våldssituationer som riktas främst mot medarbetarna inom Förvaltningen. För att underlätta för medarbetarna att komma vidare efter en sådan in-

cident erbjuds stöd via företagshälsovården. En digital utbildning med fokus på att lära sig hantera hot- och våldssituationer finns för att vägleda medarbetarna i frågan. Alla medarbetare ska genomgå utbildningen och den



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

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

Avtal och samverkan

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

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

Mänskliga rättigheter

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

Det är vår övertygelse att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbets-

plats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster. Detta är något bolaget alltid beaktar vid rekryteringar, där vi arbetar enligt en modell för kompetensbaserad rekrytering samt att ålder och kön inte visas på de sökandes CV:n och där kravet på personligt brev har tagits bort.

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

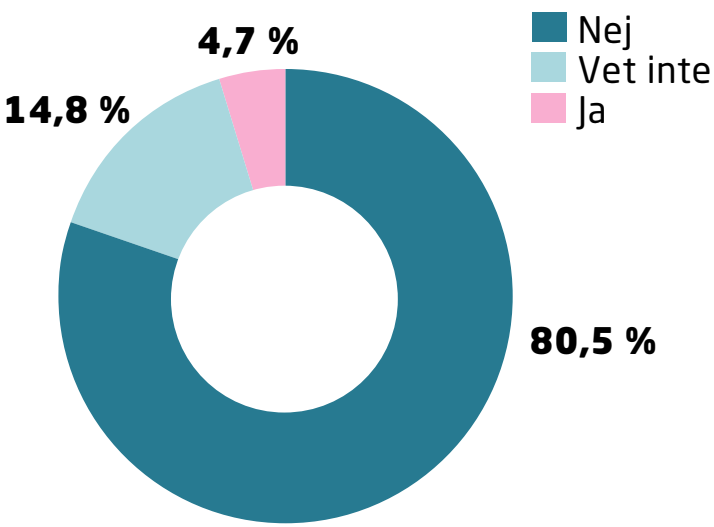
Som en del av vår introduktion får nyanställda delta i likabehandlingsseminarium, ett deltagaraktivt seminarium där medarbetare och chefer bland annat får diskutera likabehandling och jämställdhetsfrågor.

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

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

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

UPPLEVD DISKRIMINERING



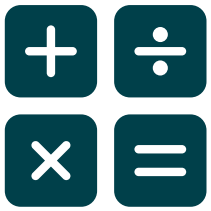
4,7 procent av hyresgästerna uppger att de upplevt diskriminering i mötet med Svenska Bostäder och Stads-holmen. Bolagens mål är att ingen hyresgäst ska uppleva diskriminering.



NYCKELTAL MEDARBETARE

	2024	2025
<b>Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut</b>	369	374
Varav kvinnor/män, %	51/49	51/49
Varav med kollektivavtal, %	100	100
Varav tjänstemän, %	78	77
Varav Fastighetsanställda, %	22	23
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	53/47	53/47
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	75/25	75/25
<b>Deltidsanställda vid årets slut, antal</b>	2	1
Varav kvinnor/män, %	100/0	100/0
<b>Personalomsättning, %</b>	10,5	12,5
<b>Medelålder</b>	48,3	48,3
<b>Sjukfrånvaro, %</b>	4,5	3,2
<b>Långtidssjukfrånvaro (&gt; 14 dagar), %</b>	2,9	1,8





# Ekonomisk hållbarhet

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

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

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

Investeringsvolymen sjönk under 2025 något från en tidigare hög nivå och investeringarna i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital.

Extern finansiering sker via Stockholms stads internbank. Svenska Bostäders finansverksam-

het regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Svenska Bostäder antagna finanspolicyn.

## Långsiktigt hållbara finanser

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

Det operativa resultatet för 2025 uppgick till 263 mnkr, jämfört med 129 mnkr föregående år. Förbättringen förklaras främst av ett stärkt driftnetto, vilket speglar ett stabilare marknadsläge. Resultatet påverkades dock negativt av sjunkande lokalhyresintäkter, till följd av att många lokalhyresgäster haft ett utmanande år. De något lägre finansieringskostnaderna bidrog samtidigt positivt till resultatet.

## Byggprojekt

Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker på mark som upplåts med tomträtt av Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse sker på tomträtter som redan

är upplåtna till Svenska Bostäder. Vårt befintliga fastighetsbestånd ska vara väl underhållet, energieffektivt och renoveras varsamt.

## Styrning

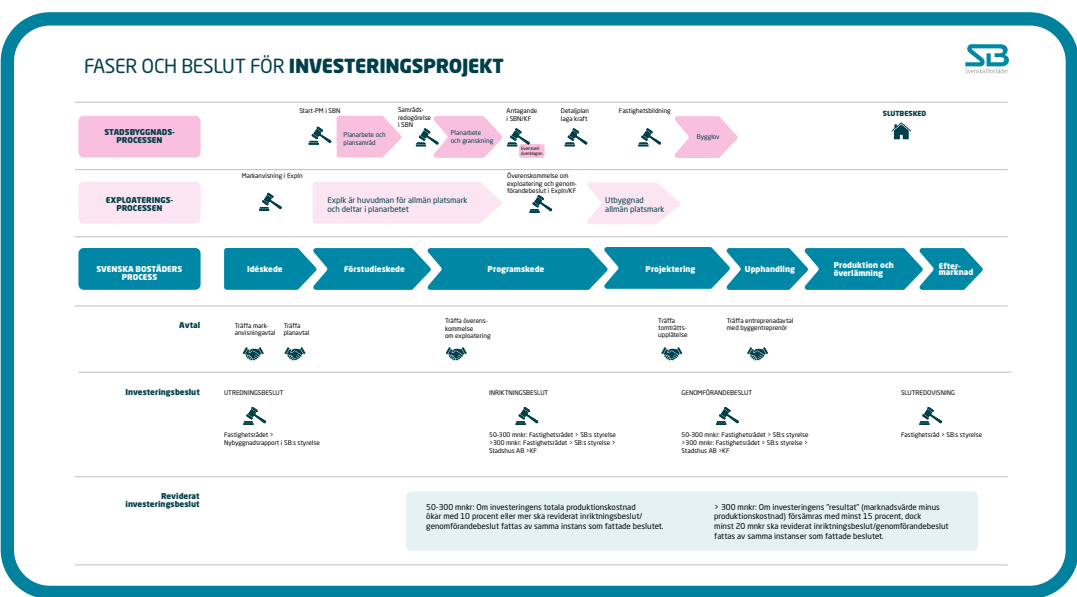
Stockholms stad formulerar mål för hur många bostäder som ska byggas. Målet är att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt som ger 3 500 nya hyresrätter under mandatperioden.

## Nyproduktion

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

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

Innan ett nyproduktionsprojekt kan påbörjas är det ofta nödvändigt att ta fram en ny detaljplan. Under planprocessen sker samråd



där myndigheter, föreningar, fastighetsägare, boende och andra intressenter har möjlighet att lämna synpunkter för att påverka projektets utformning. Kommunfullmäktige alternativt Stadsbyggnadsnämnden på delegation från kommunfullmäktige fattar beslut om att anta en ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden fattar även beslut om bygglov. Besluten om detaljplan och bygglov kan överklagas, vilket är vanligt då olika åsikter och intressen står mot varandra.

## Renovering/upprustning

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

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



investeringen överstiger fastställd beloppsnivå.

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

### Kundnöjdhetsundersökning

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

### Vi satsar på Miljöbyggnad

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

### Mål och utfall 2025

Under 2025 har noll bostäder färdigställts och 92 bostäder byggstartats. Målet för produktionsstarter låg för året på 92. Bolaget har fortsatt arbetet med att renovera varsamt och i dialog med hyresgästerna.



**Vi bygger nytt.** I december 2025 kom de sista modulerna på plats i projektet Kvarndammen i Rinkeby. Husen är i åtta våningar med stommar av trä och solceller på taken. – Svenska Bostäders fokus på Järva har resulterat i att vi kommer igång med detta viktiga projekt trots en utmanande marknad. Tack vare idogt arbete av projektet och vår fastighetsförvaltning, i samarbete med entreprenör, konsulter och Sveriges Allmännyttan, kommer vi om ett par år ha 92 nya hem färdigställda, säger vd Stefan Sandberg.



**Vi bygger om.** Vi genomför ett stort antal stambyten varje år. För att arbetet ska flyta på smidigt så ser vi nu över våra arbetssätt i samband med samråd och medgivande. Att erbjuda digital signering är en av de förändringar som införts. Vi har också själva producerat en film som förklarar hur ett stambyte går till.





## Antikorrupsionsarbete

Svenska Bostäder arbetar i bygg- och fastighetsbranschen, en av de mest utsatta branscherna när det gäller korruption. Medarbetarnas kunskap om vilka regler som gäller och tydliga interna rutiner är avgörande för att säkerställa att arbetet bedrivs på rätt sätt.

Under 2025 har flera åtgärder för att minska risker kring korruption genomförts. För att öka kompetensen om vad korruption innebär och vilka lagar och regler som gäller ges en antikorrupsionsutbildning till nya medarbetare. Cirka 60 procent av de anställda har genomgått utbildningen.

### Inköp

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

### Lägenheter och lokaler

Svenska Bostäder lämnar alla lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. För att få en lägenhet hos oss ska man antingen stå i den reguljära bostadskön och söka en lägenhet

där, bo hos något av de allmännyttiga bolagen i Stockholm och söka en lägenhet via internkön eller genomföra ett lägenhetsbyte.

Under året har Svenska Bostäder friställt 227 lägenheter, Stadsholmen inkluderat. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som uppdateras årligen. Svenska Bostäder har även infört riktlinjer för lägenhetsbyte med syfte att förtydliga vår roll som fastighetsägare vid hantering av lägenhetsbyte. Vår roll som fastighetsägare är främst att göra en bedömning av att lägenhetsbytet sker på ett korrekt och riktigt sätt.

### Visselblåsare

Svenska Bostäder omfattas av Stockholms stads stadsövergripande visselblåsarfunktion. Svenska Bostäder stöttar staden om ett visselblåsarärende skulle inkomma. Under 2025 har vi inte haft några visselblåsarärenden. Andra ärenden som ej bedömts vara visselblåsarärenden har hanterats i vår linjeorganisation.



### SVENSKA BOSTÄDERS ARBETE FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION UTGÅR FRÅN:

- Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation.  
Webblänk: <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1832680>
- Stockholms stads program för inköp och upphandling.  
Webblänk: <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1821655>
- Läs mer om vårt upphandlingsarbete  
Webblänk: <https://www.svenskabostader.se/om-oss/upphandling>
- Regler för godkännande av hyresgäst, reglerna är gemensamma för stadens bostadsbolag Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Stadsholmen och Micasa fastigheter.  
Webblänk: <https://bostad.stockholm.se/sa-gar-det-till/bostadsregler/gemensamma-regler-for-godkannande-av-hyresgast/>
- Uppförandekod för leverantörer  
Webblänk: <https://www.svenskabostader.se/globalassets/om-oss/foretagsfakta/uppforandekod-for-leverantorer.pdf>





## Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder arbetar för att minska miljöpåverkan under byggnadernas livscykel. Samtidigt verkar bolaget för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljöanpassat. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av byggprojekt, hållbar förvaltning och information till hyresgästerna. Stockholms stads miljöprogram för 2024–2030, vår verksamhetspolicy och försiktighetsprincipen är utgångspunkt för Svenska Bostäders miljöarbete.

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

- **Minimera klimatpåverkan**

- **Resurseffektiva materialflöden**

- **Sund inomhusmiljö**

- **Fastigheter och material utan farliga ämnen**

- **Främja biologisk mångfald**

Hur Svenska Bostäder arbetar för att minimera klimatpåverkan beskrivs närmare i nästa kapitel. Bolaget jobbar löpande med resurseffektiva materialflöden genom att underlätta insamling och sortering av avfall från hyresgästerna. Svenska Bostäder har cirka 240 miljöstugor och Stadsholmen har ett 80-tal miljörum där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall.

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

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

### Klimatpåverkan

Svenska Bostäders verksamhet ger upphov till stora mängder klimatutsläpp. Bolaget arbetar för att halvera detta till 2030, vilket innebär att

åtgärder behöver genomföras inom en rad områden. Svenska Bostäder har kartlagt samtliga utsläpp, både direkta och indirekta, som bolagets verksamhet ger upphov till. Utifrån kartläggningen har arbete påbörjats att nå våra mål.

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

Svenska Bostäder har under 2025 större energieffektiviseringsprojekt i nio stycken fastigheter enligt en metod som etablerades under 2021. Metoden innefattar att identifiera byggnader med hög total och relativ förbrukning för att, om tekniskt rimligt, installera frånluftsvärmeåtervinning. I de enskilda projekten har energieffektiviseringar på upp till cirka 40 procent uppnåtts. Även många mindre energieffektiviseringsåtgärder har genomförts i fastighetsbeståndet.

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



### KLIMATEFFEKTIVT BYGGANDE

Byggverksamhet utgör den största delen av Svenska Bostäders klimatutsläpp. Som ett led i bolagets klimatarbete togs därför en vägledning för climateffektivt byggande fram 2023. Vägledningen omfattar både nyproduktion och ombyggnadsprojekt.

Under 2025 genomgick vägledningen en större omarbetning för att reflektera det som bolaget lärt sig av de senaste årens arbete och den tekniska utveckling som skett i omvärlden. Den nya versionen finns publicerad på Svenska Bostäders hemsida för att övriga aktörer i branschen ska kunna ta del av bolagets erfarenheter.



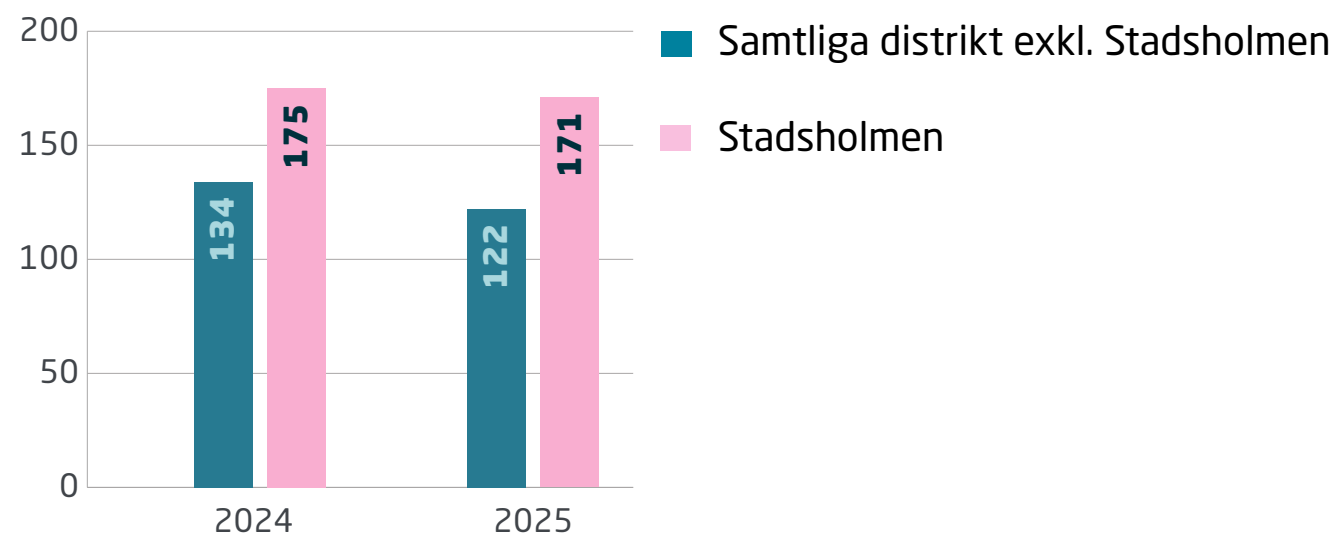
Svenska Bostäder har under 2025 installerat fyra stycken solcellsanläggningar, motsvarade cirka 820 m<sup>2</sup> panyta. Sammantaget producerades 1 426 MWh el i solcellsanläggningarna. Av detta så användes 67 procent i byggnaderna och resterande 33 procent exporterades till elnätet.

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

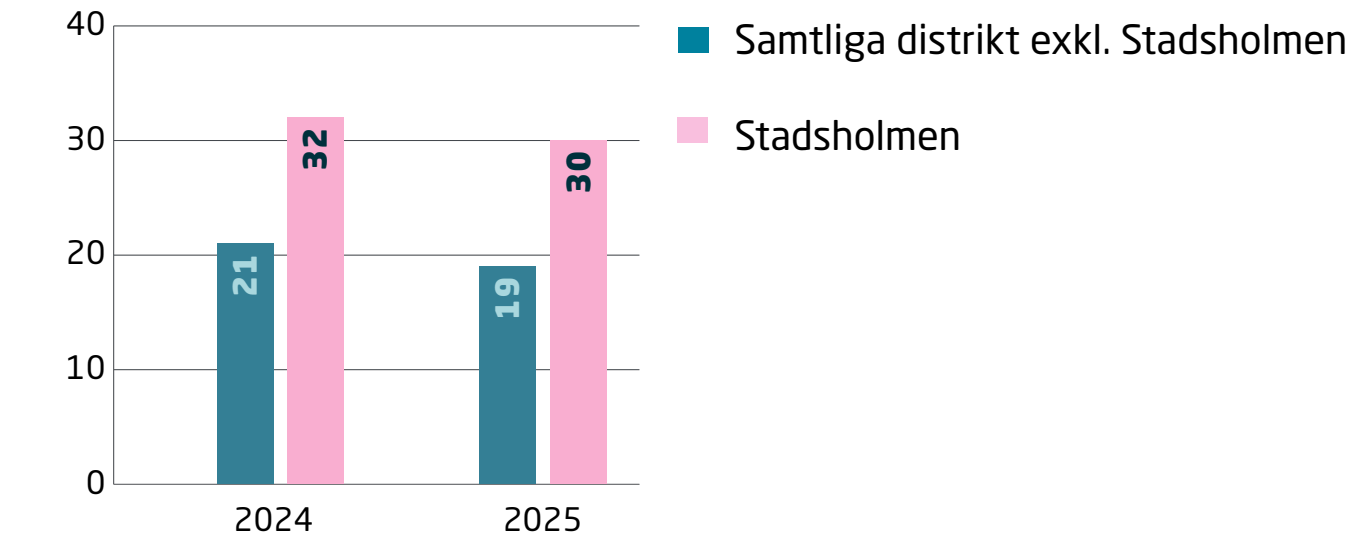
Svenska Bostäder arbetar för att minska klimatpåverkan från egna fordon och transporter. Samtliga fordon klassades som miljöbilar när de köptes in. I samband med utbyte och nyinköp av bilar har elbilar prioriterats under flera år, vilket resulterat i att endast enstaka bränsledrivna bilar återstår i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

Under 2025 har bolaget fortsatt sin medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ. Svenska Bostäder försöker även underlätta för hyresgäster att minska sina utsläpp, exempelvis genom installation av laddningsmöjligheter för elbilar vid bolagets parkeringar.

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



**ANVÄNDNING AV EL  
KWH/KVM BOA/LOA**



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

Fjärrvärme och el

16 077 ton

Företagets egna fordon

5 ton



**STÄNDIG ENERGIEFFEKTIVISERING**

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Under året har energiprojekt färdigställts i nio fastigheter. De genomförda projekten ger önskat resultat och energianvändningen har minskat kraftigt under året.

Ett innovativt projekt som färdigställdes under hösten är fastigheten Fondbersån 1 i Hässelby (se bilder) där återvinning installerats på såväl frånluften som avloppsvattnet. Energianvändningen beräknas minska med cirka 50 procent i den aktuella fastigheten.



# Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Svenska Bostäders nionde hållbarhetsredovisning och för närvarande planeras endast en till att publiceras på bolagsnivå. Redovisningen är utifrån kraven i Årsredovisningslagen.


**Tidigare har Global Reporting Initiatives (GRI)** standard för rapportering använts men då CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) innebär stora förändringar har Svenska Bostäder frångått GRI. Från och med 2027 års redovisning kommer hållbarhetsredovisningen ingå i den övergripande koncernens rapportering.

Svenska Bostäder och dotterbolaget Stadsholmen omfattas av rapporteringen. I de fall det finns ytterligare avgränsningar i rapporten beskrivs

detta i texten. I vissa fall särredovisas Stadsholmen till följd av att Stadsholmens byggnader har höga bevarandevärden, vilket medför att möjligheten att göra förändringar i dem för till exempel energieffektivisering är starkt begränsad.

**Hållbarhetsredovisningen omfattar** detta dokument och information som det länkas till på webben. Rapportering sker per kalenderår och rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2025. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2025.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–28 och uppfyller kraven enligt Årsredovisningslagen på avlämnande av hållbarhetsrapport.



**Konst i kvarteren** I maj invigdes konstverket "MangoMama" skapat av konstnären Johan Ström. Det pryder nu gården i kvarteret Mangon på Södermalm.



# Energi- data

Ämne	Indikator	Enhet	2022	2023	2024	2025
Energi	Total energianvändning inom organisationen	MWh	345 109	337 530	328 091	281 914
	Total bränsleanvändning	MWh	45	36	28	28
Energianvändning i våra fastigheter						
	EI 1)	MWh	46 923	45 961	46 278	47 284
	Fjärrvärme	MWh	298 186	291 584	280 392	233 112
	Solelsproduktion	MWh	820	1 045	1 320	1 426
	Solvärme	MWh	116	109	101	92
Såld energi						
	Solel till nätet	MWh	303	400	445	472
Energi-intensitet						
	Energiintensitet inom organisationen					
	EI 2)					
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	20,1	20	21	19
	Stadsholmen 3)	kWh/kvm	31	30	32	30
Uppvärmning 4)						
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	138	138	134	122
	Stadsholmen	kWh/kvm	176	180	175	171
	EI	MWh	43 354	41 932	42 440	44 107
	Uppvärmning	MWh	289 659	295 479	290 893	281 334
	Total energianvändning	MWh	333 013	337 411	333 333	325 441
	Area Svenska Bostäder 5)	kvm	1 922 769	1 933 859	1 960 684	2 084 587
	Area Stadsholmen 5)	kvm	154 842	154 848	155 292	155 141
Scope 1						
	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 6)	ton CO <sub>2</sub> e	17,1	8,5	7	5
Scope 2						
	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) 7)					
	Platsbaserade utsläpp	ton CO <sub>2</sub> e	19 481	16 630	17 539	16 077
	Marknadsbaserade utsläpp 8)	ton CO <sub>2</sub> e	16 102	13 412	14 300	13 287

(1) Fastighetsel inklusive tvättstugor samt el till värmepumpar.

(2) Fastighetsel inklusive tvättstugor exklusive el till värmepumpar.

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

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

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

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

(7) Baseras på Stockholm Exergi AB Miljönyckeltal 2025, Bra miljöval mix och Emissionsfaktorer för nordisk elmix år 2021-2023.



# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 9–28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den*

*lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Fredrik Enblom**

AUKTORISERAD REVISOR



# AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING 2025



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Svenska Bostäder avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Ägarförhållanden

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

## Verksamheten

Verksamheten omfattar hela kedjan från nyproduktion och utveckling till ägande, förvaltning och uthyrning av bostäder och lokaler i Stockholm. Vårt uppdrag är att skapa stabilt långsiktigt värde och ett hållbart kassaflöde, samtidigt som vi bygger förtroendefulla och nära relationer med våra hyresgäster över tid.

Svenska Bostäder är moderbolag i en koncern med flera helägda dotterbolag. Ett av dessa är AB Stadsholmen, som ansvarar för fastigheter med särskilt kulturhistoriskt värde. Stadsholmens verksamhet präglas av ett varsamt förvalterskap där bevarandet av Stockholms kulturarv kombineras med en långsiktigt hållbar och affärsmässig utveckling.

Vår vision, ”Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen”, uttrycker ambitionen att skapa hållbara miljöer i samverkan med medarbetare, hyresgäster, entreprenörer, samarbetspartners och stockholmarna i stort. Visionen omfattar både livet i våra fastigheter och det som sker mellan dem – i stadsdelarna, mötesplatserna och det gemensamma samhällsbygget. Målet är ett hållbart liv, för alla.

Vid årets slut omfattade koncernens förvaltning 686 (686) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 2 400 (2 400) tusen kvadratmeter, inklusive garage. Bostadsbeståndet uppgick till 28 905 (28 903) lägenheter. Därutöver förvaltades 3 944 (3 938) lokaler med en sammanlagd yta om 426 (426) tusen kvadratmeter. Lokalerna utgör en viktig del av bolagets stadsdelsutveckling och bidrar till att möjliggöra service, handel och omsorg i och nära våra bostadsområden.

Under 2025 har bolaget fortsatt att förena en långsiktigt hållbar ekonomi med sitt samhällsuppdrag och ett växande ansvar i klimatomställningen. Bygg- och fastighetsmarknaden har

fortsatt varit utmanande, vilket påverkat möjligheterna att starta nyproduktionsprojekt i önskad omfattning. Bolaget har därför fortsatt att planera om projektportföljen och tagit steg mot ett mer industriellt byggande, där Stockholmshusen och konceptbostäder är viktiga inslag.

Parallellt har bolaget utvecklat fastighetsförvaltningen genom driftoptimering och energieffektiviseringsinsatser, med stärkt uppföljning av energiprestanda och förbättrade arbetssätt som skapar bättre förutsättningar för en effektiv och hållbar förvaltning.

Hyresgästdialogen har fortsatt varit central under året. Genom Hemokrati och återkommande möten i bostadsområdena har hyresgäster fått ökade möjligheter att påverka sitt boende och sin närmiljö. Bolaget har även arbetat aktivt för att öka rörligheten i beståndet och bättre matcha stora lägenheter till barnfamiljer med störst behov.

Medarbetarnas engagemang har varit en viktig förutsättning för utvecklingen av verksamheten. Genom samverkan med stadens verksamheter och civilsamhället har trygghets- och bosociala insatser intensifierats, särskilt i Järvaområdet, samtidigt som arbetet mot oriktiga hyresförhållanden och det vräkningsförebyggande arbetet fortsatt med ett stärkt barnrättsperspektiv.

Bolaget har under året tagit viktiga steg i att utveckla förvaltningen, driva klimatomställningen framåt och stärka tryggheten för både hyresgäster och medarbetare, trots ett fortsatt utmanande omvärldsläge.

## Investeringar

Investeringar och utveckling av fastighetsbeståndet, både genom nybyggnation och underhåll av befintliga fastigheter, är en kärnverksamhet för bolaget. Under året uppgick de totala investeringarna i fastigheter och inventarier till 789 (1 144) mnkr, varav 132 (160) mnkr avsåg nyproduktion. Investeringar i om- och tillbyggnadsprojekt uppgick till 654 (664) mnkr, medan 3 (15) mnkr avsåg övriga investeringar. Under året färdigställdes inga nya bostadslägenheter.

## Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 26 367 (26 792) mnkr. Fastighetsbeståndet värderades med hjälp av analysverktyget Datscha, och värderingen har granskats och kvalitetssäkrats av Svefa enligt etablerade och erkända värderingsmetoder. Det totala marknadsvärdet för fastigheterna uppskattades till 73 017 (71 118) mnkr.



## Försäljningar/Förvärv

Under 2025 har bolaget varken förvärvat eller avyttrat några fastigheter.

## Marknad

Under 2025 har hyresmarknaden i Stockholm präglats av fortsatt hög och stabil efterfrågan på bostäder. Uthyrningsgraden har varit stark och vakanserna har bedömts förbli låga, vilket speglar en robust bostadsefterfrågan. Samtidigt har det makroekonomiska läget successivt förbättrats under året, med fallande inflation och räntesänkningar från Riksbanken som bidragit till ökad ekonomisk stabilitet. Trots detta har osäkerhet i omvärlden och ett fortsatt utmanande marknadsläge för vissa kommersiella aktörer inneburit en något svagare utveckling för delar av lokalmarknaden. Bolaget har därför fortsatt att föra en nära och aktiv dialog med hyresgästerna för att stärka relationerna och hitta långsiktigt hållbara lösningar. Sammantaget visar 2025 på en fortsatt stark bostadshyresmarknad, samtidigt som konjunkturen gradvis stärkts och ränteläget lättat.

## Resultat koncernen

De senaste årens ekonomiska utveckling med hög inflation och stigande räntor har haft en påtaglig påverkan på bolagets kostnads- och finansieringsförutsättningar. Under 2025 har dock inflationen fallit snabbare än väntat, sam-

tidigt som räntor har sänkts, vilket bidragit till ett minskat inflationstryck och en gradvis stabilisering av det ekonomiska läget. Trots fortsatt osäkerhet i omvärlden har utvecklingen under årets senare del skapat ökad förutsägbarhet kring bolagets framtida ekonomiska utveckling.

Hyresintäkterna ökade under året och uppgick till 3 774 (3 573) mnkr. Denna tillväxt beror främst på den generella hyreshöjningen för bostäder, indexeringen av hyror i kommersiella lokalkontrakt samt av att bolaget ägt fastigheten Lomholmen 1 under hela 2025, till skillnad från föregående år. Ingen inflyttning har skett i nyproducerade lägenheter under året, vilket innebär att dessa inte bidrog till ökade hyresintäkter.

Driftkostnaderna exklusive av- och nedskrivningar på fastigheter ökade med 2 (10) procent och uppgick till 1 949 (1 920) mnkr vilket gav ett driftnetto på 1 687 (1 516) mnkr. Överskottsgraden ökade därmed till 41,1 (39,0) procent. Driftnetto per kvadratmeter uppgår till 738 (670) kr/kvm. Av- och nedskrivning av fastigheter uppgick till 1 002 (952) mnkr vilket ger ett bruttoresultat på 685 (564) mnkr. Under 2025 genomfördes inga fastighetsförsäljningar.

Finansnettot förbättrades något och uppgår till -331 (-358) mnkr. Resultat efter finansiella poster uppgår till 263 (129) mnkr.

## Finans

De räntebärande skulderna fortsatte ner och minskade med 489 (65) mnkr och uppgick till 12 259 (12 748) mnkr vid årets slut. Finansieringen sker via Stockholms stads finansavdelning, där räntan baseras på den genomsnittliga räntan för kommunkoncernens externa skulder. Marginalerna för kommunkoncernens bolag anpassas till respektive bolag två gånger per år. Under 2025 uppgick bolagets marginal- och omkostnadsersättning till 0,33 (0,27) procent under perioden januari–juni samt till 0,36 (0,30) procent under perioden juli–december.

Under året uppgick den genomsnittliga räntan till 2,70 (2,76) procent. Räntekostnaderna minskade något och uppgick till 345 (365) mnkr.

Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 14 631 (14 426) mnkr. Soliditeten uppgick till 51,7 (50,5) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 68,9 (68,0) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt” på sidan 35.

Kassaflödet från den löpande verksamheten resulterade i ett överskott på 1 276 (1 205) mnkr. Investeringar med kassaflödespåverkan uppgick till 787 (1 140) mnkr. Årets investeringar i nybyggnation var lägre jämfört med 2024 och uppgick till 132 (466) mnkr.

## Risker

År 2025 har präglats av en fortsatt osäker omvärld med ökad geopolitisk oro och svårbedömda internationella förutsättningar. Samtidigt har inflationen fallit snabbare än förväntat under året, både i Sverige och internationellt, vilket har bidragit till ett gradvis minskat inflationstryck och förbättrade tillväxtutsikter i svensk ekonomi. Trots detta har finans- och räntemarknaden under perioder varit avvakande, och osäkerheten kring den framtida ränteutvecklingen har kvarstått.

Bolagets intäkter utgörs huvudsakligen av bostadshyror inom Stockholms kommun. Efterfrågan på bostäder med rimliga hyror bedöms fortsatt som stabil och risken för marknadsrelaterade vakanser i bostadsbeståndet är låg. Samtidigt kvarstår risker kopplade till hushållens ekonomiska situation, där kostnadsutvecklingen för bland annat energi och räntor fortsatt kan påverka betalningsförmågan negativt.

Inom det kommersiella beståndet kvarstår risken för fortsatt ökade vakanser. Trots att svensk ekonomi under året har visat tecken på förbättrad tillväxt påverkas många verksamheter fortsatt av osäkerhet i omvärlden och ett utmanande marknadsläge. Även om hyreshöjningar kopplade till inflation har genomförts under de senaste åren innebär marknadsläget 2025 fortsatt osäkerhet för lokalhyresgäster,



vilket kan påverka deras förmåga att fullfölja sina åtaganden.

Bolaget är exponerat för ränterisk genom sin upplåning via kommunkoncernen. Under året har Riksbanken genomfört räntesänkningar och signalerat att styrräntan förväntas kvarstå på en stabil nivå under överskådlig tid. Vid utgången av 2025 var den genomsnittliga räntebindningstiden (durationen) 1,96 (2,08) år.

Utöver de finansiella riskerna identifierar och hanterar bolaget kontinuerligt verksamhetsrelaterade risker som kan påverka verksamheten. Genom ett systematiskt och förebyggande arbete strävar bolaget efter att minimera påverkan och skapa trygghet för både hyresgäster och medarbetare. Utmaningar kopplade till social oro kan påverka tryggheten i vissa bostadsområden. Bolaget bedriver därför ett aktivt trygghetsarbete i samverkan med myndigheter, stadsdelar och civilsamhälle, samt genom insatser för att stärka den fysiska säkerheten i fastigheterna och öka tryggheten.

Klimatförändringar, exempelvis i form av skyfall och perioder med höga temperaturer, kan medföra ökade utmaningar för både fastigheterna och hyresgästernas välbefinnande. Bolaget arbetar förebyggande genom anpassningsåtgärder och långsiktig planering för att begränsa riskernas påverkan.

Fastigheternas säkerhet är fortsatt en central prioritering för bolaget. Arbetet med att utveckla

och stärka brandskyddet bedrivs löpande för att minska risken för bränder och bidra till en trygg boende- och arbetsmiljö för både hyresgäster och medarbetare.

Bolaget är även medveten om risken för otillbörlig påverkan i verksamheten. För att motverka exempelvis bedrägerier och korruption tillämpas tydliga rutiner, utbildningsinsatser och interna kontroller. Rekryteringsprocesserna genomförs dessutom med stor noggrannhet och transparens.

Bolaget arbetar strukturerat och förebyggande med riskhantering. Genom ett långsiktigt och proaktivt arbete skapas goda förutsättningar att möta framtida utmaningar på ett tryggt och balanserat sätt, samtidigt som verksamheten fortsätter att utvecklas i linje med bolagets mål.

### **Hållbarhetsrapport**

Hållbarhetsrapporten är förenlig med Årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet §11 enligt den äldre lydelsen innan 1 juli 2024 och upprättas som en separat rapport, fristående från årsredovisningen. Rapporten har överlämnats till revisorn i samband med årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på sidorna 4–28 i detta dokument.

### **Utsikter för 2026**

Under 2026 fortsätter bolaget att arbeta för att möjliggöra prisvärda bostäder och bidra till en mer välfungerande bostadsmarknad i Stockholm. Fokus ligger på att utveckla ett varierat utbud av boendelösningar som möter olika behov och ekonomiska förutsättningar. Nyproduktionsverksamheten planeras genomföras med ökad selektivitet, där industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder utgör fortsatt viktiga inslag i detta arbete.

Parallellt har bolaget ett fortsatt högt fokus på underhåll och ombyggnation av det befintliga beståndet. Genom varsam renovering, energieffektiviseringsåtgärder, utbyggnad av solceller och laddinfrastruktur stärker bolaget både fastigheternas långsiktiga värde och bidrar till stadens klimatomställning. Arbetet bedrivs i linje med Stockholms stads mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Bolagets ekonomiska stabilitet är fortsatt central. Efter en period av kraftiga kostnadsökningar och ett ansträngt marknadsläge bedöms utvecklingen successivt stabiliseras. Intäkterna förväntas öka främst genom nya hyresöverenskommelser och avtalsjusteringar, då inga inflyttningar i nyproducerade lägenheter planeras under året.

Trygghetsarbetet är även under 2026 en starkt prioriterad del av bolagets verksamhet. Genom bosociala insatser, samverkan med andra sam-

hällsaktörer och fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna fortsätter bolaget att arbeta för ökad trygghet i bostadsområdena. Särskilda insatser riktas mot Järvaområdet, där bolaget tillsammans med stadens verksamheter bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

För att möta framtidens utmaningar fortsätter bolaget också att utveckla sina arbetssätt och stärka kompetensen inom organisationen. Genom ökat hyresgästinflytande, bland annat inom ramen för Hemokrati, samt ett aktivt arbete med likabehandling och en attraktiv arbetsmiljö, skapas förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av verksamheten.

Utsikterna för 2026 kännetecknas av en balanserad ambition att förena ekonomisk stabilitet med socialt ansvar, klimatomställning och långsiktig förvaltning av bolagets bestånd.



# Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står, kr:		2025
Balanserad vinst		11 892 874 005
Årets resultat		193 848 218
Summa		12 086 722 223
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Till aktieägarna utdelas		0
I ny räkning balanseras		12 086 722 223
Summa		12 086 722 223
Det egna kapitalet i Svenska Bostäder är 13 910 (13 716) mnkr Det egna kapitalet i koncernen Svenska Bostäder är 14 686 (14 477) mnkr		

**Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition**  
Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av förvärvsvärdeметoden. Moderbolagets egna kapital redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och Årsredovisningslagen och koncernredovisning (K3).



# 5 år i sammandrag 2025

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hysesintäkter	3 774	3 573	3 352	3 180	3 102
Övriga förvaltningsintäkter	134	123	107	102	119
Nettoomsättning	3 908	3 696	3 459	3 282	3 221
Driftkostnader	-1 949	-1 920	-1 742	-1 579	-1 564
Tomträttsavgälder	-187	-176	-168	-161	-158
Fastighetsskatt	-85	-84	-84	-91	-89
Driftnetto	1 687	1 516	1 465	1 452	1 410
Av- och nedskrivning av fastigheter	-1 002	-952	-1 347	-967	-925
BRUTTORESULTAT	685	564	118	485	485
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-91	-74	-83	-80	-88
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4	-9	268	579
RÖRELSERESULTAT	594	487	26	673	976
Finansiella intäkter	14	7	3	3	10
Finansiella kostnader	-345	-365	-278	-106	-101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	263	129	-249	570	885
Skatt på årets resultat	-54	-30	55	-113	-184
ÅRETS RESULTAT	209	99	-194	457	701
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	205	96	-196	451	698
Minoritetsintresse	4	3	2	6	3
OPERATIVT RESULTAT	263	129	-249	297	298
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Immateriella anläggningstillgångar	33	53	58	63	68
Materiella anläggningstillgångar	28 083	28 295	28 121	28 177	29 269
Finansiella anläggningstillgångar	139	160	135	133	32
Omsättningstillgångar	143	186	376	154	111
SUMMA TILLGÅNGAR	28 398	28 694	28 690	28 527	29 480

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital	14 631	14 426	14 330	14 534	14 086
Minoritetsintresse	55	51	48	46	41
Avsättningar	635	597	550	605	509
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	13 077	13 620	13 762	13 342	14 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 398	28 694	28 690	28 527	29 480
Kapital					
Justerat eget kapital	51 671	49 621	47 980	52 104	53 500
Bedömt verkligt värde fastigheter	73 017	71 118	67 963	72 447	75 506
FASTIGHETSUPPGIFTER, 25-12-31					
Antal lägenheter	28 905	28 903	28 463	28 076	27 623
Antal lokaler	3 944	3 938	3 901	3 868	4 176
Antal bilplatser	10 049	9 997	10 237	10 265	10 284
Summa uthyrningsobjekt	42 898	42 838	42 601	42 209	42 083
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 858	1 858	1 834	1 821	1 809
Yta lokaler, 1000-tal kvm	426	426	411	411	538
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	149	149	152	153	152
Summa yta, 1000-tal kvm	2 433	2 433	2 397	2 385	2 499
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	305	0	0	0
Nyproduktion	132	160	653	876	862
Om- och tillbyggnad	654	664	647	589	811
Övriga investeringar	3	15	11	10	14
Summa investeringar	789	1 144	1 311	1 475	1 687
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	0	0	0	1 566	347
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	41,1	39,0	40,5	42,5	41,6
Fastigheternas direktavkastning	5,8	5,3	5,4	5,3	5,0
Avkastning eget kapital	1,4	0,7	-1,7	3,1	5,1
Avkastning totalt kapital	2,1	1,7	0,1	2,3	3,4
Avkastning justerat totalt kapital	0,8	0,7	0,0	0,9	1,3

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022	2021
Finansiering					
Soliditet	51,7	50,5	50,1	51,1	48,0
Justerad soliditet	68,9	68,0	67,6	68,8	67,7
Belåningsgrad bokfört värde	46,5	47,6	50,1	49,5	53,4
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	16,8	17,9	18,9	17,2	18,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,4	0,1	6,4	9,8
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2
Vakansgrad, lokaler	5,2	3,6	2,9	3,6	4,6
Vakansgrad, bilplatser	7,5	12,3	14,6	17,8	18,4
Omflyttning, bostäder	10,2	9,6	9,5	10,6	9,4
Hysesintäkter bostäder, kr/kvm	1 690	1 592	1 483	1 402	1 355
Hysesintäkter, lokaler, kr/kvm	1 621	1 610	1 534	1 398	1 313
Driftkostnad, kr/kvm	853	849	778	692	664
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	40	33	37	35	37
Personal					
Medelantal anställda	395	376	364	353	352
Personalomsättning, %	12,5	10,5	12,7	18,4	13,7
Sjukfrånvaro, %	3,3	4,5	4,7	5,1	4,2



# Definitioner

## Resultaträkning

*Driftnetto*

Hysesintäkter och övriga intäkter minus kostnader för drift inklusive reparationer, tomt-rättsavgälder och fastighetsskatt.

*Operativt resultat*

Resultat efter finansiella poster exklusive vinst vid avyttring av fastigheter.

## Kapital

*Justerat eget kapital*

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

*Bedömt verkligt värde*

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

av fastighetsinformationen. Varje fastighet har bedömts var för sig.

## Lönsamhet

*Överskottsgrad*

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

*Fastigheternas direktavkastning*

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

*Avkastning eget kapital*

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

*Avkastning totalt kapital*

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

*Avkastning justerat totalt kapital*

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

## Finansiering

*Soliditet*

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

## Justerad soliditet

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

*Belåningsgrad bokfört värde*

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

*Belåningsgrad bedömt verkligt värde*

Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

*Räntetäckningsgrad*

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

## Förvaltning

*Vakansgrad*

Outhyrt i förhållande till grundhyra inklusive index hyresintäkter, brutto.

*Omflyttning*

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder, inklusive kategori-bostäder. Från 2018 exkluderas nyproduktion som färdigställt under innevarande år.

*Bostadshyra, kr/kvm*

Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

*Lokalhyra, kr/kvm*

Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

*Driftkostnad, kr/kvm*

Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

*Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm*

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

## Förkortningar

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

## Personal

*Årsarbetare*

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



# Finansiella rapporter

## Koncernens resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter	3	3 774	3 573
Övriga förvaltningsintäkter	3	134	123
<b>Nettoomsättning</b>		<b>3 908</b>	<b>3 696</b>
Driftkostnader	4	-1 949	-1 920
Tomträttsavgälder		-187	-176
Fastighetsskatt		-85	-84
<b>Driftnetto</b>		<b>1 687</b>	<b>1 516</b>
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-1 002	-952
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>685</b>	<b>564</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-91	-74
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	0	-4
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	8	<b>594</b>	<b>487</b>
Finansiella intäkter	9	14	7
Finansiella kostnader	10	-345	-365
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>263</b>	<b>129</b>
Skatt på årets resultat	12	-54	-30
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>209</b>	<b>99</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		205	96
Minoritetsintresse		4	3

### KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

#### Hyresintäkter

Totala hyresintäkterna ökade under året och uppgick till 3 774 (3 573) mnkr. Ingen inflyttning i nyproducerade lägenheter har skett under året. Däremot ingår hyresintäkter från Lomholmen 1 med helårseffekt, vilket inte var fallet föregående år. Årets hyresöverenskommelse innebar en genomsnittlig höjning på 4,69 (4,99) procent från och med den 1 januari för moderbolaget. För dotterbolaget Stadsolmen motsvarade hyresöverenskommelsen en genomsnittlig höjning på 4,69 (5,2) procent från samma datum. Totalt för koncernen bidrog årets höjning till ökade intäkter på cirka 138 (135) mnkr jämfört med föregående år.

För en genomsnittlig tvårumslägenhet om 63 kvadratmeter motsvarade detta en hyreshöjning på cirka 380 kronor per månad.

Lokalhyresintäkterna för året uppgick till 661 (651) mnkr. Ökningen beror främst på indexjusteringar samt hyreshöjningar i samband med nytecknade avtal och omförhandlingar av befintliga kontrakt, samtidigt som vakanser på lokal-

sidan har haft en större inverkan än föregående år.

Även bilplatsintäkterna ökade något under 2025, i linje med en utveckling som fortsatt under de senaste åren, främst till följd av marknadsanpassade hyror och ett aktivt arbete med uthyrning.

Vakansgraden för lägenheter minskade något under året och uppgick i genomsnitt till 0,0 (0,1) procent. För lokaler fortsatte däremot den negativa utveckling som präglat de senaste åren, och vakansgraden ökade från i genomsnitt 3,6 procent under 2024 till 5,2 procent. Vakansgraden för bilplatser bibehöll samtidigt den positiva trenden och sjönk till 7,5 procent, jämfört med 12,3 procent föregående år. Sedan 2020 har vakansgraden för bilplatser därmed minskat med cirka 70 procent.

#### Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 949 (1 920) mnkr.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av tabell på sidan 39. Enskilda kostnadslag



kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader, eget material och köpta tjänster som städning, sotning och snöröjning, samt kostnader för fastighetsförsäkringar och förhandlingsersättningar. Totalt sett minskade dessa kostnader med -1 (2) procent jämfört med föregående år, främst till följd av ett milt och snöfattigt vinterväder.

Reparationskostnaderna ökade markant jämfört med föregående år och uppgick till 235 (212) kr/kvm. Kostnaderna avser såväl planerade som oplanerade reparationer samt förgävesprojektering. Förgävesprojekteringen kan främst kopplas till förändrade marknadsförhållanden, vilket har medfört behov av nyprojektering av projekt i tidiga skeden.

El- och värmekostnaderna ökade båda med cirka 1 (5) procent jämfört med föregående år. Värmekostnaderna utgör därmed omkring 16 procent av de totala driftkostnaderna. Ökningen av elkostnaderna förklaras främst av höjda elnätsavgifter, medan elanvändningen i stort sett varit oförändrad. För fjärrvärmen har priset höjts relativt kraftigt, men detta har delvis motverkats av en minskad fjärrvärmeanvändning. Minskningen beror framför allt på ett ovanligt varmt år, men även genomförda energieffektiviseringsåtgärder har bidragit.

Kostnader för vatten har ökat med 14 (23)

procent, vilket förklaras av nya prisökningar. Även kostnader för sophämtning har stigit markant, med en ökning på hela 22 (12) procent under året.

Lokal administration omfattar i huvudsak personalkostnader för anställda på distrikten exklusive fastighetsreparatörer och kundvärdar. I posten ingår även hyra för lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa utgifter, liksom kostnader för kund- och hyresförluster. Totalt sett minskade dessa kostnader med 13 procent, efter att de under 2024 ökade med 25 procent.

### **Tomträttsavgälder och fastighetsskatt**

Tomträttsavgälderna ökade med 11 (8) mnkr, främst till följd av ändrade avgäldsnivåer i befintliga tomträttskontrakt. Kostnaderna för fastighetsskatt steg marginellt till 85 (84) mnkr. Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder höjdes från 1 630 kr per lägenhet till 1 724 kr per lägenhet, samtidigt som vissa taxeringsvärden för lokaler har justerats.

### **Av- och nedskrivning av fastigheter**

Fastigheterna är indelade i femton olika komponenter, där avskrivningstiden för varje komponent anpassas efter dess förväntade livslängd. Vid utbyte av en komponent betraktas åtgärden som en investering som aktiveras i balansräkningen, medan den ersatta komponenten, i förekommande fall, utrangeras. Aktivering

sker endast om vissa beloppsgränser överskrids, vilka varierar beroende på fastighetens storlek. Åtgärder som understiger beloppsgränsen kostnadsförs direkt.

Kostnaderna för av- och nedskrivningar uppgår till 1 002 (952) mnkr. Inga nedskrivningar gjordes under 2025.

### **Centrala administrations- och försäljningskostnader**

Central administration och försäljning omfattar kostnader för vd, ekonomi, HR, fastighetsutveckling, verksamhetsutveckling samt ledningsfunktionerna för förvaltningen. Här ingår även kostnader för kommunikationsenheten, marknadsföring samt styrelse- och revisionsarvoden. De centrala administrations- och försäljningskostnaderna uppgick till 91 (74) mnkr. Utfallet för 2024 var samtidigt relativt lågt i ett flersåperspektiv, vilket bidrar till den tydliga ökningen under året.

### **Resultat vid avyttring av fastigheter**

Under året har bolaget inte avyttrat några fastigheter. Under 2024 motsvarade -4 mnkr utrangering av anläggningstillgångar.

### **Finansiella poster**

Koncernens finansnetto uppgick till -331 (-358) mnkr. Räntekostnaderna minskade något jämfört med föregående år och uppgick

till 345 (365) mnkr, vilket främst förklaras av en lägre genomsnittlig ränta om 2,70 (2,76) procent. Det starka kassaflödet från verksamheten bidrog samtidigt till att den räntebärande skulden minskade till 12 259 (12 748) mnkr.

### **Skatt**

Total skatt uppgår till -54 (-30) mnkr och består av förändringar i uppskjuten skatt.



VAKANSGRAD SAMT INTÄKTER OCH KOSTNADER 2025 JÄMFÖRT MED 2024

Vakansgrad % - årstotal	2025		2024	
Bostäder	0,03		0,1	
Lokaler	5,2		3,6	
Bilplatser	7,5		11,9	
Intäkter	mnkr 2025	kr/kvm 2025	mnkr 2024	kr/kvm 2024
Bostäder inkl tillval	3 140	1 690	2 937	1 591
Lokaler	691	1 621	671	1 610
Bilplatser	93	624	84	558
Outhyrt	-38	-16	-32	-13
Hysesbortfall och rabatter	-112	-46	-87	-36
<b>Totalt hyresintäkter</b>	<b>3 774</b>	<b>1 551</b>	<b>3 573</b>	<b>1 481</b>
Övriga intäkter	134	55	123	51
<b>Totalt intäkter</b>	<b>3 908</b>	<b>1 606</b>	<b>3 696</b>	<b>1 532</b>
Driftkostnader	mnkr 2025	kr/kvm 2025	mnkr 2024	kr/kvm 2024
Fastighetsskötsel	355	155	359	158
Reparationer	536	235	480	212
Vattenkostnader	131	57	115	51
El och kyla	98	43	97	43
Värmekostnader	321	141	319	141
Extern sophämtning	92	40	75	33
Lokal administration	398	174	459	203
Avskrivningar maskiner och inventarier	18	8	17	8
<b>Totalt</b>	<b>1 949</b>	<b>853</b>	<b>1 920</b>	<b>849</b>
Centrala administrations- och försäljnings-kostnader kr/kvm	mnkr 2025	kr/kvm 2025	mnkr 2024	kr/kvm 2024
Personalkostnader	64	28	57	25
Marknadsföring och information	15	6	11	5
Övriga konsultkostnader	7	3	4	2
Övriga centrala adm kostnader	5	2	3	1
<b>Totalt</b>	<b>91</b>	<b>40</b>	<b>74</b>	<b>33</b>

Beloppen i kolumnen kr/kvm är beräknad på intäkter dividerat med vägd yta för bostäder repektive lokaler och bilplatser. Driftkostnader är utfall dividerat med totalyta. Administrations- och försäljningskostnader är utfall dividerat med totalyta.



Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	33	53
Summa immateriella anläggningstillgångar		33	53
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	26 367	26 792
Inventarier	15	212	226
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 504	1 277
Summa materiella anläggningstillgångar		28 083	28 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	117	135
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	22	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		139	160
Summa anläggningstillgångar		28 255	28 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	19	28	23
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar	20	21	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	94	136
Summa kortfristiga fordringar		143	186
Summa omsättningstillgångar		143	186
SUMMA TILLGÅNGAR		28 398	28 694

mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier	22	1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		13 112	12 907
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		14 631	14 426
Minoritetsintresse		55	51
Summa eget kapital		14 686	14 477
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	2	1
Uppskjuten skatteskuld	12	603	566
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	30	30
Summa avsättningar		635	597
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		207	225
Övriga kortfristiga skulder	25	12 321	12 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	549	584
Summa kortfristiga skulder		13 077	13 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 398	28 694



# Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>1 519</b>	<b>0</b>	<b>12 811</b>	<b>48</b>	<b>14 378</b>
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	95	3	98
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>1 519</b>	<b>0</b>	<b>12 907</b>	<b>51</b>	<b>14 477</b>
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	206	3	209
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>1 519</b>	<b>0</b>	<b>13 113</b>	<b>54</b>	<b>14 686</b>



# Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	263	129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 022	974
Betald skatt	-6	232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 279	1 335
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	44	-33
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-47	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 276	1 205
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av dotterföretag	-	-28
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-790	-837
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-1
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-787	-866

mnkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-	-274
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-274
ÅRETS KASSAFLÖDE	489	65
Likvida medel vid årets början	-12 748	-12 813
Likvida medel vid årets slut	-12 259	-12 748
	2025-12-31	2024-12-31
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
1. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 020	970
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	3
Avsättningar till pensioner	1	-
Övriga avsättningar	1	1
Summa	1 022	974
2. Investeringar		
Investeringar i fastigheter	785	832
Övriga investeringar	5	5
Summa	790	837



# Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter	3	3 329	3 153
Övriga förvaltningsintäkter	3	100	90
Nettoomsättning		3 429	3 243
Driftkostnader	4	-1 749	-1 726
Tomträttsavgälder		-143	-135
Fastighetsskatt		-62	-62
Driftnetto		1 475	1 320
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-951	-908
BRUTTORESULTAT		524	413
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-90	-75
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	7	-	-4
RÖRELSERESULTAT	8	434	334
Finansiella intäkter	9	40	29
Finansiella kostnader	10	-346	-365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128	-1
Bokslutsdispositioner	11	107	154
RESULTAT FÖRE SKATT		235	153
Skatt på årets resultat	12	-41	-35
ÅRETS RESULTAT		194	117



## Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	13	33	53
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>33</b>	<b>53</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	24 612	25 045
Inventarier	15	23	26
Pågående ny- och ombyggnader	16	1 461	1 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 096</b>	<b>26 286</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	12	113	124
Andelar i koncernföretag	17	59	58
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	22	25
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>194</b>	<b>207</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 323</b>	<b>26 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	19	22	16
Aktuell skattefordran		-	-
Fordringar hos koncernföretag		1 004	1 076
Övriga fordringar	20	16	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	74	117
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 116</b>	<b>1 226</b>
Kassa och bank		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 116</b>	<b>1 226</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 439</b>	<b>27 772</b>

mnkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	22		
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>1 823</b>	<b>1 823</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fria reserver / Balanserad vinst		11 893	11 775
Årets resultat		194	117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 087</b>	<b>11 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 910</b>	<b>13 716</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	23	44	60
		<b>44</b>	<b>60</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	2	1
Uppskjuten skatteskuld	12	429	400
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	30	30
<b>Summa avsättningar</b>		<b>461</b>	<b>431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		198	220
Skatteskulder		5	9
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	25	12 332	12 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	487	515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 024</b>	<b>13 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 439</b>	<b>27 772</b>



# Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	1 519	0	304	11 961	-185	13 598
Överföring resultat föregående år	0	0	0	-185	185	0
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	117	117
Utgående balans 2024-12-31	1 519	0	304	11 775	117	13 716
Överföring resultat föregående år	0	0	0	117	-117	0
Lämnad utdelning	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	194	194
Utgående balans 2025-12-31	1 519	0	304	11 893	194	13 910



## Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	128	-1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	958	914
Betald skatt	-4	232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 082	1 145
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	201	92
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-138	-198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 145	1 039
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av dotterföretag	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-748	-765
Investeringar i finansiella tillgångar	-1	-30
Avyttring/Minskning av finansiella tillgångar	3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-746	-795

mnkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-	-274
Förändring koncernbidrag	89	90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89	-184
ÅRETS KASSAFLÖDE	488	60
Likvida medel vid årets början	-12 805	-12 865
Likvida medel vid årets slut	-12 317	-12 805
	2025-12-31	2024-12-31
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
1. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	958	913
Övriga avsättningar	-	1
Summa	958	914
2. Investeringar		
Investeringar i fastigheter	744	759
Övriga investeringar	4	6
Summa	748	765



# Noter

## NOT 1 Associationsform och säte

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

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

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

## NOT 2 Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt med tilllägg för eventuella uppskrivningar. Samtliga avskrivningar sker linjärt. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde, medan utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

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

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:	
	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme	100/300* år
Tak	40/50* år
Fasad inklusive balkonger	40 år
Fönster och ytterdörrar	50 år
Badrum	40 år
Lägenhet/lokal	25 år
El	50 år
Rör	50 år
Ventilation	30 år
Hiss/rulltrappor	20 år
Hyresgäst Anpassning	Hyreskontraktets löptid
Övrigt	25 år
Inventarier	5 år
Bredband	30 år
*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen	

### Fordringar

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar AB Svenska Bostäder och samtliga bolag där moderbola-

get vid årsskiftet direkt eller indirekt innehade mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

### Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande infly-

tande från Stockholms Stadshus AB. Härutöver har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag.

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

### Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Intäkter

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

Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

### Pensioner

#### Pensionsavtal tjänstemän

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

#### KAP-KL

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



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

#### *AKAP-KR*

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

#### **Pensionsavtal fastighetsanställda**

##### *SAF-LO avtalspension*

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

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, jus-

teringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

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

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

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

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

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

#### **Verkligt värde förvaltningsfastigheter**

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering

av fastigheterna i Svenska Bostäder samt en intern värdering av Stadsholmens bestånd. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Detta är baserat på analyser och genomförda transaktioner. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgälder och fastighetsskatt används i kalkylen. Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms i normalfallet ligga mellan cirka 1,10 och 7,55 procent.

#### **Nedskrivningar**

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

reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

#### **Leasingavtal**

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

#### **Offentliga bidrag**

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

#### **Finansiella poster**

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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



Not 3 Omsättning, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	3 140	2 937	2 934	2 755
Lokaler	691	671	438	426
Bilplatser	93	84	89	82
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-1	-2	-1	-2
Lokaler	-30	-20	-23	-17
Bilplatser	-7	-10	-7	-11
Avgår rabatter m m	-112	-87	-101	-80
Summa hyresintäkter	3 774	3 573	3 329	3 153
Övriga förvaltningsintäkter				
Övriga intäkter	115	109	81	76
Försäkringersättning	19	14	19	14
Summa övriga förvaltningsintäkter	134	123	100	90

Svenska Bostäder-koncernen har sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 153 (143) mnkr.

Not 4 Driftkostnader, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskötsel				
Reparationer	536	480	452	407
Vattenavgifter	131	115	120	105
El och gas	98	97	86	85
Värmekostnader	321	319	294	288
Extern sophämtning	92	75	80	67
Fastighetsadministration	398	459	391	448
Avskrivning inventarier	18	17	6	6
Summa driftkostnader	1 949	1 920	1 749	1 726

Not 5 Av- och nedskrivningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastigheter, enligt plan				
Immateriella anläggningar, enligt plan	982	947	931	903
Summa av- och nedskrivningar fastigheter	1 002	952	951	908
Inventarier	7	6	6	5
Bredband	11	11	-	-

### Not 6 Administrations- och försäljningskostnader

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

Ersättning till revisorer omfattar ansvarig revisor och Ernst & Young AB. Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncern-redovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisions-rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Ersättning utöver revisionsuppdraget delas i före-kommande fall upp i posterna revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, skatterådgivning och övriga tjänster.

Ersättning till revisorer, tkr	2025	2024
Revisionsuppdrag	1 201	1 277
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	220	122
Skatterådgivning	17	79
Övriga tjänster	18	-
Summa	1 456	1 478

Not 7 Resultat av avyttring av anläggningstillgångar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter				
Summa	-	-4	-	-4



Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Antal anställda</b>	374	369	354	348
Varav kvinnor	189	189	181	179
Varav män	185	180	173	169
<b>Medelantal anställda</b>	395	376	374	355
<b>Redovisning av könsfördelning Styrelsen</b>				
Antal kvinnor	7	7	3	3
Antal män	8	8	4	4
<b>Företagsledningen</b>				
Antal kvinnor	6	6	6	6
Antal män	2	2	2	2
<b>Sjukfrånvaro %</b>	3,3	4,5	3,2	4,4
Kvinnor	3,2	5,0	3,1	4,8
Män	3,3	4,0	3,3	4,0
<b>Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %</b>				
29 år och yngre	8,3	2,3	8,3	2,3
30–49 år	2,7	3,7	2,7	3,7
50 år och äldre	3,4	5,3	3,4	5,3
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
Löner och ersättningar	252	215	237	203
Sociala kostnader	100	115	96	111
(varav pensionskostnader)	27	48	26	47

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande verkställande direktör uppgår till 1,7 (1,4) mnkr. Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande verkställande direktör uppgår till 1,7 (1,4) mnkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda

Styrelse, vd och vvd	4	4	4	4
Övriga anställda	247	211	233	199

Löner och villkor för styrelsen och vd

Styrelsens ordförande

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

Övriga styrelseledamöter

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

Verkställande direktören

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Not 9 Finansiella intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat från externa aktier o andelar	12	1	12	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	27	23
Ränteintäkter, övriga	2	6	1	5
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>29</b>



Not 10 Finansiella kostnader, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	345	363	346	365
Övriga ränteutgifter	-	2	-	-
Summa räntekostnader	345	365	346	365
Kostnader för pantbrev och borgen	-	-	-	-
Summa finansiella kostnader	345	365	346	365

Svenska Bostäder har räntekostnader till Stockholms stad med 345 (365) mnkr.

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

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

Not 11 Bokslutsdispositioner, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	16	-11
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	76
Erhållna koncernbidrag från dotterbolag	-	-	91	89
Summa bokslutsdispositioner	-	-	107	154

Not 12 Skatter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Skattekostnader</b>				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Skatt tidigare taxeringar	-	-	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	-54	-30	-41	-35
Summa skattekostnader	-54	-30	-41	-35
<b>Aktuell skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	263	129	235	153
Skatt 20,6 %	-54	-27	-48	-31
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1	-1	-1	-1
Ej skattepliktiga intäkter	1	1	1	1
Ej avdragsgill ränta	6	-7	7	-7
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-201	-195	-191	-186
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-	-	-
Yrkade direktavdrag	53	72	41	62
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	190	189	179	179
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-5	-14	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	11	-18	12	-17
Summa aktuell skatt	0	0	0	0
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Fastigheter	-	7	-	-
Underskott	117	128	113	124
Summa uppskjuten skattefordran	117	135	113	124
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Fastigheter	552	509	429	400
Avskrivningar utöver plan	49	54	-	-
Periodiseringsfonder	2	2	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	603	566	429	400



Not 13 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	77	77	77	77
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-24	-19	-24	-19
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-20	-5	-20	-5
<b>Vid årets slut</b>	<b>-44</b>	<b>-24</b>	<b>-44</b>	<b>-24</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	<b>33</b>	<b>53</b>

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Byggnader</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	37 370	35 345	34 682	33 025
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	515	2 036	459	1 668
Avyttringar och utrangeringar	-1	-11	-1	-11
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 884</b>	<b>37 370</b>	<b>35 140</b>	<b>34 682</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-11 548	-10 707	-10 629	-9 828
Avyttringar och utrangeringar	1	8	1	8
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden*	-877	-849	-832	-809
<b>Vid årets slut</b>	<b>-12 424</b>	<b>-11 548</b>	<b>-11 460</b>	<b>-10 629</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Vid årets början	-800	-740	-657	-657
Årets nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-60	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-800</b>	<b>-800</b>	<b>-657</b>	<b>-657</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 660</b>	<b>25 021</b>	<b>23 023</b>	<b>23 396</b>
<b>Mark</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	579	539	513	513
Årets anskaffningar	-	40	-	-
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>579</b>	<b>579</b>	<b>513</b>	<b>513</b>
<b>Markanläggningar</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	1 968	1 822	1 923	1 778
Årets anskaffningar	19	146	17	145
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 987</b>	<b>1 968</b>	<b>1 940</b>	<b>1 923</b>



Not 14, forts	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-807	-712	-793	-700
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-99	-94	-97	-92
Återföring nedskrivning	-	-1	-	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>-906</b>	<b>-807</b>	<b>-890</b>	<b>-793</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 081</b>	<b>1 161</b>	<b>1 050</b>	<b>1 130</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	166	166	121	122
Årets anskaffningar	22	-	22	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>188</b>	<b>166</b>	<b>143</b>	<b>121</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-134	-130	-114	-113
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-7	-5	-3	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>-141</b>	<b>-134</b>	<b>-117</b>	<b>-114</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>7</b>
<b>Bokförda värden</b>				
Byggnader	24 660	25 021	23 023	23 396
Mark	579	579	513	513
Markanläggningar	1 081	1 161	1 050	1 130
Byggnadsinventarier	47	32	26	7
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>26 367</b>	<b>26 792</b>	<b>24 612</b>	<b>25 045</b>
<b>Verkligt värde</b>				
Förvaltningsfastigheter	<b>73 017</b>	<b>71 118</b>	<b>64 940</b>	<b>63 250</b>
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	30 247	30 159	27 327	27 485
Mark	5 200	6 075	4 799	5 641
Tomträtter och arrenden	17 655	19 783	13 609	15 572
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>53 102</b>	<b>56 017</b>	<b>45 735</b>	<b>48 698</b>

Not 15 Inventarier, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	451	426	96	81
Årets anskaffningar	4	28	4	18
Avyttringar och utrangeringar	-17	-3	-17	-3
<b>Vid årets slut</b>	<b>438</b>	<b>451</b>	<b>83</b>	<b>96</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-225	-212	-70	-68
Avyttringar och utrangeringar	17	3	17	3
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-18	-17	-7	-5
<b>Vid årets slut</b>	<b>-226</b>	<b>-225</b>	<b>-60</b>	<b>-70</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>212</b>	<b>226</b>	<b>23</b>	<b>26</b>

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

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

Not 16 Pågående ny- och ombyggnad, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Vid årets början	1 277	2 324	1 215	2 275
Årets investeringar	976	987	880	872
Kostnadsförda investeringar	-191	-155	-135	-108
Överfört till byggnader	-515	-1 711	-459	-1 668
Överfört till markanläggningar	-19	-146	-17	-144
Överfört till byggnadsinventarier	-22	-	-22	1
Överfört till inventarier	-2	-10	-1	-
Överfört till förbättring på annans fastighet	-	-13	-	-13
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 504</b>	<b>1 277</b>	<b>1 461</b>	<b>1 215</b>



Not 17 Andelar i koncern-företag, mnkr

			Koncernen		Moderbolaget	
			2025	2024	2025	2024
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
Vid årets början			-	-	58	20
Årets förvärv			-	-	1	38
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			-	-	<b>59</b>	<b>58</b>
<b>Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av aktier och andelar i koncernföretag</b>						
	Andel %	Antal/ Andel	2025	2024	2025	2024
Dotterföretag / Org nr / Säte						
AB Stadsholmen 556035-1511 / Stockholm						
	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm						
	100	1 000	-	-	0	0
IT-BO i Stockholm AB 556615-7292 / Stockholm						
	100	1 000	-	-	0	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB 556748-4141 / Stockholm						
	100	100 000	-	-	0	0
Fastighets AB Lomholmen 1 orgnr 559280-7233						
	100	500	-	-	39	38
Andel i procent avser andel av kapital/röster						

Not 18 Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr

			Koncernen		Moderbolaget	
			2025	2024	2025	2024
Andra långfristiga fordringar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			21	23	21	23
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>22</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>25</b>
<b>Andra långfristiga fordringar</b>						
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
Vid årets början			2	2	2	2
Avgår, kortfristig del			-1	-	-1	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar</b>						
	Antal/ Andel	Nom (tkr)	2025	2024	2025	2024
Andelar / Org nr / Säte						
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm						
	8	80	-	-	-	-
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna						
	7	-	3	4	3	4
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm						
	1	18 657	19	19	19	19
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>22</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

Not 19 Hyres- och kundfordringar, mnkr

			Koncernen		Moderbolaget	
			2025	2024	2024	2024
Hyresfordringar						
			-3	8	-4	6
Kundfordringar						
			31	15	26	10
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>28</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>16</b>



Not 20 Övriga fordringar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Momsfordran	7	7	7	7
Skattekonto	7	16	4	8
Övriga fordringar	7	4	5	2
Bokfört värde vid årets slut	21	27	16	17

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna intäkter	11	4	7	4
Tomträttsavgälder	47	45	36	34
Övriga förutbetalda kostnader	36	87	31	79
Bokfört värde vid årets slut	94	136	74	117

Not 22 Eget kapital	
Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100
Förslag till vinstdisposition, kr	
Till årsstämman förfogande står:	
Balanserad vinst	11 892 874 005
Årets resultat	193 848 218
Summa	12 086 722 223
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	12 086 722 223
Summa	12 086 722 223

Not 23 Obeskattade reserver, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan Inventarier				
Vid årets början	-	-	60	49
Förändringar under året	-	-	-16	11
Vid årets slut	0	0	44	60
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2025	-	-	-	-
Vid årets slut	0	0	0	0
Bokfört värde vid årets slut				
	0	0	44	60

Not 24 Avsättningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	1	1	1	1
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	1	-	1	-
Bokfört värde vid årets slut	2	1	2	1
Övriga avsättningar				
Vid årets början	30	30	30	30
Periodens förändring	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	30	30	30	30

Övriga avsättningar avser eventuella skadestånd.på projektet Plankan.



Not 25 Övriga kortfristiga skulder, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Checkräkningskrediter</b>				
Beviljad kreditlimit	13 900	13 900	13 900	13 900
Outnyttjad del	1 641	1 152	1 583	1 095
Utnyttjat kreditbelopp	12 259	12 748	12 317	12 805
Källskatt	5	5	5	4
Övriga skulder	57	57	10	10
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>12 321</b>	<b>12 810</b>	<b>12 332</b>	<b>12 819</b>

Per 2025-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 12 317 (12 805) mnkr.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna semesterlöner	24	24	23	22
Upplupna sociala avgifter	6	6	6	5
Övriga upplupna kostnader	169	215	158	196
Förutbetalda hyresintäkter	342	332	293	284
Övriga förutbetalda intäkter	8	8	7	8
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>549</b>	<b>584</b>	<b>487</b>	<b>515</b>

Not 27 Operationell leasing, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	3 275	3 166	3 058	2 960
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	419	424	231	231
Förfaller till betalning senare än fem år	56	55	42	35
<b>Summa</b>	<b>3 750</b>	<b>3 645</b>	<b>3 331</b>	<b>3 226</b>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	10	11	1	2
<b>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	6	6	6	6
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	10	15	10	15
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>21</b>
Under perioden erlagda leasingavgifter	7	7	7	7

Not 28 Ställda säkerheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uttagna pantbrev	3 274	3 274	2 890	2 890
Varav i eget förvar	3 274	3 274	2 890	2 890

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

Not 29 Eventualförpliktelser, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ansvarsbelopp Fastigo	4	4	4	4
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.



Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Deniz Butros (V)**  
ORDFÖRANDE

**Peter Jönsson (M)**  
VICE ORDFÖRANDE

**Johan Heinonen (S)**  
LEDAMOT

**Martin Sahlin (MP)**  
LEDAMOT

**Karin Hanqvist (S)**  
LEDAMOT

**Jonas Nilsson (M)**  
LEDAMOT

**Johanna Elgenius (L)**  
LEDAMOT

**Stefan Sandberg**  
VD

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

**Fredrik Enblom**  
AUKTORISERAD REVISOR  
ERNST & YOUNG AB



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30–57 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovis-

ningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

### Revisorns ansvar

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



beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt ansvariga för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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



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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår  
av min elektroniska underskrift

**Fredrik Enblom**  
AUKTORISERAD REVISOR  
ERNST & YOUNG AB



# Granskningsrapport

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2025.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägar-direktiv och beslut samt de lagar och föreskrif-ter som gäller för verksamheten.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolags-lagen, kommunallagen, god revisions-sed i kommunal verksamhet och stadens revisions-reglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har ge-nomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min be-dömning.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll delvis har varit tillräcklig. Årets granskning visar att bolaget fortsatt behöver säkerställa att linjeorganisationen genomför löpande kontrol-ler och uppföljning av regelefterlevnad. Samt att vidtagna kontroller och åtgärder dokumenteras.

Lekmannarevisorns underskrift återfinns i den granskningsrapport som överlämnas till kommunfullmäktige

**Mia Sydow Mölleby**

AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I STOCKHOLMS STAD  
UTSEDD LEKMANNAREVISOR



En del av Stockholms stad



**TILLSAMMANS**

FÖR ETT HÅLLBART LIV  
I OCH MELLAN HUSEN

**AB Svenska Bostäder**

Box 95  
162 12 Vällingby

Besöksadress Vällingbyplan 2

Telefon 08-508 370 00  
E-post [info@svenskabostader.se](mailto:info@svenskabostader.se)  
[svenskabostader.se](http://svenskabostader.se)

**Produktion:**

Svenska Bostäder

**Fotografi:**

Peter Lydén och Svenska Bostäder  
(om annat ej anges)

**Illustration:**

Svenska Bostäder (om annat ej anges)