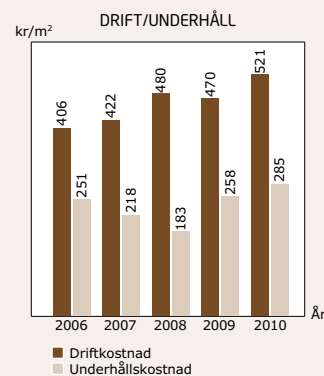
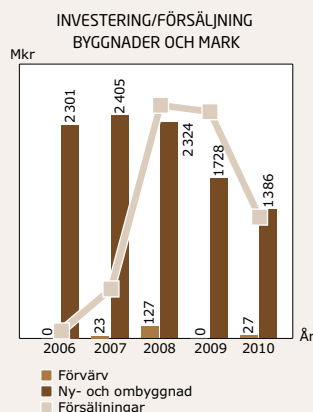
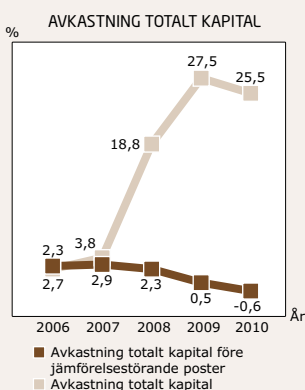
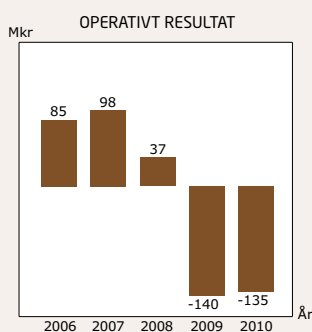


Femårsöversikt

KONCERNEN	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNINGAR, MKR					
Hysesintäkter	2 578	3 011	3 308	3 363	3 208
Övriga förvaltningsintäkter	65	57	59	51	37
Nettoomsättning	2 643	3 068	3 367	3 414	3 245
Driftkostnader	-1 296	-1 426	-1 629	-1 509	-1 429
Underhållskostnader	-709	-782	-620	-779	-886
Tomträttsavgälder	-128	-144	-151	-149	-129
Fastighetsskatt	-79	-87	-90	-125	-142
Driftnetto	431	629	877	852	659
Av- och nedskrivning av fastigheter	-444	-450	-485	-777	-222
BRUTTORESULTAT	-13	179	392	75	437
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-89	-103	-112	-107	-78
Pensionskuldförändring av engångskaraktär				-33	-47
Omstruktureringskostnader					-13
Vinst vid avyttring av fastigheter	3 883	4 232	2 859	669	8
RÖRELSERESULTAT	3 781	4 308	3 139	604	307
Finansiella intäkter	13	15	14	18	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46	-217	-354	-388	-306
RESULTAT FÖRE SKATT	3 748	4 106	2 799	234	33
Skatt	-980	-1 014	-656	-36	-4
Minoritetens andel	-1	0	-2	-1	0
ÅRETS RESULTAT	2 767	3 092	2 141	197	29
OPERATIVT RESULTAT	-135	-140	37	98	85
BALANSRÄKNINGAR, MKR					
Materiella anläggningstillgångar	14 098	14 412	15 571	16 272	15 142
Finansiella anläggningstillgångar	90	130	129	198	124
Omsättningstillgångar	399	593	586	832	433
SUMMA TILLGÅNGAR	14 587	15 135	16 286	17 302	15 699
Eget kapital	12 813	10 131	7 087	4 979	4 811
Minoritetsintresse	7	6	6	4	3
Avsättningar	754	509	451	353	582
Långfristiga skulder	0	2	15	20	5 533
Kortfristiga skulder	1 013	4 487	8 727	11 946	4 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 587	15 135	16 286	17 302	15 699
Kapital					
Justerat eget kapital	30 402	28 723	26 070	29 334	28 438
Bedömt verkligt värde fastigheter	36 449	38 130	38 911	47 428	44 948



KONCERNEN	2010	2009	2008	2007	2006
FASTIGHETSUPPGIFTER, 31 DECEMBER					
Antal lägenheter	28 419	31 544	38 654	43 434	43 725
Antal lokaler	4 214	4 333	5 005	5 453	5 474
Antal bilplatser	13 745	15 924	18 794	20 084	20 635
Summa uthyrningsobjekt	46 378	51 801	62 453	68 971	69 834
Yta bostäder, 1000-tal m ²	1 907	2 137	2 640	2 929	2 978
Yta lokaler, 1000-tal m ²	510	507	559	576	545
Yta bilplatser, 1000-tal m ²	198	230	272	290	298
Summa yta, 1000-tal m²	2 615	2 874	3 471	3 795	3 821
INVESTERINGAR, BOKFÖRDA VÄRDEN, MKR					
Fastighetsförvärv inkl mark	27	0	127	23	0
Nyproduktion	517	871	1 595	1 210	1 085
Om- och tillbyggnad	869	857	729	1 195	1 217
Övriga investeringar	70	124	103	52	50
Summa investeringar	1 483	1 852	2 554	2 480	2 352
Fastighetsförsäljningar, bokförda värden	1 304	2 443	2 512	528	74
NYCKELTAL (%)					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	14,2	19,0	24,7	23,8	19,4
Fastigheternas direktavkastning	2,9	4,4	6,1	6,2	5,3
Avkastning eget kapital	24,1	35,2	33,4	3,4	0,5
Avkastning totalt kapital	25,5	27,5	18,8	3,8	2,3
Avkastning justerat totalt kapital	9,6	10,5	6,8	1,3	0,8
Finansiering					
Soliditet	87,9	67,0	43,6	28,8	30,7
Justerad soliditet	79,1	71,2	62,0	57,4	58,6
Belåningsgrad bokfört värde	0,0	24,0	55,7	76,3	70,9
Belåningsgrad bedömt verkligt värde	0,0	8,1	18,8	21,9	19,5
Räntetäckningsgrad, ggr	82,5	19,9	8,9	1,6	1,1
Förvaltning					
Vakansgrad, bostäder	0,3	0,4	0,3	0,1	0,1
Vakansgrad, lokaler	5,2	5,9	5,0	4,2	4,6
Vakansgrad, bilplatser	27,9	28,0	24,4	22,3	19,8
Omflyttning, bostäder	9,7	9,5	8,4	9,0	9,6
Hysesintäkter bostäder, kr/m ²	1 038	988	958	931	906
Hysesintäkter, lokaler, kr/m ²	1 192	1 164	1 179	1 057	1 034
Driftkostnad, kr/m ²	521	470	480	422	406
Underhållskostnad, kr/m ²	285	258	183	218	251
Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/m ²	36	34	33	30	22
Personal					
Årsanställda	355	398	443	431	531
Personalomsättning, %	12,1	16,1	21,2	12,6	15,4
Sjukfrånvaro, %	3	3,6	3,9	3,7	4,4
MÅLTAL					
Superdriftnetto, kr/m ²	505	502	508	504	495
Kundindex	75,1	75,2	75,7	75,1	n/a (**)
Trädgårdsindex	70,6	73,5	72,3	70,4	n/a (**)
Nöjd medarbetarindex	689	701	678	617	581
Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm (*)	176	178	180	181	180
Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter	325	230	348	755	573

(*) uppgifter baseras på fastighetsbeståndet 2010-12-31, tidigare års uppgifter därför ändrade

(**) siffran inte tillgänglig

Resultaträkningar

MKR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	3	2 578	3 011	2 284	2 713
Övriga förvaltningsintäkter	3	65	57	53	49
Nettoomsättning		2 643	3 068	2 337	2 762
Driftkostnader	4	-1 296	-1 426	-1 163	-1 306
Underhållskostnader		-709	-782	-621	-690
Tomträttsavgälder		-128	-144	-105	-122
Fastighetsskatt		-79	-87	-63	-72
Driftnetto		431	629	385	572
Av- och nedskrivning av fastigheter	5	-444	-450	-405	-410
BRUTTORESULTAT		-13	179	-20	162
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-89	-103	-88	-102
Resultat vid avyttring av fastigheter	7	3 883	4 232	3 914	4 208
RÖRELSERESULTAT	8	3 781	4 308	3 806	4 268
Finansiella intäkter	9	13	15	361	50
Finansiella kostnader	10	-46	-217	-76	-272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 748	4 106	4 091	4 046
Bokslutsdispositioner	11	-	-	-845	-897
RESULTAT FÖRE SKATT		3 748	4 106	3 246	3 149
Aktuell skatt	12	-704	-770	-694	-764
Skatt tidigare taxering	12	0	2	0	2
Uppskjuten skatt	12	-276	-246	-20	2
Minoritetens andel		-1	0	-	-
ÅRETS RESULTAT		2 767	3 092	2 532	2 389

Kommentarer till resultaträkningar

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2010 uppgick till 2 578 (3 011) mkr.

Minskningen förklaras främst av beståndsförändringar under 2009–2010. Försäljning av fastigheter innebar minskade hyresintäkter med 548 mkr. Nyproduktion av bostadsfastigheter innebar ökade hyresintäkter med 54 mkr och förvärv gav 3 mkr. I övrigt ökade hyresintäkterna med 58 mkr eller 1,9 (1,8) procent.

För bostäder innebar hyresöverenskommelsen under året en höjning med i genomsnitt 1,93 procent för moderbolaget och 2 procent för dotterbolaget Stadsholmen från 1 april. Föregående år höjdes hyran med 2,75 procent i moderbolaget och med 2,5 procent för Stadsholmen i februari. Dessa höjningar innebar ökade intäkter med cirka 30 mkr jämfört med föregående år.

Till följd av ombyggnader och stambyten har hyresintäkterna från bostäder höjts med cirka 14 mkr.

Lokalhyrorna har ökat med cirka 15 mkr, exklusive effekter av försäljningar, nyproduktion och förvärv. Ökningar är primärt hänförliga till Innerstaden inklusive dotterbolaget Stadsholmen och bolagets enda större centrumanläggning, Vällingby City.

Vakansgraden för lägenheter har under året i genomsnitt uppgått till 0,3 (0,4) procent.

Vakansgraden för lokaler har minskat jämfört med föregående år och i genomsnitt uppgått till 5,2 (5,9) procent. Vakansgraden för bilplatser har i genomsnitt uppgått till 27,9 (28,0) procent. Vakansgraden är fortsatt högst i ytterstaden. Detta gäller både lokaler och bilplatser.

Driftkostnader

Driftkostnaderna blev 1 296 (1 426) mkr. Kostnaderna minskade med cirka 185 mkr till följd av beståndsförändringar. Kostnaden vid jämförbart fastighetsbestånd ökade alltså med cirka 55 mkr jämfört med föregående år, vilket till stor del förklaras av den kalla vintern med ökade kostnader för främst snöröjning och fjärrvärme. En underindelning av driftkostnaderna framgår av bifogad tabell. Enskilda kostnadslag kommenteras nedan utifrån kronor per kvadratmeter.

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkluderar personalkostnader för bovärdar och miljövärdar, kostnader för eget material samt köpta tjänster för städning, sotning, snöröjning med mera. Dessutom ingår kostnader för fastighetsförsäkringar, kabel-tv och förhandlingsersättningar.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med cirka 20 kr/kvm jämfört med föregående år, främst beroende på ökade kostnader för snöröjning, men har även påverkats av den stora minskningen av fastighetsbeståndet. Kostnader för reparationer blev marginellt lägre än föregående år. Kostnader för vattenskador är fortsatt höga. Reparationskostnaderna belastas inte med kostnader för egen personal, då dessa huvudsakligen utför fastighetsskötsel.

Värmekostnaderna har ökat med 8 kr/kvm jämfört med föregående år, vilket till stor del är en klimateffekt där 2009 var varmare än normalt och 2010 kallare. Den normalårskorrigerade förbrukningen har dock minskat jämfört med föregående år. Kostnader för el, vatten och sophantering är i stort i nivå med föregående år.

Lokal administration inkluderar personalkostnader för anställda på affärsområdena (exklusive bovärdar och miljövärdar) och de funktioner på huvudkontoret, som inte är rena ledningsfunktioner, samt tillhörande lokaler, it-kostnader och övriga administrativa kostnader. Även kostnader för kund- och hyresförluster ingår. Kostnader för lokal administration har ökat jämfört med föregående år (22 kr/kvm). En relativt kraftig minskning av beståndet under 2009 och 2010 har inte fullt ut kompenseras med minskade administrativa kostnader. Kostnader för hyresförluster har ökat jämfört med föregående år.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna blev 709 (782) mkr. De omfattar planerat underhåll, kostnadsandelen av ombyggnadsutgifter, kostnader för lokalanpassningar och kostnader för målning, tapetsering, vitvaror och golv enligt företagets bostadsprogram för inre lägenhetsunderhåll.

Bolaget har i bokslutet för 2010, liksom föregående år, kostnadsfört del av ombyggnadsutgifter. Endast värdehöjande

VAKANSGRAD, %

	2010	2009
Bostäder	0,3	0,4
Lokaler	5,2	5,9
Bilplatser	27,9	28,0

INTÄKTER

	Mkr 2010	kr/m ² 2010	Mkr 2009	kr/m ² 2009
Bostäder inkl tillval	2 066	1 038	2 463	988
Lokaler	594	1 192	633	1 164
Bilplatser	75	349	84	333
Outhyrt	-58	-21	-70	-21
Hyresbortfall o rabatter	-99	-36	-99	-30
Summa hyresintäkter	2 578	954	3 011	916
Övriga intäkter	65	24	57	17
Summa intäkter	2 643	978	3 068	933

DRIFTKOSTNADER

	Mkr 2010	kr/m ² 2010	Mkr 2009	kr/m ² 2009
Fastighetsskötsel	334	134	345	114
Reparationer	112	45	139	46
Vattenkostnader	51	20	65	21
El och kyla	92	37	109	36
Värmekostnader	318	128	363	120
Extern sophämtning	42	17	51	17
Lokal administration	326	131	332	109
Avskrivningar maskiner och inventarier	21	8	22	7
Totalt	1 296	521	1 426	470

Kommentarer till resultaträkningar

delar av ombyggnadsprojekt, har aktiverats. Underhållskostnaden har minskat jämfört med föregående år. Det beror i första hand på det minskade beståndet. Uttryckt i kr/kvm har dock kostnaden ökat och uppgick till 285 kr/kvm, vilket är en mycket hög nivå. Det beror på en omfattande satsning på ombyggnad, underhåll och nyproduktion under samlingsnamnet Stimulans för Stockholm. Satsningen kommer att ske under ett flertal år framöver och kommer att innebära ett kraftigt förbättrat underhållsskick på våra fastigheter.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 128 (144) mkr. Sålda fastigheter har medfört en minskning på cirka 22 mkr. I övrigt har avgiftsjusteringar skett för vissa fastigheter. Dessutom har avgälder för nya tomträtter tillkommit.

Kostnaderna för fastighetsskatt blev 79 (87) mkr. Den kommunala avgiften på bostäder uppgick till 1 277 (1 272) kr/lägenhet. En fastighetstaxering genomfördes under 2010, vilket har lett till ökad fastighetsskatt för lokaler med cirka 6 mkr. Beståndsförändringar medför en minskning på cirka 13 mkr.

Driftnetto

Driftnettet blev 431 (629) mkr. Effekterna av fastighetsförsäljningar, nyproduktion och förvärv uppgår till cirka 230 mkr i negativ effekt. Exklusive effekter av beståndsförändringarna ökade driftnettet med cirka 32 mkr.

Överskottsgraden har minskat jämfört med år 2009, vilket också gäller direktavkastningen på bokförda värden.

Av- och nedskrivning av fastigheter

Företagets fastigheter skrivs i normalfallet av med 2 procent per år, vilket överensstämmer med skattemässiga principer. Under rubriken redovisas även eventuella nedskrivningar av fastigheter.

Kostnaderna blev 444 (450) mkr. Försäljningar av fastigheter har lett till minskade kostnader med 62 mkr. Aktivering

av ny- och ombyggnadsprojekt har samtidigt lett till ökade avskrivningar. Jämförelsen mellan åren påverkas också av att bolaget under 2009 återförde en tidigare gjord nedskrivning på 10 mkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Central administration och försäljning består av kostnader för VD och ledningsfunktionerna för ekonomi, personal, teknik, affärsutveckling och finans. Dessutom ingår kostnader för informationsenhet, marknadsföring och kostnader för styrelse- och revisionsarvodena. Ambitionen är att följa de definitioner som Svenskt Fastighetsindex (SFI) använder.

De centrala administrations- och försäljningskostnaderna blev 89 (103) mkr. Minskningen förklaras av lägre marknadsföringskostnader.

Resultat vid avyttring av fastigheter

Resultat vid avyttring av fastigheter, där kontrakt tecknats om försäljning och tillträde skett senast 31/12 2010, uppgår till 3 883 (4 232) mkr. Ett kontrakt om försäljning har tecknats, där tillträde ännu ej skett. Denna försäljning redovisas inte förrän 2011.

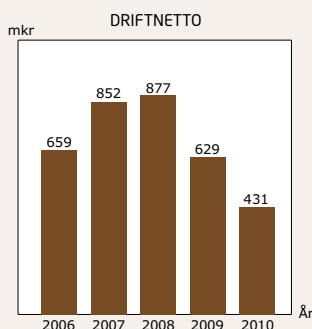
Finansiella poster

Koncernens finansnetto blev -32 (-202) mkr, en förbättring mot föregående år med 170 mkr.

Minskade räntekostnader till följd av sålda fastigheter förklarar cirka 194 mkr av avvikelsen. Därutöver tillkommer effekter av ökade räntekostnader relaterat till ökat upplåningsbehov för investeringar i nyproduktion och ombyggnad. Den volymviktade snitträntan i låneportföljen har minskat från 3,45 procent 2009 till 3,17 procent 2010.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster blev 3 748 (4 106) mkr. Exklusive realisationsresultat blev det operativa resultatet -135 (-140) mkr.



CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

	Mkr 2010	kr/m ² 2010	Mkr 2009	kr/m ² 2009
Personalkostnader	28,0	11,3	29,2	9,6
Marknadsföring och information	41,0	16,5	55,1	18,2
Övriga konsultkostnader	5,8	2,3	6,4	2,1
Övriga centrala adm kostnader	14,1	5,7	12,4	4,1
Totalt	89	36	103	34,0

LÖPANDE RESULTATEFFEKT FÖRSÄLJNINGAR/FÖRVÄRV

	Mkr
Intäkter	-548
Förvaltningskostnader	276
Driftnetto	-272
Fastighetsavskrivningar	65
Finansnetto	194
Resultat efter finansnetto	-13

Balansräkningar

MKR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13	12 584	12 903	11 783	11 706
Inventarier	14	226	222	22	26
Pågående ny- och ombyggnader	15	1 288	1 287	1 243	1 252
Summa materiella anläggningstillgångar		14 098	14 412	13 048	12 984
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	500	1 038
Uppskjuten skattefordran	12	68	111	53	81
Andra finansiella anläggningstillgångar	17	22	19	1 028	1 746
Summa finansiella anläggningstillgångar		90	130	1 581	2 865
Summa anläggningstillgångar		14 188	14 542	14 629	15 849
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	18	28	32	24	29
Kortfristig del av lånefordringar		0	0	-	-
Skattefordringar		3	30	-	-
Övriga fordringar	19	274	246	272	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	94	285	79	275
Summa kortfristiga fordringar		399	593	375	530
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar		399	593	375	530
SUMMA TILLGÅNGAR		14 587	15 135	15 004	16 379
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	21, 22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital; 15 190 000 aktier		1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond		2 224	1 558	304	304
Summa bundet eget kapital		3 743	3 077	1 823	1 823
Fritt eget kapital					
Fria reserver/Balanserad vinst		6 303	3 962	6 317	3 933
Årets resultat		2 767	3 092	2 532	2 389
Summa fritt eget kapital		9 070	7 054	8 849	6 322
Summa eget kapital		12 813	10 131	10 672	8 145
Obeskattade reserver	23	-	-	2 503	1 629
Minoritetsintresse	24	7	6	-	-
Avsättningar					
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelser	25	34	23	33	23
Uppskjuten skatteskuld	12	720	486	-	-
Summa avsättningar		754	509	33	23
Långfristiga skulder					
Långfristiga skulder	26	0	2	887	2 197
Summa långfristiga skulder		0	2	887	2 197
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		468	475	428	432
Skatteskulder		9	346	2	344
Skulder till koncernföretag		80	23	80	23
Övriga kortfristiga skulder	27	278	3 418	233	3 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	178	225	166	211
Summa kortfristiga skulder		1 013	4 487	909	4 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 587	15 135	15 004	16 379
Ställda säkerheter för fastighetslån	29	-	-	-	-
Ansvarförbindelser	30	6	4	5	4

Kommentarer till balansräkningar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgick till 14 098 (14 412) mkr.

Årets förändring

Ingående balans	14 412
Årets investering	1 483
Försäljning/utrangering	- 1 331
Avskrivningar	- 466
Utgående balans	14 098

Årets investeringar uppgick till 1 483 (1 852) mkr och fördelar sig på förvärv 27 (0) mkr, nyproduktion 517 (871) mkr, om- och tillbyggnad 869 (857) mkr och bredbandsinvesteringar och inventarier 70 (124) mkr.

Under året har 49 (78) fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar för 5 239 (5 583) mkr. Inga övriga externa försäljningar har skett under 2010. Under 2009 såldes även 57 fastigheter till systerbolaget AB Familjebostäder och 1 till privata köpare. Årets försäljning av fastigheter innebar att bokförda värden som avyttrats, inklusive försäld pågående ny- och ombyggnad samt bredband och inventarier, uppgick till 1 331 (2 513) mkr.

Årets avskrivning av fastigheter uppgick till 444 (460) mkr.

Fastigheternas bedöma verkliga värden uppgick till 36,4 (38,1) mdkr den 31 december. Se avsnittet om Fastighetsvärden, sid 47.

Finansiella anläggningstillgångar

Värdet av de finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 90 (130) mkr. Den avser främst uppskjuten skattefordran om 68 (111) mkr på fastigheter.

Omsättningstillgångar

Summa kortfristiga fordringar uppgick till 399 (593) mkr. Övriga fordringar uppgår till 274 (246) mkr och fördelar sig i huvudsak på tillgodohavande koncernkonto 267 (0) mkr och fordran fastighetsägare 0 (222) mkr. Minskningen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, 94 (285) mkr, förklaras i huvudsak av att inga upplupna investerings- och stimulansbidrag finns kvar längre jämfört med föregående års 179 mkr.

Likvida medel exklusive koncernkonto uppgick vid årsskiftet till 0 (0) mkr.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 12 813 (10 131) mkr. Förändringen förklaras av utdelning till ägarna om 26 (31) mkr, och av årets resultat 2 767 (3 092) mkr och nettoeffekt av lämnat koncernbidrag som redovisas direkt mot eget kapital -59 (-17) mkr. Den synliga soliditeten uppgick till 88 (67) procent.

I moderbolaget har fusionen av dotterbolaget Lodet Fastighets AB inneburit en ökning av fritt eget kapital med 110 mkr.

Avsättningar till pensioner

Avsättningen uppgick till 34 (23) mkr. I pensionsskulden ingår avsättning för individuellt överenskomna avtalspensioner. Under 2009 försäkrade bolaget i övrigt bort sin upparbetade pensionsskuld för nuvarande och blivande pensionärer till systerbolaget S:t Erik Livförsäkring AB.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld i koncernen ökade med 234 mkr och uppgick till 720 (486) mkr. Årets stora avsättning till periodiseringsfond om 836 mkr, samt avskrivningar utöver plan på inventarier uppgående till 59 mkr har kraftigt ökat den uppskjutna skatteskulden.

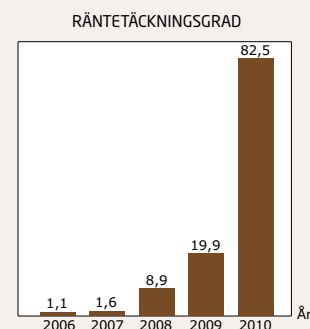
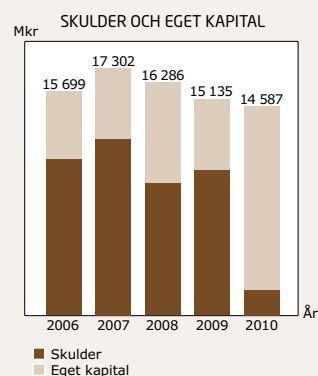
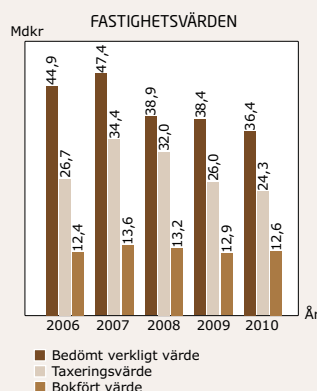
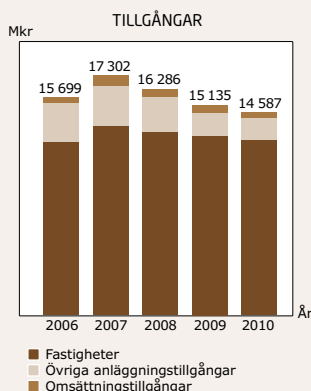
	2010	2009
Fastigheter	23	24
Periodiseringsfonder	640	420
Avskrivningar utöver plan	57	42
Summa	720	486

Lång- och kortfristiga skulder

All in- och utlåning sker via stadens koncernkontosystem. Utnyttjat kreditbelopp uppgick per den 31 december till 0 (3 102) mkr. Stora likviditetstillskott för sålda fastigheter har gjort att bolaget har ett tillgodohavande på koncernkontot per den 31 december.

Räntebärande skulder uppgick till 0 (3 102) mkr.

Belåningsgraden relaterat till fastigheternas bokförda värden uppgick till 0 (24) procent och till 0 (8) procent relaterat till bedömt verkligt värde. Räntetäckningsgraden uppgick till 82 (20) ggr.



Kassaflödesanalyser

MKR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		3 748	4 106	4 091	4 046
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-3 415	-3 761	-3 474	-3 785
		333	345	617	261
Betald skatt		-1 014	-873	-1 036	-828
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		-681	-528	-419	-567
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar		167	-40	195	-423
Förändring av rörelseskulder		-3 194	-4 304	-3 211	-3 960
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-3 708	-4 872	-3 435	-4 950
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	32	-1 483	-1 852	-1 685	-1 705
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 222	6 768	5 152	6 686
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		3 739	4 916	3 467	4 981
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning		-26	-31	-26	-31
Förändringar i långfristiga fordringar och skulder		-5	-13	-6	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-31	-44	-32	-31
PERIODENS KASSAFLÖDE		0	0	0	0
Likvida medel vid årets början		0	0	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		0	0	0	0

Kommentarer till kassaflödesanalyser

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster uppgick till 3 748 (4 106) mkr och justering för poster som inte ingår i kassaflödet uppgick till -3 415 (-3 761) mkr, se not 31. Koncernens finansiella ställning har även detta år stärkts till följd av fastighetsförsäljningar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -681 (-528) mkr efter att betald skatt ökat till 1 014 (873) mkr.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -3 027 (-4 344) mkr. Förändringen av rörelsefordringar 207 (-40) mkr, förklaras bland annat av tillgodohavande på koncernkontot samt av minskade förutbetalda kostnader. Rörelseskulder förändring under året förklaras i huvudsak av att bolaget per årsskiftet har ett tillgodo på koncernkontot inom Stockholms stad till följd av stora inbetalningar från fastighetsförsäljningar. Utnyttjat kreditbelopp på koncernkontot uppgick till 0 (3 102) mkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna uppgick till 1 483 (1 852) mkr, vilket är 369 mkr lägre jämfört med föregående år.

I nyproduktion investerades 517 (871) mkr. Sammanlagt 270 lägenheter färdigställdes under året (914). Ombyggnadsvolymen uppgick till 869 (857) mkr. Bland annat har 880 lägen-

heter genomgått badrumsrenovering med stambyte (1 500). Fastighetsförvärv uppgick till 27 (0) mkr.

Övriga investeringar uppgick till 70 (124) mkr varav investeringar i bredband står för 64 (114) mkr.

Nettolikvider från sålda anläggningstillgångar uppgick till 5 222 (6 768) mkr. Under året såldes totalt 49 (137) fastigheter. Av dessa såldes 49 (78) fastigheter till bostadsrättsföreningar. Under 2009 såldes även 57 fastigheter till systerbolaget AB Familjebostäder och 1 till privata köpare, samt 1 fastighet till staden.

Investeringsverksamheten gav ett nettotillskott med 3 739 (4 916) mkr.

Finansieringsverksamheten

Nettoförändringen av upplåning/mellanhavanden med Stockholms stad redovisas som förändring av rörelsekapital.

Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -31 (-44) mkr.

Finansieringen kommenteras på sidan 51.

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 och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1, 4-5, 7-9, 11-17, 19, 21-24 och 26-28. För leasing tillämpas BFN:s allmänna råd BFNAR 2000:4. Redovisnings- och värderingsprinciper gäller både för koncern och för moderbolag.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar motsvaras i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder motsvaras i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder 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 till en del som uppskjuten skatteskuld och en del som bundet eget kapital.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för aktierna och dotterbolagens egna kapital redovisas som övervärdet på byggnader och mark. Vid upprättande av förvärvsanalys vid företagsförvärv beaktas skatteeffekter avseende skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde samt underskottsavdrag hänförliga till det förvärvade bolaget. Skatteeffekterna redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld. Undantag görs dock för rena substansförvärv, det vill säga för förvärvade fastigheter i dotterbolag. Skatten beräknas där enligt en schablon på tio procent. Det bedöms motsvara det till nutid diskonterade skattemässiga värdet av årliga avskrivningar på byggnadernas övervärde fördelat över nyttjandeperioden.

På byggnadernas övervärde görs avskrivning linjärt baserat på nyttjandeperioden.

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

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

Närstående och närståendetransaktioner

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB. Härutöver har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande på sina dotterföretag, se not 3.

Transaktioner mellan närstående avseende varor och tjänster är prisatta på marknadsmässiga villkor.

Fusion

Årets fusioner har redovisats enligt koncernvärdeemetoden. Fusionsdifferensen har redovisats direkt mot eget kapital.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt dess ekonomiska innebörd. Koncernbidrag som inte utgör vederlag för utförda prestationer redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess skatteeffekt.

Intäkter

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

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

Räntetäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag intäktsförs i de perioder kostnader uppstår. Övriga intäkter intäktsförs i den period de uppstår.

Pensioner

Svenska Bostäder följer pensions- och försäkringsavtalet KAP-KL, vilken till största delen är en avgiftsbaserad plan. Betalningar görs löpande för individuella pensionsval med 4,25 procent av lönesumman upp till 7,5 basbelopp och på lönedelar mellan 7,5 till 30 inkomstbasbelopp görs individuella beräkningar baserat på de anställdas ålder. 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 skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, exempelvis koncernbidrag, redovisas mot eget kapital. Övriga skatteeffekter redovisas i resultaträkningen.

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 obeskattade reserver. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas med 26,3 procent med undantag för förvärvade fastigheter i dotterbolag (substansförvärv) där avsättningen är beräknad enligt en schablon på tio procent som bedöms motsvara det till nutid diskonterade skattemässiga värdet av årliga avskrivningar med två procent på övervärdet på byggnader.

Fordringar

Fordringar värderas till det belopp som bedöms inflyta.

Aktiverings- och avskrivningsprinciper för 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.

Avskrivning sker över tillgångarnas nyttjandeperiod, se not 13 och 14.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Fastigheternas marknadsvärde redovisas i not. Marknadsvärdet baseras på en extern värdering av de kommersiella fastigheterna i Vällingby City, samt en intern värdering av övriga fastigheter. Värdena grundar sig på bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav där varje enskild fastighet har bedömts för sig. Ett avkastningskrav, baserat på analyser och genomförda transaktioner, åsätts respektive fastighets driftöverskott vid kalkylperiodens slut. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till den nivå fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuella hyresnivåer, tomträttsavgifter och fastighetskostnader används i kalkylen. Avkastningskrav mellan 3,00-8,00 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 gällande kontorsmaskiner och datorer samt miljöbilar. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Noter

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i balans- och resultaträkningen när det föreligger rimlig säkerhet att de villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas och att bidraget kommer att erhållas. Statliga bidrag som erhållits som ersättning för kostnader som redan har belastat resultatet tidigare perioder intäktsförs i den period då fordran på staten uppstår. Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde, vilket ger ett lägre avskrivningsunderlag och minskade framtida årliga avskrivningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 7 och redovisas enligt den indirekta metoden. Som likvida medel räknas tillgångar på plusgiro och bankkonto.

NOT 3 - OMSÄTTNING

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Specifikation av nettoomsättning				
Hysesintäkter				
Bostäder	2 066	2 463	1 939	2 330
Lokaler	594	633	418	456
Bilplatser	75	83	73	81
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-6	-9	-5	-9
Lokaler	-31	-37	-26	-31
Bilplatser	-21	-23	-21	-23
Avgår rabatter mm	-99	-99	-94	-91
Summa hyresintäkter	2 578	3 011	2 284	2 713
Övriga förvaltningsintäkter				
Serviceintäkter	58	53	53	48
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	7	4	0	1
Summa övriga förvaltningsintäkter	65	57	53	49

Under 2010 har koncernen köpt varor och tjänster från moder- och systerföretag för 92 (97) mkr och sålt varor och tjänster för 10 (10) mkr. Per 31 december 2010 hade koncernen nettoskulder på 97 (43) mkr till moderkoncernen, varav 9 (8) mkr avsåg moderbolaget.

Svenska Bostäder har även köpt och sålt varor och tjänster till Stockholms stad.

Intäkterna avser hyresintäkter med 88 (100) mkr och finansiella intäkter med 3 (7) mkr. Kostnaderna avser räntor och borgensavgifter med 43 (214) mkr, tomträttsavgifter/arrenden 128 (143) mkr och renhållningstjänster med 17 (23) mkr. Per 2010-12-31 har koncernen en fordran till Stockholms stads internbank på 268 mkr. Per 2009-12-31 uppgick låneskulden till 3 102 mkr.

NOT 4 - DRIFTKOSTNADER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetsskötsel	334	345	293	313
Reparationer	112	139	96	121
Vattenavgifter	51	65	47	60
El och gas	92	109	81	98
Värmekostnader	318	363	293	341
Extern sophämtning	42	51	39	48
Fastighetsadministration	326	332	305	313
Avskrivning inventarier	21	22	9	12
Summa driftkostnader	1 296	1 426	1 163	1 306

NOT 5 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Fastigheter, enligt plan	444	460	405	420
Reversering av nedskrivningar	-	-10	-	-10
Summa av- och nedskrivningar	444	450	405	410
Inventarier	22	23	10	13

NOT 6 - ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

MKR

Centrala administrations- och försäljningskostnader omfattar VD och ledningsfunktionerna för ekonomi, personal, teknik, fastighet, finans, samt marknadsföring och företagsövergripande kostnader.

Årets kostnader för revisionsarvode uppgår till 0,8 (1,0) mkr. För övriga tjänster har ersättning utgått med 0,6 (0,1) mkr.

NOT 7 - RESULTAT VID AVYTTRING AV FASTIGHETER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Resultat vid försäljning av fastigheter	3 885	4 251	3 916	4 223
Utrangering av byggnadsinventarier etc	-2	-19	-2	-15
Summa avyttring fastigheter	3 883	4 232	3 914	4 208

NOT 8 - ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Antal anställda	365	398	345	379
Varav kvinnor	157	172	150	159
Varav män	208	226	195	220
Antal årsarbetare	355	398	337	380
Redovisning av könsfördelning i företagsledningen				
Styrelsen				
Antal kvinnor	6	6	3	3
Antal män	15	15	4	4
Övriga ledande befattningshavare				
Antal kvinnor	3	3	3	3
Antal män	5	5	4	4
Sjukfrånvaro %	3,0	3,6	2,8	3,5
Kvinnor	3,1	4,6	2,8	4,4
Män	2,7	2,5	2,7	2,6
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %				
29 år och yngre	3,3	2,4	3,2	2,3
30-49 år	2,5	3,0	2,5	2,9
50 år och äldre	3,5	4,0	3,2	4,1
Andelen långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron	10,5	20,3	6,8	19,1
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar	175	185	166	177
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	103	80	97	76
	31	11	30	10

Företagets utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktörer uppgår till 2,9 (3,3) mkr.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser och ansvarsförbindelser till nuvarande och tidigare verkställande direktör uppgår till 2,9 (3,3) mkr.

Noter

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Styrelse, VD och vVD	3	4	3	4
Övriga anställda	172	180	163	172

Löner och villkor för styrelsen och VD

Styrelsens ordförande

Inget arvode utgår till styrelsens ordförande i moderbolaget. Däremot betalar moderbolaget en ersättning, 121 (126) tkr, till Stockholms stad för del av ordförandes lön och sociala kostnader.

Övriga styrelseledamöter

Arvoden till övriga styrelseledamöter uppgick i moderbolaget till 0,4 (0,5) mkr och fördelades mellan ledamöterna. Arvodet och ersättningar till styrelse uppgick i koncernen till 0,5 (0,6) mkr.

Verkställande direktören

VD Pelle Björklund har uppburit kontant lön med 1,6 (1,6) mkr.

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företags sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 24 månadslöner med avdrag för den lön som betalas under uppsägningstid under vilken VD ej tjänstgör.

Övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala avtal mellan arbetsmarknadens parter. För några ledande befattningshavare görs dessutom en löneväxling för individuell avsättning till pension.

Uppsägningstiden för medlemmar i företagsledningen är 12 månader från företags sida och 6 månader från den anställdes sida. Avgångsvederlagen varierar motsvarande 6-24 månadslöner beroende på befattningshavarens ålder.

NOT 9 - FINANSIELLA INTÄKTER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Utdelningar	0	0	307	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	42	42
Ränteintäkter, övriga	5	2	5	2
Räntebidrag	6	6	6	6
Övriga finansiella intäkter	2	7	-	-
Summa finansiella intäkter	13	15	360	50

NOT 10 - FINANSIELLA KOSTNADER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	30	56
Övriga ränteutgifter	46	216	46	215
Summa räntekostnader	46	216	76	271
Kostnader för pantbrev och borgen	0	1	0	1
Summa finansiella kostnader	46	217	76	272

Finanspolicy

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

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

NOT 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Skilnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, inventarier	-	-	34	-8
Förändring av periodiseringsfond	-	-	811	905
Summa bokslutsdispositioner	-	-	845	897

NOT 12 - SKATTER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Skattekostnader				
Aktuell skatt	704	770	694	764
Skatt tidigare taxeringar	0	-2	0	-2
Uppskjuten skatt	276	246	20	-2
Summa skattekostnader	980	1 014	714	760

Aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	3 748	4 106	3 246	3 149
Skatt 26,3 %	986	1 080	854	828
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	4	11	4
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-38	-61	-81	-26
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	-29	-12	-56	-13
Skatteeffekt avskrivning anläggningstillgångar	5	7	-34	-29
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	-235	-248	0	0
Summa aktuell skatt	704	770	694	764

Uppskjuten skattefordran

Fastigheter	68	111	53	81
Summa uppskjuten skattefordran	68	111	53	81

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheter	23	24	-	-
Avskrivningar utöver plan	57	42	-	-
Periodiseringsfonder	640	420	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	720	486	-	-

NOT 13 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
BYGGNADER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	16 906	17 743	15 007	15 865
Nyanskaffningar, om- och tillbyggnader	1 311	2 513	1 485	2 472
Fusion/fastighetsreglering	-	-	97	-
Avyttringar och utrangeringar	-2 099	-3 350	-1 972	-3 330
Vid årets slut	16 118	16 906	14 617	15 007

Periodens erhållna investeringsbidrag som reducerat anskaffningsvärdet

	-	-	-	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-4 868	-5 572	-4 168	-4 902
Avyttringar och utrangeringar	859	1 080	870	1 072
Fusion/fastighetsreglering	-	-	-29	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-358	-376	-319	-338
Vid årets slut	-4 367	-4 868	-3 646	-4 168

Noter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Akkumulerade uppskrivningar				
Vid årets början	185	252	189	255
Avyttringar och utrangeringar	-14	-61	-16	-60
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-5	-6	-5	-6
Vid årets slut	166	185	168	189
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-511	-511	-458	-458
Avyttringar och utrangeringar	53	-	-	-
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Vid årets slut	-458	-511	-458	-458
Planenligt restvärde vid årets slut	11 459	11 712	10 681	10 570
MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	583	665	535	618
Årets anskaffningar	-	3	13	3
Avyttringar och utrangeringar	-87	-85	-71	-86
Planenligt restvärde vid årets slut	496	583	477	535
MARKANLÄGGNINGAR				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	265	158	261	155
Årets anskaffningar	103	135	101	134
Avyttringar och utrangeringar	-15	-28	-12	-28
Vid årets slut	353	265	350	261
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-21	-11	-21	-11
Avyttringar och utrangeringar	2	1	2	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-15	-11	-15	-11
Vid årets slut	-34	-21	-34	-21
Planenligt restvärde vid årets slut	319	244	316	240
BYGGNADSinventarier				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	501	517	496	504
Årets anskaffningar	15	22	14	22
Avyttringar och utrangeringar	-7	-38	-2	-30
Vid årets slut	509	501	508	496
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-137	-87	-135	-81
Avyttringar och utrangeringar	4	17	1	12
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-66	-67	-65	-66
Vid årets slut	-199	-137	-199	-135
Planenligt restvärde vid årets slut	310	364	309	361
BOKFÖRDA VÄRDEN				
Byggnader	11 459	11 712	10 681	10 570
Mark	496	583	477	535
Markanläggningar	319	244	316	240
Byggnadsinventarier	310	364	309	361
Bokfört värde vid årets slut	12 584	12 903	11 783	11 706

Under året har 49 (78) fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar för 5 239 (5 583) mkr. Moderbolaget har förvärvat tre fastigheter, samt fastighetsreglerat en fastighet från dotterbolag. SB-koncernen har via dotterbolaget AB Stadsholmen förvärvat fem fastigheter från systerbolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Avskrivning av fastigheter sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod:

Bostads- och lokalbyggnader	50 år
Industribyggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Lägenhetstillval och fastighetsautomation	10 år
Byggnadsinventarier	5-10 år

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter	36 449	38 130	31 432	33 232
-------------------------	--------	--------	--------	--------

Taxeringsvärden

Byggnader	18 208	16 872	16 551	14 947
Mark	3 641	1 750	3 469	1 464
Tomträtter och arrenden	7 446	7 377	5 871	6 026

Summa taxeringsvärden	29 295	25 999	25 891	22 437
------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

NOT 14 - INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	359	320	137	183
Nyanskaffningar	6	9	6	9
Överfört från pågående	41	132	-	0
Avyttringar och utrangeringar	-29	-102	-1	-55
Vid årets slut	377	359	142	137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-137	-169	-111	-151
Avyttringar och utrangeringar	7	55	1	53
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-21	-23	-10	-13
Vid årets slut	-151	-137	-120	-111
Planenligt restvärde vid årets slut	226	222	22	26

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

Tillfälliga byggnader	4-10 år
Bilar och maskiner	5 år
Inventarier och verktyg	5 år
Bredbandsnät	30 år
Datorer	3 år

NOT 15 - PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Vid årets början	1 287	2 276	1 252	2 213
Årets investeringar	1 449	1 838	1 354	1 692
Överfört till byggnader	-1 284	-2 513	-1 242	-2 472
Överfört till markanläggningar	-103	-135	-101	-134
Överfört till byggnadsinventarier	-14	-22	-14	-22
Överfört till inventarier	-41	-132	0	0
Sålt	-6	-25	-6	-25
Vid årets slut	1 288	1 287	1 243	1 252
Nedskrivning av pågående projekt				
Vid årets början	-	-10	-	-10
Omklassificering till fastighet	-	-	-	-
Årets nedskrivning/reversering	-	10	-	10
Vid årets slut	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	1 288	1 287	1 243	1 252

Periodens erhållna investeringsbidrag som reducerat pågående projekt

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Noter

NOT 16 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	1 038	1 038
Årets investering	-	-	-	-
Fusion av dotterbolag	-	-	-538	-
Årets försäljning	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-	-	500	1 038

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andel %	Antal/andel	Koncernen		Moderbolaget	
			2010	2009	2010	2009
AB Stadsholmen 556035-1511/Stockholm	91	45 501	-	-	20	20
Fastighets AB Burspråket 556021-5336/Stockholm	100	100 000	-	-	480	480
Fastighets AB Centrumhuset i Vällingby, 556203-5559/Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
IT-BO i Stockholm AB 556615-7292/Stockholm	100	1 000	-	-	0	0
Svenska Bostäder L-bolag 1 AB 556748-4141/Stockholm	100	100 000	-	-	0	0
Centrumhuset i Vällingby KB 916637-1469/Stockholm	100	10 050	-	-	-	-

Andel i procent avser andel av kapital/röster.

Härölden Fastighets AB har fusionerats med Lodet Fastighets AB den 12 november. Lodet Fastighets AB har den 2 december fusionerats med AB Svenska Bostäder.

NOT 17 - ANDRA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 013	1 735
Andra långfristiga fordringar	15	11	15	11
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	8	0	0
Bokfört värde vid årets slut	22	19	1 028	1 746

Andra långfristiga fordringar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	11	11	11	11
Tillkommande fordringar	4	1	4	1
Avgår, kortfristig del	0	-1	0	-1
Bokfört värde vid årets slut	15	11	15	11

Specifikation av koncernens och moderbolagets innehav av övriga aktier och andelar

Aktier/Org nr/Säte	Antal/andel	Nom (kk)	Koncernen		Moderbolaget	
			2010	2009	2010	2009
SABO Byggnadsförsäkring AB 516401-8441/Stockholm	130	130	0	0	0	0
Husbyggnadsvaror HBV förening upa 702000-9226/Stockholm	8	80	0	0	0	0
Brf Gurkan 1-3 716416-4480/Solna	17	-	7	8	-	-
Svenskt Fastighetsindex SFI ek för	-	50	0	0	0	0
Bokfört värde vid årets slut			7	8	0	0

NOT 18 - HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Hyresfordringar	13	18	11	16
Kundfordringar	15	14	13	13
Bokfört värde vid årets slut	28	32	24	29

NOT 19 - ÖVRIGA FORDRINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Tillgodo koncernkonto	267	-	267	-
Fordran fastighetsköpare	-	222	-	222
Övrigt	7	24	5	4
Bokfört värde vid årets slut	274	246	272	226

NOT 20 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Upplupna bidrag	0	179	0	179
Tomträttsavgälder	29	32	24	26
Övrigt	65	74	55	70
Bokfört värde vid årets slut	94	285	79	275

NOT 21 - EGET KAPITAL MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Aktiekapital				
Vid årets början	1 519	1 519	1 519	1 519
Vid årets slut	1 519	1 519	1 519	1 519
Bundna reserver/reservfond				
Vid årets början	1 558	872	304	304
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	666	686	-	-
Avsättning till reservfond	0	0	-	-
Vid årets slut	2 224	1 558	304	304
Fritt eget kapital/Balanserat och årets resultat				
Ingående balans	7 054	4 696	6 322	4 019
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-666	-686	-	-
Avsättning till reservfond	-	0	-	-
Utdelning enligt stämmobeslut	-26	-31	-26	-31
Fusionsresultat	-	-	110	-
Redovisning av lämnat koncernbidrag	-80	-23	-121	-74
Skatteeffekt av lämnade/mottagna koncernbidrag	21	6	32	19
Årets resultat	2 767	3 092	2 532	2 389
Vid årets slut	9 070	7 054	8 849	6 322
Summa eget kapital vid årets slut	12 813	10 131	10 672	8 145

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Bundna reserver/reservfond

Syftet med reservfonden är att spara en del av vinsten, så att den uppgår till minst 20 procent av aktiekapitalet.

Fritt eget kapital

Balanserat och årets resultat

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter vinstutdelning. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Lagen om allmännyttan begränsar vad som är faktiskt utdelningsbart till aktieägarna.

Noter

NOT 22 - FUSION MKR

Genom fusion beslutad 2010-12-02 har dotterbolaget Lodet Fastighets AB uppgått i AB Svenska Bostäder.

Balansräkning per fusionsdag

Övriga kortfristiga fordringar	890
Summa tillgångar	890

Eget kapital	865
Obeskattade reserver	25
Summa skulder och eget kapital	890

I samband med fusionen tillfördes koncernmässiga övervärden avseende byggnad och mark om 56 mkr.

Genom fusion beslutad 2010-11-12 har dotterbolaget Härolden Fastighets AB uppgått i Lodet Fastighets AB.

Balansräkning per fusionsdag

Övriga kortfristiga fordringar	274
Summa tillgångar	274

Eget kapital	261
Obeskattade reserver	13
Summa skulder och eget kapital	274

NOT 23 - OBESKATTADE RESERVER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Akkumulerad skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan				
Inventarier				
Vid årets början	-	-	87	95
Förändringar under året	-	-	34	-8
Vid årets slut	-	-	121	87
Periodiseringsfonder				
Avsatt vid tax 2005	-	-	-	23
Avsatt vid tax 2009	-	-	587	578
Avsatt vid tax 2010	-	-	956	941
Avsatt vid tax 2011	-	-	839	-
Vid årets slut	-	-	2 382	1 542
Bokfört värde vid årets slut	-	-	2 503	1 629

NOT 24 - MINORITETSINTRESSE MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
i bundet eget kapital	1	1	-	-
i fritt eget kapital	6	5	-	-
Summa minoritetsintresse	7	6	-	-

NOT 25 - AVSÄTTNINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Avsättning till pensioner och liknande förpliktelse				
Vid årets början	23	212	23	212
Avsättningar/upplösningar som gjorts under perioden	11	-10	10	-12
Inlösenpremie	0	-179	0	-177
Vid årets slut	34	23	33	23

I pensionsskulden ingår avsättning för individuellt överenskomna avtalspensioner. Avsättningen täcker kostnaderna fram till dess att den anställda fyller 65 år.

Bolaget har tidigare försäkrat bort sin upparbetade pensionsskuld för nuvarande och blivande pensionärer till St Erik Liv.

NOT 26 - ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Skulder till koncernföretag	-	-	887	2 195
Övriga långfristiga skulder	0	2	-	2
Bokfört värde vid årets slut	0	2	887	2 197

NOT 27 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Checkräkningskrediter				
Beviljad kreditlimit	8 000	10 500	8 000	10 500
Outnyttjad del	0	7 398	0	7 398
Utnyttjad kreditbelopp	0	3 102	0	3 102
Förskottsbetalda hyresintäkter	230	235	192	198
Källskatt	4	4	4	4
Avräkning fastighetsförsäljning till systerbolag	-	61	-	61
Övriga skulder	44	16	37	10
Bokfört värde vid årets slut	278	3 418	233	3 375

NOT 28 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Underhåll, ny- och ombyggnad	103	144	96	138
Förbrukning	7	15	7	13
Tomträttsavgälder	25	18	25	18
Semesterskulder	17	17	15	16
Sociala försäkringar	4	4	4	4
Övrigt	22	27	19	22
Bokfört värde vid årets slut	178	225	166	211

NOT 29 - STÄLLDA SÄKERHETER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Uttagna pantbrev	3 595	4 309	3 284	3 754
Varav i eget förvar	3 595	4 309	3 284	3 754
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.

Staden tecknar även borgen för pensionsförpliktelse. Dessa uppgick till 23 (146) mkr.

NOT 30 - ANSVARFÖRBINDELSER MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Ansvarsbelopp Fastigo	6	4	5	4
Borgensförbindelse	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	6	4	5	4

Noter

NOT 31 - JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar	466	483	415	433
Nedskrivningar/reverseringar	-	-10	-	-10
Förvärvade fastigheter från dotterbolag	-	-	323	-
Utdelning från dotterbolag	-	-	-307	-
Resultat från avyttrade fastigheter	-3 883	-4 232	-3 914	-4 208
Resultat från avyttrade inventarier	-6	-2	0	0
Resultat från avyttrade värdepapper	-2	-	-	-
Förändring i avsättning	11	-	10	-
Övrigt	-1	-	-1	-
Summa	-3 415	-3 761	-3 474	-3 785

NOT 32 - INVESTERINGAR MKR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
Förvärvade fastigheter	27	-	267	-
Investering i fastigheter	1 386	1 728	1 412	1 696
Övriga investeringar	70	124	6	9
Summa	1 483	1 852	1 685	1 705

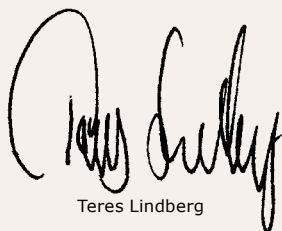
NOT 33 - HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG MKR

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 10 februari 2011



Joakim Larsson
ordförande



Teres Lindberg



Hugo Nordenfelt



Yvonne Ruwaida



Theréz Randquist



Hans-Göran Olsson



Barry Andersson



Pelle Björklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 februari 2011



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse och granskningsrapport

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder, Organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8–70. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om

någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 februari 2011



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Svenska Bostäder, Organisationsnummer 556043-6429

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2011-02-17, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 17 februari 2011



Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Definitioner

Resultaträkning

Driftnetto

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

Operativt resultat

Resultat före skatt, exklusive pensionsskuld förändring av engångskaraktär, omstruktureringskostnader, vinst vid avyttring av fastigheter och andra jämförelsestörande poster.

Kapital

Justerat eget kapital

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

Bedömt verkligt värde

Intern värdering med utgångspunkt från en bedömning av marknadsmässiga avkastningskrav, faktiska hyresintäkter, fastighetsskatt och tomträttsavgälder, normaliserade drift- och underhållskostnader samt vakansgrader. Varje fastighet har bedömts för sig. De kommersiella fastigheterna i Vällingby City har värderats externt.

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 26,3 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 hyresintäkter, brutto.

Omflyttning

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder exklusive kategoribostäder.

Bostadshyra, kr/kvm

Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra, kr/kvm

Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift- och underhållskostnad, kr/kvm

Kostnader dividerat med vägd totalyta exklusive bilplatser.

Centrala administrations- och försäljningskostnader, kr/kvm

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

Personal

Årsarbetare

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

Måttal

Superdriftnetto, kr/kvm

Nettoomsättning med avdrag för driftkostnader och centrala administrations- och försäljningskostnader dividerad med vägd totalyta exklusive bilplatser. Jämförelsestörande poster ingående i drift och central administration exkluderas.

Kundindex

Andelen hyresgäster som är nöjda med den service vi ger samt produkten vi erbjuder, det vill säga allt som rör själva boendet.

Serviceindex

Serviceindex sammanfattar kundernas upplevelse i mötet med företagets medarbetare och servicen i övrigt. Det vill säga om kunderna känner sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om de får den felavhjälpande service de efterfrågar.

Produktindex

Produktindex sammanfattar kundernas omdöme gällande lägenheten och fastigheten i övrigt, såväl inne som ute.

Trädgårdsindex

Andelen hyresgäster som är nöjda med utemiljön och skötseln av närmiljön kring våra fastigheter.

Nöjd medarbetarindex, NMI

Ett mått på hur organisationen och medarbetarna mår. Vi mäter kompetens, motivation, ansvar och initiativ, befogenheter, ledarskap och mål.

Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm

Normalårskorrigerad förbrukning i kilowattimmar per kvadratmeter, exklusive Stadsholmen och Vällingby City.

Påbörjad nybyggnation, antal lägenheter

Påbörjade lägenheter räknas från det datum då vi handlar upp entreprenaden.

Försäljningar och förvärv

Fastighet	Stadsdel	Datum Köpeavtal	Datum Tillträde	Köpeskilling Mkr	Antal Lgh	Yta Lgh	Yta Lokaler	Köpare
Försäljningar								
Brinckan 2	Södermalm	2010-05-28	2010-06-28	220,9	108	8 129	254	Brf
Brinckan 3	Södermalm	2010-05-28	2010-06-28	168,1	77	6 361	104	Brf
Byamännen 2	Bagarmossen	2010-09-02	2010-09-28	112,3	136	7 942	1 435	Brf
Byamännen 4	Bagarmossen	2010-09-02	2010-09-28	0,0	0	0	0	Brf
Byggladaren 1	Liljeholmen	2010-08-26	2010-09-28	382,0	133	10 606	948	Brf
Dalen 14	Gamla Enskede	2010-02-18	2010-03-18	166,6	135	11 551	1 433	Brf
Dalen 15	Gamla Enskede	2010-02-24	2010-03-25	163,0	132	11 235	632	Brf
Dalen 16	Gamla Enskede	2010-01-29	2010-02-18	135,0	110	9 870	740	Brf
Distanstuben 4	Fagersjö	2010-02-11	2010-03-18	43,1	48	4 308	34	Brf
Domhavanden 3	Bagarmossen	2010-08-24	2010-09-16	26,8	25	1 650	89	Brf
Drakenberg 16	Södermalm	2010-02-24	2010-03-25	131,8	90	5 937	665	Brf
Fidelio 1	Vinsta	2010-02-01	2010-04-14	12,5	11	873	0	Brf
Flundran 9	Östermalm	2010-02-03	2010-03-03	80,3	19	1 414	984	Brf
Fyrfärgspennan 1, del av	Vällingby	2010-01-27	2010-06-30	112,0	115	7 061	266	Brf
Hektografen 2, del av	Vällingby	2010-02-09	2010-11-01	76,2	78	4 974	621	Brf
Kopparsticket 10	Johanneshov	2010-03-15	2010-04-28	36,6	31	1 644	362	Brf
Kopparsticket 9	Johanneshov	2010-03-15	2010-04-28	30,7	25	1 533	6	Brf
Lehusen 12	Södermalm	2010-05-28	2010-06-28	184,0	88	6 568	12	Brf
Lehusen 13	Södermalm	2010-05-28	2010-06-28	158,5	60	4 925	1 272	Brf
Leporiden 1	Södermalm	2010-01-28	2010-02-23	192,0	100	6 854	2 335	Brf
Lyckohjulet 5	Västberga	2010-04-15	2010-05-11	60,2	68	3 906	519	Brf
Miniatyren 3	Johanneshov	2010-01-15	2010-02-16	54,6	52	2 737	259	Brf
Mowitz 3	Hägersten	2010-11-09	2010-12-07	18,0	22	1 060	24	Brf
Måttbandet 1	Södermalm	2010-04-13	2010-05-19	162,0	75	6 102	1 010	Brf
Måttbandet 2	Södermalm	2010-04-13	2010-05-19	133,2	63	4 999	615	Brf
Måttbandet 3	Södermalm	2010-04-13	2010-05-19	201,7	93	7 418	1 314	Brf
Nederland Mindre 18	Södermalm	2010-02-26	2010-03-24	30,1	12	942	150	Brf
Riddarsporren 24	Vasastaden	2010-08-19	2010-09-21	567,3	234	18 553	11 307	Brf
Ritningen 3	Vällingby	2010-04-27	2010-05-26	62,2	77	4 029	63	Brf
Rosendahl Större 26	Södermalm	2010-01-12	2010-02-10	63,2	32	2 114	224	Brf
Rosenkavaljeren 16	Vinsta	2010-02-01	2010-04-14	65,1	54	4 507	73	Brf
Rosenkavaljeren 18	Vinsta	2010-02-01	2010-04-14	93,7	79	6 100	365	Brf
Rosenkavaljeren 77	Vinsta	2010-02-01	2010-04-14	58,8	49	4 126	8	Brf
Skohornet 1	Solberga	2010-01-25	2010-02-22	134,3	162	13 612	826	Brf
Skrivkortet 2	Vällingby	2010-03-09	2010-05-12	50,8	69	3 094	0	Brf
Svavlet 4	Grimsta	2010-09-06	2010-10-04	119,7	108	9 338	412	Brf
Sveaborg 1	Akalla	2010-03-23	2010-05-27	50,3	96	5 496	317	Brf
Sveaborg 9	Akalla	2010-03-17	2010-05-27	50,4	96	5 496	628	Brf
Tallen 11	Östermalm	2010-01-18	2010-02-17	73,1	10	2 036	522	Brf
Tavasten 1	Blackeberg	2010-02-23	2010-03-22	45,9	43	2 809	778	Brf
Trehörningen 2	Liljeholmen	2010-02-19	2010-03-16	130,6	78	5 678	466	Brf
Trollflöjten 24	Vinsta	2010-02-01	2010-04-14	13,6	11	895	60	Brf
Upplagsbordet 3	Vällingby	2010-04-27	2010-05-26	32,0	39	1 959	59	Brf
Ursholmen 1	Hammarbyhöjden	2010-03-24	2010-04-28	78,1	67	4 254	664	Brf
Uven Större 25	Södermalm	2010-03-26	2010-04-22	96,7	48	2 203	1 256	Brf
Vattuormen 20	Kungsholmen	2010-01-26	2010-02-25	211,3	21	3 982	2 803	Brf
Väderkvarnen 21, del av	Norrmalm	2010-05-31	2010-06-23	32,0	11	927	321	Brf
Västergötland 10	Södermalm	2010-02-04	2010-03-04	12,5	12	538	0	Brf
Ätten 1	Östberga	2010-11-18	2010-12-16	105,2	96	10 505	96	Brf
Totalt				5 239,2	3 398	252 850	37 331	

Fastighet	Stadsdel	Datum Köpeavtal	Datum Tillträde	Köpeskilling Mkr	Antal Lgh	Yta Lgh	Yta Lokaler	Säljare
Förvärv								
Grötlunken 3	Vasastaden	2010-07-01	2010-07-01	1,5	0	0	232	Micasa fastigheter i Stockholm AB
Grötlunken 4	Vasastaden	2010-07-01	2010-07-01	1,5	0	0	231	Micasa fastigheter i Stockholm AB
Grötlunken 5	Vasastaden	2010-07-01	2010-07-01	6,8	0	0	1 024	Micasa fastigheter i Stockholm AB
Silverskopian 2	Vasastaden	2010-07-01	2010-07-01	12,6	0	0	1 612	Micasa fastigheter i Stockholm AB
Hälsobrunnen 3	Vasastaden	2010-07-01	2010-07-01	4,7	0	0	714	Micasa fastigheter i Stockholm AB
Totalt				27,1	0	0	3 813	