

AB SVENSKA BOSTÄDER

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

2021

SB
Svenska Bostäder



Innehållsförteckning

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Den formella hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–34

2021: Året i korthet	3
Vd har ordet	4
Kort om Svenska Bostäder	6
Styrning och kontroll	8
– Organisation och ledning	8
– Målstruktur och ledningssystem	10
– Agenda 2030	11
Riskhantering	12
– Krisledning	13
– Säkerhetsklassning	13
Upphandling och leverantörsuppföljning	14
Vår påverkan	16
– Intressent- och väsentlighetsanalys	16
– Social hållbarhet	19
– Ekonomisk hållbarhet	26
– Ekologisk hållbarhet	30
Om hållbarhetsredovisningen	32
GRI-data	33
GRI-index	34
ÅRSREDOVISNING	
Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 36–62	
Förvaltningsberättelse	37
Finansiella rapporter	42
Noter	52
Revisionsberättelse	63
Granskningsrapport	66

Symbolförklaring



Fokusområde



Lokalsamhället



Indirekt ekonomisk påverkan



Antikorruption



Energi



Utsläpp till luft

Campus Albano är Sveriges mest hållbara campus. Här bygger vi 1 000 studentbostäder.

2021: ÅRET I KORTHET

504
lägenheter
färdig-
ställdes



I mars började vi skylta om i våra miljöstugor med det nya nationella skyltsystem för avfallssortering som Avfall Sverige tagit fram.



NYA MARKANVISNINGAR

Vällingby/Fornkullen & Ringpärmen: 150 + 50 lgh
Hässelby Villastad/Norra Växthusvägen: 150 lgh
Bagarmossen/Krigsrådet & Assessorn: 25 lgh
Hässelby gård/Friherregatan: 55 lgh

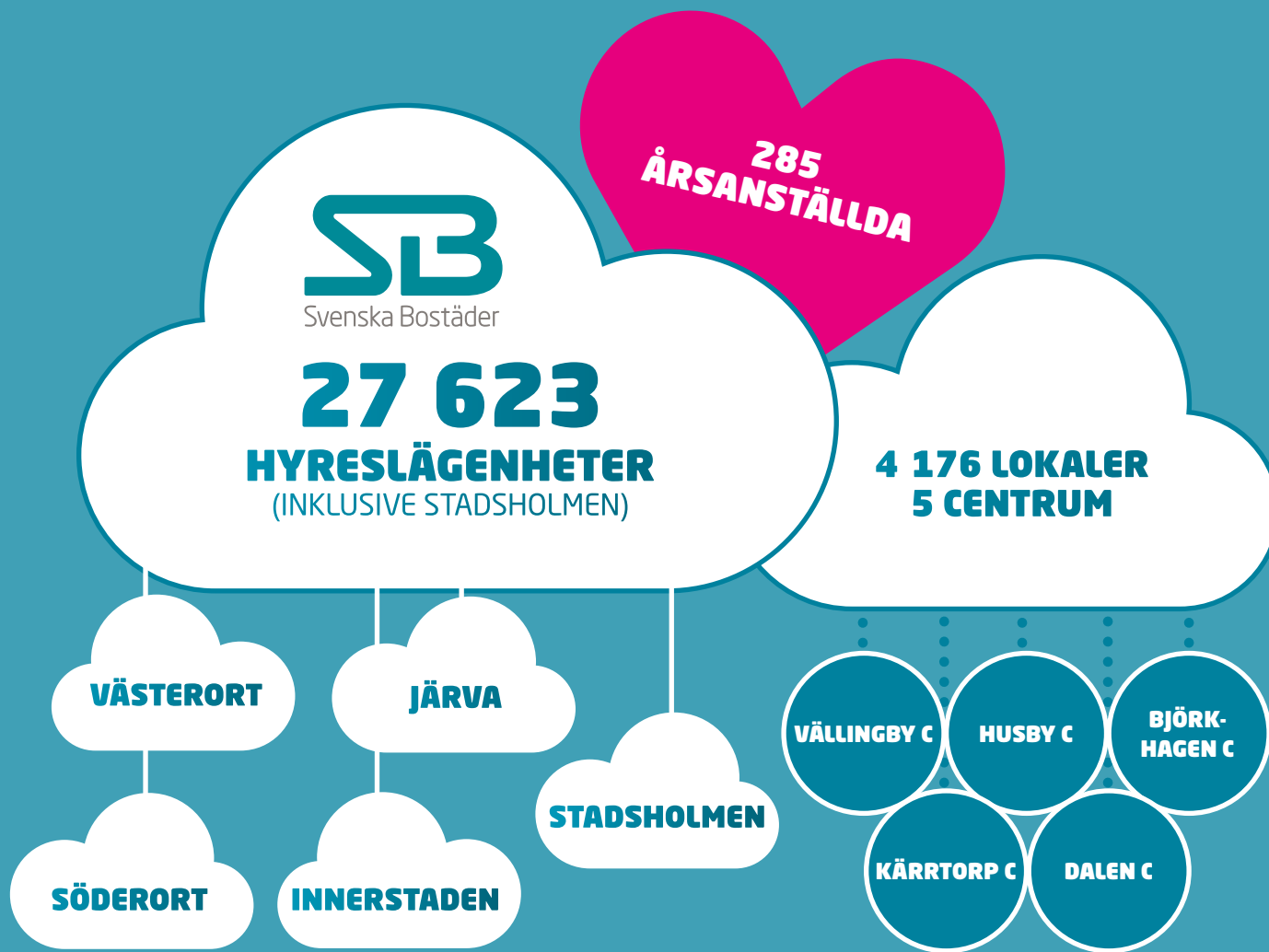
LITE SIFFROR:

Resultat efter finansiella poster: 890 mnkr
Omsättning: 3 221 mnkr
Investeringar: 1 687 mnkr
Soliditet: 48 %



Svenska Bostäder vill ständigt förbättras och deltar gärna i olika pilotprojekt. Här är några som startat under året:

- Nivåmätning av avfallsmängder/Västerort
- Leveransboxar (76 st)/Västerort
- Smarta brandvarnare/Stadsholmen
- Förbättra tryggheten i Husby/Openlab
- Individuell mätning av varmvatten/Järva
- Beteendeförändring avfallshantering/Nudging



Mellan mars och september premieras vi som arbetsgivare flitigt: Vi placerar oss på listan för GPTW samt Academic works 100-lista. Vi är finalister i Sveriges friskaste företag (Feelgood). Och Ida Södersten vinner pris för Årets ledarskap i Trust Stars 2021. Hurra för oss!



I maj firade
Kundcenter
10
årsjubileum

- Jobbet som handledare var väldigt roligt och inspirerande. Vi förundras över ferieungdomarnas tempo och effektivitet. På tre veckor satte de upp 15 000 kontrastmarkeringar, målade ytterdörrar på Grimstagatan samt packade mängder av matavfalls-kit, berättar Erik som tillsammans med Anna handledde ungdomarna under sommaren.



2077
barn och ungdomar
deltog i någon av våra
sommaraaktiviteter



I september flyttade de första hyresgästerna in i de nya studentlägenheterna i Campus Albano, Norra Djurgården.

- Första intrycket av lägenheten är att den är välkomnande, fräsch och ljus. Det känns inspirerande på något sätt, säger Isac.

Sammanlagt bygger vi här 1000 bostäder för studenter och forskare. Campus Albano är en förebild inom hållbart stadsbyggande och Sveriges första Citylabcertifierade campusområde. Här finns bland annat gröna sedumtak, solpaneler, över-svämningsskydd och takträdgårdar.

Oktober:
Projektet
Stockholms-
hyra kring
systematisk
hyressättning
avslutas.

November:
Kvarteret
Plankans
entreprenör
säger upp
avtalet.

Oktober:
Trygga trappan
- ett samarbete
med Polisen -
inleds för att
minska olovligt
trapphäng.

November:
Vi kommuni-
cerar externt
om vår nya
underhålls-
policy.

Offentlig, bemannad WC
öppnar i Husby Centrum



3 november:
Rinkeby Centrum 50 år!

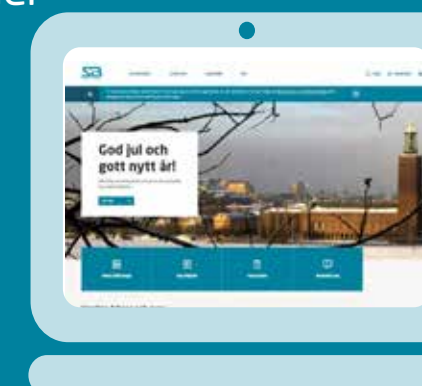


I december antas Svenska Bostäders nya vision och "Affärsplan 2022-2024 med utblick 2027".

Webbplatsen svenskabostader.se får nytt och tillgängligt utseende.

Sista numret av magasinet Bo delas ut till alla hyresgäster.

Medarbetarforum hålls digitalt på grund av rådande pandemi.



VISION:
TILLSAMMANS
FÖR ETT HÅLLBART LIV
I OCH MELLAN HUSEN

A man with glasses and a dark sweater is looking at a smartphone. The background is a blurred office or meeting room.

VD

HAR ORDET

Det gångna året 2021 har, likt 2020, varit ett annorlunda verksamhetsår som i hög utsträckning påverkats av den pandemi som fortfarande pågår. Det är dock med stolthet som jag kan konstatera att vi både lyckats upprätthålla verksamheten och utveckla densamma, samtidigt som vi bidragit till minskad smittspridning och förstärkt myndigheters budskap.

Vi har exempelvis under året arbetat fram en ny långsiktig affärsplan och i bred involvering tagit fram en ny vision; ”Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen”. Visionen ramar in vårt uppdrag och roll och tydliggör vad vi vill leverera till stockholmarna. Vi vill skapa förutsättningar för ett hållbart liv för alla dem som bor och verkar i våra områden.

Visionen betonar även vikten av Agenda 2030, och vi vill med visionsbeskrivningen poängtera hur viktig hållbarhetsfrågan är för oss. De som bor hos oss ska kunna förvänta sig ett hållbart och problemfritt boende, med hög upplevd trygghet i både lägenhet, allmänna utrymmen och mellan husen.

Visionen och affärsplanen styr vår verksamhet och hjälper oss i våra prioriteringar. I affärs-

planen har vi konkretiserat det hela genom fem bolagsövergripande mål: Vårt erbjudande möter kundernas behov, Våra bostadsområden är socialt hållbara, Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara, Vår ekonomi är långsiktigt hållbar och Vår arbetsplats är hållbar och innovativ.

Redan under 2021 påbörjade vi vår resa mot målen och jag skulle vilja lyfta fram ett par exempel. Den höga ambitionsnivån avseende miljömålen avspeglar sig bland annat i de inledande steg vi tagit i omställningen till en cirkulär affärsmodell. Vi använder nu till exempel livscykelanalyser för att avgöra vilken underhållsmetod som ska ge lägsta möjliga klimatpåverkan. Det är en del av vårt koncept för

varsam renovering och innebär att vi, i de fall vi kan visa på en lägre klimatpåverkan, ställer om från tidigare planerade totalombyggnader av äldre hus till att istället genomföra planerade underhållsarbeten som förlänger livslängden på de olika byggnadsdelarna.

Under året har vi öronmärkt medel för särskilda projekt för att nå lägre energianvändning, och trots att vi inte riktigt klarar av att nå våra kortsiktiga energimål, har vi en plan för

Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen

att klara våra långsiktiga mål inom området. Under året har vi också fortsatt att underlätta för hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, bland annat genom att bygga ut möjligheten till matavfallsinsamling.

Trygghetsarbetet har varit fortsatt starkt prioriterat. Jag vill särskilt lyfta fram den omorganisation vi genomfört under året, då en bosocial arbetsgrupp bildats. Gruppen hanterar bland annat större störningar och otillåten andrahandsuthyrning.

Sedan omorganisationen har takten på tillbakataganden av felaktigt uthyrda lägenheter ökat kraftigt och vi har till exempel genomfört en första polisanmälan mot en hyresgäst som vi anser felaktigt hyrt ut en lägenhet i andra hand i syfte att tjäna pengar på uthyrningen.

Ett annat stort fokus under året har varit att stärka bolagets långsiktiga ekonomiska situation. Vi har bland annat utvecklat vårt strategiska inköpsarbete, i syfte att nå ökad kostnadseffektivitet i ingångna och kommande leverantörsavtal. Vi har även minskat antalet outhyrda lägenheter och lokaler, och vi har stärkt rutinerna kring de större investeringarna.

För att bidra till en rättvist hållbar ekonomi har vi även utökat antalet kontroller inom ramen för Rättvist Byggnad, den modell som syftar till att på ett strukturerat sätt motver-

ka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. I slutet av året möjliggjorde även de fem grundarbolagen av Rättvist Byggnad för andra organisationer i hela landet att bli medlemmar i föreningen. Ju fler vi är som jobbar för detta ändamål, desto bättre.

Vi missade tyvärr vårt nybyggnadsmål i år. Inför 2021 fick vi ett sänkt mål som innebar minst 200 nystartade lägenheter. Det sänkta målet möjliggjorde för oss att hårdare prioritera bland projekten och styra mot de projekt som möjliggör mer prisrimliga bostäder. Men det ena av de två projekt vi planerade att starta under 2021 blev uppskjutet, efter att upphandlingen fick göras om. Det andra projektet blev enligt våra kalkyler för dyrt, vilket gjorde att vi beslutade oss för att göra ett omtag. Samtidigt är det viktigt att lyfta fram att vi, med 504 färdigställda lägenheter, överträffade det målet på området.

Framtidsutsikterna ser dessutom på det hela bra ut. För tillfället befinner sig 1 161 lägenheter i projekterings- eller produktionsfas och vi har under året fått fyra markanvisningar motsvarande 430 lägenheter. Vi följer Stockholms stads rapporteringsstruktur, och har därför utvärderat vårt arbete löpande under året. I tillägg har stadsrevisionen under året gjort särskilda granskningar, bland annat av bolagets miljö- och klimatarbete.

De som bor hos oss ska kunna förvänta sig ett hållbart och problemfritt boende

Jag vill avslutningsvis poängtera vikten av att jobba tillsammans för att klara av vårt uppdrag, och vill därför särskilt tacka medarbetare, styrelse, Stockholms stad, kunder och våra leverantörer för goda samarbeten under året. 2022 fortsätter vi vårt arbete i strävan mot att kunna erbjuda ett hållbart liv i och mellan husen.

Tillsammans med kunder, entreprenörer, och med andra delar av Stockholms stad, kommer vi fortsätta ta hand om människors hem, den plats som betyder mest för var och en av oss, och den plats vi vårdar åt fler än 60 000 stockholmare.



Stefan Sandberg
VD, SVENSKA BOSTÄDER





Karusellvägen

kv. Kasperteatern 14-8

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 27 623 hyreslägenheter och 4 176 lokaler, där ingår centrumanläggningarna i Björkhagen, Dalen, Husby, Kärrtorp och Vällingby. 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

900 lokaler för uthyrning. Alla siffror i hållbarhets- och årsredovisningen inkluderar vårt dotterbolag Stadsholmen om inte annat anges.

Nyckeltal	2021	2020
Antal fastigheter	692	699
Antal lägenheter	27 623	27 474
Omsättning, mnkr	3 221	3 118
Resultat före skatt, mnkr	890	75
Soliditet, %	48	46
Direktavkastning, %	5	5,2
Avkastning eget kapital	5,1	0,4
Avkastning totalt kapital	3,4	0,7
Bokfört värde fastigheter, mnkr	25 911	25 414
Investeringsvolym, mnkr	1 687	1 862
Driftkostnader kr/kvm	664	623
Årsanställda	285	287



Blockmakarens hus/ Stadsholmen

Järva

Svenska Bostäders fastigheter i distrikt Järva byggdes till stora delar i början av 1970-talet. På Järva pågår sedan ett antal år större renoveringar av fastigheterna för att rusta fastigheterna tekniskt, öka trivselen och tryggheten för våra boende samt minska energianvändningen. Järva är ett av Sveriges solcellstätaste områden.

Västerort

De flesta av Svenska Bostäders fastigheter i distrikt Västerort är byggda under 1950-talet med inslag av en hel del nyproduktion. Fastigheterna finns främst i Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg.

Söderort

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



Innerstaden

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

Stadsholmen

Stadsholmen är ett dotterbolag till Svenska Bostäder och kontoret ligger på Södermalm. Stadsholmens fastigheter har stora antikvariska värden och ligger utspridda över hela Stockholm. Flertalet finns dock i innerstaden, framför allt på Södermalm och i Gamla stan.

Teckenförklaring

Karta: FCB Fältman & Malmén

- Järva
 - Västerort
 - Innerstaden
 - Söderort
 - Ort
 - ◆ Kontor
 - Centrum
 - ★ Huvudkontor
- Stadsholmens fastigheter är spridda över Stockholm

Styrning och kontroll

AB Svenska Bostäder ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Stockholmarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Kommunfullmäktige utser styrelse, suppleanter och lekmannarevisorer för bolaget och bland dessa väljs ordförande och vice ordförande.

Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Ordförande väljs för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter valet till kommunfullmäktige, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder och har samma styrelse som moderbolaget med tillägget att även Samfundet S:t Erik har en ordinarie styrelseplats.

Hållbarhetsfrågor hanteras av styrelsen i samband med att verksamhetsplan och budget beslutas. Vd är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Som stöd och beredning för vd sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av vd och avdelningscheferna, vilka har en styrande, stödjande och samordnande roll till bolagets fyra distriktsområden samt dotterbolaget Stadsholmen.



STYRELSEN



DENNIS WEDIN (M)
Ordförande sedan januari 2020.
Född 1988. Bostads- och fastighetsborgarråd.



CLARA LINDBLOM (V)
Vice ordförande sedan april 2019.
Född 1985. Oppositionsborgarråd.



KARIN BLOMSTRAND (M)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Suppleant 2015 till mars 2019.
Född 1964. Finanschef.



GÖRAN DAHLSTRAND (S)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Född 1950. Konsult, pensionär.



EMILIE FORS (L)
Ordinarie ledamot sedan maj 2020.
Född 1979. Key account manager.



RAGNAR VON MALMBORG (MP)
Ordinarie ledamot sedan april 2019.
Född 1946. Pensionär, eget företag.



ALEXANDER OJANNE (S)
Ordinarie ledamot sedan juni 2019.
Född 1986. Ombudsman Seko.



EMIL ADÉN (S)
Suppleant sedan april 2019. Född 1982. Enhetschef Trafikverket.



KERSTI BERGGREN (MP)
Suppleant sedan november 2020.
Född 1953. Arkitekt.



RAGNHILD ELFSÖ (C)
Suppleant sedan april 2019. Ordinarie ledamot 2015 till mars 2019.
Född 1956. Kommunikatör.



CAROLIN EVANDER (V)
Suppleant sedan april 2019.
Född 1983. Ombudsman Seko.



KARIN HANQVIST (S)
Suppleant sedan april 2019.
Ordinarie ledamot 2011 till mars 2019. Född 1943. Pensionär.



JOHAN HJELMSTRAND (M)
Suppleant sedan mars 2021.
Född 1982. Chief data officer.



JOHANNA ELGENIUS (L)
Suppleant sedan december 2021.
Född 1970. Senior konsult.



JENNY SCHÖNBECK-HÜBINETTE
Personalrepresentant sedan 2021.
Född 1987. SACO. Kvalitetsstrateg.



PIA LUNDIN
Personalrepresentant sedan 2018. Född 1957. Vision. Ombyggnadskoordinator.



CURT ÖHRSTRÖM
Personalrepresentant sedan 2003.
Född 1957. Fastighetsanställdas förbund. Bovärd.



KAI CSERESNYÉS
Personalrepresentant sedan 2011.
Född 1968. Fastighetsanställdas förbund. Bovärd.

Målstruktur och ledningssystem

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

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

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

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

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

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.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



Riskhantering

Bolagets samtliga risker tas upp i Väsentlighets- och Riskanalys (VoR). De risker som bolaget har rådighet över och som uppnår ett högt riskvärde omhändertas i bolagets internkontrollplan (IKP) medan de risker som har högt riskvärde där bolaget inte har rådighet omhändertas i risk- och sårbarhetsanalysen (RSA). Detta ger en mer utvecklad riskanalys vilket medför en möjlighet att analysera och hantera risker på ett bättre sätt än tidigare.

De risker som fanns under 2020 har i sak inte ändrats under 2021, då Svenska Bostäder verkar inom samma bransch och därigenom fortsatt har samma risker i verksamheten. Bolagets risker finns inom områdena: brottslighet och korruption, fastighetsbrand, svart arbetskraft, arbetsplatsolyckor, fastighetsfel, störningar i kommunikationssystem, väder- och klimathot samt hot och våld.

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

Brottslighet och korruption

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

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.

Svart arbetskraft

Tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm arbetar Svenska Bostäder aktivt mot svart arbetskraft inom ramen för konceptet Rättvist byggande.

Arbetsplatsolyckor

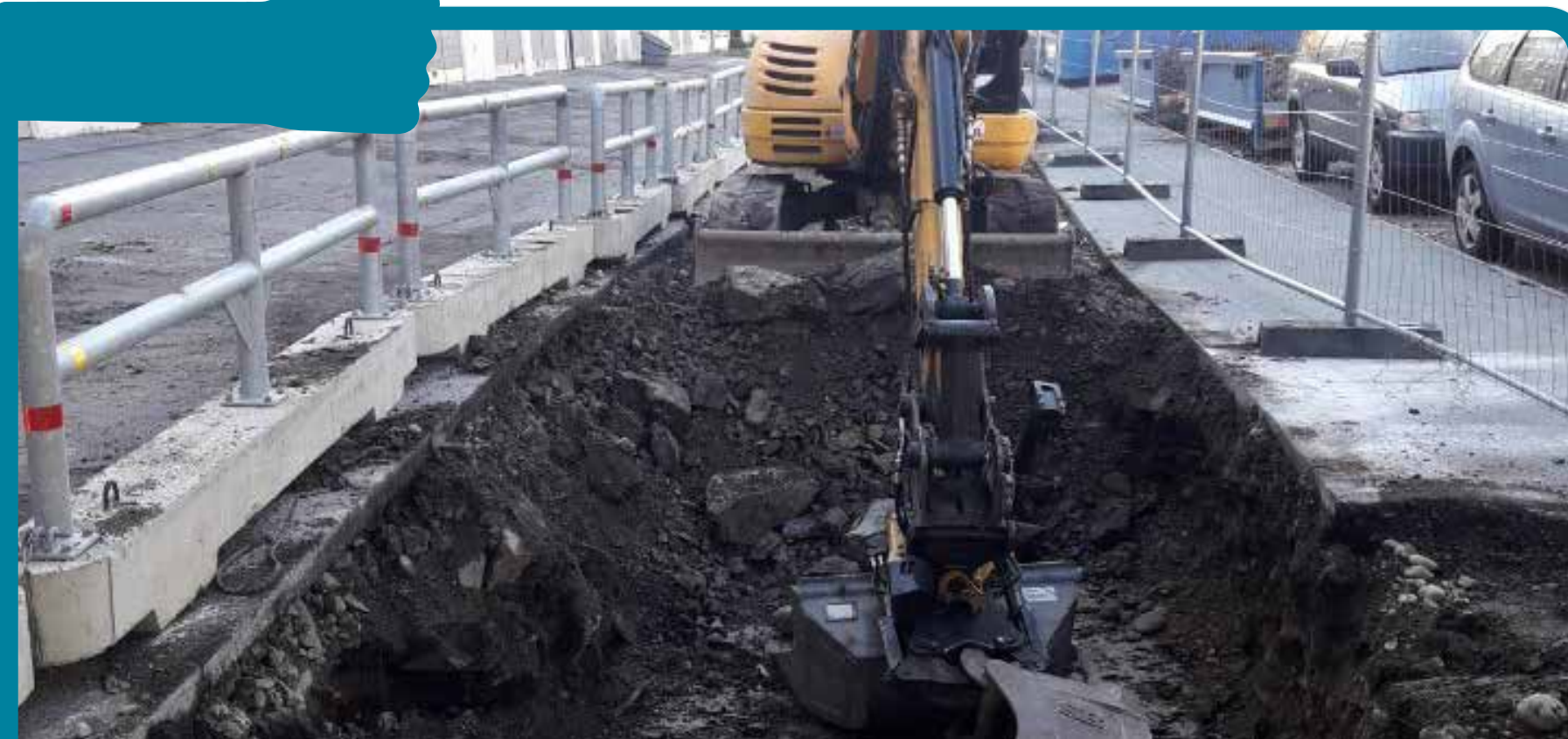
Svenska Bostäder arbetar på flera olika sätt för att förebygga och minimera antalet arbetsplatsolyckor. I samband med upphandling ställer vi krav på att projektörer och entreprenörer ska bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Våra projektledare utbildas kontinuerligt för att ha aktuell kunskap.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

Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem

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



EXEMPEL FRÅN ÅRET



DET HÄNDER MYCKET UNDER MARKEN

Det kanske inte alltid är så tydligt för våra hyresgäster varför det ibland grävs kring våra fastigheter. Ibland handlar det om att vi gör anpassningar för att kunna möta klimatförändringar. I kvarteret Guldets och Triglyfen i Grimsta och Hässelby strand har vi till exempel gjort markarbeten för att bättre klara av extrema skyfall.

Där har vi bytt ut den täta hårdgjorda asfaltsytan mot en markbeläggning som släpper igenom och fördröjer dagvatten. Vi har skapat fler planteringsytor som hjälper till att ta hand om överflödigt vatten. Takvattnet leds ned till planteringarna för att inte överbelasta våra dagvattenledningar. Under planteringarna har vi anlagt dräneringsrör och skelettjord. Det fungerar lite som ett underjordiskt magasin som fylls på vid stora skyfall. Vattnet kan sedan användas till växterna vid torrare perioder.

Dessutom finns det gott om lufthål så att trädrötterna får syre och utrymme att växa. Träden och buskarna hjälper i sin tur till att rena luften, ge oss behaglig skugga och dämpa trafikbuller.

Väder- och klimathot

Hur vi kommer att drabbas av extremväder med översvämningar och andra relaterade skador är svårt att förutsäga. Därför är det också svårt att rusta sig för detta. Svenska Bostäder har genomfört en kartläggning på övergripande nivå i syfte att identifiera fastigheter som löper större risk att drabbas i samband med kraftiga skyfall och värmeböljor. Arbetet med att fördjupa kartläggningen och ta fram åtgärdsplaner 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. Som en följd av detta arbete kan vi se en ökning av inrapporterade händelser.

Krisledning

Svenska Bostäder har en krisledningsorganisation som aktiveras vid behov. Bolaget tränar årligen på krishantering och krisledning. Detta sker genom övningar i företagsledningen och på distrikten.

Säkerhetsklassning

Svenska Bostäder genomför varje år en säkerhetsklassning enligt "Bluemodellen". Denna säkerhetsklassning genomförs av S:t Erik Försäkrings AB. För år 2021 är bedömningen att bolaget följer Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram väl. I övrigt har inte Svenska Bostäder identifierat några väsentliga risker rörande miljö, sociala förhållanden, personal och mänskliga rättigheter.



Upphandling och leverantörsuppföljning

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

Under 2021 köpte Svenska Bostäder in varor och tjänster för cirka 2,5 mdkr. Bolaget har ett beställnings- och avtalssystem som är utvecklat för att förenkla arbetet för våra beställare och säkerställa att rätt upphandlat avtal används.

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 byggvarubedöm-

ningen, prestanda motsvarande ”Miljöbyggnad Silver” i nyproduktion, avfallshantering samt fordons- och arbetsmaskiners bränsle- och miljöprestanda.

I byggprojekten följs miljökrav upp genom miljöronder. Årligen väljs ett antal ramavtalsleverantörer ut för miljörevision för att kontrollera att överenskomna krav uppfylls. Under 2021 har sju 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 entreprenader kontrolleras ställda krav genom revisioner inom ramen för Rättvist byggande (se nästa sida).

Leverantörskategorier

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

- **Byggtreprenörer i våra ny- och ombyggnadsprojekt.** Här är vår fastighetsutvecklingsavdelning huvudsaklig beställare
- **Service-, funktions- och underhålls-entreprenörer** som används av vår förvaltningsavdelning
- **Fastighetsdrift som avser leverantörer som används av vår förvaltningsavdelning inom;**
 - El och fjärrvärme
 - Vatten och avlopp
 - Avfallshantering
- **Konsulter avseende teknik, arkitektur, 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 2021 är baserade i Sverige. Våra stora byggtreprenörer och leverantörer anskaffar dock sitt insatsmaterial på en global marknad.

Uppföljning av byggtreprenörer

Rättvist byggande är ett initiativ som syftar till att på ett strukturerat sätt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Modellen (läs mer i exempel-rutan till höger) omfattar allt ifrån kontraktsskrivning till oannonserade kontroller på byggarbetsplatser och att följa upp hela kedjan av underentreprenörer.

Totalt genomfördes 54 arbetsplatskontroller under 2021, varav nio stycken i Svenska Bostäders projekt. Vid samtliga kontroller upptäcktes avvikelser av något slag gällande ID06 och legitimation, föranmälan av underentreprenör och skalskydd.

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

EXEMPEL FRÅN ÅRET



MODELL FÖR RÄTTVIST BYGGANDE

- Samtliga entreprenörer som arbetar på våra byggarbetsplatser ska vara kända och kontrollerade av oss.
- Fysiska arbetsplatskontroller genomförs oannonserat på byggarbetsplatserna. Vi arbetar tillsammans med vår upphandlade partner som följer upp att alla leverantörer i hela kedjan uppfyller kontraktskraven. Exempelvis kontrolleras att samtliga på byggarbetsplatsen har giltigt ID06-kort, ID-handling och arbetstillstånd.
- Våra byggarbetsplatser skyltas med Rättvist byggande. Vi uppmanar alla att anmäla misstankor om oegentligheter till en oberoende funktion.
- Våra medarbetare är utbildade i Rättvist byggande.
- Vi har ett brett och nära samarbete med de myndigheter som arbetar med tillsyn inom det här området - Ekobrottsmyndigheten, gränspolisens, Skatteverket och Arbetsmiljöverket. Vi samarbetar även med Sveriges Byggindustrier som arbetar för att skydda sina medlemmar från osund konkurrens och Fair Play Bygg som är en oberoende visseblåsarfunktion för anmälningar/tips från privatpersoner och organisationer.

Vår påverkan

Intressent- och väsentlighetsanalys

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. Vi har identifierat intressenter genom en översyn av verksamheten och klargjort de kanaler som används för att kommunicera med dem. Dialogen pågår kontinuerligt i de olika kanalerna och våra intressenters synpunkter tas om hand löpande.

Utifrån vad som framkommit i kommunikationen har det som är viktigt för våra intressenter sammanfattats i olika relevanta områden. I tabellen här intill framgår intressenterna, kanaler för kommunikation och vilka områden de anser är viktiga. De frågor som intressenterna lyfter har sedan vägts mot varandra och fem väsentliga områden har identifierats.



Lokalsamhället



Indirekt ekonomisk påverkan



Antikorruption



Energi

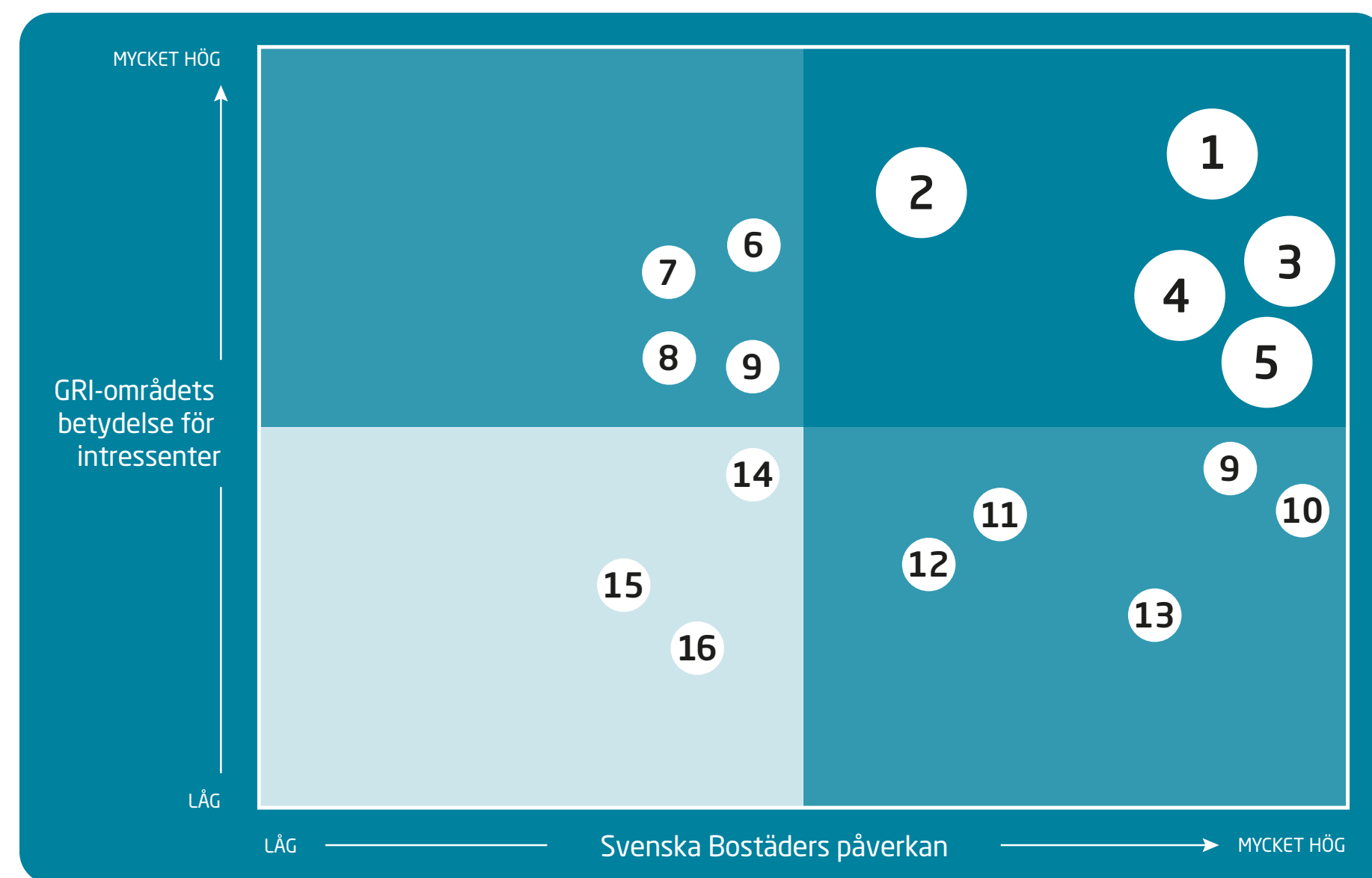


Utsläpp till luft

INTRESSENTANALYS

INTRESSENT	KANAL	AKTUELLA ÄMNEN
Bostadshyresgäster	Förvaltningens och Fastighetsutvecklings medarbetare, kundcenter, samråd, kundundersökning (NKI), sociala medier, nyhetsbrev, trapphusinformation, tidning och webb	Hyresfrågor, skötsel och underhåll, boinflytande, trygghet och säkerhet, områdesutveckling, avfallshantering, om- och nybyggnad, klagomål. <i>Till följd av pandemin har åtgärder vidtagits, samt förändrade arbetsrutiner införts.</i>
Lokalhyresgäster	Servicebesök, nyhetsbrev & tidning, sociala medier, samråd, företagareföreningar i centrum, telefonsamtal, mejl, webb	Avtalsfrågor, service och underhåll, marknadsföring, lediga lokaler. <i>Till följd av pandemin har åtgärder vidtagits, samt förändrade arbetsrutiner införts.</i>
Medarbetare	Daglig dialog, avstämningsmöten, utvecklingssamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar, facklig samverkan, medarbetarundersökning, ergonomi- och skyddsronder, intranät	Anställningsvillkor, förmåner, arbetsmiljö, introduktion, utvecklingsmöjligheter, lönekartläggning, medarbetarskap, jämställdhet, likabehandling och mångfald
Leverantörer	Upphandlingar, möten och dialog, webb	Avtalsinnehåll, avtalsefterlevnad, ersättning, tid och leverans, kvalitet, arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, erhållen volym
Ägare Stockholms stad och Stockholm Stadshus AB	Vision 2040, budget, ägardirektiv, övergripande styrdokument, möten och dialog, uppföljningssystem ILS, webb	Ekonomi, trygghet, nybyggnation och upprustning, klimat och energi, social hållbarhet, stadsdelsutveckling, mångfald, jämställdhet, likabehandling, mutor och jäv
Myndigheter	Lagar och föreskrifter, regler och krav, beslut, remisser, möten och dialog, webb	Byggregler, arbetsmiljöfrågor, energiprestanda, motverka svartarbete, detaljplaner och bygglov, tillsynsfrågor, fastighetsansvarsfrågor
Hyresgästföreningen inklusive lokalavdelningar	Förhandlingar, samråd, möten, webb	Hyror, förändringar i fastigheten, samverkansavtal
Branschorganisationer: Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Håll Nollan	Nätverk, möten, samverkan, omvärldsbevakning, webb	Hyror, fastighetsrelaterade frågor, hållbarhetsfrågor, arbetsgivarfrågor, arbetsmiljöfrågor
Organisationer och föreningar	Möten och dialog, webb	Områdesutveckling, trygghet, social hållbarhet, jämställdhet, barnperspektiv, energi- och miljöfrågor, fritidsaktiviteter
Media och stockholmare	Webb, sociala medier, presskontakter och annonsering, samråd, utlämnande av handlingar, inkommande frågor	Ny- och ombyggnation, kontrakt- och köregler, antikorrupsionsarbete, utbildningar, avyttring av icke-strategiska fastigheter, hållbarhetsprioriteringar vid renovering

VÄSENTLIGHETSANALYS



FÖRKLARING

- | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| 1. Lokalsamhället | 6. Kundernas hälsa och säkerhet | 11. Avlopp och avfall |
| 2. Antikorruption | 7. Mångfald och jämlikhet | 12. Material |
| 3. Indirekt ekonomisk påverkan | 8. Leverantörsbedömning sociala frågor | 13. Anställningsvillkor |
| 4. Energi | 9. Hälsa och säkerhet i arbetet | 14. Kundernas integritet |
| 5. Utsläpp till luft | 10. Ekonomisk prestation | 15. Transporter |
| | | 16. Vatten |

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 centrumtytor 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 upphandlade varor och tjänster för cirka 2,5 mdkr 2021. Vi är ett fastighetsbolag och lägenheter är en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm. Det är ytterst viktigt att våra medarbetare agerar enligt gällande regelverk för att säkerställa likabehandling och rättvisa villkor.

Var kan vi se att påverkan sker?

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

Väsentlighetsanalysen visar att de områden som väger tyngst är lokalsamhället, anti-korruption, indirekt ekonomisk påverkan samt energi och utsläpp till luft. Övriga områden är också viktiga och flertalet följs upp genom stadens uppföljningssystem alternativt intern uppföljning.

+ ÷
× = **Indirekt ekonomisk påverkan**
(ekonomisk dimension)

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

Var kan vi se att påverkan sker?

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

⚡ Energi
(ekologisk dimension)

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

Var kan vi se att påverkan sker?

Hur mycket värme som går ut styrs av Svenska Bostäder genom ett centralt system. Även hyresgästernas beteende påverkar användningen, till exempel genom hur mycket de använder varmvatten eller vädrar.

☁️ Utsläpp till luft
(ekologisk dimension)

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

Var kan vi se att påverkan sker?

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



Social hållbarhet

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

Samhällspåverkan

För att systematiskt styra arbetet med social hållbarhet har staden arbetat in de sociala frågorna i den årliga budgeten och stadens system för uppföljning. Den gemensamma CSR-strategi (Corporate Social Responsibility) som de kommunala bostadsbolagen haft tidigare har därför utgått. Svenska Bostäder fortsätter att använda de tre perspektiven som definierades i CSR-strategin:

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 in-



komna ärenden (synpunkter, klagomål, felanmälan och rondering).

En årlig kundundersökning genomförs för att mäta upplevd service och kundnöjdhet. Resultatet redovisas och analyseras på flera nivåer; bolagsövergripande, per distrikt, förvaltarområde och bovårdsområde. Resultaten utgör ett viktigt underlag när vår verksamhet planeras för kommande år.

Lokal samverkan

Svenska Bostäder har ett avtal om inflytande för hyresgäster med Hyresgästföreningen.

I samband med upprustningar finns ett generellt avtal som reglerar hur samråd ska gå till. Samtliga distrikt arbetar med intressentdialoger. I Järva, Söderort och Västerort bedrivs olika projekt i samarbete med stadsdelar och/eller fastighetsägarföreningar för att bidra till ökad social hållbarhet.

Nöjda hyresgäster

Utfallet i 2021 års kundundersökning (NKI) visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå även om det överordnade serviceindexet för bostäder backar med en dryg procentenhet. Stadsholmens bostadshyresgäster trivs generellt sett bra med sitt boende och bolaget ligger stabilt högt i sitt serviceindex 2021. Stadsholmen följer precis som moderbolaget upp resultaten noggrant. Varje förvaltare och bovård har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker och för att återkoppla resultat och planerade åtgärder områdesvis. Hyresgästernas synpunkter ger därmed underlag för våra prioriteringar.

Trygga bostadsmiljöer

Kundundersökningen visar att upplevelsen av trygghet ligger på en hög nivå precis som föregående år. Svenska Bostäders trygghetsindex

NKI 2021 I KORTHET

Utveckling Serviceindex Bostäder

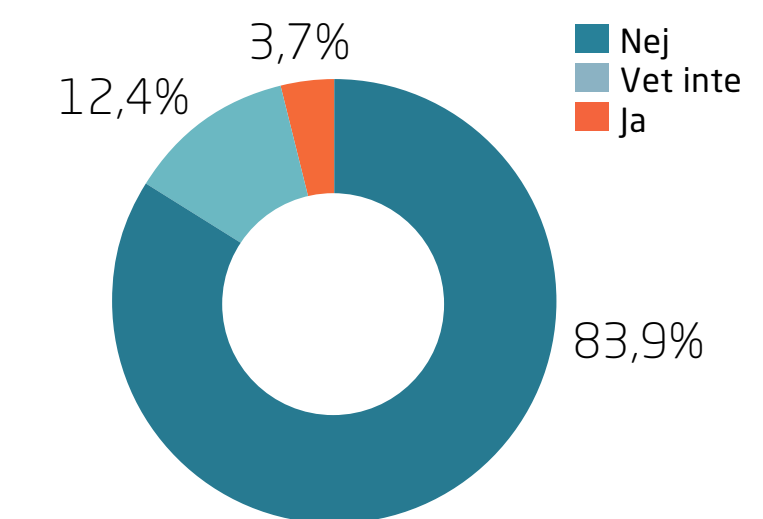
	2019	2020	2021
Svenska Bostäder	83,0	81,9	80,6
Stadsholmen	81,1	83,4	83,1

Utveckling Trygghetsindex Bostäder

	2019	2020	2021
Svenska Bostäder	80,3	79,1	78,5
Stadsholmen	80,6	81,5	82,8

I år besvarades undersökningen av 55,1 procent (Svenska Bostäder + Stadsholmen).

Upplevd diskriminering



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

sjönk med 1 procent och minskningen gäller alla distrikt. Minskningen är olika stor för de olika distrikten.

Tryggheten i våra fastigheter är överlag hög, men den upplevda tryggheten i bostadsområdena varierar. Vi ser att det liksom förra året finns hyresgäster som upplever sig otrygga i förhållande till sina grannar samt att vissa hyresgäster upplever otrygghet i fastigheternas allmänna utrymmen och oro över inbrott i sina förråd.

Svenska Bostäder bedriver ett medvetet 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 trygghetskapande 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.

Sett över tid uppvisar statistiken en fortsatt minskning av antalet lägenhetsinbrott i våra områden. Av bolagets 27 623 lägenheter drabbades 64 stycken av ett lägenhetsinbrott under år 2021.

Vi deltar regelbundet i de trygghetsvandringar som arrangeras av stadsdelarna där vi tillsammans med fastighetsägarföreningar, hyresgäster och andra aktörer identifierar möjliga förbättringar i den fysiska miljön och åtgärdar upptäckta fel.

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 brandskydd, krisberedskap, hjärt- och lungräddning samt grannsamverkan mot brott. På grund av rådande pandemi har omfattning och frekvens blivit något lägre än vanligt.

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 trygghetsvårdare eller motsvarande. I samband med ombyggnationen av Husby Centrum har Svenska Bostäder installerat ett trygghetspaket i alla kommersiella lokaler. I trygghetspaketet ingår kameraövervakning, inbrottslarm och överfallslarm. Under året har också en bemannad, offentlig toalett öppnats i Husby Centrum.

EXEMPEL FRÅN ÅRET



VI SATSAR PÅ TRYGGHET

- Som fastighetsägare kan man göra mycket för ökad trygghet. I grund och botten handlar det om att fastigheten ska vara hel, ren och städad. För att ta reda på vilka åtgärder som behöver göras utförs trygghetsbesiktningar i våra fastigheter. Man ser över entrédörrar, hissen, lägenhetsdörrar, dörrar till allmänna utrymmen, cykelförråd, tvättstugor, belysning på gården och i trapphus och så vidare. Besiktningsmännen gör protokoll över vilka avvikelser som finns och ger sedan åtgärdsförslag. Efter genomförda trygghetsåtgärder kan vi se en tydligt ökad trygghetsupplevelse hos våra hyresgäster. Ett exempel på detta är Järvaområdet, där trygghetsupplevelsen hos boende i Svenska Bostäders fastigheter ökat med mer än 15 procent sen förra mätningen.
- Våra hyresgäster ska känna att vi finns där för dem. Efter en skjutning under dagtid i Husby Centrum besökte vi handlare och samtalande med medborgare i och runt centrumet. Efter en större brand, där flera lägenheter var påverkade, var vi snabbt på plats och pratade med hyresgästerna och veckan efter genomförde vi ett återbesök tillsammans med brandförsvaret.
- Det arrangeras också trygghetsvandringar i många av de områden våra fastigheter ligger. De genomförs tillsammans med alla fastighetsägare i det aktuella området, representanter och tjänstepersoner från stadsdelsförvaltning och Trafikkontoret samt polis. Syftet är att ta reda på vad i miljön som upplevs som otryggt och som behöver åtgärdas. Vi får också kunskap om vilka platser som upplevs som trygga och trivsamma och som därför bör värnas och förstärkas.

CSR-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 2021 har 115 ungdomar mellan 16 och 19 år utfört feriearbete, vi har erbjudit 17 praktikplatser och visstidsanställt sju personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Vi ingår i Stockholms stads integrationspakt dit vi bidrar med mentorer. Vi har även tillsvidareanställt två traineer i samarbete med Sveriges Allmännytt.

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 2021 har Fastighetsägarföreningen på Järva fortsatt att genomföra trygghetsvandringar för att beakta och fånga upp olika perspektiv på trygghet. I Rågsved har Svenska Bostäder, tillsammans med olika aktörer i området, för femte året i följd deltagit i den årliga trygghetsdagen med temat "Trygg i hemmet" som arrangeras av Fastighetsägare i Rågsved.

På Lika Villkor

Svenska Bostäder medverkar i Rädda Barnens initiativ "På Lika Villkor" i Husby. Syftet med arbetet är att etablera ett långsiktigt barnrättsarbete med mål att minska diskriminering av barn i socialt och ekonomiskt utsatta områden samt att stärka deras inflytande över frågor som berör dem. Tillsammans med andra aktörer är vi med och skapar en värdekedja som stöttar barnens livsresa fram till hållbar försörjning. Arbetet har påverkats av pandemin under året vilket bland annat inneburit att bolaget inte kunnat ta emot praoelever.

Lovaktiviteter

Tillsammans med Familjebostäder och Stockholmshem och vårt dotterbolag Stadsholmen erbjuder vi en mängd olika sommarlovsaktiviteter i samarbete med idrotts- och kulturföreningar runt om i staden. Där kan hyresgästernas barn och ungdomar delta i bland annat simskola, fotbollsskola, 4 H-vistelser och teater-

kollo under sommarlovet till subventionerade priser eller avgiftsfritt.

År 2021 var det fler än 2000 barn och ungdomar som deltog i sommarlovsaktiviteterna.

Stadsplanering för tryggare boende

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

Stöd till lokala föreningar och idrottsklubbar

Svenska Bostäder samarbetar med det lokala föreningslivet, till exempel anordnar vi tillsammans med övriga fastighetsägare i Hässelby/Vällingby sambafotboll på lördagskvällar för unga mellan 7 och 17 år. Totalt har fler än 1 400 tjejer och killar deltagit i aktiviteten under året.

Vi samarbetar med Rågsveds IF och den lokala boxningsklubben vilket bland annat resulterat i att klubben nattvandrar i området.

Tillgänglighet

Vi arbetar löpande för att på olika sätt öka tillgängligheten i vårt bestånd genom att till exempel åtgärda enkelt avhjälpna hinder. Under sommaren 2021 arbetade feriearbetare bland annat med att kontrastmarkera trapphus.

EXEMPEL FRÅN ÅRET



Varje sommar anordnas välbesökta aktiviteter för stadens barn och unga.

CSR-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. Under 2021 har en dedikerad grupp startats inom Svenska Bostäder för att stärka arbetet med detta. Totalt har 120 lägenheter friställts från olaga andrahandsuthyrning under 2021.

Dialog och samarbete med hyresgästerna

Svenska Bostäder genomför systematiskt hyresgästsamråd i samband med upprustningar, större ombyggnader och gårdsupprustningar. Under pandemin har samråden anpassats utifrån rådande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten. Istället för fysiska möten har samråd genomförts via enkäter och blanketter, i vissa fall har möten genomförts utomhus.

Boendeinflytande

Svenska Bostäder har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boendeinflytande. Inom ramen för detta avtal har hyresgäs-

terna möjlighet att ansöka om medel för aktiviteter som syftar till att öka trygghet, trivsel och gemenskap med grannarna i det egna bostadsområdet. Under 2021 har det bildats sex nya så kallade gårdsföreningar. Det finns idag 100-talet aktiva föreningar hos Svenska Bostäder.

Samarbete med kommunens

sociala aktörer Vräkningsförebyggande arbete

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

Försöks- och träningslägenheter

Totalt har Svenska Bostäder cirka 400 försöks- och träningslägenheter, varav cirka 50 Bostad först-lägenheter, i sitt bestånd per den 31 december 2021.

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

Svenska Bostäder har under året bidragit med 119 försöks- och träningslägenheter, varav 18 stycken gått till Bostad först.

EXEMPEL FRÅN ÅRET

BOSOCIALA GRUPPEN – EN VÄLKOMMEN TILLÖKNING

Svenska Bostäder har förstärkt arbetet med de bostadssociala frågorna genom att bilda en bosocial grupp på Förvaltningsavdelningen. Det är ett antal specialisttjänster som arbetar med störningsutredningar, utredningar kring oriktiga hyresförhållanden samt krav- och hyresrådgivning. Gruppen arbetar vräkningsförebyggande med de hyresgäster som har skulder. De samverkar med stadsdelen för att möjliggöra kvarboende och hitta lösningar på den ekonomiska situationen. De som jobbar med allvarliga upprepade störningar, störningar som kan leda till att ett hyresavtal sägs upp, samarbetar nära med våra förvaltare.

Bosociala gruppen utreder också tips kring olaga andrahandsuthyrning. Det innebär att söka fram information, ta kontakt med hyresgästen via brev eller besök. Man ska ha behov av sin lägenhet för egen del och nyttja den som sin permanenta bostad. Det är viktigt då vi har många som står i vår bostadskö och behöver en lägenhet. Det är också viktigt i vårt arbete med trygghet. Svenska Bostäder har nu gjort sin första polisanmälan kopplat till den nya skärpta lagen som kom 2019 om att det är brottsligt att hyra ut sin lägenhet svart och ta en överhyra. Under året har 120 lägenheter kunnat återgå till den kommunala bostadskön, tack vare den bosociala gruppens arbete med oriktiga hyresförhållanden.



Under 2021 har vi även tagit fram en rutin som visar hur vi som jobbar på Svenska Bostäder ska agera när vi misstänker att någon av våra hyresgäster far illa. Det kan till exempel handla om barn som lever under dåliga förhållanden, äldre som inte mår bra, missbruksproblematik, trafficking, våld i nära relationer eller en hyresgäst som blir utsatt för våld och hot.

CSR-PERSPEKTIV 3: BOLAGET OCH MEDARBETAREN

En av Sveriges bästa arbetsplatser

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

Vi omfattas av Stockholms stads personalpolicy och genomför därför årligen stadens medarbetarundersökning. Dessutom har vi under 2020 gjort en kartläggning via vår samarbetspartner Great Place to Work där vi blev certifierade som en av Sveriges bästa arbetsplatser, som 2021 ledde till att vi återigen kvalade in på listan som en av Sveriges bästa arbetsplatser. 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. Vi blev en av finalisterna till utmärkelsen ”Sveriges friskaste företag” (Feelgood).

I det långsiktiga arbete som genomförs inom Svenska Bostäder ingår också att lyfta diskussionen om mångfald och likabehandling. Vi lägger resurser på medarbetarnas hälsa och tonvikt vid att det finns en sund balans mellan arbete och

privatliv. Viktiga delar i det arbetet är utveckling av ledar- och medarbetarskapet, generöst friskvårdsbidrag och hälsofrämjande förmåner.

En attraktiv arbetsgivare

För att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl nuvarande som potentiella medarbetare synliggör vi oss i olika medier, både tryckta och digitala, men fokus ligger på det digitala. Vi deltar aktivt på arbetsmarknadsdagar och erbjuder praktik- och traineeplatser inom flera olika yrkesroller. Vi erbjuder också feriearbete.

Vi samarbetar med Arbetsförmedlingen för att starta upp utbildningar för personer som står utanför arbetsmarknaden. Med hjälp av en sådan utbildning kan de söka sig till oss och vår bransch.

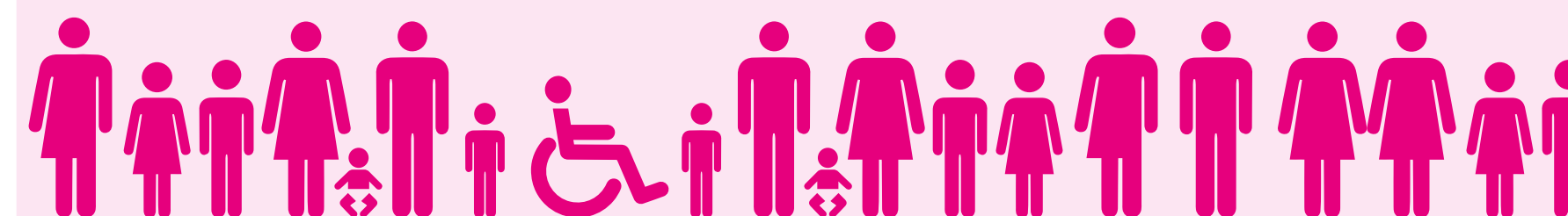
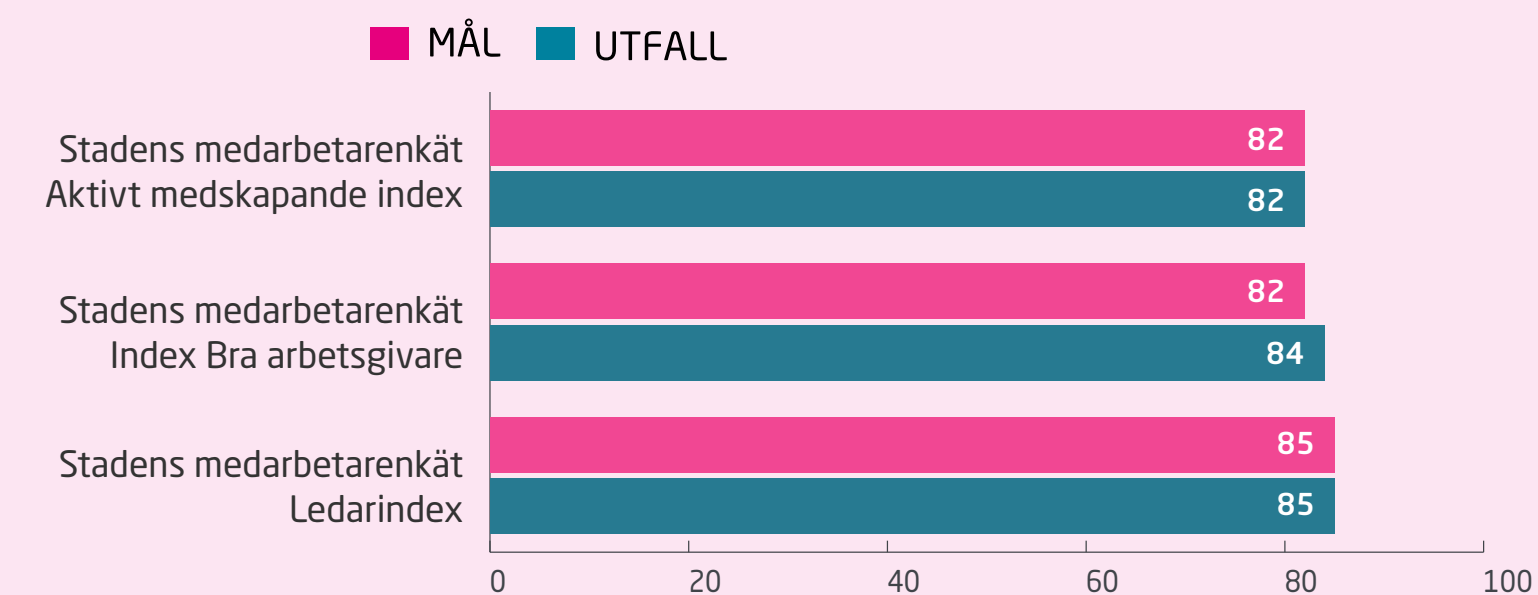
För att nyanställda snabbt ska komma in i arbetet och lära känna våra verksamheter har vi utvecklat

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

Samtliga medarbetare har utvecklings- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef minst två gånger per år. Vid utvecklingssamtalen sätts



Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser - detaljerade mål och utfall 2021



Nyckeltal medarbetare	2021	2020
Antal anställda (tillsvidare) vid årets slut	337	338
Varav kvinnor/män, %	48/52	46/54
Varav med kollektivavtal, %	100	100
Varav kvinnor/män i chefsbefattning, %	54/46	56/44
Varav kvinnor/män i ledningsgrupp, %	57/43	60/40
Deltidsanställda vid årets slut, antal	1	1
Varav kvinnor/män, %	100/0	100/0
Personalomsättning, %	13,7	11,9
Medelålder	48,7	48,5
Sjukfrånvaro	4,2	5,4
Långtidssjukfrånvaro (> 14 dagar)	2,9	3,7

mål för kompetensutveckling och kommande års aktiviteter.

Arbetsmiljö och hälsa

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

När det gäller arbetsskador som rör hot- och våldssituationer har vi utvecklade program för att hantera dessa med det fokus och den snabbhet som krävs. Vi följer kontinuerligt upp tillbud och arbetsskador som rapporterats in till stadens incidentrapporteringsystem IA.

De flesta rapporterna handlar om hot- och våldssituationer som riktas främst mot medarbetarna inom förvaltningen. För att underlätta för medarbetarna att komma vidare efter en sådan incident erbjuds alltid professionellt samtalsstöd.

Under 2021 introducerades en digital utbildning med fokus på att lära sig hantera hot- och våldssituationer. Alla medarbetare ska genomgå utbildningen och den ingår som en del i det utbildningspaket som alla nya medarbetare ska genomgå.

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

Avtal och samverkan

Svenska Bostäder samverkar med våra fackliga organisationer både företagsövergripande och lokalt på våra distrikt. Vid arbetsplatsträffar sker även utbyte direkt med medarbetarna. Samtliga medarbetare inom Svenska Bostäder omfattas av kollektivavtal som säkerställer goda arbetsvillkor. Därutöver har vi lokala avtal som ger ytterligare förmånliga villkor.

Samverkan sker konsekvent enligt vårt samverkansavtal och syftet är att medarbetarna ska kunna vara med och påverka inför beslut.

Mänskliga rättigheter

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har som mål att man i verksamheterna lever upp till mänskliga rättigheter och undviker alla former av diskriminering. Svenska Bostäder arbetar i enlighet med detta för att våra medarbetare ska spegla mångfalden som finns bland våra hyresgäster. Vårt uttalade mål är också att ingen bland medarbetarna eller våra hyresgäster ska uppleva diskriminering i någon form. Under året har vi ytterligare stärkt vårt arbete med likabehandlings- och jämställdhetsfrågor.

Det är vår övertygelse att jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster. Detta är något Svenska Bostäder alltid beaktar vid rekryteringar, där vi arbetar enligt en modell för kompetensbaserad

EXEMPEL FRÅN ÅRET



LÖSNINGSORIENTERADE MEDARBETARE

- De årliga servicebesöken hos våra lokalhyresgäster inför årets NKI har inte kunnat genomföras på samma vis som tidigare år på grund av pandemin. Verksamheterna i våra centrumanläggningar har vi tittat till under de Mallwalks vi genomför varje månad, medan de mindre lokalhyresgästerna fått antingen ett fysiskt eller digitalt besök - allt för att få tillfälle att träffas. Trots färre besök tangerar vi förra årets serviceindex för lokaler.
- Digitala lägenhetsvisningar vid uthyrning har kommit igång på ett bra sätt. Att filma lägenheterna vid besiktningstillfället är ett första steg till att öka vår tillgänglighet på ett kundvänligt sätt.
- Ett antal hyresgästpaneler har genomförts under året där vi fokuserar på hur de boende upplever vår kommunikation.
- Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant under pandemin. Vi har etablerat arbetssätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden, och som kommer att effektivisera verksamheten. Ett av många konkreta exempel är nyproduktionen av de 76 nya lägenheter inom fastigheten Lågsjär och Grönsjär i Kärrtorp där samtliga byggmöten hålls digitalt med deltagare spridda över Stockholm och Serbien.



rekrytering samt att ålder och kön inte visas på de sökandes CV:n.

Dilemmadiskussioner genomförs regelbundet i olika arbetsgrupper, dessa har fokus på mångfald och kränkande särbehandling. Under året har månadens dilemma presenterats och diskuterats på vårt intranät.

Sedan 2019 utbildar vi alla chefer i våra HR-processer där arbetsmiljö och diskriminering är en stor del av utbildningen.

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

och jämställdhetsfrågor. Från och med 2019 arbetar vi med så kallade Aktiva åtgärder som ersätter jämställdhetsplanen. 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.

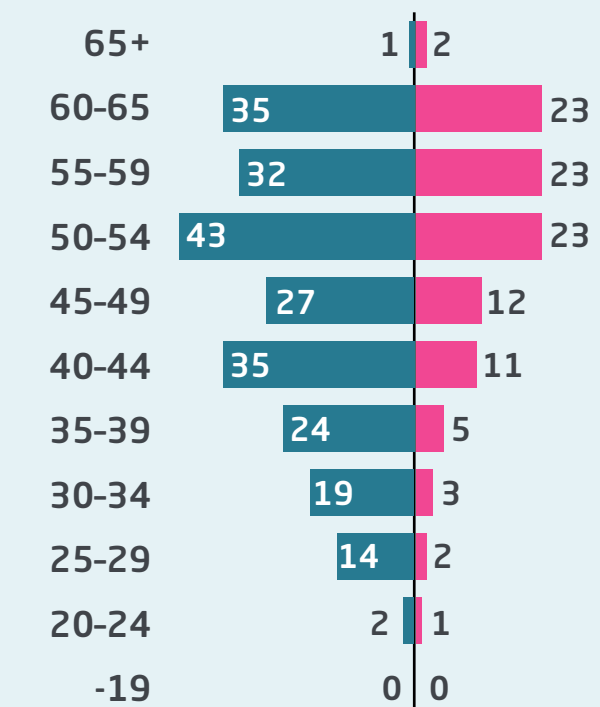
Vad vi gör dokumenteras i en årlig rapport som samtliga medarbetare kan ta del av.



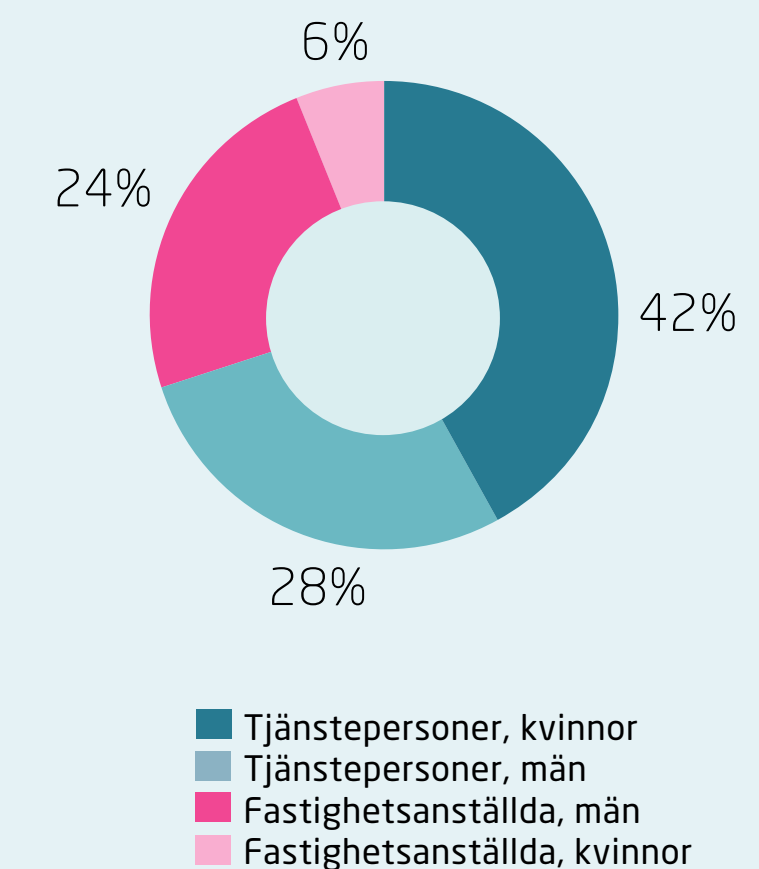
Åldersfördelning

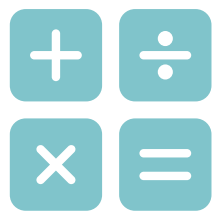
Åldersfördelning tjänstepersoner/ fastighetsanställda 2021-12-31

■ Tjänstepersoner ålder/antal
■ Fastighetsanställda, ålder/antal



Köns- och yrkesfördelning





Ekonomisk hållbarhet

Svenska Bostäder är en del av Stockholms stad och arbetet baseras på affärsmässiga principer. Med en lönsam utveckling av våra fastigheter skapas förutsättningar att fortsätta bygga och förvalta stockholmarnas bostäder med trygga bostadsområden och god service till våra hyresgäster. Svenska Bostäder har ett allmännyttigt syfte och verksamheten bedrivs i enlighet med lagstiftningen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

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

Investeringsvolymen ligger på en fortsatt hög nivå och investeringarna i nyproduktion samt om- och tillbyggnad sker med marknadsmässiga avkastningskrav via eget och upplånat kapital. Extern finansiering sker via Stockholms stads internbank. Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy samt den av moderbolaget

Stockholms Stadshus AB och Svenska Bostäder antagna finanspolicyer*.

Långsiktigt hållbara finanser

Svenska Bostäder ska leverera de av ägaren fastställda resultatkraven. Vi ska investera i nyproduktion, varsamt renovera vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en affärsmässig avkastning samt bevara och utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag. Operativt resultat för helåret uppgår till 303 mnkr, jämfört med budget på 236 mnkr. Det operativa resultatet exkluderar reavinster vid fastighetsförsäljningar. Flera olika faktorer bidrar till den positiva avvikelsen. Det avser bland annat högre intäkter och ett mindre nedskrivningsbehov än budgeterat.

Byggprojekt - nytt och gammalt

Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktionen sker på mark som upplåts med tomträtt av Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse sker på tomträtter som redan är upplåtna till Svenska Bostäder. Vårt befintliga fastighetsbestånd ska vara väl underhållet, energieffektivt och renoveras varsamt.



PÅBÖRJAD NYPRODUKTION 2021

Stadsdel	Kvarter	Antal lägenheter	Projektkostnad totalt, mnkr
Inga nya lägenheter			
Totalt		0	0

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2021

Stadsdel	Kvarter	Antal lägenheter	Projektkostnad totalt, mnkr
Nybohov	Reservoaren 11	37 (91 totalt)	401
Tensta	Ledinge	74 (172 totalt)	275
Norra Ängby	Snabba Hus	134	193
Albano	Kattrumpstullen 14, Teknikhöjden 1	259 (1022 totalt)	2 406
Totalt		504	3 275

*<https://www.svenskabostader.se/om-oss/foretagsfakta/organisationspolicy/>

Styrning

Stockholms stad formulerar varje år mål för hur många bostäder som ska byggas. Under 2021 var målet att de tre kommunala bostadsbolagen tillsammans skulle nå en nybyggnadstakt på 600 hyresrätter per år.

Nyproduktion

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

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

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

Innan byggnationen i 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 delega-

tion från kommunfullmäktige fattar beslut om att anta en ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden fattar även beslut om bygglov. Besluten om detaljplan och bygglov kan överklagas, vilket är vanligt då olika åsikter och intressen står mot varandra. Det resulterar i förseningar och ökade kostnader i projekten.

Renovering/upprustning

Svenska Bostäders underhåll baseras på en långsiktig plan som revideras årligen. Bolagets underhållspolicy 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. 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



Upprustning - Påbörjade helombyggnader, 2021

Stadsdel	Kvarter	Antal lägenheter	Projektkostnad totalt, mnkr
Husby	Oslo 4	136	218
Totalt antal lägenheter samt projektkostnad		136	218

Upprustning - Färdigställda helombyggnader, 2021

Stadsdel	Kvarter	Antal lägenheter	Projektkostnad totalt, mnkr
Rinkeby	Del av Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2	94 (totalt 104)	164
Tensta	Skänninge 4	54 (totalt 81)	170
Husby	Oslo 6	35 (totalt 111)	199
Husby	Oslo 5	34 (totalt 82)	143
Vårberg	Storholmen 5	26 (totalt 52)	80
Totalt antal lägenheter samt projektkostnad		243	756

tapeter, kulörer, kakel och klinker samt dusch eller badkar. I samrådet genomförs också gårdsvandringar där hyresgästernas synpunkter och önskemål kring gårdens utformning tas tillvara.

Uppföljning

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

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

Produktindex efter 6-månadersenkäten			
	2019	2020	2021
Produktindex Nybyggnad	82,4	81,0	84,5
Produktindex Ombyggnad	84,0	83,1	84,8

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

Vi satsar på Miljöbyggnad

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

Certifieringssystemet Miljöbyggnad

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

Trygghetsindex efter 6-månadersenkäten			
	2019	2020	2021
Trygghetsindex Nybyggnad	81,5	82,9	84,5
Trygghetsindex Ombyggnad	87,5	86,6	86,2

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

Detaljerade mål och utfall 2021

Antal påbörjade lägenheter i nyproduktion:

mål 200 st, utfall 0 st.

Orsaken till att målet för antal startade lägenheter i nyproduktion inte uppfyllts är i huvudsak att de flyttats fram i tiden. Detta beroende exempelvis på problematik kring upphandlingar, parkeringslösningar och detaljplanearbeten.

Antal färdigställda lägenheter i nyproduktion:

mål 400 st, utfall 504 st.

Antal påbörjade studentlägenheter:

mål 32 st, utfall 0 st.

Antal färdigställda lägenheter i ombyggnad:

mål 243 st, utfall 100 st.

EXEMPEL FRÅN ÅRET



LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL

Under året har Svenska Bostäders styrelse godkänt den nya underhållspolicyn med tillhörande strategier. Implementering av policy och strategier har påbörjats och likaså en mer långsiktig underhållsplanering. Den nya underhållspolicyn inarbetas i de olika projekt som planeras och där det är möjligt i pågående projekt.

Underhållspolicyn fokuserar på att minska mängden totalrenovationer av hus och istället öka frekvensen av mindre underhållsåtgärder. Syftet med detta är att minska klimatbelastningen och intrånget i hyresgästernas vardag.

Samtidigt syftar underhållspolicyn till att fortsätta det etablerade samrådsarbetet med hyresgästerna för att säkra deras inflytande över sitt boende som Svenska Bostäder drivit under lång tid.



Antikorruptionsarbete

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

Utbildning

För att öka kompetensen om vad korruption innebär och vilka lagar och regler som gäller ges en antikorruptionsutbildning till nya medarbetare. Under 2021 har ingen utbildats då utbildningen omarbetats för att återupptas under 2022.

Inköp

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

Lägenheter och lokaler

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

där, bo hos något av de allmännyttiga bolagen i Stockholm och söka en lägenhet via internkön eller byta till sig en lägenhet.

Vi har under året arbetat med att skapa uppmärksamhet kring oriktiga hyresförhållanden och skenbyten. Under året har Svenska Bostäder påbörjat 402 utredningar och friställt 120 lägenheter, Stadsholmen inkluderat. De interna riktlinjerna för uthyrningsarbetet finns beskrivna i ett ramverk som uppdateras årligen.

Visselblåsare

Svenska Bostäder har både en intern och en – under året introducerad – extern visselblåsartjänst som gör det enkelt för anställda och inhyrd personal att rapportera misstänkta oegentligheter inom företaget. Det kan handla om allt ifrån misstankar om mutor, otillbörlig påverkan, utnyttjande av tjänsteställning och diskriminering av olika slag. Visselblåsargruppen består av HR-chef, chefen för juridik och säkerhetsstrateg. Anmälan kan göras anonymt via ett digitalt formulär som skickas till denna grupp. Under 2021 har nio ärenden inkommit. Av dessa bedömdes inget vara av ett befoogat slag utan samtliga har hanterats i linjen.

Antal och andel medarbetare som genomgått utbildning i antikorruption

Tjänsteperson	232 st	83 %
Fastighetsanställda	105 st	93 %



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>
- Svenska Bostäders inköspolicy.
Webblänk: <https://www.svenskabostader.se/om-oss/foretagsfakta/organisationspolicy/>
- 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/>
- Svenska Bostäders regler vid evakuering och omflyttning.
- Internt ramverk för uthyrning av lokaler.
- Uppförandekod för leverantörer
Webblänk: <https://www.svenskabostader.se/om-oss/upphandling/>



Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder arbetar för att minska miljöpåverkan under byggnadernas livscykel. Samtidigt verkar bolaget för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljöanpassat. För att uppnå detta arbetar vi med kravställning mot leverantörer, miljöstyrning av byggprojekt, hållbar förvaltning och information till hyresgästerna.

Stockholms stads miljöprogram för 2020–2023, vår verksamhetspolicy och försiktighetsprincipen är utgångspunkt för Svenska Bostäders miljöarbete. För att styra och följa upp det interna arbetet har vi ett miljöledningssystem integrerat i företagets övergripande ledningssystem. Miljöarbetet har fyra fokusområden:

- **Minimera klimatpåverkan**

- **Resurseffektiva materialflöden**

- **Sund inomhusmiljö**

- **Fastigheter och material utan farliga ämnen**

Hur Svenska Bostäder arbetar för att minimera klimatpåverkan beskrivs närmare i nästa kapitel. Bolaget jobbar löpande med resurseffektiva materialflöden genom att underlätta insamling och sortering av avfall från hyresgästerna. Svenska Bostäder har cirka 240 miljöstugor och Stadsholmen har ett 80-tal miljörum där hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt avfall. Under året har ytterligare cirka 1 800 hushåll fått möjlighet till att sortera matavfall, vilket innebär att 57 procent (exklusive Stadsholmens bestånd) har tillgång till matavfalls-sortering.

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 linjeför ansvar för miljöarbetet i den egna verksamheten och centralt finns resurser för stöd, samordning, utveckling och uppföljning.

EXEMPEL FRÅN ÅRET



DET SKA VARA LÄTT ATT SORTERA RÄTT

- Svenska Bostäder har under året bytt ut gamla avfallssymboler för att bli en del av Sveriges nationella skyltsystem som Avfall Sverige tagit fram. De nya skyltarna ska göra det enkelt för alla att sortera rätt i de fastighetsnära miljöstugorna. Målet är ökad återvinning och ökade möjligheter att nå en cirkulär ekonomi. I förlängningen är målet att hela Norden ska använda samma system, med samma symboler.
- I ett pilotprojekt som delvis finansierats med Avfall Sverige testas så kallade nudgar (knuffar i rätt riktning) i minst tre av bolagets fastigheter i olika områden och med olika förutsättningar. Det övergripande målet för projektet är att hitta skalbara modeller för beteendeförändring hos boende som leder till effektivare avfallshantering (minskad mängd restavfall och minskade avfallskostnader) och ökad ordning i miljöstugorna.
- Matavfallsbehållarna i Husby har fått läsare för låsbrickor så hyresgästerna slipper ha en särskild nyckel för att slänga sina påsar med matavfall.

Klimatpåverkan

Svenska Bostäders verksamhet ger upphov till stora mängder klimatutsläpp och bolaget arbetar för att kraftigt reducera detta till 2030, vilket innebär att åtgärder behöver genomföras inom en rad områden. En klimatkartläggning som innefattar samtliga utsläpp, både direkta och indirekta, som Svenska Bostäder ger upphov till har tagits fram under 2021 och med utgångspunkt i den ska en plan arbetas fram för att nå våra mål. En stor del av bolagets klimatpåverkan kommer från energianvändning kopplat till driften av våra byggnader och från ny- och ombyggnadsprojekt.

Svenska Bostäders arbete med att minimera klimatpåverkan kan i huvudsak delas in i tre delar:

- Energieffektiviseringar i befintligt bestånd.
- Hög energiprestanda och klimatsmarta materialval vid nyproduktion.
- Klimatsmart underhåll av befintligt bestånd utifrån livscykelbedömningar av underhållsåtgärder.

Utrullningen av värmefördelning vid brist-situation i Stockholm Exergis regi är nu klar. Svenska Bostäder har under året genomfört en pilot inom ramen för den egna dagliga fastig-

hetsdriften för att minska effekttoppar och därmed bidra till att göra fjärrvärmens fossilfri. Piloten har visat lovande resultat och uppskalningen av det interna arbetet kommer att påbörjas under 2022.

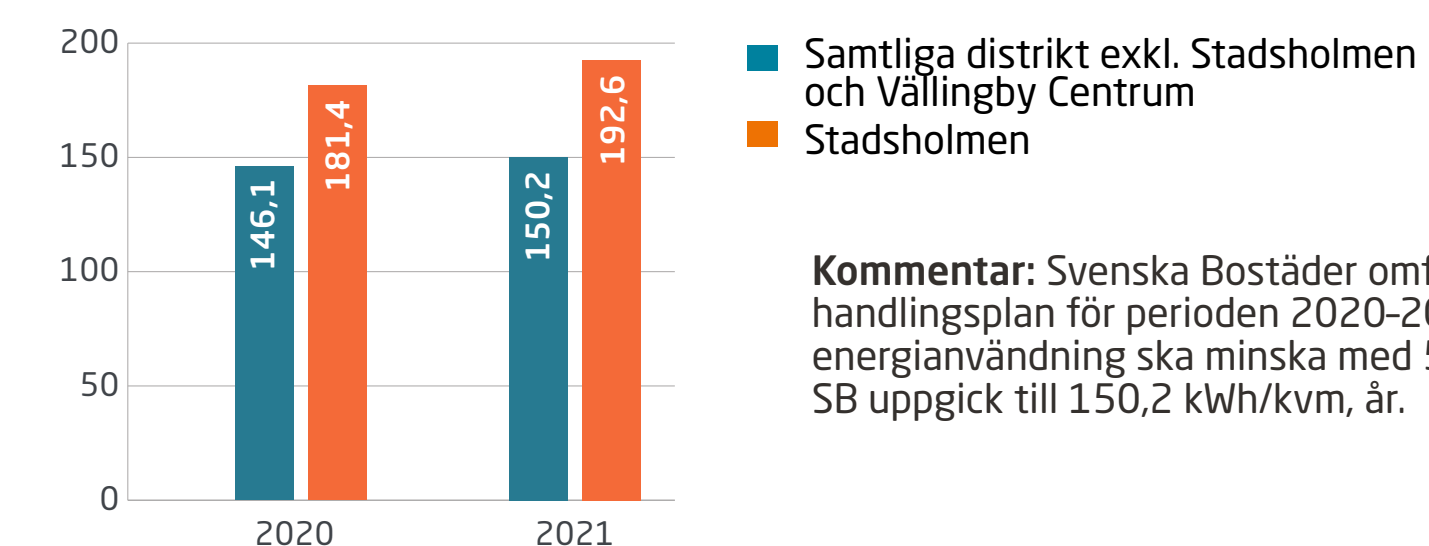
Svenska Bostäder producerade 502 MWh solceller och 110 MWh solvärme under 2021. Av den producerade solcellen har 52 procent exporterats till elnätet. Resterande 48 procent har använts i byggnaden.

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 prioriteras elbilar och under året har 13 bilar (etanol/bensin/gas) ersatts med 10 elbilar.

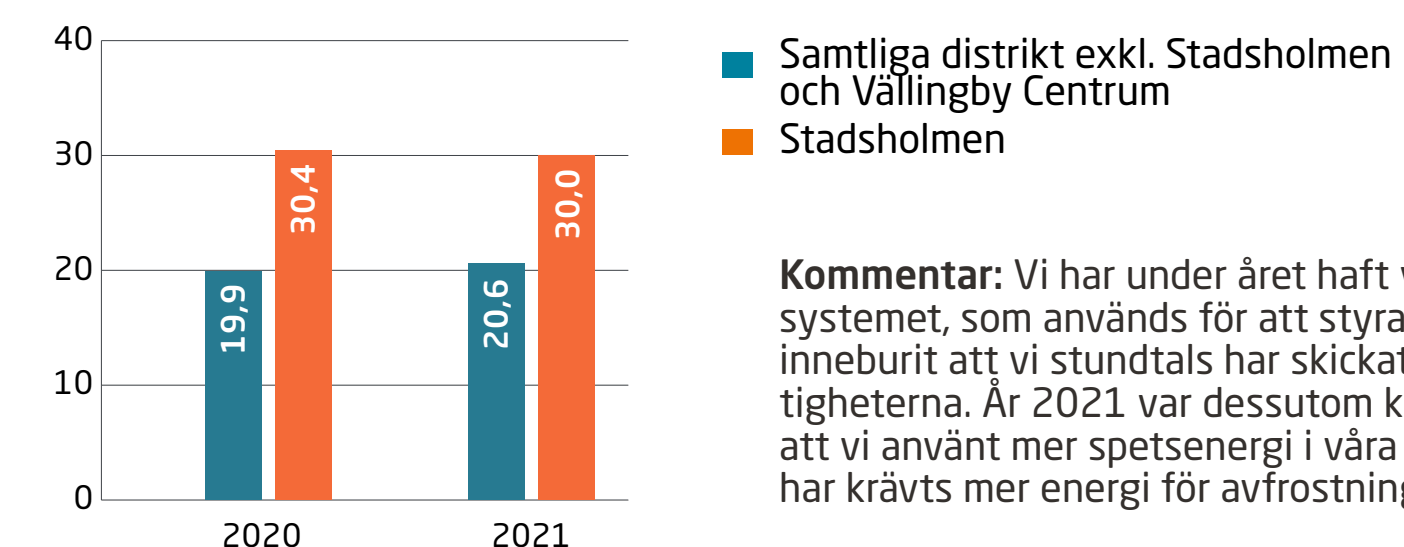
Under 2021 har bolaget fortsatt sin medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ.

Användning av värme och varmvatten, kWh/kvm BOA/LOA



Kommentar: Svenska Bostäder omfattas av Stockholms stads Klimat-handlingsplan för perioden 2020-2023. Målsättningen är att relativ energianvändning ska minska med 5 procent relativt 2018 då den för SB uppgick till 150,2 kWh/kvm, år.

Användning av el, kWh/kvm BOA/LOA



Kommentar: Vi har under året haft vissa problem med referensgivar-systemet, som används för att styra värmen i fastigheterna. Det har inneburit att vi stundtals har skickat ut mer värme än nödvändigt i fastigheterna. År 2021 var dessutom kallare än 2020, vilket har inneburit att vi använt mer spetsenergi i våra värmepumpsanläggningar och det har krävts mer energi för avfrostning i våra ventilationsaggregat.

Utsläpp av växthusgaser från fjärrvärme, el och egna fordon

Fjärrvärme och el

11 620 ton

Företagets egna fordon

15,9 ton

Nyckeltal totala utsläpp: 6,0 kg CO₂e/kvm, BOA/LOA
För specifika uppgifter angående energislag och emissioner, se sid 33.



Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Svenska Bostäders femte hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisningen har utgått från riktlinjerna som finns i GRI Standards nivå Core. Upprättat index redovisar den standardinformation som är obligatorisk för den grundläggande nivån på redovisningen och de väsentliga områden som identifierats för Svenska Bostäders arbete.

Svenska Bostäder och dotterbolaget Stadsholmen omfattas av rapporteringen. Vällingby Centrum förvaltas av en extern upphandlad aktör och omfattas inte av nyckeltalen i hållbarhetsredovisningen. I de fall det finns ytterligare avgränsningar i rapporten beskrivs detta i texten. I vissa fall särredovisas Stadsholmen. Detta framgår då i texten. Att vi har valt att göra så beror på att Stadsholmens byggnader har mycket 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. Vid framtagande av redovisningen har GRI:s principer om redovisningens innehåll tillämpats, det vill säga väsentlighet, kommunikation med intressenterna, hållbarhets-sammanhang och fullständighet.

Rapportering sker per kalenderår och rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2021. Föregående års hållbarhetsredovisning publicerades i mars 2021. Inga väsentliga förändringar i omfattningen har skett sedan föregående rapport.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 4–34 och uppfyller kraven enligt Årsredovisningslagen på avlämnande av hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av någon extern part för att säkerställa efterlevnad av GRI:s standard.

GRI-data

Upplysning	Energi	Enhet	2021	2020	2019
302-1	Total energianvändning inom organisationen 1)	MWh	337 956	300 758	324 798
	Total bränsleanvändning	MWh	86	119	212
	Total bränsleanvändning, ej förnybar 2)	MWh	55	78	58
		%	64	66	27
	Total bränsleanvändning, förnybar 2)	MWh	31	41	154
		%	36	34	73
	Energianvändning i våra fastigheter				
	El 3)	MWh	47 465	45 972	45 982
	Fjärrvärme	MWh	290 491	254 265	278 334
	Solelsproduktion	MWh	502	512	553
	Solvärme	MWh	110	116	0
	Såld energi				
	Solel till nätet	MWh	261	226	283
302-3	Energiintensitet				
	Energiintensitet inom organisationen				
	El 4)				
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	20,6	20,0	20,2
	Stadsholmen 9)	kWh/kvm	30,0	30,4	32,3
	Uppvärmning 5)				
	Svenska Bostäder	kWh/kvm	150,2	146,1	148,9 ¹¹⁾
	Stadsholmen	kWh/kvm	192,6	181,4	190,8
	El	MWh	43 922	43 127	42 912
	Uppvärmning	MWh	311 916	307 833	314 835
	Total energianvändning 6)	MWh	355 838	350 960	357 747
	Area Svenska Bostäder 7)	kvm	1 904 409	1 916 470	1 895 096
	Area Stadsholmen 7)	kvm	153 945	153 704	153 676
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 10)	ton CO ₂ e	15,9	14,9	15,0
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)				
	Platsbaserade utsläpp	ton CO ₂ e	15 037	18 116	22 711
	Marknadsbaserade utsläpp 8)	ton CO ₂ e	11 620	12 357	16 951

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

(2) Miljöfordon (2020)
Enligt www.miljofordon.se/bilar/miljoepaaverkan/

(3) Fastighetsel inklusive tvättstugor samt el till värmepumpar.

(4) Fastighetsel inklusive tvättstugor exklusive el till värmepumpar.

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

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

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

(8) Baseras på Stockholm Exergi AB Miljönyckeltal 2021 och Bra miljöval mix samt Värmemarknadskommittén (VMK) baserat på Norrenergi 2019 års miljöpåverkan.

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

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

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

GRI-index

Upplysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	6	
102-2	De viktigaste produkterna eller tjänsterna	6	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	7	
102-4	Länder där organisationen är verksam	6	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	6	
102-6	Marknader	6-7	
102-7	Bolagets storlek	6	
102-8	Medarbetarinformation	15, 25	Data för medarbetarinformation har sammanställts från personalsystemet AGDA. Alla medarbetare har sin geografiska arbetsplatsplacering inom Stockholms stad. På sidan 15 framgår vilka tjänster som handlas upp, det innefattar bland annat serviceentreprenörer för löpande drift.
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	14-15	
102-10	Förändringar under redovisningsperioden	26	Tillkommande byggnader
102-11	Försiktighetsprincipen	30	
102-12	Externa regelverk, standarder och principer som organisationen omfattas av/stödjer	33	Bolaget omfattas inte av några sådana
102-13	Medlemskap i organisationer. Fackliga, bransch, opinionsbildande sammanslutningar	33	Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Fastigo, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, Håll nollan, Sveby
102-14	Vd-ord	4-5	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	23-25	
102-18	Organisationens styrning	10	
102-40	Lista över intressentgrupper	16	
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	24	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	16	

Upplysning	Organisationsprofil	Sida	Kommentar
102-43	Intressentdialog	16-17	
102-44	Nyckelfrågor för intressenterna och hantering av dessa	17-18	
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	32	
102-46	Process för definition av redovisningens innehåll	16-18, 32	
102-47	Väsentliga hållbarhetsområden	17-18	
102-48	Effekt av omräkning av information som getts i tidigare rapporter samt orsak	32	
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	32	
102-50	Redovisningsperiod	32	
102-51	Datum för senaste hållbarhetsrapporten	32	
102-52	Redovisningscykel	32	
102-53	Kontaktpersoner för redovisningen	34	Liselotte Tjernlund, Ekonomichef Sara Wallin, Hållbarhetschef
102-54	Vald redovisningsprincip i GRI	32	Core
102-55	GRI innehållsförteckning	34	
102-56	Granskning och bestyrkande	34	
103-1	Väsentliga områden, motivering och avgränsning	17-18	
103-2	Styrning av väsentliga områden	10, 19-31	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	10	
203-1	Investeringar i ny- och ombyggnad	28	
205-2	Kommunikation och utbildning för att motverka korruption	29	
302-1	Energianvändning inom organisationen	33	
302-3	Energiintensitet	33	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	33	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	33	
413-1	Andel av verksamheten där dialog med lokalsamhället, påverkansanalys och utvecklingsprogram genomförts	19, 26-27	100 % av verksamheten omfattas

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 2021 på sidorna 4–34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär

att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Fredmer
AUKTORISERAD REVISOR

AB SVENSKA BOSTÄDERS ÅRSREDOVISNING 2021



Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Verksamheten

Verksamheten består i att bygga, äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Svenska Bostäder är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag.

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 692 (699) st fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 500 (2 505) tusen kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 623 (27 474). Lokalbeståndet består av cirka 4 200 kontors-, lager, hantverks- och butikslokaler på totalt cirka 540 tusen kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för när-service, handel och omsorg i bostadsområdena.

2021 har, till mångt och mycket likt 2020,

varit ett annorlunda verksamhetsår som i hög utsträckning påverkats av den pandemi som fortfarande pågår. Detta har fortsatt att påverka och skapat en utmanande situation både ur ett arbetsgivar- och ett fastighetsägarperspektiv.

Svenska Bostäder har under hela året utgått från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där verksamheten upprätthållits samtidigt som vi bidragit till minskad smittspridning och förstärkt myndigheternas budskap. Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant. Vi har etablerat arbetssätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden, och som kommer att effektivisera verksamheten.

Under året har arbete för att säkra en service av hög kvalitet genomförts, bland annat har ett arbete kring att öka vår tillgänglighet och vårt service- och tjänsteutbud påbörjats. Trygghetsarbetet har varit fortsatt starkt prioriterat, där viktiga komponenter är det boendesociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt förstärkning av fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna.

I syfte att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling har bland annat arbeten med att utveckla det strategiska inköpsarbetet,

effektivisera arbetssätten, och stärka rutiner-na kring de större investeringarna genomförts. Under 2021 fattade styrelsen beslut om en ny underhållspolicy som kommer vara viktig för att säkerställa att rätt underhållsåtgärder som bidrar till att minimera risker och säkra klimat- och hållbarhetsaspekter görs.

Ett annat stort fokus under året har varit miljö- och klimatarbetet. Svenska Bostäder har påbörjat arbetet för att kunna ställa om till en mer cirkulär affärsmodell och med att utveckla arbetssätten avseende livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1 687 (1 862) mnkr, varav 862 (1 049) mnkr avsåg nybyggnad, 811 (802) mnkr ombyggnad, 14 (10) övriga investeringar och 0 (0) mnkr avsåg fastighetsförvärv. Under året färdigställdes 504 (289) nya bostadslägenheter.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 25 911 (25 414) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i

analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetsäkrades av Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 75 506 (68 290) mnkr.

Försäljningar/Förvärv

Svenska Bostäder har under 2021 sålt fem fastigheter via ombildningar till bostadsrättsföreningar samt tre ej strategiska fastigheter. Under första kvartalet 2022 räknar vi med att ytterligare tre fastigheter kommer att ombildas, där bostadsrättsföreningarna har haft köpstämmor och tackat ja till att köpa. Bolaget är dessutom, utifrån ägarkravet att sälja Vällingby Centrum, inne i en försäljningsprocess.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög. Bostäderna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och vakanserna förväntas fortsätta vara låga. För 2021 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,75 procent.

Resultat koncernen

Omsättningen uppgick till 3 221 (3 118) mnkr. Kopplat till försäljningar har bolaget tappat cirka 23 mnkr vilket dock har vägts upp av tillkommande fastigheter. Driftskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 811 (1 702) mnkr

vilket gav ett driftnetto på 1 410 (1 416) mnkr. Av- och nedskrivningarna landade på 920 (1 153) mnkr vilket ger ett bruttoresultat på 490 (263) mnkr. Den stora skillnaden mellan åren förklaras av att bolaget gjorde nedskrivningar med 284 mnkr 2020 eftersom marknadsvärden på vissa typer av fastigheter sjunkit kopplat till pandemin. De försäljningar som genomförts under 2021 har genererat reavinsten på 587 mnkr vilket ger ett resultat efter finansiella poster på 890 (75) mnkr.

Finans

Tack vare en minskad upplåning och fortsatt låg ränta har de finansiella posterna varit lägre 2021 än föregående år och uppgick till -91 (-109) mnkr. De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 882 (14 384) mnkr. Skulderna har minskat tack vare de försäljningar som genomförts under 2021. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 0,69 (0,77) procent. Koncernens eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick vid årsskiftet till 14 122 (13 422) mnkr. Soliditeten uppgick till 48 (46,2) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 67,7 (65,5) procent. För en översikt av utvecklingen se bolagets ”Femårsöversikt” på sidan 40.

Risker

Bolaget bedömer att risken för vakanser är låg kopplat till den fortsatta stora efterfrågan på bostäder i Stockholm. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Då bolaget har en belåningsgrad på cirka 53 procent föreligger en ränterisk kopplad till upplåningen. Ränteläget, som bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld, har därmed en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. Den genomsnittliga räntebindningstiden (durationen) för räntan var per 31 december 1,6 år och kommunkoncernens ränteprognoz pekar på en något ökande men fortsatt låg ränta under 2022 varför ränterisken ändå bedöms vara låg.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med årl 6 kap 11§ har AB Svenska Bostäder valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 4–34 i detta dokument.

Utsikter för 2022

Svenska Bostäder kommer fortsätta arbetet med att ställa om till en mer cirkulär affärsmodell och med att utveckla arbetssätten av-

seende livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering.

Bolaget planerar även att fortsätta förbättra sitt strukturkapital med bland annat införande av kategoristyrtd inköp och genom att utveckla informationssäkerheten. Ett annat prioriterat arbete att fortsätta implementeringen av såväl den nya underhållspolicyn som Stockholms stads miljö- och klimatprogram, samt fortsatt arbete för att bidra till målen i Agenda 2030.

I mitten av 2020 fattade bolagets styrelse beslut om att ge vd i uppdrag att avyttra Vällingby Centrum och den processen förväntas avslutas under 2022. Ett fortsatt arbete med ombildningar till bostadsrättsföreningar kommer pågå och tre tillträden är planerade till mars 2022.

Nyproduktionstakten kommer de närmaste åren ligga på ungefär 200 nya lägenheter per år och bolaget fortsätter arbeta aktivt med att söka markanvisningar och utveckla det egna beståndet i syfte att bygga nya bostäder.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	10 726 728 829
Årets resultat	844 504 799
Summa	11 571 233 628

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	7 377 600
I ny räkning balanseras	11 563 856 028
Summa	11 571 233 628

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Det egna kapitalet i AB Svenska Bostäder uppgår till 13 394 mnkr och eget kapital i koncernen hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgår till 14 122 mnkr.

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

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

5 år i sammandrag 2021

KONCERNEN	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNINGAR, mnkr					
Hysesintäkter	3 102	3 014	2 917	2 765	2 652
Övriga förvaltningsintäkter	119	104	116	85	132
Nettoomsättning	3 221	3 118	3 033	2 850	2 784
Driftkostnader	-1 564	-1 463	-1 470	-1 468	-1 420
Tomträttsavgälder	-158	-153	-143	-137	-136
Fastighetskatt	-89	-86	-87	-76	-83
Driftnetto	1 410	1 416	1 333	1 169	1 145
Av- och nedskrivning av fastigheter	-920	-1 153	-828	-759	-717
BRUTTORESULTAT	490	263	505	410	428
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-88	-78	-84	-83	-77
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	579	-2	-1	-2	-10
RÖRELSERESULTAT	981	184	420	325	341
Finansiella intäkter	10	4	3	9	5
Finansiella kostnader	-101	-113	-113	-123	-129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	890	75	310	211	217
Skatt på årets resultat	-184	-20	-70	-38	-62
ÅRETS RESULTAT	706	55	240	173	155
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	703	50	237	170	147
Minoritetsintresse	3	5	3	3	8
OPERATIVT RESULTAT	303	75	307	211	217
BALANSRÄKNINGAR, mnkr					
Immateriella anläggningstillgångar	68	75	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	29 314	28 901	28 354	27 155	25 374
Finansiella anläggningstillgångar	32	33	35	37	40
Omsättningstillgångar	111	121	124	209	259
SUMMA TILLGÅNGAR	29 525	29 130	28 513	27 401	25 673

KONCERNEN	2021	2020	2019	2018	2017
KAPITAL OCH SKULDER	29 525	29 130	28 513	27 401	25 673
Eget kapital	14 122	13 422	13 379	13 150	12 990
Minoritetsintresse	41	38	33	31	27
Avsättningar	518	505	615	631	639
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	14 844	15 165	14 486	13 589	12 017
Kapital					
Justerat eget kapital	53 500	47 123	44 413	41 644	39 826
Bedömt verkligt värde fastigheter	75 506	68 290	64 394	60 327	57 039
FASTIGHETSUPPGIFTER, 21-12-31					
Antal lägenheter	27 623	27 474	27 178	26 729	26 512
Antal lokaler	4 176	4 181	4 162	4 109	4 102
Antal bilplatser	10 284	10 308	10 236	10 328	10 326
Summa uthyrningsobjekt	42 083	41 963	41 576	41 166	40 940
Yta bostäder, 1000-tal kvm	1 809	1 814	1 794	1 772	1 757
Yta lokaler, 1000-tal kvm	538	543	544	542	539
Yta bilplatser, 1000-tal kvm	152	148	147	148	148
Summa yta, 1000-tal kvm	2 499	2 505	2 485	2 462	2 444
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, mnkr					
Fastighetsförvärv inkl mark	0	1	0	0	0
Nyproduktion	862	1 049	1 148	1 098	890
Om- och tillbyggnad	811	802	924	1 448	1 580
Övriga investeringar	14	10	20	14	25
Summa investeringar	1 687	1 862	2 092	2 560	2 495
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	347	0	2	0	0
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	41,6	43,5	41,7	39,2	38,2
Fastigheternas direktavkastning	5,0	5,2	5,0	4,7	4,7
Avkastning eget kapital	5,1	0,4	1,8	1,2	1,3
Avkastning totalt kapital	3,4	0,7	1,5	1,3	1,4
Avkastning justerat totalt kapital	1,3	0,3	0,6	0,5	0,6

KONCERNEN	2021	2020	2019	2018	2017
Finansiering					
Soliditet	48,0	46,2	47,0	48,1	50,7
Justerad soliditet	67,7	65,5	65,4	65,2	66,3
Belåningsgrad bokfört värde	53,4	56,4	54,6	52,8	49,2
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	18,3	21,0	21,1	20,8	19,5
Räntetäckningsgrad, ggr	9,8	1,7	3,7	2,7	2,7
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,2	0,3	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	4,6	4,8	4,3	4,0	5,6
Vakansgrad, bilplatser	18,4	26,2	19,0	18,3	21,6
Omflyttning, bostäder	9,4	13,0	9,4	8,5	8,5
Hysesintäkter bostäder, kr/kvm	1 355	1329	1297	1258	1227
Hysesintäkter, lokaler, kr/kvm	1 313	1290	1257	1201	1155
Driftkostnad, kr/kvm	664	623	633	637	623
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm	37	33	36	36	34
Personal					
Årsanställda	285	287	287	288	277
Personalomsättning, %	13,7	11,9	11,9	8,6	10,2
Sjukfrånvaro, %	4,2	5,4	5,4	4,8	5

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

Lönsamhet

Överskottsgrad

Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning

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

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Avkastning justerat totalt kapital

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

Finansiering

Soliditet

Synligt eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

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

Belåningsgrad bokfört värde

Lån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Belåningsgrad bedömt verkligt värde

Lån i förhållande till bedömt verkligt värde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Förvaltning

Vakansgrad

Outhyrt i förhållande till grundhyra inklusive index hyresintäkter, brutto.

Omflyttning

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder, inklusive kategori-bostäder. Från 2018 exkluderas nyproduktion som färdigställda 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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	3	3 102	3 014
Övriga förvaltningsintäkter	3	119	104
Nettoomsättning		3 221	3 118
Driftkostnader	4	-1 564	-1 463
Tomträttsavgälder		-158	-153
Fastighetsskatt		-89	-86
Driftnetto		1 410	1 416
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-920	-1 153
BRUTTORESULTAT		490	263
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-88	-78
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	7	579	-2
RÖRELSERESULTAT	8	981	184
Finansiella intäkter	9	10	4
Finansiella kostnader	10	-101	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		890	75
Skatt på årets resultat	12	-184	-20
ÅRETS RESULTAT		706	55
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		703	50
Minoritetsintresse		3	5

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under 2021 uppgick till 3 102 (3 014) mnkr.

Nyproduktion av bostadsfastigheter, innebar ökade hyresintäkter med cirka 43 mnkr. Försäljning av fastigheter innebar minskade hyresintäkter med cirka 23 mnkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 68 mnkr eller 2,3 (1,9) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 1,75 procent från 1 mars för både moderbolaget och dotterbolaget Stadsholmen. Förra året var höjningen i genomsnitt 1,9 procent från 1 januari. Denna höjning innebar ökade intäkter med cirka 35 mnkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 4 mnkr.

Lokalhyresintäkterna har före avdrag för outhyrt ökat med cirka 10 mnkr. Det förklaras av indexförändringar samt höjningar i samband med nyteckning och kontraktsomsättning samt tillkommande ombyggnadstillägg. Omsättnings-

hyrorna har däremot minskat. Fastighetsförsäljningar har lett till minskade intäkter med cirka 1 mnkr.

Bilplatsintäkterna är brutto ungefär oförändrade jämfört med föregående år. En indexjustering av bilplatshyror skedde 1 jan 2021, vilket motverkas av effekter av försäljningarna.

Hyresbortfall på grund av ombyggnad av bostäder har minskat med cirka 15 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst är kopplat till ombyggnadsprogrammen på Järva och i Innerstaden. Däremot har rabatter och hyresnedsättningar till bostadshyresgäster ökat. Hyresrabatter avseende lokaler har minskat jämfört med föregående år, då en större andel rabatter lämnades med anledning av pandemin.

Vakansgraden för lägenheter har under året i genomsnitt uppgått till 0,2 (0,3) procent.

Vakansgraden för lokaler har i genomsnitt uppgått till 4,6 (4,8) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 18,4 (26,2) procent.

Övriga intäkter har ökat med 15 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen förklaras främst av en ökning av försäkringsersättningar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 564 (1 463) mnkr.

En underindelning av driftkostnaderna framgår av tabell på sidan 44. Enskilda kostnadsslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar och förhandlingsersättningar. Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 8 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser främst kostnad för snöröjning och takskottning, men även i mindre utsträckning kostnader för jour, skadedjur och städning.

Kostnader för reparationer blev 8 kr/kvm högre än föregående år. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel. Kostnaderna innefattar både akuta och planerade reparationer samt kostnader för förgävesprojektering. Kostnader för akuta reparationer har ökat jämfört med föregående år och då främst kostnader kopplade till försäkringsskador. Även kostnader för lägenhets-

underhåll har ökat något, medan kostnader för förgävesprojektering minskat.

Värmekostnaderna har ökat med 12 kr/kvm jämfört med föregående år. Den normalårskorrigerade förbrukningsnivån ökade något jämfört med föregående år och det har också varit ett kallare klimat. Kostnader för el, vatten och sophämtning har också ökat något. Det förklaras främst av pris- och taxeökningar.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på distrikten (exklusive bovärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt kostnader tillhörande lokaler, IT-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnaderna har ökat med 9 kr/kvm jämfört med föregående år. Det avser främst ökade kostnader för befarade skadestånd.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 158 (153) mnkr, vilket förklaras av ändrade avgäldsnivåer på befintliga tomträttskontrakt, men även av tillkommande kontrakt för nya fastigheter.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 89 (86) mnkr. Den kommunala fastighetsavgiften på bostäder ökade från 1 429 kr/lägenhet till 1 459 kr/lägenhet. Samtidigt har vissa taxeringsvärden gällande lokaler justerats.

Driftnetto

Driftnettot blev 1 410 (1 416) mnkr. Driftnettot har försämrats med cirka 18 mnkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2021.

Överskottsgraden har minskat jämfört med år 2020, vilket också gäller direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

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

Kostnaderna för av- och nedskrivning blev 920 (1 153) mnkr. Under 2021 gjordes nedskrivning av en fastighet på Järva med 15 mnkr. Under 2020 gjordes nedskrivningar med totalt 284 mnkr för 12 fastigheter, varav 220 mnkr avsåg lokalfastigheter i Vällingby Centrum. Avskrivningstiden för våra så kallade Snabba hus har förkortats, vilket har gett ökade avskrivningar 2021 med cirka 7 mnkr. Fastighetsförsäljningar har gett minskade avskrivningar med cirka 7 mnkr. I övrigt har aktivering av ny- och ombyggnadsinvesteringar lett

till ökade avskrivningar med 36 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 88 (78) mnkr. Detta förklaras av både ökade konsultkostnader för olika utvecklingsinsatser, men också ökade personalkostnader, bland annat kopplat till den nya avdelningen för verksamhetsutveckling.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter uppgick till 579 (-2) mnkr och avser försäljning av åtta fastigheter med en reavinst på 587 mnkr. Fem av dessa är bostadsfastigheter och har sålts till bostadsrättsföreningar och tre avser lokalfastigheter. Inga försäljningar genomfördes föregående år. Dessutom har utrangering av bokförda värden för olika fastighetskomponenter genomförts med -8 (-2) mnkr.

Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -91 (-109) mnkr.

Förbättringen av finansnettot jämfört med föregående år är bland annat en effekt av en lägre räntenivå, där snitträntan minskat med cirka 0,06 procentenheter, men även av genomförda fastighetsförsäljningar, som gett cirka 3 mnkr i lägre räntekostnader. En andel i bostadsrättsföreningen Gurkan 1–3 har sålts under året med ett resultat på cirka 5 mnkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 890

(75) mnkr. Det ökade resultatet jämfört med föregående år beror främst på resultat vid avyttring av fastigheter 579 (-2) mnkr. Även minskade nedskrivningar med 269 mnkr är en betydande förklaringsfaktor.

Vakansgrad % - årstotal	2021	2020		
Bostäder	0,2	0,3		
Lokaler	4,6	4,8		
Bilplatser	18,4	26,2		
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Intäkter	2021	2021	2020	2020
Bostäder inkl tillval	2 457	1 355	2 396	1 329
Lokaler	712	1 313	703	1 290
Bilplatser	71	474	71	483
Outhyrt	-42	-17	-50	-20
Hysesbortfall och rabatter	-96	-38	-106	-43
Totalt hyresintäkter	3 102	1 238	3 014	1 208
Övriga intäkter	119	47	104	42
Totalt intäkter	3 221	1 286	3 118	1 250
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Driftkostnader	2021	2021	2020	2020
Fastighetsskötsel	351	149	330	141
Reparationer	363	154	343	146
Vattenkostnader	70	30	66	28
El och kyla	79	34	77	33
Värmekostnader	269	114	240	102
Extern sophämtning	57	24	54	23
Lokal administration	355	151	333	142
Avskrivningar maskiner och inventarier	20	8	20	9
Totalt	1 564	664	1463	623
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Centrala administrations- och försäljningskostnader kr/kvm	2021	2021	2020	2020
Personalkostnader	52	22	48	21
Marknadsföring och information	20	8	20	8
Övriga konsultkostnader	10	4	5	2
Övriga centrala adm kostnader	6	3	5	2
Totalt	88	37	78	33

Koncernens balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	68	75
Summa immateriella anläggningstillgångar		68	75
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	25 911	25 414
Inventarier	15	228	240
Pågående ny- och ombyggnader	16	3 175	3 247
Summa materiella anläggningstillgångar		29 314	28 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	9	9
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	23	24
Summa finansiella anläggningstillgångar		32	33
Summa anläggningstillgångar		29 414	29 009
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	19	21	23
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar	20	19	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	71	83
Summa kortfristiga fordringar		111	121
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		111	121
SUMMA TILLGÅNGAR		29 525	29 130

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	22		
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Övrigt tillskjutet kapital			-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		12 603	11 903
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		14 122	13 422
Minoritetsintresse		41	38
Summa eget kapital		14 163	13 460
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	1	0
Uppskjuten skatteskuld	12	457	490
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	60	15
Summa avsättningar		518	505
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		352	312
Aktuell skatteskuld			
Övriga kortfristiga skulder	25	14 052	14 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	440	454
Summa kortfristiga skulder		14 844	15 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 525	29 130

Koncernens förändring av eget kapital, mnkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	1 519	0	11 860	33	13 412
Erhållet aktieägartillskott	0	0	3	0	3
Lämnad utdelning	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	50	5	55
Utgående balans 2020-12-31	1 519	0	11 903	38	13 460
Lämnad utdelning			-6		-6
justering tidigare års obeskattade reserver			3		3
Årets resultat			703	3	706
Utgående balans 2021-12-31	1 519	0	12 603	41	14 163

Koncernens kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	889	75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 391	1 182
Betald skatt	-69	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 211	1 214
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	9	3
Förändring av rörelseskulder	31	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 251	1 137
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	2	-79
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2 -1 689	-1 782
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	938	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-748	-1 860

mnkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Aktieägartillskott	0	3
Utdelning	-6	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6	-6
PERIODENS KASSAFLÖDE	497	-729
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-14 341	-13 612
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-13 844	-14 341
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	941	1 233
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-581	6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring i avsättning pension	0	0
Övriga avsättningar	31	-57
Summa	391	1 182
2. Investeringar		
Förvärvat mark	0	1
Investering i fastigheter	1 689	1 768
Övriga investeringar	0	14
Summa	1 689	1 782

Moderföretagets resultaträkning, mnkr

mnkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	3	2 748	2 676
Övriga förvaltningsintäkter	3	93	82
Nettoomsättning		2 841	2 758
Driftkostnader	4	-1 379	-1 282
Tomträttsavgälder		-125	-122
Fastighetskatt		-70	-67
Driftnetto		1 267	1 287
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-876	-1 111
BRUTTORESULTAT		391	176
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-88	-77
Resultat vid avyttring av anläggningstillgångar	7	581	-
RÖRELSERESULTAT	8	884	99
Finansiella intäkter	9	16	11
Finansiella kostnader	10	-101	-113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		799	-3
Bokslutsdispositioner	11	268	150
RESULTAT FÖRE SKATT		1 067	147
Skatt på årets resultat	12	-222	-36
ÅRETS RESULTAT		845	111

Moderföretagets balansräkning, mnkr

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	68	75
Summa immateriella anläggningstillgångar		68	75
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	24 468	23 987
Inventarier	15	20	22
Pågående ny- och ombyggnader	16	3 142	3 191
Summa materiella anläggningstillgångar		27 630	27 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	20	20
Andra finansiella anläggningstillgångar	18	23	24
Summa finansiella anläggningstillgångar		43	44
Summa anläggningstillgångar		27 741	27 319
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	19	13	16
Aktuell skattefordran		0	0
Fordringar hos koncernföretag		949	998
Övriga fordringar	20	11	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	58	63
Summa kortfristiga fordringar		1 031	1 083
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		1 031	1 083
SUMMA TILLGÅNGAR		28 772	28 402

mnkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519
Bundna reserver / reservfond		304	304
Summa bundet kapital		1 823	1 823
Fritt eget kapital			
Fria reserver / Balanserad vinst		10 727	10 621
Årets resultat		845	111
Summa fritt eget kapital		11 571	10 732
Summa eget kapital		13 394	12 555
Obeskattade reserver			
	23	249	452
		249	452
Avsättningar			
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	24	1	-
Uppskjuten skatteskuld	12	265	256
Nedskrivning och övriga avsättningar	24	60	15
Summa avsättningar		326	271
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		335	285
Skatteskulder		171	26
Skulder till koncernföretag		2	2
Övriga kortfristiga skulder	25	13 910	14 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	384	406
Summa kortfristiga skulder		14 803	15 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 772	28 402

Moderföretagets förändring av eget kapital, mnkr

	BUNDET EGET KAPITAL				FRITT EGET KAPITAL	
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	1 519	0	304	10 422	206	12 451
Överföring resultat föregående år	0	0	0	206	-206	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	3	0	3
Lämnad utdelning	0	0	0	-9	0	-9
Årets resultat	0	0	0	0	111	111
Utgående balans 2020-12-31	1 519	0	304	10 622	111	12 556
Överföring resultat föregående år	0	0	0	111	-111	0
Lämnad utdelning	0	0	0	-6		-6
Årets resultat	0	0	0	0	845	845
Utgående balans 2021-12-31	1 519	0	304	10 727	845	13 394

Moderföretagets kassaflödesanalys, mnkr

mnkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	799	-3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 350	1 127
Betald skatt	-69	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 080	1 081
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	136	-8
Förändring av rörelseskulder	1	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 217	1 005
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	2	-79
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	2 -1 647	-1 693
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	935	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-709	-1 771

mnkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Aktieägartillskott	0	3
Utdelning	-6	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6	-6
PERIODENS KASSAFLÖDE	502	-772
Likvida medel vid årets början inkl koncernkonto	-14 384	-13 612
Likvida medel vid årets slut inkl koncernkonto	-13 882	-14 384
1. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	900	1 105
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-581	4
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring i avsättning pension	0	0
Övriga avsättningar	31	18
Summa	350	1 127
2. Investeringar		
Förvärvat mark	0	1
Investering i fastigheter	1 641	1 687
Övriga investeringar	6	5
Summa	1 647	1 693

Noter

NOT 1

Associationsform och säte

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

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

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

NOT 2

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

som kostnader i den period de uppkommer. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt kostnadsförs i sin helhet.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

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

*300 respektive 50 år avser dotterbolaget AB Stadsholmen

Fordringar

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

anskaffningsvärden om inget annat anges.

Koncernredovisning

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

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

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

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

Minoritetens andel redovisas i förhållan-

de till ägd andel av årets vinst samt fritt och bundet eget kapital.

Närstående och närståendetransaktioner

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

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

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Intäkter

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

Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

KAP-KL

Svenska Bostäder följer pensionsavtalet KAP-KL för tjänstemän födda 1985 eller tidigare. Detta är

en avgifts- och förmånsbestämd ålderspension. Betalningar görs löpande årsvis/halvårsvis till den avgiftsbestämda delen med 4,5 procent av lönesumman upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar över 7,5 inkomstbasbelopp görs även betalning till en förmånsbestämd ålderspension.

AKAP-KL

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

SAF-LO avtalspension

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

Pensionskostnaderna belastar resultaträkningen i den takt de intjänas.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt

samt förändringar i uppskjuten skatt.

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

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

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

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

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

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av fastigheterna i Svenska Bostäder inklu-

sive de kommersiella fastigheterna i Vällingby Centrum, 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. Avkastningskrav mellan 0,90 och 7,80 procent har använts beroende på fastighetens läge.

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	
	2021	2020	2021	2020
Specifikation av nettoomsättning				
Hyresintäkter				
Bostäder	2 457	2 396	2 299	2 242
Lokaler	712	703	503	499
Bilplatser	71	71	69	69
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-5	-6	-5	-6
Lokaler	-24	-25	-22	-23
Bilplatser	-13	-19	-13	-19
Avgår rabatter m m	-96	-106	-83	-86
Summa hyresintäkter	3 102	3 014	2 748	2 676
Övriga förvaltningsintäkter				
Övriga intäkter	96	8	76	74
Försäkringsersättning	23	122	17	8
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	0	0	0	0
Summa övriga förvaltningsintäkter	119	130	93	82

Under 2021 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 133 (128) mnkr och sålt varor och tjänster för 58 (52) mnkr. Per 31 december 2021 hade koncernen nettoskulder på 22 (27) mnkr till moderkoncernen, varav 5 (3) mnkr avsåg moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Svenska Bostäder-koncernen har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad. Intäkterna avser hyresintäkter med 131 (126) mnkr. Kostnaderna som uppgår till 269 (275) mnkr avser i huvudsak räntekostnader med 101 (112) mnkr, tomträttsavgälder och arrenden 154 (153) mnkr. Per 2021-12-31 har Svenska Bostäder en skuld till Stockholms stads internbank på 13 882 (14 384) mnkr.

Effekter av covid-19 har påverkat omsättningen med lämnade hyreslättnader motsvarande en nivå om 13 (16) mnkr och bolaget har sökt och erhållit statligt stöd motsvarande 6 (6,5) mnkr.

Not 4 Driftkostnader, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel	351	330	314	296
Reparationer	363	343	283	265
Vattenavgifter	70	66	65	60
El och gas	79	77	70	68
Värmekostnader	269	240	243	218
Extern sophämtning	57	54	52	50
Fastighetsadministration	355	333	343	313
Avskrivning inventarier	20	20	9	12
Summa driftkostnader	1 564	1 463	1 379	1 282

Not 5 Av- och nedskrivningar, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastigheter, enligt plan	900	865	856	823
Immateriella anläggningar, enligt plan	5	4	5	4
Nedskrivningar	15	284	15	284
Återföring nedskrivningar	-	-	-	-
Summa av- och nedskrivningar fastigheter	920	1 153	876	1 111
Inventarier	9	13	9	12
Bredband	11	11	-	-

Not 6 Administrations- och försäljningskostnader

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

Ersättning till revisorer, tkr	2021	2020
	Revisionsuppdrag	843
Skatterådgivning	90	119
Övriga tjänster	9	168
Summa	942	1 144

Not 7 Resultat av avyttring av anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat vid försäljning/utrangering av fastigheter	581	-2	581	-
Resultat vid försäljning/utrangering av bredband	-2	-	-	-
Summa	579	-2	581	0

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Antal anställda	337	338	317	316
Varav kvinnor	158	154	151	145
Varav män	179	184	166	171
Antal årsarbetare	285	287	266	267
Redovisning av könsfördelning				
Styrelsen				
Antal kvinnor	-	-	3	3
Antal män	-	-	4	4
Företagsledningen				
Antal kvinnor	4	3	4	3
Antal män	3	2	3	2
Sjukfrånvaro %	4,2	5,4	4,3	5,5
Kvinnor	5,6	7,5	5,7	7,7
Män	3,0	3,7	3,1	3,6
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	2,9	3,7	2,9	3,8
30-49 år	2,2	4,8	2,1	4,8
50 år och äldre	5,9	6,2	5,9	6,2
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	191	187	179	175
Sociala kostnader	94	98	88	88
(varav pensionskostnader)	25	34	24	33

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 0,5 (0,2) mnkr. Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 0,5 (0,2) mnkr.

Löner och andra ersättningar				
Styrelse, vd och vvd	4	3	4	3
Övriga anställda	175	184	175	172

Löner och villkor för styrelsen och vd**Styrelsens ordförande**

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

Övriga styrelseledamöter

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

Verkställande direktören

Vd Stefan Sandberg har uppburit kontant lön med 1,9 mnkr. Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida har vd rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken vd ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare

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

Not 9 Finansiella intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat från externa aktier o andelar	7	1	7	1
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	6	7
Ränteintäkter, övriga	3	3	3	3
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	10	4	16	11

Not 10 Finansiella kostnader, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, moderbolag	101	112	101	112
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-	-
Övriga ränteutgifter	-	-	-	-
Summa räntekostnader	101	112	101	112
Kostnader för pantbrev och borgen	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	101	112	101	112

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.

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

Not 11 Bokslutsdispositioner, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	-11	-18
Förändring av periodiseringsfond	-	-	214	144
Lämnade och erhållna koncernbidrag	-	-	65	24
Summa bokslutsdispositioner	-	-	268	150

Not 12 Skatter, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Skattekostnader				
Aktuell skatt	-213	-69	-213	-69
Skatt tidigare taxeringar	-	-1	-	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16	50	-9	34
Summa skattekostnader	-229	-20	-222	-36
Aktuell skatt				
Redovisat resultat före skatt	1 100	75	1 067	147
Skatt 20,6 % (21,4 %)	227	16	220	31
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	183	183	176	176
Ej avdragsgill nedskrivning/återföring nedskrivning	4	61	4	61
Övriga ej avdragsgilla kostnader	3	-	3	0
Yrkade direktavdrag	-34	-51	-28	-38
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-174	-171	-166	-163
Förändring obeskattade reserver	-	28	-	-
Uppräkning av återförd periodiseringsfond	3	1	3	1
Schablonintäkt periodiseringsfond	1	1	1	1
Summa aktuell skatt	213	69	213	69
Uppskjuten skattefordran				
Fastigheter	9	9	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	9	9	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	360	347	266	256
Avskrivningar utöver plan	51	49	9	-
Periodiseringsfonder	46	93	45	-
Summa uppskjuten skatteskuld	457	489	320	256

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	79	-	79	-
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	-2	79	-2	79
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Vid årets slut	77	79	77	79
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-4	-	-4	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-5	-4	-5	-4
Vid årets slut	-9	-4	-9	-4
Planenligt restvärde vid årets slut	68	75	68	75

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	33 666	32 057	31 268	29 989
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 662	1 612	1 612	1 278
Avyttringar och utrangeringar	-489	-3	-489	-
Vid årets slut	34 839	33 666	32 390	31 268
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-9 432	-8 652	-8 462	-7 717
Avyttringar och utrangeringar	144	1	144	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-811	-781	-773	-745
Vid årets slut	-10 099	-9 432	-9 090	-8 462
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-854	-511	-771	-503
Avyttringar och utrangeringar	2	-	2	-
Årets nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-343	-	-268
Vid årets slut	-852	-854	-769	-771
Planenligt restvärde vid årets slut	23 888	23 381	22 531	22 035
Mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	892	891	866	865
Årets anskaffningar	-	1	-	1
Avyttringar och utrangeringar	-3	-	-3	-
Planenligt restvärde vid årets slut	889	892	863	866
Markanläggningar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 617	1 531	1 580	1 508
Årets anskaffningar	76	86	71	72
Avyttringar och utrangeringar	-17	-	-16	-
Vid årets slut	1 676	1 617	1 635	1 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-519	-439	-512	-433
Avyttringar och utrangeringar	10	-	10	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-82	-79	-81	-78
Återföring nedskrivning	-	-1	0	-1
Vid årets slut	-591	-519	-583	-512
Planenligt restvärde vid årets slut	1 085	1 098	1 052	1 068

Not 14, forts	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Byggnadsinventarier				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	567	552	537	530
Årets anskaffningar	11	15	7	7
Avyttringar och utrangeringar	-1	-	-1	-
Vid årets slut	577	567	543	537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-524	-519	-519	-517
Avyttringar och utrangeringar	1	-	-	-
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-6	-5	-2	-2
Vid årets slut	-529	-524	-521	-519
Planenligt restvärde vid årets slut	48	43	22	18
Bokförda värden				
Byggnader	23 888	23 381	22 531	22 035
Mark	889	892	863	866
Markanläggningar	1 086	1 098	1 052	1 068
Byggnadsinventarier	48	43	22	18
Bokfört värde vid årets slut	25 911	25 414	24 468	23 987
Verkligt värde				
Förvaltningsfastigheter	75 506	68 289	68 419	61 472
Taxeringsvärden				
Byggnader	23 656	23 449	21 539	21 265
Mark	4 704	4 678	4 738	4 627
Tomträtter och arrenden	15 540	15 540	12 095	12 095
Summa taxeringsvärden	43 900	43 667	38 372	37 987

Not 15 Inventarier, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	410	406	76	81
Årets anskaffningar	12	14	7	5
Avyttringar och utrangeringar	-10	-10	-2	-10
Vid årets slut	412	410	81	76
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-170	-155	-54	-50
Avyttringar och utrangeringar	6	5	2	5
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-20	-20	-9	-8
Vid årets slut	-184	-170	-61	-54
Planenligt restvärde vid årets slut	228	240	20	22

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

Not 16 Pågående ny- och ombyggnad, mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Vid årets början	3 247	3 192	3 191	2 861
Årets investeringar	1 828	2 004	1 744	1 868
Kostnadsförda investeringar	-147	-147	-105	-101
Överfört till byggnader	-1 662	-1 612	-1 612	-1 278
Överfört till markanläggningar	-76	-86	-70	-72
Överfört till byggnadsinventarier	-11	-15	-7	-7
Överfört till Immateriella tillgångar	0	-79	0	-79
Överfört till inventarier	-4	-10	1	-1
Bokfört värde vid årets slut	3 175	3 247	3 142	3 191

Not 17 Andelar i koncernföretag, mnkr

		Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		-	-	20	20
Bokfört värde vid årets slut		-	-	20	20
Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av aktier och andelar i koncernföretag					
		Andel %	Antal/Andel	2021	2020
Dotterföretag / Org nr / Säte					
AB Stadsholmen 556035-1511 / Stockholm		91	45 501	-	20
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559 / Stockholm		100	1 000	-	0
IT-BO i Stockholm AB 556615-7292 / Stockholm		100	1 000	-	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB 556748-4141 / Stockholm		100	100 000	-	0
Andel i procent avser andel av kapital / röster					

Not 18 Andra finansiella anläggningstillgångar, mnkr

		Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Andra långfristiga fordringar					
Vid årets början		1	1	1	1
Tillkommande fordringar		22	23	22	23
Bokfört värde vid årets slut		23	24	23	24
Andra långfristiga fordringar					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		1	3	1	2
Tillkommande fordringar		-	-	-	-
Avgår, kortfristig del		-1	-2	-1	-1
Bokfört värde vid årets slut		0	1	0	1
Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar					
		Antal/Andel	Nom (tkr)	2021	2020
Andelar / Org nr / Säte					
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226 / Stockholm		8	80	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480 / Solna		10	-	4	4
Johanneslund-Lövsta Allé Samfällighetsförening 717914-0293 / Stockholm		1	18 657	19	19
Bokfört värde vid årets slut		23		23	23

Not 19 Hyres- och kundfordringar, mnkr

		Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Hyresfordringar		16	19	9	9
Kundfordringar		5	3	4	6
Bokfört värde vid årets slut		21	22	13	16

Not 20 Övriga fordringar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Momsfordran	-	-	-	-
Skattekonto	10	10	2	2
Övriga fordringar	9	4	9	4
Bokfört värde vid årets slut	19	15	11	6

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna intäkter	6	7	4	4
Tomträttsavgälder	39	39	31	31
Övriga förutbetalda kostnader	26	36	23	28
Bokfört värde vid årets slut	71	82	58	63

Not 22 Eget kapital

Antal aktier	15 190 000
Kvotvärde, kronor	100

Förslag till vinstdisposition, kr

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	10 726 728 829
Årets resultat	844 504 799
Summa	11 571 233 628

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	7 377 600
I ny räkning balanseras	11 563 856 028
Summa	11 571 233 628

Not 23 Obeskattade reserver, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enl plan Inventarier				
Vid årets början	-	-	30	12
Förändringar under året	-	-	12	18
Vid årets slut	-	-	42	30
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2015	-	-	-	-
Avsatt vid tax 2016	-	-	-	215
Avsatt vid tax 2017	-	-	207	207
Vid årets slut	-	-	207	422
Bokfört värde vid årets slut	-	-	249	452

Not 24 Avsättningar, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser				
Vid årets början	0	0	0	0
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	1	-	1	-
Bokfört värde vid årets slut	1	0	1	0

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

Nedskrivning

Vid årets början	15	75	15	-
Periodens förändring	15	-60	15	15
Bokfört värde vid årets slut	30	15	30	15

2020 skrevs fastigheterna Oslo 5 ned med 10 mnkr och för Snabba Hus med 5 mnkr. I år har det gjorts en nedskrivning med 15 mnkr för fastigheten Skänninge 4.

Övriga avsättningar

Vid årets början	-	-	-	-
Periodens förändring	30	-	30	-
Bokfört värde vid årets slut	30		30	

Övriga avsättningar avser eventuella skadestånd.

Not 25 Övriga kortfristiga skulder, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	14 500	14 500	14 500	14 500
Outnyttjad del	618	116	618	116
Utnyttjat kreditbelopp	13 882	14 384	13 882	14 384
Källskatt	4	4	4	4
Övriga skulder	172	11	24	17
Bokfört värde vid årets slut	14 058	14 399	13 910	14 405

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna semesterlöner	22	21	20	20
Upplupna sociala avgifter	5	5	4	4
Övriga upplupna kostnader	109	135	100	129
Förutbetalda hyresintäkter	300	289	255	249
Övriga förutbetalda intäkter	4	4	5	4
Bokfört värde vid årets slut	440	454	384	406

Not 27 Operationell leasing, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	2 572	2 467	2 400	2 305
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	653	450	485	288
Förfaller till betalning senare än fem år	100	75	88	62
Summa	3 325	2 992	2 973	2 655
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	110	118	110	118
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal				
Förfaller till betalning inom ett år	1	1	1	1
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1	1	1	1
Förfaller till betalning senare än fem år	0	1	0	1
Summa	2	3	2	3
Under perioden erlagda leasingavgifter	2	3	2	3

Not 28 Ställda säkerheter, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Uttagna pantbrev	3 408	3 437	3 097	3 126
Varav i eget förvar	3 408	3 437	3 097	3 126
Ställda panter	-	-	-	-

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

Not 29 Eventualförpliktelser, mnkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ansvarsbelopp Fastigo	4	3	3	3
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	4	3	3	3

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dennis Wedin (M)
ORDFÖRANDE

Clara Lindblom (V)
VICE ORDFÖRANDE

Karin Blomstrand (M)
LEDAMOT

Emelie Fors (L)
LEDAMOT

Ragnar von Malmberg (MP)
LEDAMOT

Alexander Ojanne (S)
LEDAMOT

Göran Dahlstrand (S)
LEDAMOT

Stefan Sandberg
VD

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

Magnus Fredmer
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Svenska Bostäder för år 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande

till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–34. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag

i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsät-

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

Revisorns ansvar

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

användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och

koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Svenska Bostäder för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 överträ-

delser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Fredmer
AUKTORISERAD REVISOR
ERNST & YOUNG AB

Granskningsrapport

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Svenska Bostäders verksamhet under 2021.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges mål, ägardirektiv och de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsordning i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. I årets granskningar har hänsyn tagits till de speciella förhållandena som varit under pågående pandemi. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Kendel

AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I STOCKHOLMS STAD
UTSEDD LEKMANNAREVISOR

En del av Stockholms stad



TILLSAMMANS

2027

*FÖR ETT HÅLLBART LIV
I OCH MELLAN HUSEN*

AB Svenska Bostäder
Box 95
162 12 Vällingby

Besöksadress Vällingbyplan 2

Telefon 08-508 370 00
E-post info@svenskabostader.se
svenskabostader.se

Produktion:
Svenska Bostäder/Kommunikation

Fotografi:
Peter Lydén (om annat ej anges)

Illustration:
Cherstin Andersson (om annat ej anges)