

ÅRS REDOVISNING 2018

ÅRSREDOVISNING
HUGE FASTIGHETER AB



MÖT OSS PÅ HUGE – s. 22 Anette Snellman, s. 23 Jessica Stålhjem, s. 24 Tina Lundbäck, s. 24 Nina Stålkrona,

Personliga möten.
Kunniga, engagerade
och serviceinriktade,
så beskrivs Huges
lokala kundvärdar.

22



Genom hela livet

Skolor, förskolor,
äldreboenden och
idrottshallar. Huddinge
kommun hyr lokaler av
Huge för de flesta av
sina verksamheter.

**KOMMUNAL
SERVICE**

32

INNEHÅLL

SAMARBETEN SOM GER MERVÄRDE

Med stöd från Huge fick barn från Vårby chansen att göra en rad utflykter under sommarlovet.

BOENDE

26



s. 40 Malin Edlund och s. 40 Hayder Hatem.

- 4 KORT OM HUGE
- 6 VIKTIGA HÄNDELSER 2013
- 8 VD HAR ORDET
- 10 STRATEGISK PLATTFORM
- 12 ÄGARDIREKTIV OCH MÅL
- 14 MARKNAD
- 22 HUGES TRE AFFÄRSOMRÅDEN
 - 22 Personliga möten
 - 26 Boende
 - 32 Kommunal service
 - 38 Kommersiell service
- 44 MILJÖ
- 48 MEDARBETARE
- 52 ORGANISATION
- 56 EKONOMISK REDOVISNING
 - 56 Fem år i sammandrag
 - 58 Förvaltningsberättelse
 - 60 Resultaträkning
 - 61 Balansräkning
 - 63 Kassaflödesanalys
 - 64 Noter
 - 68 Revisionberättelse
- 70 FASTIGHETSFÖRTECKNING

KOMMERSIELL SERVICE

38

Platser att mötas på

Flottsbro friluftsområde har Stockholms högsta slalombacke.



PRODUKTION: Åkesson & Curry **FOTO:** Håkan Lindgren, Stephan Wirdal, Lena Katarina Johansson, Theresia Bjuhr.
ILLUSTRATION: HMXW Arkitekter, Comarc Projektering AB, Sundell Arkitekter, Total Arkitektur. **TRYCK:** Hylte Tryck
Huges årsredovisning 2013 är producerat med minsta möjliga miljöpåverkan. Trycksaken är tryckt och bunden i Sverige vilket minimerar frakter. Huges årsredovisning är märkt med både Svanen och ISO 14001.

KORT OM HUGGE

HUGE FASTIGHETER AB ÄR
ETT AV SVERIGES TIO STÖRSTA
KOMMUNALA FASTIGHETS BOLAG.

Ägare är Huddinge kommun.
Fastigheterna består av lika stora
delar bostäder och lokaler. Bland
Huges lokaler finns förskolor,
skolor, äldreboenden, friluftss- och
idrottsanläggningar, kontor samt
köpcentrum.

AFFÄRSIDÉ

MED MÄNNISKA OCH MILJÖ
I FOKUS ÄGER, UTVECKLAR
OCH FÖRVALTAR VI BOSTÄDER
OCH LOKALER SOM ÖKAR
LIVSKRAFTEN I HUDDINGE.

EN OMTÄNKSAM SAMHÄLLSBYGGARE



DÄR HUDDINGEBORNA är,
är också Huges. Där de
bor, handlar, idrottar,
studerar eller kanske till
och med jobbar. Genom
vår verksamhet och vårt
arbete är vi med och
skapar ett Huddinge att

utvecklas i, genom livets
olika skeden. Vi ger helt
enkelt Huddingeborna
förutsättningar till ett
bra liv. Detta gör oss till
så mycket mer än ett
fastighetsbolag. Det gör
oss till samhällsbyggare.

VÅR UPPGIFT – ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

SOM SAMHÄLLSBYGGARE
har vi en stor och viktig
uppgift inför framtiden.
Vi ska inte bara bygga
ett samhälle, vi ska
bygga ett långsiktigt
hållbart samhälle. Vi
tror att lösningar som är
bra för både människa
och miljö, är mer lön-
samma än snabba kort-
siktiga vinster. Det är
därför vi investerar i ett
egget vindkraftverk som
minskar våra utsläpp av

koldioxid. Det är därför
vi bygger klimatsmarta
hus som drar mindre
energi. Det är också där-
för vi tar ett socialt an-
svar i att skapa miljöer
som bidrar till trygghet
och mångfald. Vi strävar
hela tiden efter att hitta
nya hållbara lösningar.
Allt för att Huddinge ska
bli en välmående och
mer attraktiv plats för
fler att bo, besöka och
verka i.



VÅR VISION – ATT SKAPA LIVSKRAFT I HUDDINGE

ALLMÄNT

• Antal bostäder	8123
Varav:	
• Studentbostäder	725
• Plus 65 lägenheter	332
• Ungdomslägenheter	31
• Kollektivbostäder	26
• Antal skolor och förskolor	106
• Antal friluftss- och idrottsanläggningar	16
• Antal köpcentrum	3
• Uthyrningsbara ytor, kvm	1 084 436 (1 092 279)
Varav:	
• Bostäder	514 859
• Kommersiella lokaler	92 926
• Kommunala lokaler	476 650

EKONOMI

• Omsättning, mnkr	1 320,3 (1 284,0)
• Rörelseresultat, mnkr	528,1 (510,9)
• Resultat efter finansnetto, mnkr	88,6 (44,4)
• Investeringar i mark och byggnader, mnkr	489,6 (402,0)
• Soliditet, %	24,7 (24,4)

MEDARBETARE

• Antal anställda	281 (268)
• Genomsnittlig anställningstid, år	10,2 (10,7)

VÅR VÄRDEGRUND

LIVSKRAFT


Vi vill vara med och skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i genom hela livet. Därför tänker och agerar vi långsiktigt – ekologiskt, socialt och affärsmässigt. På så sätt skapar vi också möjligheter för företaget och våra medarbetare att växa och utvecklas.

PROFESSIONELL

Vi fattar beslut på affärsmässiga grunder och ser till att vi har rätt kompetens för våra behov. Vi tar initiativ till dialog och samarbetar med våra kunder, kommunen och andra aktörer. Och vi tar ansvar för vad vi lovar.

OMTANKE

Vi är nyfikna på och intresserade av våra kunders behov och önskemål. Vi bryr oss om och visar respekt för människor, hus och miljö. Vi tar personligt ansvar och visar individuell handlingskraft, men är bäst när vi arbetar tillsammans.



Vi vill vara med och skapa ett samhälle att trivas och utvecklas i genom hela livet.



I samarbete med fritidsgården i Vårby organiserade vi sommarutflykter för barn på mellanstadiet som själva fick komma med önskemål om vad de ville göra.

VIKTIGA HÄNDELSE 2013

EKONOMISKT RESULTAT

- Rörelseresultatet uppgick till 528,1 mnkr (510,9 mnkr), ett förbättrat resultat jämfört med 2012.
- Soliditeten var fortsatt stark under året och uppgick till 24,7 (24,4) procent.

STYRNING

- Vi införde en tydligare ekonomimodell som är anpassad till vår nya organisation och som ska ge oss verktyg att bättre styra och följa upp vår ekonomi på fastighetsnivå.
- Vår projektstyrningsmodell har utvecklats och passar nu även byggprojekt. Alla typer av projekt och uppdrag sammanställs i ett "projektkontor".
- För att veta hur vi kan bli mer effektiva behöver vi analysera och kartlägga de processer som finns på Huge. Under 2013 påbörjade vi arbetet med att beskriva fem av våra viktiga processer; felanmälan, underhåll, uthyrning, in- och utflyttning samt inköp.

ORGANISATION

- En ny organisation trädde i kraft med tre affärsområden och fyra distrikt.
- En ny roll, kundvärden, bildades. Kundvärdarna finns på alla våra distrikt och ska göra det enkelt för våra bostadshyresgäster att få snabb och relevant hjälp. De ansvarar för allt från att skriva kontrakt till att svara på frågor om bostadsbyte, andrahandsuthyrning, tvättstuga och annat som kan röra boendet.

KUNDER

- Den nya organisationen är skapad för att bättre kunna möta kunderna i våra olika affärsområden. Kundnöjdheten varierar och är mycket hög hos bostadshyresgästerna och lägre hos kommersiella samt kommunala verksamheter. En rad åtgärder är vidtagna för att få bättre nöjdhet hos alla kunder. Till exempel fler uttalat kundansvariga och mer strukturerade möten med

verksamhetsansvariga där behov och planerade åtgärder går igenom.

- Efterfrågan på bostäder ökar och den genomsnittliga tiden att få en bostad hos Huge är nu 7,3 år (6,7 år).

VI BYGGER NYTT OCH BYGGER OM

- Vi invigde förskolan Källbrink. Det är den andra av tre förskolor som vi bygger i två våningar med passiv-husteknik.
- Vi började bygga Kästa skola och förskola, med plats för 100 förskolebarn och 400 barn i klass F-6. Skolan byggs som ett energisnålt passivhus, men kommer också att klassas som Miljöbyggnad.
- Vid Storstvetsvägen i Skogås bygger vi 24 nya hyreslägenheter, som beräknas bli klara till hösten 2014.
- Vi vann Huddinge kommuns markanvisningstävling för Solhagaparken i Masmo och har börjat planera för 119 nya lägenheter på platsen.
- Flera stora ombyggnads- och upprustningsprojekt genomfördes, bland annat av bostäder i centrala Huddinge, där stambyten skedde. Också äldreboendet Stortorp, Sågbäcksgymnasiet och Hörningsnässkolan renoverades.
- Planprogrammet för området runt Huddinge Centrum antogs under året och vår projekttid att bygga kontor och bostäder samt kultur- och handelsplatser på platsen där Paradisgaraget i dag står fortskrider. Byggstart kan tidigast ske runt 2016.

UPPHANDLINGAR

- Vi genomförde ett flertal stora upphandlingar under året, bland annat för parkering och bevakning och för vår it-drift, som ska outsourcas under 2014.

MILJÖ

- Vi blev miljöcertifierade enligt standarden ISO 14001 och fick därigenom kvitto på vårt ambitiösa och systematiska miljöarbete.
- Vi sänkte våra koldioxidutsläpp med 3,1 procent, jämfört med 2012. Vi minskade också vår energianvändning med 3,6 procent jämfört med 2012.
- Eftersom vi redan under 2014 kommer att nå de miljömål vi skulle ha nått 2020 har vi höjt ribban. Till år 2020 ska vi ha minskat våra koldioxidutsläpp från egen energianvändning med 28 procent, jämfört med 2008. Vår energianvändning ska till dess ha minskat med 30 procent, jämfört med 2008.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER

- Vi investerade i mark och byggnader för 489,6 mnkr (402,0 mnkr).

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

- Vi friköpte våra tomträtter i Vårby för 91,4 mnkr.
- Totalt sålde vi fastigheter för 201,1 mnkr (77,0 mnkr), av dessa utgör 23,8 mnkr försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar. Realisationsvinsten uppgår till 136,1 mnkr (52,0 mnkr)

FOKUS VÅRBY

- Vi deltog i projektet Tillsammans för Vårby, där 70 ungdomar under sommaren jobbade med att förbättra det egna bostadsområdet. De rustade upp lekplatser, målade bänkar och staket, samt gjorde fint på gårdar. Tillsammans för Vårby är ett treårigt samarbete mellan Huge, Huddinge kommun, fastighetsbolagen Balder och Graflunds.
- I samarbete med fritidsgården i Vårby organiserade vi fritidsflykter för barn på mellanstadiet som själva fick komma med önskemål om vad de ville göra. Hela 135 barn deltog på utflykterna.

ETT HÄNDE

2013 blev året då vi förverkligade många satsningar som lägger grunden för ett långsiktigt hållbart Hüge. Vi jobbade på flera fronter, med allt från en ny och mer kundanpassad organisation, nya styrmodeller för ekonomi och projekt samt outsourcing av vår IT-miljö. Dessutom blev vi miljöcertifierade och fick därmed kvitto på vårt ambitiösa miljöarbete.

DE FÖRÄNDRINGAR VI genomför ska rusta oss för att möta våra övergripande utmaningar. Det är att klara befolkningstillväxten i Huddinge, förnya våra äldre fastigheter samt att säkerställa en hållbar utveckling. Men vi har också många unika fördelar och styrkor, där helheten i vår verksamhet är en av dem. Med allt från bostäder och skolor till idrottshallar och butiker i vårt bestånd kan vi verkligen kalla oss för samhällsbyggare. Nu är vi på god väg att också bli affärsmässiga samhällsbyggare. Med en tydlig uppgift: att skapa livskraft i Huddinge.

Kunden som utgångspunkt

För att möta våra utmaningar måste vi vara lyhörda för kundernas behov. Det kräver ökad närhet och en mer personlig service. Därför skapade vi en ny organisation som utgår från de kundgrupper vi har, med tre affärsråden och fyra distrikt. Under året har vi jobbat med att få alla delar på plats. Kundvärdar på distriktskontoren är en av de nya rollerna som skapades för ökad kundservice. Inkörningsproblemen har varit relativt få och vi är nöjda med att nu kunna utveckla både våra affärskoncept och vår förvaltning på ett mer strukturerat sätt.

Nya modeller för styrning

Under våren tog vi fram en tyd-

ligare ekonomimodell som är anpassad efter både den nya organisationen och nya redovisningskrav. Nu kan vi göra bättre uppföljningar och löpande analyser av vår ekonomi, på längden och tvären, i stort och smått. Det ger oss också möjlighet att analysera de strategiska satsningar som varje affärsområde gör. En tydlig ambition har varit att föra ut mer ekonomiskt ansvar i organisationen. Budgeten för 2014 gjordes utifrån den nya modellen och alla medarbetare med resultatansvar blev berörda av förändringen.

Vi införde ett projektkontor och en ny gemensam projektstyrningsmodell som ska ge oss större möjlighet att samordna och följa upp våra olika projekt.

För att bli mer effektiva och utveckla samarbetet i bolaget behöver vi tydligare analysera de processer som löper genom verksamhetens olika delar. Vi har under året identifierat fem av de viktigaste processerna och ska jobba vidare med att kartlägga dem. Vi kommer att titta närmare på: felanmälan, underhåll, uthyrning, in- och utflyttning samt inköp.

Viktiga upphandlingar

Med fokus på affärsmässighet har vi utvecklat vårt sätt att upphandla. Vi har vässat våra affärsmodeller och kravspecifikationer och gjort nya satsningar på samverkansavtal och förhandlade upphandlingar.

Vi genomförde ett flertal viktiga upphandlingar under året, bland annat



LSERIKT ÅR

för parkering och säkerhet samt för vår it-drift, som ska outsourcas till en extern driftleverantör våren 2014. Med den här it-lösningen kommer vi bli så flexibla och anpassningsbara som våra kunder och dagens digitala värld kräver.

Telefonin är en viktig del i vår kundkommunikation och de många smarta funktionerna i den nya upphandlade plattformen kommer att ge ökade möjligheter till förbättrad kundservice.

En växande kommun

Huddinge växer och genom vår verksamhet har vi ett stort ansvar i den utvecklingen. Vi invigde förskolan Källbrink, ett passivhus i två våningar, och startade bygget av ytterligare en förskola i Smista som står klar lagom till höstterminen 2014. Under sommaren gick startskottet för bygget av Kästa skola och förskola, en skola med stark miljöprofil som utformats i samarbete med Huddinge kommun – allt för att ge barnen de bästa förutsättningarna för en god arbetsmiljö och bra skolgång.

Planprogrammet för området runt Huddinge Centrum antogs under året och vår projektidé att bygga på Paradisgaraget fortskrider. Kommunen vill fortsätta utreda möjligheterna att bygga ett kommunhus inom ramen för projektet. Tanken är att effektivisera kommunens förvaltning genom att flytta ihop verksamheter som idag ligger spridda och i gamla lokaler. Vi vill även bygga ännu fler bostäder på Paradisgaraget. Projektet är omfattande och byggstart kan ske tidigast runt 2016.

Under året började vi bygga 24 nya hyreslägenheter vid Storstrevägen i Skogås, men vi behöver bygga många fler bostäder och arbetar ständigt med att försöka identifiera och utreda områden som vi kan utveckla för bostads-

bebyggelse. Just nu pågår ett flertal sådana utredningar, bland annat i Trångsund och på Sjödalbacken i centrala Huddinge samt för studentlägenheter på Hälsovägen i Flemingsberg. Efter att ha vunnit markanvisningstävlingen för Solhagaparken i Masmo hoppas vi även kunna uppföra 119 lägenheter där med byggstart 2016.

Vi moderniserar och bygger om

Underhålls- och ombyggnadsvolymen är mycket stor. Vi har byggt om flera kök på skolor för att förbättra arbetsmiljön och gör också flera tillbyggnader, bland annat på Stortorps sjukhem och på Sågbäcksgymnasiet, som får både ett café och ett nytt bibliotek. Vi har också genomfört många stambyten och lägenhetsrenoveringar, bland annat på Klockarvägen.

En utmaning vi har är att bedöma den tekniska statusen för våra bygg-

”Med vår nya ekonomimodell kan vi göra bättre uppföljningar och löpande analyser av vår ekonomi.”

nader och det kommande behovet av förnyelse. Det pågår ett stort arbete med att ta fram förvaltningsplaner som ska bidra till att vi gör rätt saker på rätt sätt i rätt tid.

Känsliga personuppgifter

Då vi förvaltar bostäder kommer vi våra hyresgäster väldigt nära i deras vardag. Vi får information om deras hälsa och familjeförhållanden som vi måste hantera enligt personuppgiftslagen, PUL. Alla våra medarbetare måste känna till hur information ska hantteras. I december 2012 startade ett projekt för att rensa i vårt fastighetssystem och utbilda medarbetarna i PUL, ett projekt som sträckte sig över hela året och vars aktiviteter även disku-

terades med Hyresgästföreningen. Vår tidigare hantering av personuppgifter uppmärksammades och kritiserades i media.

Aktivt energi- och miljöarbete

Vi fortsatte att arbeta för att minska företagets negativa miljöpåverkan och vi har under året satsat mycket på energieffektivisering. Vi nådde våra mål för 2014 redan 2013 så styrelsen beslutade om nya och tuffare mål. Vårt vindkraftverk har levererat över förväntan och vi fick också kvitto på vårt ambitiösa arbete i och med att vi erhöll vår miljöcertifiering enligt ISO 14001:2004.

Dags att lämna över stafettpippen

Jag är otroligt stolt över de fyra år som jag fått möjlighet att tillsammans med medarbetarna leda Huges in mot framtiden. Den tuffa målsättning som vår ägare Huddinge kommun satt upp för oss, har vi med en engagerad styrelse levt upp till. Jag är imponerad av många medarbetare, både gamla trotjänare och nyanställda, som klivit fram och utfört stordåd under åren. Alltid med omtanke om kunden, alltid nyfiket och intresserat, men utan att kompromissa med varken en långsiktigt hållbar ekonomi eller miljö.

I mitten av mars går jag vidare mot nya utmaningar i fastighetsbranschen men kommer självklart att följa Huges framtid som jag ser mycket positivt på. Jag vill tacka ägarna, styrelsen och alla fantastiska medarbetare för det fina arbetet som gjorts och den uppmuntran jag fått.

ÅSA HEDENBERG

STRATEGISKA OMRÅDEN OCH FOKUS 2014

Huges fem strategiområden för det närmaste året är grundläggande för att förverkliga företagets affärsidé och vision. De grundar sig på de mål för verksamheten som vår ägare Huddinge kommun har beslutat i ägardirektiven.

I HUGES AFFÄRSPLAN analyseras årligen de utmaningar som påverkar företagets utveckling. Tre övergripande utmaningar har identifierats. Det är tillväxten i Huddinge, behovet av renovering och

modernisering i våra fastigheter samt att hållbarhet och långsiktighet blir en självklar del i våra beslut. Fokus 2014 för varje strategiområde är av extern såväl som intern karaktär, och rör allt

från att stärka varumärket till hälso- planer för personalen och finansiering av byggprojekt.

UTHÅLLIG EKONOMI

Huge ska bedriva en stabil verksamhet som successivt stärker företagets ekonomi och som skapar förutsättningar för att vi ska kunna agera långsiktigt som affärsmässig samhällsbyggare.

Fokus 2014

Uthållig ekonomi

Finansiering av kommande byggprojekt, såväl renoveringar som nybyggnationer är fokus och påverkar det ekonomiska resultatet för 2014. Utifrån vår nya ekonomimodell fortsätter vi arbeta för att Huge ska bli ett bolag med en uthållig ekonomi. Ekonomimodellen ska göra det enklare att styra och följa upp hur Huge går ekonomiskt och varför. För att kunna fatta rätt investeringsbeslut kommer vi även att fortsätta utveckla förvaltningsplanerna för våra fastigheter och säkerställa att berörda medarbetare har det stöd de behöver i detta arbete. Nya krav på hur vi värderar våra fastigheter kan innebära nedskrivningar på våra kommunala lokaler, vilket inverkar på det ekonomiska resultatet.

GODA KUNDRELATIONER

Goda kundrelationer är grunden för vår verksamhet och därför måste vi vårda dessa relationer. Det gör vi bland annat genom att ta reda på vad kunderna

tycker om våra tjänster och vår service och genom att anpassa vårt erbjudande till deras behov och önskemål.

Fokus 2014

Nöjda kunder

Arbetet med att få nöjda kunder omfattar såväl bostads- som lokalhyresgäster och ett fokusområde för 2014 kommer att bli hur vi åtgärdar problem hos kunden och hur vi återkopplar. En framgångsfaktor här är samarbete och gemensamma processer.

Goda affärer

Vi ska skapa förutsättningar för våra kommersiella kunder att göra goda affärer. I detta ingår uppföljning av omsättningssiffror och besöksantal via mätningar i samtliga centrum samt att hålla våra centrum fräscha, trygga och tillgängliga.

Expansion

För att kunna tillgodose kommunens lokalbehov under 2014 behöver vi intensifiera vår dialog med förvaltningarna samt föreslå nya lösningar. För kommunens administrativa funktioner ska vi fortsätta att utreda möjligheten för ett nytt kontorshus.

Bygga bostäder

För att möta bostadsbristen behöver vi ha en projektportfölj med många möjliga bostadsprojekt och prioritera bland dessa så att minst ett bostadsprojekt per år startar.

HÅLLBAR MILJÖ

Huge ska med människa och miljö i fokus, äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler. Utöver ambitiösa miljö- och energimål görs stora insatser för att skapa en attraktiv och trygg närmiljö. Miljöarbetet är en naturlig del i arbetet vid såväl förvaltning som nybyggnation.

Fokus 2014

Energieffektivisering

En utmaning är energieffektivisering av vårt befintliga bestånd, framförallt hur detta ska finansieras och att hitta tekniker som förenklar de åtgärder som behövs. Vi kommer också fortsätta se över vilka material och byggvaror vi använder.

KONKURRENSKRAFTIG VERKSAMHET

Att kunna utveckla vår verksamhet i takt med de förändrade kraven från kunder, ägare och myndigheter blir allt viktigare. För det krävs inte bara en effektiv och ändamålsenlig organisation som kan agera på en konkurrensutsatt

marknad. Vi måste också ha ett varumärke som attraherar och en teknisk plattform som förenklar.

Fokus 2014

Effektiva processer

Fem prioriterade processer kommer att utredas och förfinas under 2014. En av dem är felanmälan. Syftet är att säkerställa att vi arbetar med rätt förutsättningar och på liknande sätt i hela organisationen.

Stöd för nya arbetssätt

Ny outsourcad IT-drift ska skapa förutsättningar för hela organisationen att jobba mer mobilt och flexibelt. I detta ingår att påbörja införandet av nya administrativa IT-stöd som är mer ihopkopplade med varandra. Under 2014 kommer vi även att upphandla ett nytt övergripande datanät för TV, tele och dataerbjudande till våra kunder samt för vår egen fastighetsbevakning.

Förstärka varumärket

Vi kommer under 2014 ta fram en ny grafisk profil. Den kommer att omfatta form och språk för allt ifrån vår kundtidning till webbplats, skyltar och foldrar.

AKTIVT MEDARBETARSKAP

För att kunna utveckla Huga i den riktning som vi önskar behöver vi skapa rätt förutsättningar för ett aktivt medarbetarskap. Med det menar vi att hjälpa medarbetare och chefer att utvecklas och bli mer delaktiga och ansvarstagande i att nå de gemensamma målen.

Fokus 2014

Hälsa som stärker

En hälsoplan kommer att aktiveras under 2014, med fokus på arbetsmiljö- och hälsokonsekvenser av de organisatoriska förändringar som genomförts.

Gemensamt förhållningssätt

Det aktiva arbetet med att attrahera nya medarbetare och stärka vårt arbetsgivarvarumärke fortsätter under året och vi ser över hur vi förtydligar ett gemensamt förhållningssätt i organisationen samt kompetensdialoger.



*Vi bryr oss om
och visar respekt
för människor,
hus och miljö.*

ÄGARDIREKTIVEN – RAMARNA FÖR HUGES VERKSAMHET

I Huddinge kommuns ägardirektiv finns de förväntningar och krav som ska styra Huges verksamhet. Direktiven nedan fastställdes av Huddinge kommunfullmäktige i september 2011 och gäller till och med 2014. De är grunden för Huges strävan att vara en ansvarsfull och affärsmässig samhällsbyggare som skapar livskraft i Huddinge.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

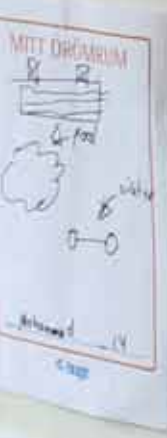
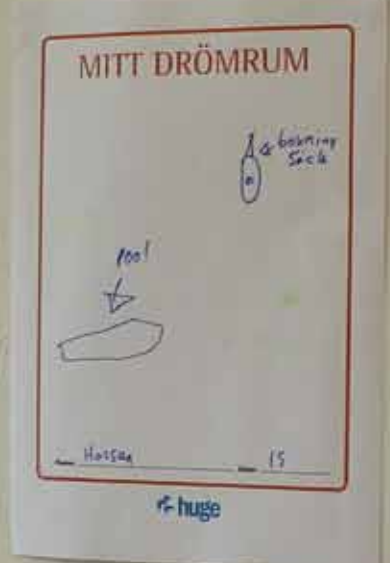
- Upprätthålla ett nära samarbete med Huddinge kommun i syfte att nå rimlig kostnadseffektivitet.
- Underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende.
- Tillhandahålla goda bostäder till rimlig kostnad.
- Bolagets fastighetsbestånd ska vårdas och förvaltas väl.
- I samverkan med Huddinge kommun säkra ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet i alla geografiska områden i kommunen.
- Bostadsutbudet i Huddinge ska vara varierat med olika upplåtelseformer, storlekar och hyresnivåer i olika delar av kommunen. Segregation ska aktivt motverkas och Huddinges bostadsområden ska planeras så att människor med olika bakgrunder ska kunna mötas.
- Bolagets avkastningskrav för nyinvesteringar ska uppgå till lägst fem procent. När det gäller bostadsinvesteringar kan avkastningskravet sättas lägre.

SÄRSKILDA MÅL FÖR PERIODEN 2011-2014

- Ta fram nya hyresvillkor för kommunens verksamhetslokaler samt se över avtalsvillkoren vid nybyggnationer av kommunala verksamhetslokaler.
- Främja bostadsförsörjningen genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder som bättre möter bostadskonsumenternas efterfrågan. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt.
- Minska användningen av energi i hela fastighetsbeståndet samt ta fram en strategi för detta. Se över vilka energi- och miljölösningar som ska finnas för de nyproducerade kommunala verksamhetslokalerna.
- Utveckla och förvalta de egna centrumanläggningarna för att skapa så god kommersiell service som möjligt för kommuninvånarna.
- I utvecklingen av Huddinge Centrum ska bolaget bidra till att nya bostäder och kommersiella lokaler tillkommer.
- Senast år 2014 redovisa ett positivt resultat före skatt och exklusive eventuella realisationsresultat samt nedskrivningar.
- Uppnå en soliditet mellan 18 och 25 procent. Soliditeten beräknas på justerat eget kapital.

Direktiven i sin helhet finns att läsa på huge.se

MITT DRÖMRUM





Det är viktigt att Huga tar ansvar för bostadsbristen och att vi bidrar till att möta framtidens stora behov. Vårt mål är att starta minst ett bostadsprojekt per år.

ÖKAT TRYCK PÅ KRANSKOMMUNERNA

Trots oro i omvärlden är svenska fastighetsmarknaden motståndskraftig med starkast utveckling i storstadsregionerna. I Stockholm syns tecken på en ökad riskaptit där investerarna söker sig utanför centrumkärnan om objektet är det rätta.

STOCKHOLM VÄXER OCH invånarantalet beräknas öka med 500 000 fram till år 2030. Störst procentuell befolkningsutveckling förväntas ske i Solna, Nacka och Huddinge. Den stora befolkningsstillväxten och bristen på mark i innerstaden ökar trycket på kranskommunerna att producera bostäder. I kommunernas centrala roll för bostadsbyggande vilar ansvar men också möjligheter att genom en framsynt markstrategi skapa optimala förutsättningar och möjligheter för ett ökat bostadsbyggande. Enligt ESO-rapporten "Kommunala markanvisningar", framtagen av Expertgruppen för Studier i Offentlig miljö, producerades 50-70 procent av alla nya bostadslägenheter i Stockholm, Göteborg och Malmö under de senaste fem åren på kommunägd mark. Stockholms stads utredning "Bostadspotential i Stockholm" föreslår förtätning av innerstaden söder- och västerut samt nybyggnation i nio tyngdpunkter i ytterstaden för att uppnå stadens uppsatta mål om 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2030.

Infrastruktur

Det är inte bara trycket på bostäder som ökar i Stockholm, nya krav ställs även på infrastrukturen då staden växer. Två stora infrastrukturprojekt har beräknat byggstart 2014. Det är Förbifart Stockholm och Stockholm Norvik hamn. Planerade infrastrukturinvesteringar kommer att påverka fastighetsvärdena i regionen.

Ökad attraktivitet

På den kommersiella marknaden har Storstockholm ökat i attraktivitet inom både kontors- och butikssegmentet, delvis på bekostnad av Stockholms innerstad där en intressant utveckling är att nya butikskedjor som vill etablera sig i regionen väljer kranskommunerna istället för centrala Stockholm. Apple har exempelvis valt att öppna sin första butik i Täby Centrum. Inom Stockholms kommersiella fastighetsmarknad finns en stor efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler. För äldre kontorsbyggnader och kontor i sämre lägen finns en trend där kontor konverteras till bostäder. En viss vakansrisk, om än liten, finns för kommersiella lokaler i mindre attraktiva områden.

Fortsatt fokus på samhällsfastigheter

Efterfrågan på samhällsfastigheter är stor och med allt fler kommuner och landsting som vill sälja ökar utbudet. Det som kännetecknar marknaden hittills är dock en omsättning av relativt små objekt. Det offentliga värderar än så länge "brukarvärdet" högre än marknadsvärdet för stora centrala objekt. Fastighetskonsulten NAI Svefas bedömning är att försäljningar av samhällsfastigheter kommer att öka och är en trend som är här för att stanna. Med det följer ett ökat inslag i regionen av fastighetsbolag specialiserade på att tillhandahålla lokaler för samhällsservice.

Fastighetstransaktioner i Sverige

Antalet transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden som översteg

100 miljoner kronor ökade till 199 under 2013 jämfört med 192 under 2012. Dock var de genomförda affärerna i genomsnitt något mindre, vilket innebär att den totala transaktionsvolymen minskade till 91 miljarder från 107 miljarder kronor. Anledningen till att affärerna minskade något i storlek är att en betydande andel gällde fastigheter utanför de mest attraktiva områdena, uppger fastighetskonsulten Newsec.

Stockholm är ohotad etta för investeringar på den svenska fastighetsmarknaden med ett fastighetsindex* om 91 poäng hösten 2013, enligt fastighetskonsulten NAI Svefas rankingsystem. Att jämföra med Göteborgs andraplacering om 61 poäng.

NAI SVEFA FASTIGHETSINDEX (HÖST 2013)

KOMMUN

Stockholm	91
Sundbyberg	71
Solna	71
Nacka	69
Sollentuna	63
Huddinge	55
Tyresö	52
Upplands Väsby	50

* NAI Svefa Fastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal. Indexet är ett rankingsystem för ortens fastighetsmarknad där underlag för analysen utgörs av offentlig kommunstatistik, investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt NAI Svefas egna bedömningar och nyckeltal. Tio parametrar har bedömts till ett värde mellan 0-10 vilket maximalt ger ett NAI Svefa Fastighetsindex om 100.

HÖG BEFOLKNINGS- TILLVÄXT I HUDDINGE

Huddinge är en av Sveriges snabbast växande kommuner och har dessutom en av landets yngsta befolkningar. Det ställer krav på alltifrån god utbildning till ökat bostadsbyggande. Enligt kommunens planberedskap ska totalt 3 700 bostäder stå klara för inflyttning de kommande fem åren, varav en tredjedel som student- eller hyreslägenheter.

EN AV DE TRE MEST populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. Det är Huddinge kommuns vision. Visionen ger avtryck i verkligheten. Huddinge är en av de snabbast växande kommunerna i Sverige med en befolkningsökning på 7,1 procent totalt för perioden 2009-2013, att jämföra med genomsnittet under samma tidsperiod för hela riket på 3,3 procent. Huddinge är den näst största kommunen i Stockholms län med 102 500 invånare. Många upptäcker att Huddinge har en unik kombination av närhet till både naturområden och Stockholm city samt ett brett utbud av shopping och service. Inom några år kan ett helt nytt centrum i Flemingsbergsdalen växa fram med kontor, bostäder, handel och service.

Stor efterfrågan på bostäder

Enligt Stockholms läns regionala mål måste bostadsbyggandet de närmaste tio åren vara på en nivå om 15 000 – 20 000 bostäder per år för att bygga ifatt regionens växande befolkning. En fungerande bostadsförsörjning är avgörande för Stockholms långsiktiga utveckling och för näringslivets kompetensförsörjning. Omräknat till kommunal nivå innebär detta ett mål på 6 000 nya bostäder i Huddinge fram till 2030.

Medborgarundersökning

Under våren 2013 genomfördes en medborgarundersökning i samarbete med Statistiska centralbyrån. Betyget för Huddinge som en plats att leva och bo på blev 62, vilket är i nivå med snit-

tet i övriga kommuner i samma storleksklass som deltog i undersökningen. Mest nöjd är man med utbildningsmöjligheter och kommunikationer medan arbetsmöjligheter, bostäder och tryggheten får lägst betyg. Av kommunens 44 500 förvärvsarbetare jobbar cirka 30 procent i kommunen och andelen småföretagare är hög, drygt 8 700 företag finns registrerade.

Kunskapsintensiv kommun

Huddinge är en kunskapsintensiv kommun. I Flemingsberg finns tre högskolor/universitet med 16 000 studenter i ett spännande kunskapskluster av forskning och innovationer. Idag finns cirka 700 studentbostäder i Campus Flemingsberg och ytterligare 700 ska byggas inom en snar framtid. Kommunen planerar även att sälja mark för cirka 200 nya bostäder och studentbostäder i Visättra.

God infrastruktur

Huddinge har ett mycket bra kollek-

tivtrafikläge med två pendeltågslinjer, tunnelbana samt fjärrtåg i kommunen. Landstinget i Stockholms län har gett sitt godkännande till fortsatt planering för Spårväg syd som ska binda ihop Flemingsberg och Kungens kurva-Skärholmen med Fruängen och Älvsjö. Andra planerade infrastrukturprojekt som kommer att påverka kommunen är Förbifart Stockholm samt Södertörnsleden.

Befolkningsprognos

Huddinge kommuns invånarantal beräknas öka varje år och uppnå cirka 120 000 invånare år 2022. Prognosen pekar därför mot ny- och utbyggnad av både samhällsfastigheter och bostäder.

Huddinges befolkningstillskott består i stor utsträckning av familjer med små barn. Den största befolkningsökningen har Flemingsberg och Sjödalen-Fullersta.

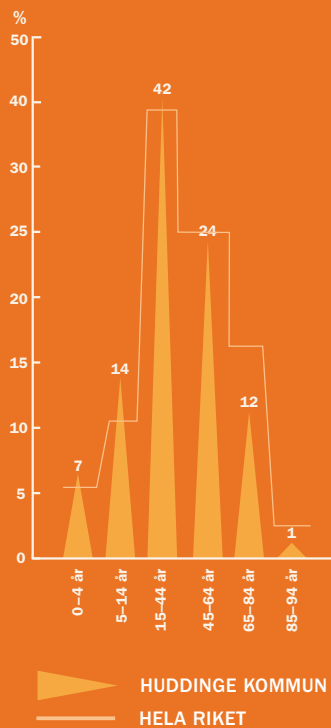
PLANERADE BOSTÄDER I HUDDINGE PER KOMMUNDEL 2015-2022*

Kommundel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flemingsberg	233	224	109	123	75	75	75	63
Segeltorp	38	40	90	17	8	0	0	0
Sjödalen-Fullersta	202	237	316	301	188	241	241	199
Skogås	25	27	21	56	57	44	74	84
Stuvsta-Snättringe	75	112	47	46	26	16	33	33
Trångsund	28	53	53	43	55	13	13	9
Vårby	2	1	63	59	17	8	8	93
Huddinge	603	694	699	645	426	397	444	481

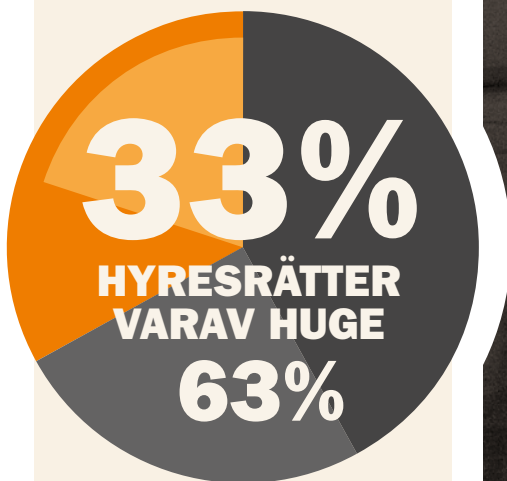
*Enligt Huddinge kommuns utvecklingsavdelning.



BEFOLKNINGENS ÅLDERSFÖRDELNING 2013



OLIKA BOENDEFORMERS MARKNADSANDELAR I HUDDINGE 2012

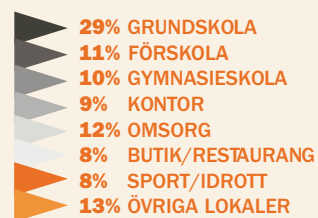
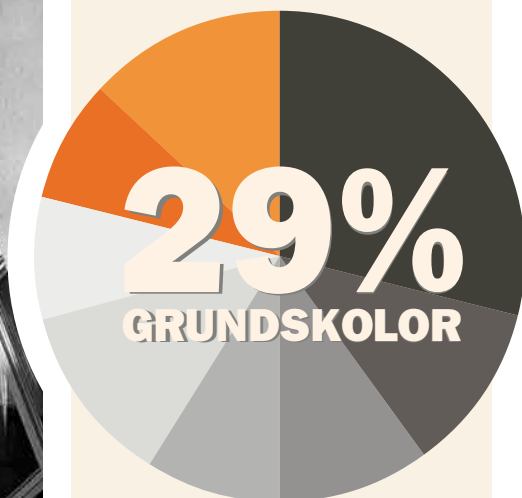




HUGES BOSTADSYTOR



HUGES LOKALYTOR



UNIK BREDD MED BÅDE BOSTÄDER OCH LOKALER

Hüge är Huddinges största hyresvärd med drygt 8 100 bostäder fördelat på cirka 515 000 kvm samt nästan 570 000 kvm lokaler, för kommunal och kommersiell service. Den här bredden är ovanlig bland fastighetsbolag och ger Hüge en unik möjlighet att bidra till utvecklingen i kommunen.

Aktiv samhällsbyggare

Huges drygt 300 fastigheter är spridda över hela Huddinge kommun. Till skillnad från de flesta andra kommunala fastighetsbolag är vi inte specialiserade på enbart bostäder eller lokaler för kommunal verksamhet utan äger både bostäder och lokaler. Förutom lokalerna för kommunal service har Hüge även kommersiella lokaler. Bredden innebär att vi har alla byggstenar för att skapa ett attraktivt samhälle då de olika delarna är tätt sammankopplade. Boende behöver service och Hüge har förmånen att kunna se till att bostadshyresgästerna alltid har tillgång till tillfredsställande närservice samt kommunal service. För att tydliggöra de olika delarna är verksamheten

indelad i tre affärsområden, Boende, Kommunal service samt Kommersiell service.

Boende

Hüge äger 8 123 bostäder motsvarande en femtedel av alla bostäder i Huddinge. Förutom vanliga hyreslägenheter erbjuder Hüge även 725 studentlägenheter vilka alla är belägna vid högskolorna i Flemingsbergsområdet, 31 bostäder är för ungdomar, 332 lägenheter för Plus 65 samt 26 boende i kollektivhus.

Hälften av Huges bostäder förmedlas via Stockholms stads bostadsförmedling. Den andra hälften går till Huges internkö för dem som redan är hyresgäster. Hüge har även egna

köer för studentbostäder, Plus 65 samt kollektivbostäder.

Hüge har som mål att genomföra minst ett bostadsprojekt per år fram över. Under 2013 påbörjade vi bygget av 24 nya bostäder i Skogås.

Många av Huges bostäder är byggda under rekordåren, 1960-1975, och står därmed inför omfattande förnyelse inom de närmsta tio åren.

Lokaler för kommunal service

För Huges del innebär samhällsfastigheter lokaler för kommunal service.

Hüge har knappt 300 avtal för kommunala lokaler, främst förskolor, skolor, äldreomsorgslokaler, idrottsanläggningar och kulturfastigheter.

Den absolut största kunden är

HUGES FASTIGHETER SIFFROR 2013-12-31				
	Totalt	Bostäder	Kommunala lokaler*	Kommersiella lokaler*
Årshyra, mnkr	1 281 (1 259)	555 (540)	534	192
Uthyrningsbar yta, kvm	1 084 436 (1 092 279)	514 859 (527 541)	476 650	92 927
Snitthyra, kr/kvm	1 180 (1 153)	1 074 (1 024)	1 121	2 061
Resultat efter finansnetto exkl reavinst, mnkr	-12,1 (-6,7)	11,5 (9,2)	14,5	-38,1
Vakanser, %	1,1% (1,1)	0,5% (0,3)	0,4%	4,4%

*Övergången till tre affärsområden började gälla från 2013. Därför kan vi inte redogöra jämförelsetal från 2012.

HUGE

I KVADRATMETER

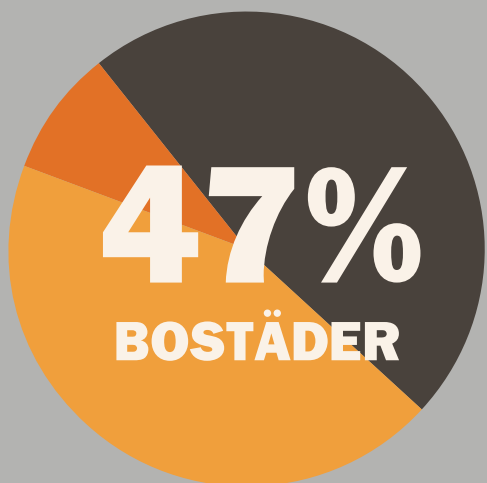
HUDDINGES YTA ÄR CIRKA
141 KVADRATKILOMETER.
HUGE FINNS I KOMMUNENS
SAMTLIGA DELAR.

BOSTÄDER
514 859

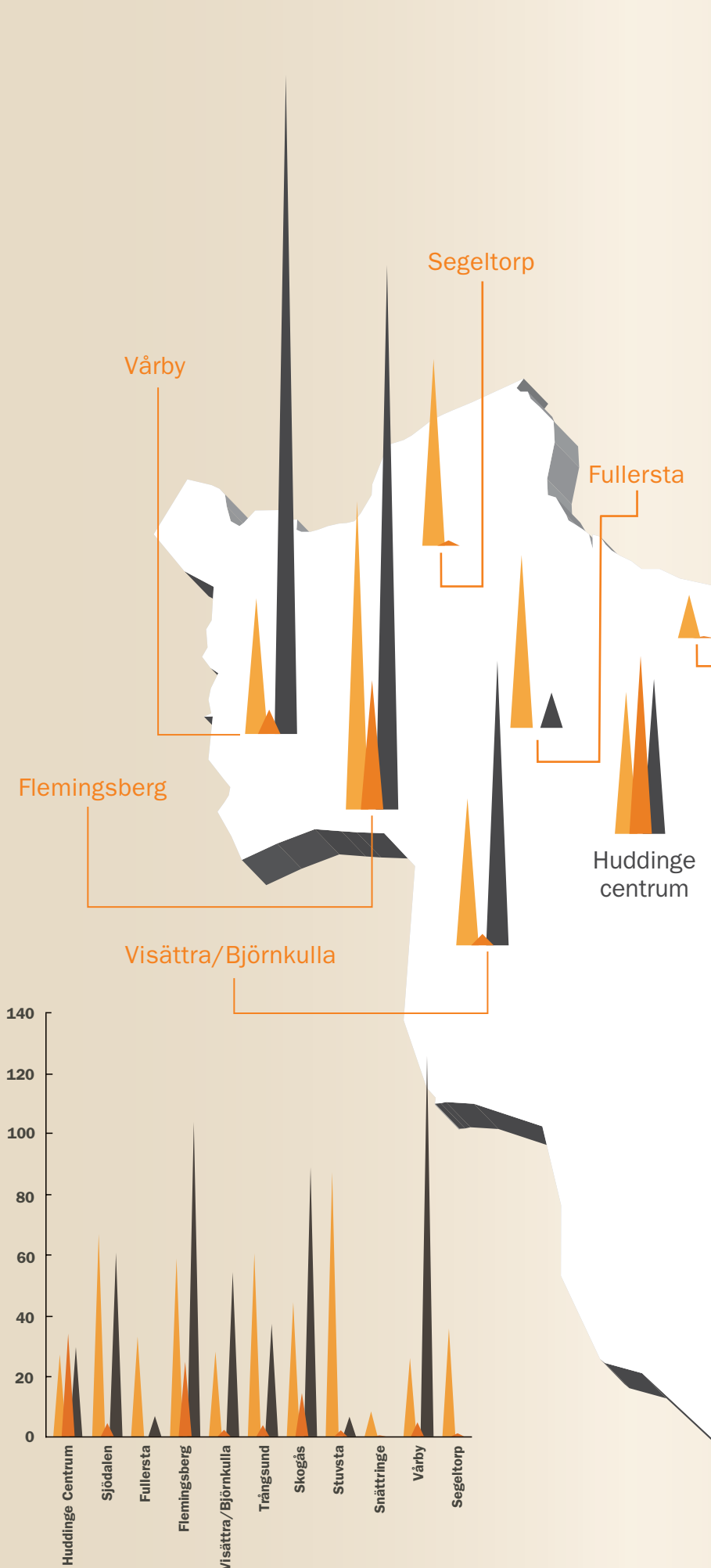
KOMMERSIELLA LOKALER
92 927

KOMMUNALA LOKALER
476 650

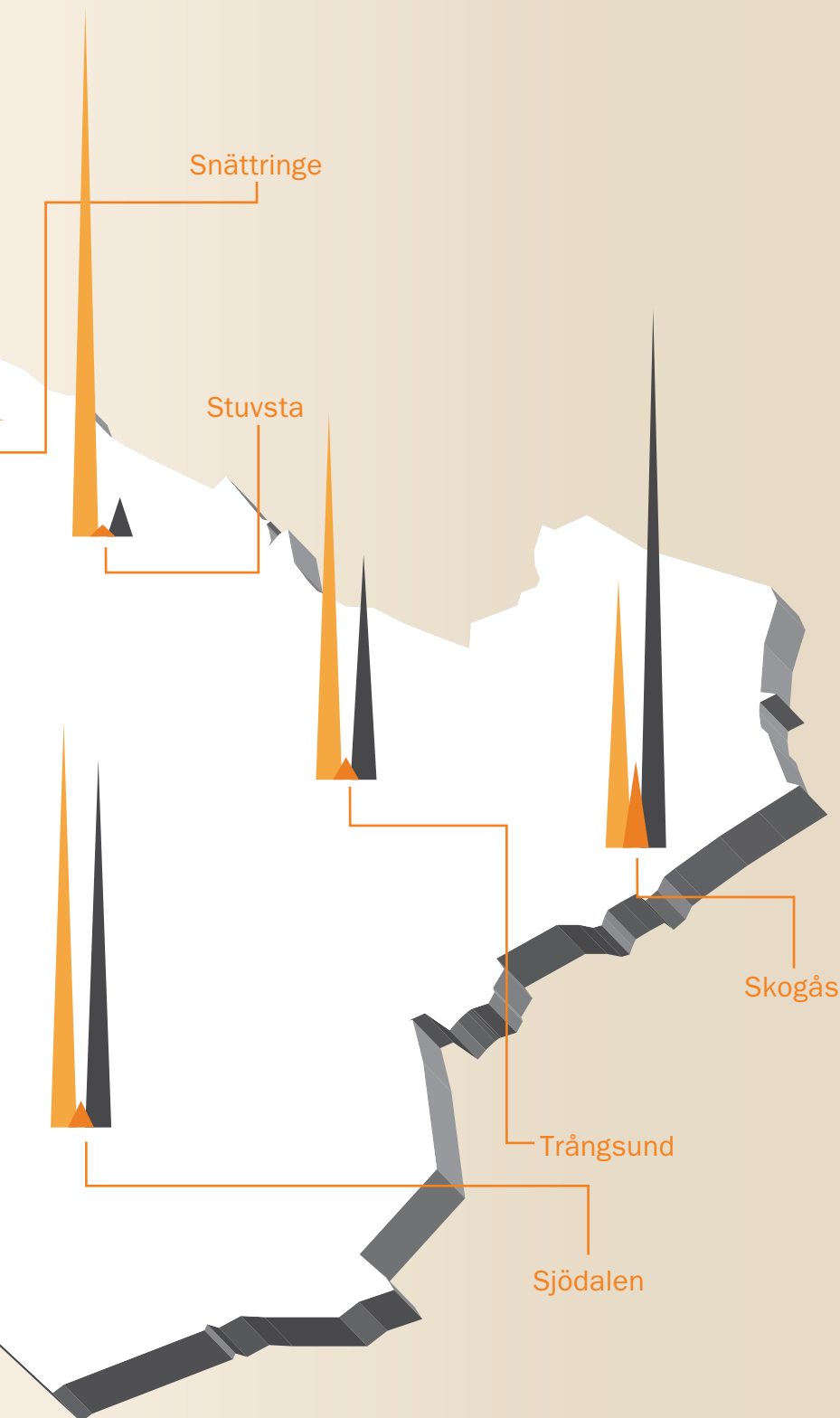
FÖRDELNING AV HUGES FASTIGHETER



ANTAL
BOSTÄDER **8 123**



HUDDINGE KOMMUN



Huddinge kommun då de hyr lokaler för merparten av sina verksamheter av Huga. Men många kunder är även privata aktörer som bedriver kommunal service.

En stor del av vår nyproduktion är lokaler för kommunal service, där förskolor är i majoritetet.

Lokaler för kommersiell service

Till Huges kommersiella lokaler hör bland annat köpcentrum, butikslokaler, kontor, restauranger samt Flottsbro skidanläggning. Huga äger och förvaltar tre centrumanläggningar: Huddinge Centrum, Flemingsberg Centrum och Skogås Centrum. Ett samlat utbud av butiker för närservice finns även i Visättra Centrum, Trångsund Centrum och vid Stuvsta torg.

Huga har cirka 400 avtal för kommersiella lokaler, och planerar de närmaste åren att färdigställa ytterligare kontorslokaler. Inte minst i Huddinge Centrum där det idag finns en stor efterfrågan.

Förändringar i Huges bestånd

Under året har Huga sålt 4 (3) fastigheter med 145 (51) lägenheter till bostadsrättsföreningar och 46 (20) radhus. Fem av radhusen har sålts till privatpersoner och resterande 41 radhus avyttrades i oktober till fastighetsbolaget Fondex AB. Totalt har fastigheter för 201,1 (77,0) miljoner kronor sålts under året. En fastighet har tillkommit genom förvärv.

Under 2013 har Huga färdigställt en förskola och påbörjat bygget av 24 nya bostäder i Skogås. Flera större ombyggnationer och stambyten har skett inom alla affärsområden.

Huga följer Huddinge kommuns prognoser för framtida behov av förskolor, skolor, bostäder och service. Kommande investeringar planeras i god tid för att klara den förväntade befolkningstillväxten.

.. PERSONLIGA MÖTEN

Kunniga, engagerade och serviceinriktade, så beskrivs Huges lokala kundvärdar som hyresgästerna kan vända sig till i de flesta frågor.



I samband med omorganisationen under 2013 fick Huge färre distrikt samtidigt som distriktskontoren fick mer ansvar. Huge har även utvecklat en ny roll genom att slå ihop två tjänster – assistenterna på distriktskontoren och uthyrarna är numera kundvärdar. Syftet med förändringen har varit att förenkla och göra det smidigare för hyresgästerna.



1 CENTRALA HUDDINGE CYKLANDE KUNDVÄRD I STAMBYTESPROJEKT

ANETTE SNELLMAN INLEdde karriären på Huga för sju år sedan som assistent på distriktskontoret Flemingsberg/Visättra. I dag jobbar hon som kundvärd i Centrala Huddinge.

Berätta om din roll!

– Som kundvärd har jag kontakt med hyresgästerna från det att det finns en ledig lägenhet tills att de flyttar vidare. En vanlig dag möter jag upp besökare i receptionen eller svarar på frågor per telefon.

Det kan gälla allt från uppsägning och ansökan om bostadsbyte till nyckelfrågor.

Vad är roligast med ditt jobb?

– Det är när man kan göra någon glad. Att ringa och berätta att någon efter lång tid i bostadskö fått en lägenhet hos oss brukar resultera i glädjerop. Men också att vara ute i våra bostadsområden och träffa hyresgäster. Det händer att jag tar tjänstecykeln för att besöka någon av våra äldre hyresgäster. De uppskattar att vi kommer ut och informerar.

Vilka egenskaper är viktiga för en kundvärd?

– Du måste vara social, serviceinriktad och tycka om människor. Jag trivs väldigt bra i min roll,

dels för att jag gillar service och problemlösning, dels för att jag tycker att det är spännande med fastigheter.

Samarbetar ni över distriktsgränserna?

– Ja, vi har regelbundna kundvärdsträffar där vi diskuterar aktuella ämnen. Ambitionen är att vi ska jobba likadant på alla kontoren och vi har bland annat tagit fram gemensamma mallar och rutiner. Eftersom vi är flera som är nya inom området uthyrning har vi en mentor på huvudkontoret som stöttar oss i dessa frågor.

2 VÅRBY/SEGELTORP PROBLEMLÖSARE SOM GILLAR KUNDMÖTEN

ETT SOMMARVIKARIAT SOM assistent blev Jessica Stålhems väg in på Huge. Hon trivdes och stannade kvar och ett och ett halvt år senare gick hon vidare till rollen som administratör. I dag jobbar hon som kundvärd i Vårby/Segeltorp.

Hur ser en dag på jobbet ut?

– Det varierar väldigt mycket, och det är det som gör mitt jobb så roligt. Som kundvärd ansvarar jag bland annat för uthyrningen av bostäder inom vårt distrikt. I dag har jag till exempel haft en lägenhetsvisning. Igår besökte jag



en hyresgäst som stördes av ljud från grannen, i sådana lägen är vår uppgift att lyssna, dokumentera och medla. Jag svarar också på frågor om stambyten, lämnar ut nycklar till de som ska flytta in och bokar in hantverkare.

Har ni gjort någon ombyggnation av kontoret i Vårby/Segeltorp i samband med omorganisationen?

– Ja, vi satt tidigare en trappa upp i huset men har nu flyttat ner receptionen till markplan och byggt små rum i anslutning, där vi kundvärdar kan ha samtal med hyresgästerna.

Vad är din drivkraft i jobbet?

– Jag gillar att lösa problem och tycker att det är intressant att möta så många olika personligheter och livsöden som jag gör i min roll som kundvärd.

Vilken är Huges styrka som arbetsgivare?

– Huge är en trygg arbetsgivare som ger frihet under ansvar och förutsättningar för oss medarbetare att göra ett bra jobb.



3 FLEMINGSBERG/VISÄTTRA PERSONLIGA OCH LÅNGSIKTIGA RELATIONER GER NÖJDA HYRESGÄSTER

DET VAR TINA LUNDBÄCKS intresse för hyresfrågor som lockade henne till rollen som kundvärd på Huge. I dag är hon en känd profil i distriktet Flemingsberg/Visättra.

Beskriv en dag på jobbet!

– I dag har jag bland annat haft en kontraktsskrivning och hjälpt en hyresgäst att välja nytt golv. Då hyresgästen hade svårt att ta sig till vårt kontor åkte jag dit med mattprover. Det är roligt att komma ut i bostadsområdena och träffa hyresgäster. Jag har hand om Visättra och min ambition är att alla hyresgäster i området ska trivas och känna sig trygga.

Uppskattar hyresgästerna att ha en lokal kundvärd att vända sig till?

– Jag upplever att det är väldigt upp-

skattat. Mina hyresgäster vet vem jag är och när jag är ute i våra bostadsområden är det många som hälsar och även passar på att ställa frågor. Nyligen fick jag ett brev från en hyresgäst som ville tacka för den hjälp hon fått i samband med inflyttningen. Att vi finns gör skillnad.

Är det många hyresgäster som besöker ert kontor?

– De flesta hör av sig per telefon men vi får också en del besök. De som har svårt med språket föredrar ofta att komma hit och träffa oss personligen. Förra året byggde vi en separat entré för hyresgäster och entreprenörer med en ljus och välkomnande reception. Vi kundvärdar sitter i ett kontorslandskap i nära anslutning till receptionen och kan snabbt hjälpa besökare.





4 SKOGÅS/TRÅNGSUND HYRESJURIDIK PÅ SCHEMAT

FÖR FYRA ÅR SEDAN började Nina Stålkrona jobba som assistent på distriktskontoret i Skogås/Trångsund. Hon är fortfarande kvar inom samma distrikt men har numera en ny roll.

Vilka fördelar ser du med den nya kundvårdsrollen?

– Skillnaden jämfört med min tidigare roll som assistent är att jag nu även har hand om uthyrningen och kan ta hand om och skapa en relation med våra hyresgäster redan från start. Alla Huges hyresgäster har en lokal kontaktperson som de kan ringa till för i princip alla ärenden, vare sig det gäller byte av bostad, störningar, stambyten eller allmänna frågor. Vi har ett nära samarbete med fastighetsskötarna och håller oss ajour om alla projekt. Igår var jag till exempel med på ett informationsmöte i samband med en nybyggnation här i Skogås.

Vad är roligast med ditt jobb?

– Att jag aldrig vet hur min arbetsdag kommer att se ut. Som kundvård måste du vara positiv, serviceinriktad, flexibel och kunna hålla många bollar i luften. Min ambition är att även den

som ringer med ett klagomål ska lägga på luren med ett leende på läpparna.

På vilket sätt har du rustats för din nya roll?

– Alla kundvårdare har fått gå en utbildning i hyresjuridik och vi kundvårdare träffas regelbundet för att diskutera olika ärenden och dela erfarenheter. Vi får även stöd av våra kollegor på huvudkontoret. Härnäst planerar jag att gå en fortsättningskurs i hyresjuridik. Jag vill få större insikt i hur man kan lösa komplicerade hyresärenden.

Vad har varit höjdpunkten under din tid på Huge?

– En av höjdpunkterna var i somras när jag fick äran att gratulera och bjuda en av våra hyresgäster på lunch i samband med att hon hade bott i sin lägenhet i 50 år. Det är en uppskattad tradition inom Huge. För mig var det väldigt intressant att höra vår 50-årsjubilar berätta om hur Skogås såg ut för femtio år sedan och hur det vara att leva då.



HANS BEJEDAL

Besöker: Centrala Huddinge
Hyresgäst hos Huge: Flyttar in i en av Huges lägenheter mars 2014.

Vad är ditt ärende här idag?

– Jag är här för att skriva kontrakt för ett av Huges Plus 65-boenden.

Hur fungerade det?

– Det gick ju snabbt eftersom allt var väl förberett. Hittills är jag mycket nöjd.



INTESAR NAHTH

Besöker: Vårby/Segeltorp
Hyresgäst hos Huge: 5 år

Vad är ditt ärende här i dag?

– Elen i porten är trasig när man ska öppna och stänga.

Hur fungerade det?

– Flickorna i receptionen är snälla! Min svenska är inte bra, så jag går alltid hit. Jag förstår inte i telefon.



RAAD ODEESHO

Besöker: Flemingsberg/Visättra
Hyresgäst hos Huge: 1 år och fyra månader.

Vad är ditt ärende här idag?

– Jag kom hit för att säga upp min parkeringsplats.

Hur fungerade det?

– Bra! Det är mest min fru och dotter som varit i kontakt med Huge tidigare. Detta var första gången för mig.



SIV TOLVERS

Besöker: Skogås/Trångsund
Hyresgäst hos Huge: Jag har flyttat runt i Huges lägenheter sedan 1961.

Vad är ditt ärende här idag?

– Det är ostädad i tvättstugan. Jag försökte ta tag i det själv, men någon hade tagit städutrustningen.

Hur fungerade det?

– De är proffsiga på Huge, både när man ringer och när man kommer hit får man snabb hjälp.



Hem att trivas i

*Hyresgästerna i
Huges cirka 8 100
bostäder bor i
vanliga lägenheter,
studentlägenheter,
lägenheter för Plus
65 samt kollektivhus.*



STAMBYTE PÅ KLOCKARVÄGEN

I september 2013 startade stambyte i fyra av Huges hyresfastigheter på Klockarvägen. Stämmor, värme och ventilation uppdateras för att ge mer energieffektiva och moderna bostäder. Projektet omfattar totalt 212 lägenheter och planeras att gå i mål april 2016.

Fasaderna får behålla de ursprungliga kulörerna, allt för att bevara karaktären på de vackra 1950-talsfasaderna.

SKOGÅS VÄXER

Under året pågick bygget av 24 nya hyreslägenheter i kvarteret Pelaren 1 i Skogås, klara för inflyttning hösten 2014.

Projektet byggs med betoning på lite större lägenheter för att komplettera områdets många mindre bostäder. Närmare hälften av de nya lägenheterna är 4:or och 5:or med kök. Men huset rymmer även 2:or och 3:or. Samtliga lägenheter får också balkong eller uteplats beroende på vilken våning de ligger på.



HUGE VANN MARK I SOLHAGAPARKEN

Huge vann under senhösten Huddinge kommuns markanvisningstävling om Solhagaparken tillsammans med Origo arkitekter. Den bärande idén är sex flerfamiljshus med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i fokus. Detta innebär miljövänlig byggnadsteknik, bullerskyddande balkonger och gångbroar samt försörjning av ny och befintlig bebyggelse med solenergi. Beräknad byggstart för de totalt 119 lägenheterna är 2016.

FÖRBÄTTRAD KUNDSERVICE

Huges nummer till kundtjänst, felanmälan och de olika distriktskontoren har bakats ihop till ett och samma, 08-535 320 10.

Sedan en tid tillbaka får Huges hyresgäster även en bekräftelse via sms samt mejl, dagen innan en bokad tid för till exempel avhjälpning av ett fel eller inför besiktning.

– Med denna nya tjänst har vi förbättrat vår kundservice, säger projektledare Johan Jägerström.

300 SNICKRADE FÅGELHOLKAR

Solen lyste när Sjödalsparken fylldes med förväntansfulla Huddingebor under vårens Huddingedagarna. Huge svarade på frågor, bjöd på närmare 1 000 koppar kaffe och snickrade 300 fågelholkar.

– Alla ville hamra, säger Bo Johansson, elektriker hos Huge, som var på plats vid snickarbänkarna. Det var en populär aktivitet och jag hade lika roligt som barnen.

Många deltog också i Huges tävling där priset var en omtapetsering.





*Utflykter, fotbolls-
skola och sportläger.
Sommaren 2013 blev
en riktig drömsommar
för många barn.*



SAMARBETEN SOM GER MERVÄRDE

Huge gav ekonomiskt stöd till många projekt och föreningar. Några av samarbetena gjorde det möjligt för barn och ungdomar i Vårby att träna fotboll, åka på utflykter och göra fint i sitt område.

Under slutet av sommaren fick barn från Vårby chansen att göra en rad utflykter runt om i Stockholm. Allt tack vare ett samarbete mellan Huge och fritidsgården i Vårby. Barnen fick se och besöka platser som de bara hört talas om tidigare. Gröna Lund, Flottsbro, Skansen, bio och bad, toppades med en heldag på Skärgårdsön Grinda.

- Satsningen har varit viktig. Många stannar i Vårby hela somrarna, berättar Evy Wallin, ungdomschef för Vårby fritidsgård.



Stärker Vårbys framtid

Även den stora sommarsatsningen "Tillsammans för Vårby" sponsrades av Huge, tillsammans med Huddinge kommun, fastighetsbolagen Balder och Graflunds. Här ägnade 70 ungdomar från Vårby nio veckor under sommarlovet till att bland annat rusta upp lekplatser, gårdar och idrottsplaner men även att bygga en beachvolleyplan.

- Ungdomarna får inte bara lön utan även arbetslivserfarenhet, samtidigt som de tar ansvar för sitt område, säger projektledaren Anna Engström.

Det påverkar utvecklingen av Vårby positivt, menar hon.

- Tack vare projektet fick jag ett sommarjobb med varierade arbetsuppgifter. Det är också skönt att kunna tjäna egna pengar, säger Zeynep Kayhan, 16 år.

Fotboll på schemat

Wårby United FF arrangerade för andra sommaren i rad en fotbollsskola där barnen tränade utifrån sina egna förutsättningar. Allt med stöd av Huge.

- Vi ville komplettera de befintliga fotbollsskolorna med ett alternativ på hemmaplan för de som bor i Vårby. Något som vi lyckades med hjälp av stödet från Huge, säger Mikael Johansson som startade föreningen år 2010.

Ett 30-tal barn deltog med liv och lust i övningar att nicka, skjuta på volley, passa och skjuta skott på mål.

Mångsidigt träningsläger

Cirka 420 barn deltog i Huddinge Sportcamp 2013. Under två soliga sommarveckor fick de prova på en mängd olika idrotter, med fokus på tennis och friidrott. Träningslägret arrangerades av Huddinge AIS och Huddinge Tennisklubb.

- Barn mellan 6 och 13 år fick en rolig inledning på sommaren. Syftet var att de skulle få prova på olika idrotter för att hitta något de gillar, och förhoppningsvis fortsätta med, säger Mikael Wadmark, Huddinge TK.

Barn boende hos Huge betalade bara 700 kr för en vecka, istället för ordinarie pris 1200 kr.



FOKUS 2014
BOENDE

Anders Daniels, affärsområdeschef

"Huge tar ansvar för bostadsbristen och bidrar till att möta framtidens stora behov i Huddinge. Vi är engagerade i åtta kommande bostadsprojekt just nu där Solhaga blir det största vi gjort på flera år. De andra projekten är bland annat nya bostäder vid Östra Kvarnbergsplan, fler studentlägenheter i Flemingsberg samt ett hus för unga i Trångsund."





200 träd = 1 årsbilist

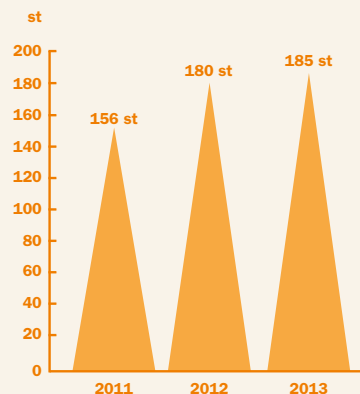
Under hösten har 200 träd planterats ut bland Huges fastigheter. Tillsammans klarar de av att absorbera de koldioxidutsläpp som en normalbilist lämnar efter sig under ett år. I Huges nya trädvårdsplan finns fakta om varje enskilt träd.



NYA SÄTT ATT LÄSA VÄRDEN

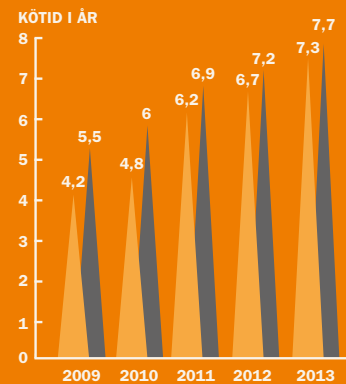
Huges kundtidning Värden har en upplaga på 11 000 ex och utkommer med fyra nummer per år. Tidningen distribueras i brevlådan, men finns sedan oktober 2013 också i en blädderbar version för mobil och surfplatta. Läsaren kan dela den digitala versionen på sociala medier och även tipsa en vän om tidningen via e-post.

FÖRMEDLADE LÄGENHETER VIA STOCKHOLM STADS BOSTADSFÖRMEDLING



Under året har totalt 185 lägenheter för Huge Fastigheter förmedlats, vilket är en ökning med 3 % jämfört med året innan.

EFTERFRÅGAN PÅ HUGES BOSTÄDER – kötid hos bostadsförmedlingen



HUGE
STORSTOCKHOLM

8,5 ÅR...

... så länge har Huges hyresgäster bott hos Huge i medeltal.

BOSTADSSOCIALT ANSVAR

I Huges boendesociala ansvar är trygghet en viktig del. Därför har vi till exempel trygghetsvandringar i våra bostads-

områden tillsammans med polis och socialtjänsten. I Vårby har vi skapat en "effekt"-belysning på träd och fasader.



Genom hela livet

Skolor, förskolor, äldreboenden och idrottshallar. Huddinge kommun hyr lokaler av Huga för de flesta av sina verksamheter.

NY MATSAL I HÖRNINGSNÄS- SKOLAN

Hörningssnässkolans kök- och matsalsbyggnad är från slutet av 70-talet. Under året renoverades hela matsalen och köket med bland annat ny maskinutrustning, diskinlämning och nytt diskrum. Nu är logistiken och kommunikationen mellan kök och matsal mycket bättre och matsalen används på ett mer effektivt sätt. Även Snättringeskolan fick ny matsal och kök via en tillbyggnad.

SVERIGES STÖRSTA PASSIVHUSSKOLA

En rejäl smäll hördes vid byggstarten för Kästa skola och förskola, när Huges VD Åsa Hedenberg och grundskolenämndens ordförande i Huddinge kommun Malin Danielsson, tryckte på sprängknappen.

Kästa skola och förskola blir Sveriges största passivhusskola. Den invigs hösten 2015 och har då plats för 500 barn. Fria ytor i olika storlekar och ljusa arbetslagrum ersätter traditionella korridorer och skolsalar. Utomhus behålls naturmarken så mycket som möjligt för att ge en spännande och utmanande miljö för lek.

KOMMUNAL SERVICE

ANSIKTSLYFT FÖR SÅGBÄCKS- GYMNASIET

Under 2013 pågick en omfattande ansiktslyftning och tillbyggnad av Sågbäcksgymnasiet. Skolan kommer bland annat få ett ljus och öppet café, ett nytt bibliotek samt klassrum med varierad utformning för att uppmuntra till en pedagogisk miljö där både de individuella behoven och det gemensamma lärandet får plats. Dessutom öppnas åter efter många år den gamla entrén mot Huddingevägen och blir skolans huvudingång.

NYA LÄGENHETER PÅ STORTORPS SJUKHEM

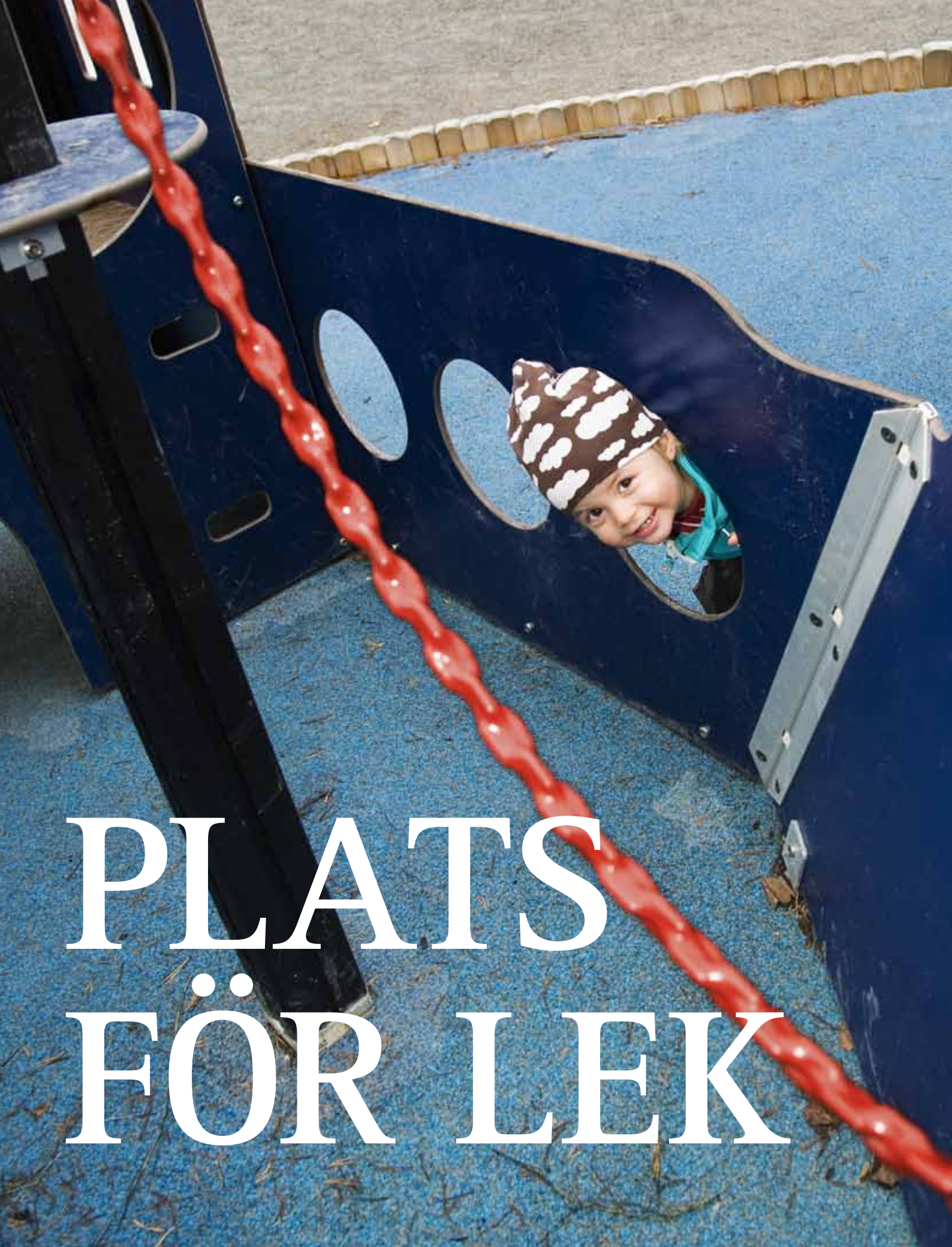
I början av året startade om- och tillbyggnad av Stortorps sjukhem. Det befintliga äldreboendet har rivits stomrent för att skapa 87 nya lägenheter fördelade på nio vårdavdelningar. Alla installationer och fönster byts ut, taket läggs om och två tillbyggnader har gjorts. Byggtiden är beräknad till 22 månader. Stortorps sjukhem ligger naturskönt i parkmiljö vid sjön Drevviken.



INFORMATIV DEKORATION

Trapphuset i Sågbäcksgymnasiet har en byggnadshög fondvägg med våningsplanens siffror i stor skala.





PLATS
FÖR LEK

Ballonger, clowner och glada barn fyllde gården kring förskolan Källbrink när den invigdes i slutet av september som den andra av tre likadana förskolor byggda av Huga som energisnåla passivhus.

Förskolornas utemiljö uppmuntrar till kreativitet och skapande.



Det här är en rolig dag på jobbet, det är det alltid när jag får se visioner bli verklighet. Jag känner mig stolt över den miljöhänsyn som tagits och de pedagogiska förutsättningar som vi lyfter fram, sa Huges VD Åsa Hedenberg, strax innan banden framför Källbrinks huvudentré klipptes.

Byggnaden är i två plan, vilket är ovanligt för en förskola. Men det gör det möjligt att hålla nere energianvändningen.

Detsamma gäller Sagoskogen som invigdes 2012 och förskolan Väktaren som byggs i Smista och som står klar hösten 2014. Det enda som skiljer de tre förskolorna åt är utegårdarna och lekturstrutningen.

– Eftersom marken ser olika ut på de tre platserna har alla fått unika lektytor där de befintliga förutsättningarna utnyttjas på allra bästa sätt, säger Anders Melin projektledare på Huga.

I anslutning till Källbrink finns till

exempel inhägnad naturmark med bergknallar och skogsdungar där barnen kan leka och klättra.

Alla tre förskolorna har vardera plats för 100 barn och fem avdelningar, så kallade "hemvisten". De gemensamma utrymmena är gjorda för att uppmuntra till kreativitet och skapande. I husets hjärta finns en scen där barnen kan få känna på att stå i rampluset och gott om plats för att måla och pyssla.

På balkongen som löper utmed huset sover barnen utomhus nerkrupna i sovsäckar i specialbyggda sängar.

Bygget har varit en samverkansentreprenad mellan NCC och Huga, i nära samarbete med Huddinge kommuns barn- och utbildningsförvaltning.

– Istället för att sitta på motsatt sida av bordet, har vi suttit bredvid varandra och utvecklat projekten tillsammans. Det vinner vi mycket på, inte minst kunskaps- och erfarenhetsmässigt, säger Anders Melin.



*Balingsnässkolan fick ta
emot Huddinge kommuns
Skönhetspris 2013.*

FOKUS 2014
KOMMUNAL SERVICE

Henrik Örneblad, affärsområdeschef

"Huddinge växer. Det ställer krav på alltifrån goda utbildningslokaler till bra äldreomsorgsboende. Under 2014 ligger därför fokus på nya samhällsbyggnader såsom till exempel Glömsta skola, förskola i både Bergnäs och Nytorps Mosse, renovering av Kvarnbergsskolan och utredning av Tomtbergaskolan samt ett gruppboende i Björnkulla."



Miljöbyggda samhällsfastigheter

Flera av Huges samhällsfastigheter är certifierade med märkningen Miljöbyggnad via Sweden Green Building Council. Ska en byggnad få märkningen Miljöbyggnad måste den

uppfylla en rad krav på bland annat energianvändning, inomhusmiljö, och vara väl dokumenterad när det gäller material och ämnen som miljömärks.

Koncepthall för idrott

Huge äger och förvaltar fjorton idrottsanläggningar. Här finns allt från ishockeyhall till fotboll- och tennisbanor och löparslingor. Kommunen har sedan flera år tillbaka planerat för en ny idrottshall i Stuvsta, med syfte att öka utbudet av fritidsverksamhet i området och förbättra skolornas tillgänglighet till bra idrottslokaler. I samarbete med Huge har detta arbete nu lett fram till ett förslag på detaljplan och utformning. Förslaget utgår från en koncepthall som Huge utformat under 2013. Denna koncepthall kan komma att utgå som grund även för planerad idrottshall i Glömstadalängen och ny rackethall i Skogås.



MÖTE MED HOCKEYIDOLEN

När NHL-proffset Marcus Krüger besökte sin barndoms hockeyklubb, ringlade sig kön lång utanför Björkängshallen. Med sig hade han den prestigefyllda Stanley Cup-pokalen som han tog hem med sitt lag Chicago Blackhawks våren 2013. Björkängshallen som ägs av Huge är hemmahall för Huddinge hockey.

– Marcus besök visar våra barn och ungdomar i Huddinge att det finns en chans att lyckas så länge drömmen lever, säger tränaren Niclas Falk. Ishallen är fin efter upprustningen.

NY LJUDNIVÅ

Ljudnivån på förskolor kan stundtals vara hög. I april avslutade Huge ett projekt där totalt 16 förskolor fått akustikunderlag utbytt från klass C till klass A. Både personal och barn vittnar om en betydligt bättre miljö att vistas i när ljudnivån är lägre. Projektet omfattade totalt 1300 kvm takyta i 70 rum.

8000 KVM

begagnat konstgräs lades ut i närheten av Kvarnbergsskolan och Källbrinksskolans skolgårdar under året. Istället för att slänga gräset när det måste bytas ut på Huges idrottsplatser får man på detta sätt användning av konstgräset ytterligare 8-10 år.

NATTIS FÖRST PÅ FALKEN

Förskolan Falken blev under augusti först i Huddinge med barnomsorg dygnet runt för familjer med barn i åldern 1-5 år, där föräldrarna arbetar obehövliga arbetstider och därför har behov av tillsyn på kvällar, nätter och helger.



*Butiker, restauranger,
kontor och köpcentrum.
Men också Flottsbro
friluftsområde och Sundby
Gård. Affärsområdet
Kommersiell service arbetar
med vitt skilda kunder.*

*Platser att
mötas på*

KOMMERSIELL SERVICE



CAFÉENTREPRENÖR ÖPPNADE I SKOGÅS

Det hade länge saknats ett café i Skogås centrum. I november 2013 fick Skogås fiksasugna äntligen sitt lystmäte. J&S Coffee slog upp portarna med ett traditionellt utbud av gott kaffe, konditorivaror från eget bageri och även enklare maträtter.

– Jag är uppvuxen i Skogås och när chansen dök upp var jag inte sen att ta den. Skogås är en mycket trivsamt plats och jag har fått ett starkt stöd från Huga i uppstarten, säger caféägare Youssef Ammouri.

FLOTTSBRO DRÖMDE OM OS 2022

När Stockholms OS-satsning inför 2022 offentliggjordes under hösten visade sig Flottsbro ingå i planerna. Flottsbro friluftsområde vid Albysjön har Stockholms högsta och längsta slalombacke med fem nedfarter och hopp för skidor och snowboard. Innan beskedet kom om att det inte blir någon vinter-OS i Stockholm 2022 tog Flottsbro stor plats i mediebruset. Under året välkomnade Flottsbro cirka 200 000 besökare sammanräknat för både vinter- och sommarsäsong.

FRAMTIDENS MÖTESPLATS

Paradisgaraget i Huddinge Centrum kan komma att rivas och ersättas av ett helt nytt torg med ett fantasifullt kulturhus, nya bostäder, butiker och ett högt hus med takträdgård. Olika lösningar och konkreta förslag utifrån det vinnande bidraget i 2012 års arkitekttävling har diskuterats under året och samarbetet mellan Huga arkitekter och kommunen har fördjupats.

HÄNDE I HUDDINGE CENTRUM

Det hände mycket i Huddinge Centrum under året. Ett av de mest populära evenemangen var Sean Banans uppträdande under Kvällsöppet den 30 maj. För fjärde året i rad arrangerades även Bondens marknad, ett säkert hösttecken där Lilla Sjödalsstorget dignade av närproducerade, ekologiska produkter. Årets Jokkmokksdagarna i oktober marknadsfördes i samarbete med Jokkmokks kommun via storbildstavlur och busslängsidor. Dessa kanaler var nya för i år och föll mycket väl ut. Många shoppingsugna lockades till centrum.



H.
**HUDDINGE
CENTRUM**

VÄLKOMNANDE HUDDINGE CENTRUM

Huddinge Centrum fick nya gator under året. Trasiga och slitna plattor ersattes av nya och framkomligheten blev bättre för alla.

Den nya markstenen är grå betongsten, som är tålig och lätt kan bytas ut. Längs fasaderna lades även en fris med vit sten som kontrastmarkering för att öka tillgängligheten. Marklutningen på Forelltorget justerades, så att marken nu är bättre anpassad för personer med nedsatt rörelseförmåga.

En viktig del i arbetet var även att installera så kallade pollare för säkerhetens skull. Pollarna förhindrar obehörig trafik, men är av en sådan typ att de kan släppa igenom bland annat färdtjänst. Biltrafik var redan tidigare förbjuden i centrum men förbudet trotsades. Nu är Huddinge Centrum en tryggare och mer trivsamt miljö. Centrumet byggdes senast om i mitten av 80-talet.

– Huddinge Centrums värdeord är personligt, gemytligt och välkomnande och uppfärskningen är ett bra exempel på hur vi konkret jobbar utifrån dessa ord, berättar Christina Hansson, affärområdeschef för kommersiell service på Hüge. Vi är mycket tacksamma för det tålmod både hyresgäster och besökare visade

när markomläggningens första etapp pågick.

I tidigare genomförda workshops har det framkommit att besökare och boende i Huddinge Centrum tycker om att sitta i centrumet och att de bänkar som finns ofta är upptagna. I samband med markomläggningen byggdes det därför nya bänkar vid Forelltorget.



Etapp 1A-1F genomfördes under året som gick. Arbetet fortsätter nu med övriga delar av Huddinge Centrum och planeras vara helt klart 2015.





PROJEKT PARADiset. ▶
Kod Arkitekter har ritat förslaget
Sekvenser, ett nytt hus med
publika ytor, kontor och handel i
Huddinge Centrum.



FOKUS 2014

KOMMERSIELL SERVICE

Christina Hansson, affärsområdeschef

”Under 2014 intensifieras projektet Paradiset. Under året ska vi även se över tryggheten i samtliga centrum samt få ännu bättre kunddialog med våra butikshyresgäster.”



Mystery Shopping

För andra året i rad genomfördes en så kallad Mystery Shopper-undersökning i Huddinge Centrum där personer agerade potentiella kunder utifrån ett antal definierade kriterier som därefter utvärderades. Butikerna fick ta del av sina egna resultat via inloggning på webben.

- Vi synliggör vikten av kundbemötande och stöttar framförallt de mindre

aktörerna, som inte alltid har resurser att genomföra denna typ av undersökning på egen hand, säger Helle Ambrén, marknadsansvarig på Huges affärsområde Kommersiell service.

Under året genomfördes även en on-site-undersökning i Huddinge Centrum. Ett frekvent förekommande omdöme var "hemtrevligt".

NÄRA DIALOG MED FÖRETAGARFÖRENINGEN

Huge har haft en nära dialog med Företagarföreningarna i Huddinge Centrum och Skogås Centrum om bland annat säkerhetsfrågor, besöksräkning och omsättningsfrågor. I Huddinge Centrum

träffades Huge och föreningens styrelse en gång i månaden och här låg mycket fokus även på planering av gemensamma marknadsföringsinsatser och evenemang.

SÅ TYCKER KUNDERNA

För första gången gjordes en kundnöjdhetsundersökning (NKI) bland Huges kommersiella kunder (butiker, restauranger, kontor etc). Svarefrekvensen på 68,6 % gav ett bra underlag för att sätta betyg på Huge som hyresvärd. Utifrån undersökning-

ens resultat har åtgärder såsom fler kontinuerliga möten med hyresgäster, polis, väktare och kommunen kommit till stånd. Även processen vid felanmälan ses över som ett resultat av NKI-undersökningen.

6 500 000

besök räknades totalt in av Huges besöksräknare i Huddinge Centrum, Flemingsberg Centrum och Skogås Centrum under 2013.

580 KVM

stor är butiksytan i Huddinge Centrum som In & Finn skrev kontrakt för under hösten. Butiken har ett brett och varierande sortiment av presenter och heminredning till bra priser.

645

paket slogs in gratis till alla kunder i Huddinge Centrum under jul. Här gavs även tillfälle att lämna in begagnade leksaker till Stadsmissionen som delade ut dem som julklappar till behövande familjer.

32 KVM

bastuflotte fanns att hyra på Flottsbro i sommar. Bastuflotten på Albysjön har plats för upp till tio personer.

PÅ VÄG MOT EN HÅLLBAR FRAMTID

Huge tar ansvar för miljön både vid förvaltning, renovering och nybyggnation. Vi söker aktivt miljösamarbeten och följer gärna goda exempel för att driva utvecklingen mot ett hållbart samhälle. Under 2013 blev Huge miljöcertifierade enligt ISO 14001 samt nådde EUs klimatmål för 2020.

Enligt ägardirektiven ska vår verksamhet drivas på ett ekologiskt hållbart sätt och präglas av ett aktivt miljöarbete.

– Det är svårt i dagens samhälle, säger miljöstrateg Ann Lindkvist. Men vi ska dit, och då måste vi jobba strategiskt och våga ta tuffa miljöbeslut, säkerställa miljömedvetenheten hos såväl medarbetare som kunder och

arbeta med miljöfrågor på ett systematiskt sätt.

Att arbeta aktivt för ett hållbart samhälle är viktigt för att skapa en konkurrenskraftig verksamhet med god ekonomi.

Miljömål

Huge ser ständigt över sina ambitioner, mål och handlingsplaner samt höjer och följer upp aktuella miljökrav. Våra

långsiktiga miljömål är att minska koldioxidutsläpp från egen energianvändning jämfört med 2008 med 28 procent till 2020 samt att halvera vår energianvändning per kvadratmeter med 50 procent från 2008 till 2050.

Våra mål för 2013 har varit att minska koldioxidutsläppen med 3 procent, energianvändningen med 2,5 procent jämfört med 2012 samt att certifiera vårt miljöledningssystem enligt ISO 14001. Samtliga mål har uppnåtts.

Miljöcertifierade

Huge blev under hösten miljöcertifierade enligt ISO 14001 och vårt miljöarbete är nu kvalitetssäkrat enligt internationell standard.

– Miljöcertifieringen ger hyresgäster och medarbetare ett kvitto på att vi prioriterar miljö och att vi målmedvetet arbetar för att bygga ett hållbart samhälle, säger Ann Lindkvist. Dessutom sänder det ut tydliga signaler till våra leverantörer att vi ställer krav på miljömedvetenhet även hos dem.

Som en del av miljöcertifieringen förtydligade vi Huges miljöpolicy, tillsatte en effektiv miljö- och energioorganisation samt arrangerade interna miljöutbildningar.



Sedumtak är inte bara vackra att se på utan bidrar även till en minskad miljöbelastning.

Fyra fokusområden

Huge har fyra fokusområden inom miljö. Det är Energi och koldioxid, Materialval, Grönytor samt Avfall.

Vackra gröna ytor

Huge har anlagt ängsytor i anslutning till några av våra bostadsfastigheter. Nu kan en större mängd växtarter etableras och den biologiska mångfalden öka successivt. För att öka antalet växtarter har vi även minskat mängden säsongblommor till förmån för perenner. Fler perenner ger mindre underhållsbehov. Med de nya ängsytorerna ökar också antalet insektsarter. Till exempel har vi planterat växter som särskilt attraherar fjärilar.

I vårt nya växthus driver vi själva upp cirka 2 000 växter per år. Det är både kostnadseffektivt samt ger oss bra möjlighet att förvara växter som inte kan övervintra på växtplatsen.

Modiga materialval

Inför all ny- eller ombyggnad strävar Huge efter att välja de minst miljöbelastande byggnadsmaterialen. Med hjälp av databasen Sunda Hus kan vi följa upp varje materialval i takt med den senaste forskningen.

Vi miljöklassar nybyggda bostäder,



I Flemingsberg har Huge tagit hjälp av ungdomar från Annerstaskolan för att skapa ett färgsprakande miljörum.

förskolor, skolor, äldreboenden och kontor enligt klassningssystemet Miljöbyggnad. Klassningen ställer bland annat krav på inommiljön utifrån ett miljöperspektiv, varudokumentation och att material inte innehåller farliga ämnen.

Under 2013 påbörjades ett omfattande arbete med att byta ut de ljuskällor utomhus som innehåller kvicksilver. Arbetet fortsätter under 2014.

Huge har slutat med traditionellt sköljmedel och prövar nu att använda bakterier i stället för städkemikalier. Ett annat exempel på hur Huge konkret arbetar med miljö i fokus är att vi köpt in eldrivna trädgårdsredskap i stället för bensindrivna.

Avfallssortering

Mängder av avfall i vårt samhälle läggs på deponi, på avfallstippar eller bränns i stället för att återanvändas. För att skapa en förståelse för varför det är viktigt att sopsortera har flera av miljörummen i Huges bestånd renoverats under året. I Flemingsberg tog Huge hjälp av elever från Annerstaskolan, som skapade ett färgsprakande miljörum med tydlig information om vad som ska slängas var. I vissa tvättstugor går det nu att sortera avfall i flera fraktioner och kläder som förut försvårade den övriga sorteringen kan sorteras.

Rosenhillsskolan anordnade under året en skräpplockardag där både Huge, lärare och elever deltog med stort engagemang och gott resultat.

Energi och koldioxid

Huge har under många år bedrivit ett framgångsrikt arbete för att minska vår energianvändning. Under året har vi kunnat skärpa tidigare mål att minska vår energianvändning med 30 procent till 2030. Vi satsar nu på att uppnå målet redan år 2020.

Uppvärmning av lokaler står för den största delen av vår koldioxidbelastning. För att minimera koldioxidutsläpp från vår elanvändning köper vi därför koldioxidneutral el, så kallad "ursprungsmärkt GoO", som är producerad av enbart vattenkraft. Huges koldioxidutsläpp 2013 sjönk till 7,8 kg CO₂/kvm/år.

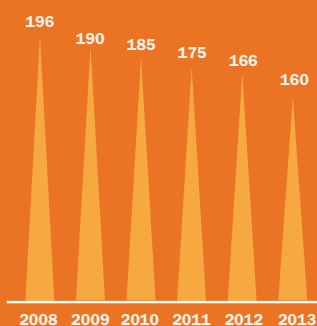
Huge optimerar ständigt driften i våra anläggningar. Vi rengör och justerar värme- och ventilationssystem, ser över drifttider och temperaturer, byter ut styr- och regleranläggningar för effektivare drift samt använder energieffektiva motorer.

Flera bostadsfastigheter i Skogås och Vårby har fått frånluftvärmepumpar under 2013. Hus som tidigare var energibover har med dessa relativt enkla medel omvandlats till hus som klarar de nya tuffare nybyggnadsreglerna. Vi har även installerat bergvärmepumpsanläggningar i två av våra kommunala anläggningar.

Under 2013 har 27 anläggningar fått nya ljuskällor och ny intelligent styrning för att effektivisera energianvändningen. Löpande ser vi även över våra ventilationsanläggningar och bytte under året tretton stycken ventilationsaggregat.

Huge har fortsatt höga energimål för nyproduktion. Källbrink förskola byggdes under 2013 med passivhus-teknik. Kommande förskolor i Smista, Nytorps Mosse och Bergnäs blir också passivhusbyggnader. Passivhus-teknik betyder mycket när det gäller att begränsa miljöpåverkan genom energianvändningen. Även bygget av skolorna i Kästa och Glömsta har tuffa energimål. De kommer att miljöklassas med märkningen Miljöbyggnad från Sweden Green Building Council.

HUGES ENERGIANVÄNDNING



SEDAN

2008

HAR HUGE MINSKAT
SIN ENERGIANVÄNDNING
PER KVADRATMETER MED

18,4%

HUGES

KOLDIOXIDUTSLÄPP
UNDER 2013 VAR
7,8 KG CO₂ / KVM/ÅR,
EN MINSKNING MED
3,1% FRÅN 2012.





Långsiktig kompetensförsörjning är viktig för Huges framgång.



SKAPAR ETT LIVSKRAFTIGT HUGGE

Huge har under året välkomnat 38 nya medarbetare, utvecklat ett nytt introduktionsprogram för nyanställda och satsat på att ge ungdomar arbetslivserfarenhet och möjlighet att förbättra sin närmiljö. Det berättar Huges personalchef Anette Sundberg.

NÄR ANETTE SUNDBERG ser tillbaka på året som gått är det två saker som hon är extra stolt över. Dels att Huge har rekryterat 38 nya medarbetare, allt från fastighetsskötare till affärsområdeschefer, dels att man gjort en genomlysning av introduktionsprogrammet för nyanställda och utifrån det skapat en helt ny och mer strukturerade process.

En bra början

– I dag får till exempel alla nyanställda broschyren ”En bra början” hem i brevlådan tillsammans med anställningsavtalet vilket gör att de i lugn och ro innan de börjar kan sätta sig in i vår organisation, olika policies och Huges bostadsområden. Den närmsta chefen ansvarar för att boka internutbildningar och introduktionsmöten och ser till att det finns en tydlig plan för den nyanställdes första veckor på jobbet. Detta är ett led i vår ambition att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare.

Ansvarstagandet lyser även igenom på andra plan. Under året har Huge upphandlat en ny företagshälsovård och under 2014 kommer företaget att starta upp ett hälsoarbete i större skala. Redan i dag finns hälsoinspiratörer

inom varje distrikt och man har under året bland annat genomfört prova-på-aktiviteter och en stå-upp-vecka, där medarbetarna uppmanades att stå upp och jobba.

– Under nästa år kommer vi även att ta fram hälso profiler på våra medarbetare och vi hoppas att de kommande hälso- och friskvårdssatsningarna leder till fler aktiva medarbetare och sänkt sjukfrånvaro.

Ett annat fokusområde under året har varit ledarutveckling. Huge har anordnat ett flertal utbildningstillfällen och workshops för företagets ledare. En satsning har varit att skapa team bestående av chefer från olika nivåer inom företaget, från enhetschefer till högsta ledningen, som fungerar som stöd och bollplank åt varandra. Huge har även inlett arbetet med att ta fram en modell för hur en Hugeschef ska vara kopplat till företagets värderingar.

Locka fler unga

Att säkerställa den långsiktiga kompetensförsörjningen är viktigt för Huges fortsatta framgång och företaget arbetar i dag på flera olika fronter, från att ta emot sommarjobbare och praktikan-

ter från gymnasier och yrkeshögskolor, till att sitta med i styrelsen för en kommande fastighetsutbildning i Huddinge kommuns regi.

– Vi står inför stora pensionsavgångar inom närmsta åren och skulle behöva locka fler unga till fastighetsbranschen. Framför allt kommer vi behöva rekrytera fastighetsskötare och drifttekniker.

Långsiktighet

Huge rekryterar varje år ett stort antal ungdomar som arbetar med fastighetskötsel under sommarmånaderna. Nytt för i år var projektet Tillsammans för Vårby, ett samarbete mellan Huge, Huddinge kommun, Fastighets AB Balder och fastighetsbolaget Graflunds. Inom ramen för projektet har ungdomar från Vårby under sommaren fått arbeta med att måla, klippa gräs, kratta, snickra och plantera. Åtta gruppleddare, med uppgift att stötta ungdomarna, har också rekryterats och utbildats i ledarskap av medarbetare från Fryshuset.

– Som samhällsbyggare är det viktigt att vi tänker långsiktigt och att satsa på ungdomar och öka deras möjligheter är en viktig del av det.

EN VACKER OCH SÄKER UTEMILJÖ

MALIN EDLUND

trädgårdsansvarig

Malin Edlunds första år på Huge har passerat fort. Nu till våren kommer resultatet av höstplanteringarna att visa sig, då knopparna på bland annat 200 nyplanterade träd slår ut.

Berätta om din roll som trädgårdsansvarig.

– Jag ansvarar för att utemiljön kring Huges fastigheter är attraktiv och tillgänglig för alla. Jag samarbetar med tolv trädgårdsmästare och trädgårdsarbetare som sköter om, underhåller och planterar nytt i våra trädgårdar. Vi har hand om all utemiljö i såväl bostadsområden som utemiljön kring våra centrum, förskolor och skolgårdar.

Hur ser en dag på jobbet ut?

– Mina dagar är väldigt olika, ena dagen sitter jag på kontoret i möten eller planerar trädgårdsprojekt. Nästa dag kan jag vara ute och plantera. Jobbet är väderberoende men det är aldrig lågsäsong. På vintern är det stort fokus på snö, att hålla utemiljön i ett bra vinterskick för framkomlighet och säkerhet. Övriga årstider anlägger vi nytt och jobbar med att underhålla, förbättra och försköna den befintliga utemiljön.

Vad är det bästa med ditt jobb?

– Att jag får se resultat av mitt arbete när våren kommer, att det skapas en vacker och trygg miljö för alla som bor och arbetar här. Att få arbeta med min duktiga trädgårdspersonal gör också jobbet fantastiskt roligt.



FÖR ALLAS TRIVSEL PÅ HUGES

HAYDER HATEM

boendekonsulent

Hayder Hatem började som boendekonsulent på Huge i september 2013. Sin första tid på jobbet sammanfattar han som varierande och välkomnande.

Vad innebär din roll som boendekonsulent?

– Jag arbetar bland annat med att förebygga avhysningar. Det innebär att bevilja anstånd av hyresinbetalningar och i komplicerade störningsärenden stödjer jag medarbetarna på distrikten. Vi vill att alla ska trivas och min roll är lite av en medlars, jag samarbetar med olika aktörer i kommunen och socialtjänsten. Till mig kommer också beviljade ansökningar om förtur i hyreskön från personer, som av särskilda skäl har svårt att få bostad. Det kan handla om sociala skäl, psykisk ohälsa eller tidigare alkohol- eller drogmissbruk.

Hur kan det gå till när du medlar?

– Ofta handlar det om att träffas och försöka att reda ut problemen genom samtal. Vid till exempel ett störningsärende börjar jag med att prata med hyresgästen som blivit anmäld. Personen får möjlighet att ge sin version. Det är viktigt att komma till rätta med om störningen är oacceptabel eller inte och målet är alltid att få parterna att komma överens under mötet.

Hur ser du på din egen utveckling inom Huges?

– Jag trivs mycket bra i min roll, jag har trevliga kollegor och det är en god stämning här. Jag har fått ett bra stöd för att komma in i rollen. När jag är redo för ett nytt kliv i karriären ser jag att det finns alla möjligheter till detta inom Huges.



HUGES MEDARBETARE I SIFFROR

2013 (2012)

TILLSVIDAREANSTÄLLDA

281 (268)

PERSONER, VARAV 97 (90) KVINNOR OCH 184 (178) MÄN.

FÖRDELNING *TJÄNSTEMÄN*
132 (121) st
FASTIGHETSARBETARE
149 (147) st

SJUKFRÅNVARO **4,15 (4,97)** PROCENT AV TOTALT ARBETADE TIMMAR

SOMMARJOBBARE

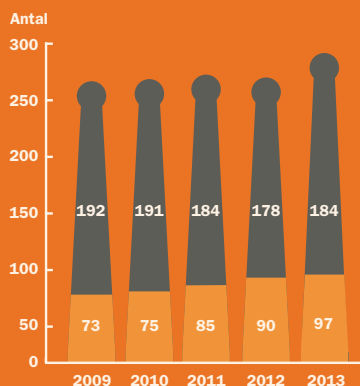
33 (54)

UNGDOMAR

MEDEL-ÅLDER **47,2 (47,3)**

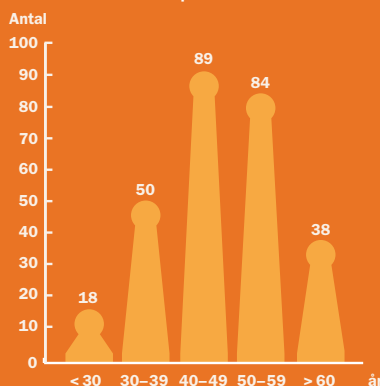
GENOMSNITTLIG ANSTÄLLNINGSTID **10,2 (10,7) ÅR**

FÖRDELNING ANSTÄLLDA
MÄN/KVINNOR



MÄN
KVINNOR

ÅLDERSFÖRDELNING
-Antal anställda per åldersklass



PERSONAL-OMSÄTTNING

2009	2010	2011	2012
5,6%	7,2%	6,0%	8,2%

2013 9,8%

ORGANISATION OCH LEDNING

Huge har sedan 2013 tre affärsområden, mot tidigare två, och fyra distrikt istället för sex. I den nya organisationen finns fler strategiska funktioner, tydligare roller och ett större helhetsansvar. Målet är att bli ett långsiktigt hållbart och produktivt bolag som kan leva upp till omvärldens förändrade krav.

AFFÄRSSTÖD

Huges affärsstöd finns på huvudkontoret i Huddinge Centrum. Det agerar som stöd för hela verksamheten inom följande områden:

- **Kommunikation & IT**

Varumärke, extern och intern kommunikation, kundtjänst, processtöd, arkivarie, IT- & telefonisystem,

registratur och kontorservice.

- **Ekonomi**

Bokföring, redovisningsregler, skatt & moms, budget, ekonomisk uppföljning och styrning, fastighetsvärderingar, investeringskalkyler samt hyresadministration.

- **Teknik**

Projektledning av nyproduktion/

större renoveringar/ ombyggnationer, teknik- och energifrågor, upphandling, säkerhetsfrågor samt ritningsarkiv.

- **Personal**

Rekrytering, arbetsmiljö/hälsa, anställningsvillkor, kompetensfrågor samt lönehantering.



Från vänster: Mikael Alfredsson, Teknisk chef - Anders Daniels, Affärsområdeschef Boende - Ellinor Magnusson, Fastighetschef Vårby/Segeltorp - Christina Hansson, affärsområdeschef Kommersiell service - Anette Sundberg, Personalchef - Kristina Ferenius, Ekonomichef

AFFÄRSOMRÅDEN

Huges tre affärsområden speglar våra kunder och tjänster.

- *Boende*
- *Kommunal service*
- *Kommersiell service*

Varje affärsområde vägleder organisationen strategiskt och operativt inom sitt respektive område och ansvarar för affärsutveckling. De säkerställer även att vi attraherar och möter våra kunders behov och att vi agerar utifrån gemensamma processer.

FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

Huges fyra förvaltningsområden förvaltar fastigheter inom alla tre affärsområden. De är uppdelade geografiskt med ett distriktskontor per område och ansvarar för fastighetsförvaltning och det operativa arbetet mot befintliga kunder i sitt område. Varje kontor har en fastighetschef.

- *Vårby/Segeltorp*
- *Skogås/Trångsund*
- *Flemingsberg/Visättra*
- *Centrala Huddinge*

LEDNING

LEDNINGSGRUPPEN har ansvar för den strategiska ledningen och företagsövergripande policyer.

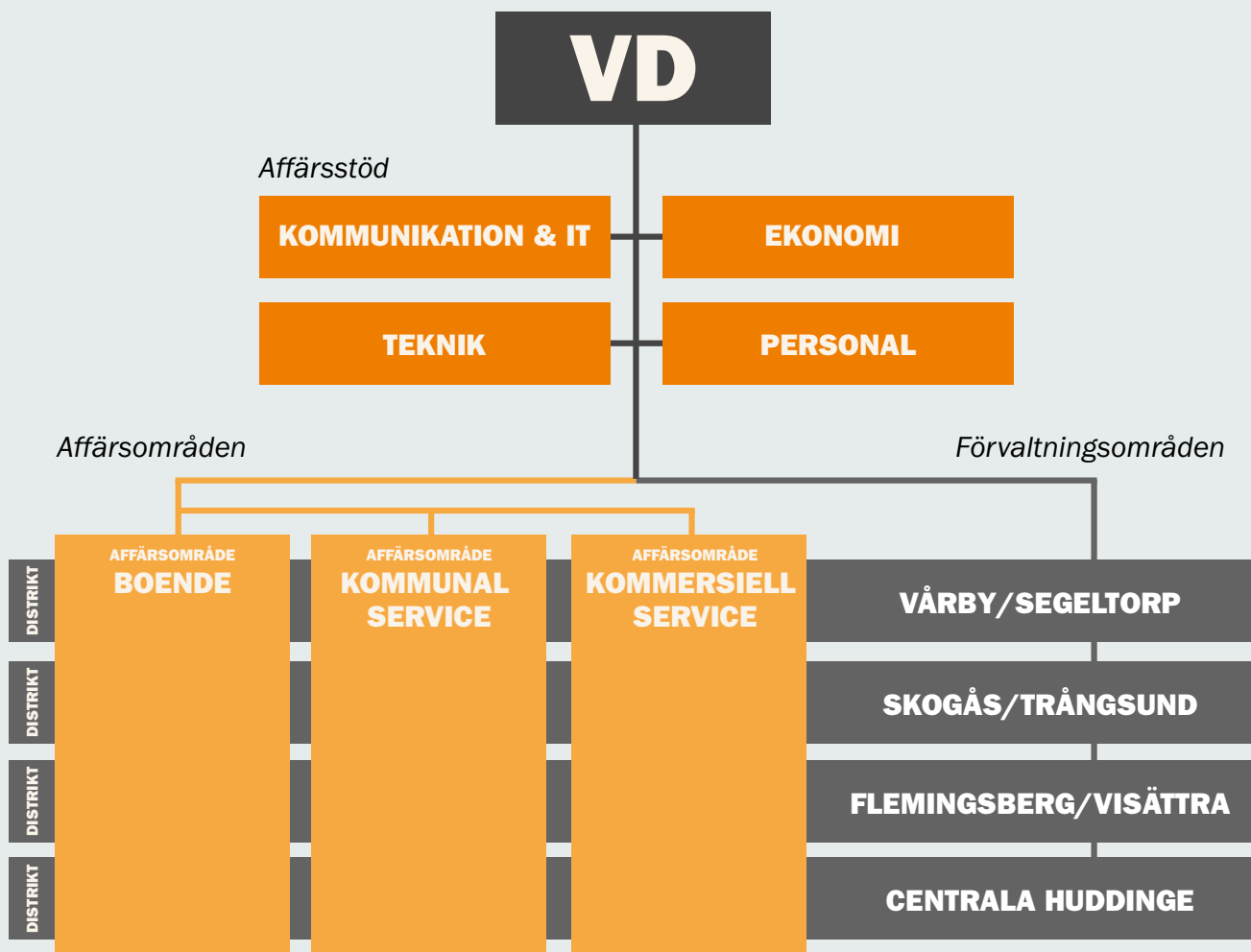
FÖRVALTNINGSGRUPPEN hanterar gemensamma distriktsrelaterade frågor och ansvarar för samordningen av förvaltningen vad gäller budget, projekt, kundfrågor och förvaltningsutveckling.

LEDNINGSRÅDET är ledningsgruppen och förvaltningsgruppen tillsammans. De ska säkerställa att det operativa arbetet på Huga har stöd i företagets strategiska beslut.



Från vänster: Åsa Hedenberg, Vd - Roland Fällby, Fastighetschef Trångsund/Skogås - Alexandra Göransson, Kommunikation & IT-chef - Fredrik Luiga, Fastighetschef Flemingsberg/Visättra - Henrik Örneblad, Affärsområdeschef Kommunal service - Jan Zetterman, Fastighetschef Centrala Huddinge

HUGES ORGANISATION





HUGES STYRELSE. Huges nuvarande styrelse tillträdde i januari 2011. Styrelsens nio ordinarie ledamöter och de lika många suppleanterna är utsedda av Huddinge kommunfullmäktige och speglar dess politiska sammansättning. Styrelsen sammanträder elva gånger per år. Föredragande vid sammanträdena är Huges vd, med stöd av företagets tjänstemän. Ordinarie bolagsstämma hålls en gång om året senast under juni månad.

STYRELSE

Stående

LEDAMOT

CEM DELEN (fp)
Kommunfullmäktige. Född 1976.

VD

ÅSA HEDENBERG
Född 1961.

ORDFÖRANDE

ANTI AVSAN (m)
Kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen. Riksdagsledamot. Född 1958.

LEDAMOT

JELENA DRENJANIN (m)
Kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen. Född 1964.

LEDAMOT

KARL HENRIKSSON (kd)
Kommunfullmäktige. Född 1970.

LEDAMOT

BRITT BJÖRNEKE (v)
Kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen. Född 1946.

Sittande

LEDAMOT

HANS WALLENBORG (dp)
Född 1965.

VICE ORDFÖRANDE

KENNET BERGH (m)
Kommunfullmäktige. Född 1963.

LEDAMOT

ANN-MARIE HÖGBERG (s)
Kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen. Född 1949.

LEDAMOT

PETER ANDERSSON* (s)
Kommunfullmäktige. Född 1963.

* Avgår januari 2014. Ersätts av styrelsesuppleant Rodney Engman (s)

** Ersätts av Bilal Dogan (s) januari 2014

STYRELSESUPPLEANTER:

MAGNUS DAGER (m)
JENNIFER LIND (m)
CHRISTINA EKLUND (m)
DANIEL DRONJAK NORDQVIST (m)
ERIK TOLF (fp)
CHRISTIAN OTTOSSON (c)
RODNEY ENGMAN (s)**
EMIL BUSKAS (s)
MARICA LINDBLAD (mp)

LEKMANNAREVISORER:

LASZLO DAGSBERG (m)
SVANTE AXELSSON (s)

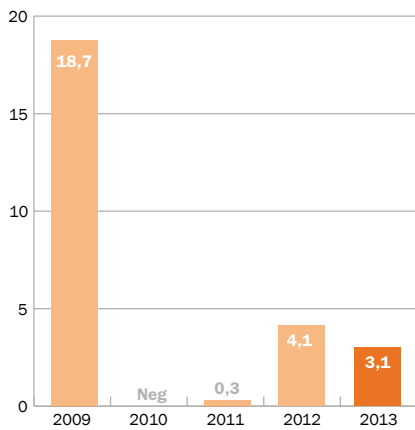
PERSONALREPRESENTANTER:

STEFAN FREDLUND (Ledarna), Upphandlare.
STEFAN MAGNUSSON (Fastighets), Drifttekniker.
ULF ÖSTMAN (Unionen), Kundvärd.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

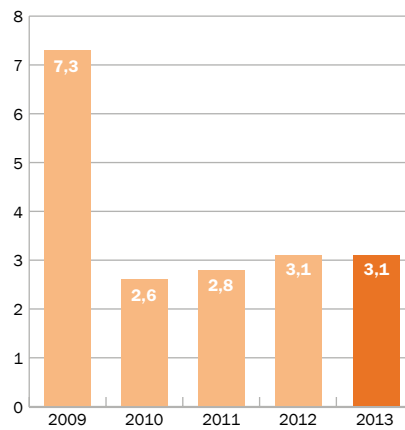
Belopp i mnkr	2013	2012	2011	2010	2009
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 280,6	1 248,5	1 200,1	1 161,2	1 261,2
Rörelseresultat exkl av-/nedskrivning	528,1	510,9	465,9	416,6	827,4
Avskrivningar enligt plan	-220,6	-207,3	-196,7	-70,0	-74,5
Nedskrivning fastigheter	0	0	0	-104,3	-77,6
Finansnetto	-218,8	-259,2	-237,1	-213,2	-310,0
Resultat före bokslutsdispositioner	88,6	44,4	32,1	29,2	365,2
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	88,6	44,4	32,1	810,8	251,4
UR BALANSRÄKNINGEN					
Färdigställda byggnader, planenligt restvärde	9 279,9	9 060,9	8 619,1	8 344,8	8 423,7
Mark	608,1	516,9	505,8	490,7	462,6
Övriga anläggningstillgångar	226,5	319,2	544,4	510,4	304,5
Finansiella anläggningstillgångar	4,3	9,7	9,7	9,5	5,6
Omsättningsfastigheter	0	22,2	33,9	35,8	37,3
Övriga omsättningstillgångar	69,6	59,0	84,0	62,2	65,1
Likvida medel	0	0	68,2	85,6	118,5
SUMMA TILLGÅNGAR	10 188,4	9 988,0	9 865,1	9 539,0	9 417,3
Eget kapital	2 514,9	2 438,6	2 340,3	2 333,2	1 725,8
Obeskattade reserver	0	0,0	0	0	781,6
Fastighetslån (räntebärande)	7 010,0	6 960,0	6 870,0	6 475,0	6 400,0
Avsättningar	369,9	357,6	412,7	389,1	187,1
Skulder (ej räntebärande)	293,6	229,0	242,1	341,7	322,8
SUMMA SKULDER	10 188,4	9 988,0	9 865,1	9 539,0	9 417,3
INVESTERINGAR	491,7	449,9	570,2	473,5	610,5
UTHYRNINGSBARA YTOR (31/12) kvm	1 084 436	1 092 279	1 083 401	1 088 649	1 091 894
Varav bostäder	514 859	527 541	532 251	536 304	547 732
Varav lokaler	569 577	564 738	551 150	552 345	544 162
PERSONAL					
Medeltal antal anställda	268	264	262	259	265
NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	3,1	4,1	0,3	neg	18,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,1	2,8	2,6	7,3
Direktavkastning fastigheter, %	5,3	5,2	4,8	4,2	5,8
Soliditet, %	24,7	24,4	23,7	24,5	24,4
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,1	3,2	3,1	3,1
Belåningsgrad anläggningstillgångar, %	69,3	70,3	71,0	69,2	69,6
Genomsnittlig låneränta, %	2,9	3,5	3,3	3,0	4,0

Avkastning på eget kapital, %



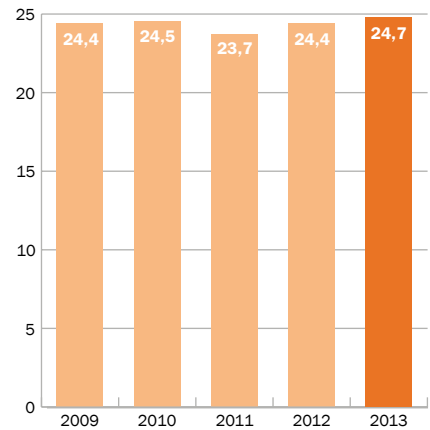
Resultat efter finansnetto minus skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %



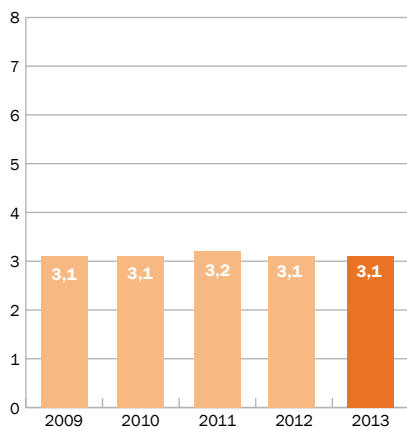
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet, %



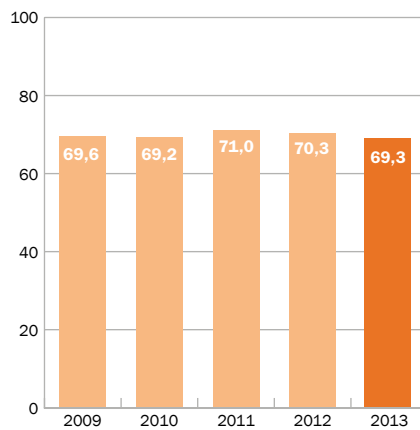
Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad, ggr



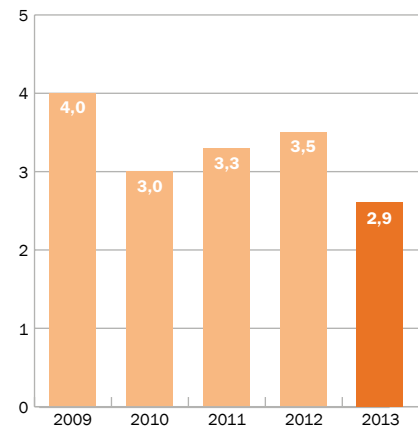
Kort- och långfristiga skulder plus 22 % av obeskattade reserver dividerat med justerat eget kapital.

Belåningsgrad anläggningstillgångar, %



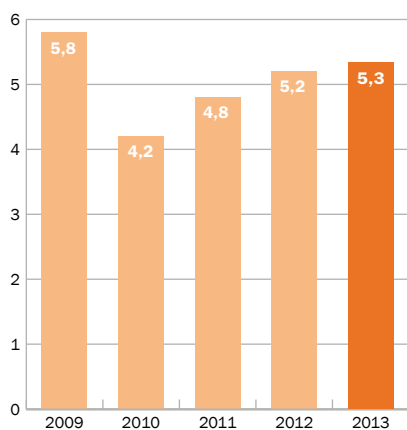
Räntebärande skulder dividerat med anläggningstillgångar.

Genomsnittlig låneränta, %



Årets räntekostnad dividerat med fastighetslån.

Direktavkastning fastigheter, %



Resultat före avskrivningar dividerat med planenligt restvärde per 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE HUGES FASTIGHETER AKTIEBOLAG (org nr 556233-5900)

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kr (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Huge Fastigheter AB skall i samverkan med Huddinge kommun tillhandahålla lokaler för den kommunala verksamheten samt främja bostadsförsörjningen i kommunen. Dessutom äger och förvaltar bolaget Huddinge Centrum samt tre mindre centrumanläggningar.

Uthyrning

Totalt har bolaget 1.084.436 kvm (1.092.279 kvm) uthyrningsbar yta varav 514.859 kvm (527.541 kvm) avser bostäder. Huddinge kommun hyr 412.403 kvm (402.937 kvm) av bolagets lokaler.

Efterfrågan på bostäder och lokaler är stor. Av bolagets uthyrningsbara ytor var 14.150 kvm (12.072 kvm) outhyrda vid bokslutstillfället. Kontrakt och löptider se Not 2.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

Intern värdebedömning av fastigheter

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en intern värdebedömning av bolagets fastigheter. Värdebedömningen har gjorts utifrån en schablonvärdering som ger indikation om varje enskild fastighets värde. Analysen har genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 4,5 och 8,0 procent. Uppgift om direktavkastningskrav har hämtats från extern fastighetsvärderare. Den interna värdebedömningen syftar till att ge en indikation om det föreligger nedskrivningsbehov i någon fastighet. Vid värdebedömningen har det inte framkommit några undervärden som bedöms vara bestående.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 491,7 mnkr (449,9 mnkr) under perioden, varav 393,0 mnkr avsåg byggnader, 96,6 mnkr mark och 2,1 mnkr inventarier. Årets investeringar består till största delen av om- och tillbyggnation av äldreboenden, skolor, förskolor samt stamrenoveringar i bostadshus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförsäljningar och utrangeringar av byggnader

Fastigheter för 201,1 mnkr (77,0 mnkr) har sålts under perioden, av dessa utgör 23,8 mnkr försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar. Realisationsvinsten uppgår till 136,1 mnkr (52,0 mnkr) där ingår även vinsten vid försäljning av andelarna. Försäljningen avser 46 (20) radhus i Östra Skogås, klassificerade som omsättningsfastigheter. Fem av dessa har sålts till privatpersoner och resterande 41 radhus avyttrades i oktober till Fondex AB. Totalt försäljningsbelopp för samtliga radhus är till ett belopp om 58,7 mnkr. Därmed är alla radhus försålda. Bostadsrättsföreningen Kungen 7 har köpt fastigheten Kungen 7 med 47 lägenheter för 37,8 mnkr. Bostadsrättsföreningen Kungen 8 har köpt fastigheterna Kungen 8 och Springaren 1 med totalt 98 lägenheter för 76,7 mnkr. Samtliga fastigheter ligger i Trångsund. I samband med försäljningen av fastigheterna köpte Huge Fastigheter andelar i tio bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter i Bostadsrättsföreningarna Kungen 7 och 8 samt åtta lägenheter i Brf Klockarbacken 8 har sålts vidare för en köpeskilling om 23,7 mnkr. Efter årsskiftet äger företaget två lägenheter i Klockarbacken 8. Vidare har en fastighet i Fullersta sålts, Kilen 1, till ett belopp om 4,2 mnkr.

Utrangeringar av byggnader har skett till ett bokfört värde om 35,5 mnkr (1,3 mnkr). Utrangeringar avser Ekvecklaren 1-2, Gulsparven 4, Förrådet 23, Löparen 5, Handbollen 3, Visättra 1:7 samt markanläggningar på Sjötorpsparken, Vårby Gård 1:1, Klockargården 4 samt Grantorp 5:3.

Fastighetsförvärv

Under 2013 har tomträtter i Vårby gård friköpts för 91,4 mnkr. Fastigheten Bergsnäs 26 har inköpts. På marken uppförs en ny förskola, Västaberget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Huge Fastighets vd, Åsa Hedenberg, slutar i bolaget den 1 april 2014. Rekrytering av ny vd pågår vid tidpunkten för upprättandet av denna årsredovisning.

Bolaget kommer från den 1 januari 2014 att tillämpa redovisningsregelverket K3

Likviditet och finansiering

Bolaget ingick under första kvartalet 2011 avtal om finansiering med Huddinge kommun och har därmed all sin finansiering via kommunens internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets och hela kommunkoncernens finansiering. Huddinge kommunfullmäktige fastställde 2011-01-17 bolagets låneram 2013 till 8 000 mnkr. Då bolagets upplåning sker i kommunens internbank från och med 2011 har borgensramen ersatts av låneramen. Låneportföljens 4 (5) lån är fördelade hos 2 (2) kreditgivare, en extern kreditgivare och Internbanken hos Huddinge kommun. Låneportföljen uppgick till 7,0 mdkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk. Bolaget ingår också i Huddinge kommuns concernkontostruktur med en gemensam checkkredit på 600 mnkr. Bolagets soliditet uppgår till 24,7% (24,4%) och anläggningstillgångarnas belåningsgrad var 69,3% (70,3%).

En utmaning för Huge Fastigheter är räntekostnaden. Räntan är för tillfället låg och prognostiseras att bli så under hela 2014. Här i ligger en risk i fall marknaden vänder och räntan höjs. Lånestrategin för Huge Fastigheter är försiktig varför allt inte är lånat till rörlig ränta.

Finansieringsrisk

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 3,2 (3,4) år.

Ränterisk

Genomsnittlig räntebindingstid är 2,1 (2,7) år. Genomsnittsräntan under året uppgick till 2,85% (3,47%)

Bolagets lånestruktur framgår i Not 21.

Framtida utveckling

Huge Fastigheter står inför utmaningar. En stor del av det befintliga fastighetsbeståndet behöver renoveras. Det är därför en fråga som Huge Fastigheter nu arbetar med och säkerställer att det dels finns en organisation som klarar av volymerna och dels att det finns bra och uppdaterade underhållsplaner. Till det växer Huddinge kommun och efterfrågan på bostäder är stor. Målet för Huge Fastigheter är att starta minst ett bostadsprojekt per år. Kommunen i sin tur är i behov av att det byggs skolor, förskolor och äldreomsorg då är Huge Fastigheter en viktig aktör. För den kommersiella delen finns alltid en vakansrisk för lokaler i mindre attraktiva lägen, även om den är liten.

Enligt de ägardirektiv som antogs i kommunfullmäktige 2011 skall bolaget senast 2014 uppnå ett nollresultat efter finansnetto (exkl. jämförelsestörande poster och nedskrivningar). Soliditeten skall ligga mellan 18% och 25%. Prognosen för 2014 är att uppnå ett positivt resultat efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster och nedskrivningar).

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Huddinge Kommun.

Flerårsjämförelse

Belopp i mnkr	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning	1 320	1 284	1 246	1 204	1 302
Resultat efter finansiella poster	89	44	32	29	365
Balansomslutning	10 188	9 988	9 865	9 539	9 417
Fastighetslån	7 010	6 960	6 870	6 475	6 400
Antal årsarbetare, 31/12	281	268	264	261	261
Soliditet, %	24,7	24,4	23,7	24,5	24,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,1	2,8	2,6	7,3
Avkastning på eget kapital, %	3,1	4,1	0,3	neg	18,7
Direktavkastning fastigheter, %	5,3	5,2	4,8	4,2	5,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Resultat efter finansnetto 88,6 mnkr (44,4 mnkr) är en förbättring med 44,2 mnkr i jämförelse med föregående år. Resultatförbättringen beror främst ökad försäljning av radhus och fastigheter. Resultat efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster och nedskrivningar) på -12,1 mnkr (-6,7 mnkr) är betydligt sämre än det budgeterade resultatet på 7,0 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 256 645 522
Årets vinst	76 255 129
Kronor	1 332 900 651

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 1 332 900 651 kronor.



RESULTATRÄKNING

Resultaträkning, tkr	Not	2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	2	1 280 608	1 248 479
Övriga intäkter		39 686	35 564
Summa rörelsens intäkter		1 320 294	1 284 043
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader		-268 681	-233 739
Driftskostnader	3, 4, 5	-425 991	-400 084
Fastighetsskatt	6	-21 363	-21 814
Personalkostnader	7	-176 878	-168 633
Planenliga avskrivningar	8	-220 638	-207 346
Summa rörelsens kostnader		-1 113 551	-1 031 616
Realisationsvinst	9	100 708	51 140
RÖRELSERESULTAT		307 451	303 567
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 637	707
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-220 479	-259 858
Summa resultat från finansiella poster		-218 842	-259 151
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	12	88 609	44 416
Skatt på årets resultat	13	-12 354	53 956
ÅRETS VINST		76 255	98 372

BALANSRÄKNING

Balansräkning, tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	14	9 887 987	9 577 785
Inventarier, verktyg och installationer	15	54 829	61 829
Pågående byggnation	16	171 696	257 375
		10 114 512	9 896 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Finansiella andelar	17	4 287	9 743
		10 118 799	9 906 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Omsättningsfastigheter		0	22 238
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		8 982	10 473
Övriga kortfristiga fordringar		21 625	27 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	39 015	20 659
		69 622	58 997
		69 622	81 235
		10 188 421	9 987 967

BALANSRÄKNING

Balansräkning, tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 1.150.000 aktier		1 150 000	1 150 000
Reservfond		32 000	32 000
		1 182 000	1 182 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 256 645	1 158 274
Årets vinst		76 255	98 372
		1 332 900	1 256 646
Summa eget kapital		2 514 900	2 438 646
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	20	369 931	357 577
		369 931	357 577
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	6 910 000	6 860 000
Checkräkningskredit	22	17 423	3 040
Depositioner		4 022	4 771
		6 931 445	6 867 811
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del fastighetslån		100 000	100 000
Leverantörsskulder		181 548	140 859
Övriga kortfristiga skulder		5 382	7 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	85 215	75 353
		372 145	323 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 188 421	9 987 967
STÄLLDA SÄKERHETER			
		Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER			
	24	2 089	2 061

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys, tkr	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat efter finansiella poster	88 609	44 415
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm:</i>		
Av- och nedskrivningar som belastar resultatet	220 638	207 346
Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av anläggningstillgångar	-100 708	-51 140
Förändring avsättningar	-2 757	1 571
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	205 782	202 192
<i>Förändring av rörelsekapital:</i>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-13 382	27 741
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	53 726	-18 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 126	211 014
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-491 665	-449 922
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	- 7 759	0
Försäljning materiella anläggningstillgångar	187 362	77 658
Försäljning finansiella anläggningstillgångar	2 304	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-309 758	-372 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	49 249	93 055
Ökning/minskning av checkräkningskredit	14 383	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63 632	93 055
ÅRETS KASSAFLÖDE	0	-68 214
Likvida medel vid årets början	0	68 214
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter till Resultat- och Balansräkningarna

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Huga Fastigheter AB:s redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier, byggnader och markanläggningar.

Byggnader, mark och övrig fast egendom

Materiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och nedskrivningar.

Övriga tillgångar

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsens fordringar och skulder tillförs rörelseresultatet.

Redovisning av derivatinstrument

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Då derivatinstrumenten endast innehåller i säkringssyfte marknadsvärderas dessa inte under avtalens löptid. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument netto redovisas under räntekostnader.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital – Resultat efter finansnetto minus skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital – Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

Direktavkastning fastigheter – Resultat före avskrivningar dividerat med planenligt utgående restvärde.

Soliditet – Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerat eget kapital – Eget kapital plus 78% av obeskattade reserver.

Belåningsgrad anläggningstillgångar – Räntebärande skulder dividerat med anläggningstillgångar.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Specifikation av hyresintäkter	2013	2012
Bostäder	537 698	531 055
Företags- och hyresgäststyr underhåll	3 513	3 762
Hyresrabatter bostäder	-744	-846
Garage och parkeringsplatser bostäder	18 477	18 589
Ej uthyrt bostäder	-4 540	-3 919
Delsumma bostäder	554 404	548 641
Lokaler	736 047	710 998
Hyresrabatter lokaler	-431	-769
Garage och parkeringsplatser lokaler	2 441	2 208
Ej uthyrt lokaler	-11 853	-12 599
Delsumma lokaler	726 204	699 838
	1 280 608	1 248 479

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2.534 tkr (2.527) som hyres-sättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 2,25% från 1 mars 2013.

Hyresavtal fördelade på objektstyp:

Objekttyp	Antal avtal	Andel %	Årshyra mnkr	Andel %
Lokaler	1 290	8	748	57
Bostäder	8 123	53	540	41
Garage/p-platser	5 972	39	22	2
Totalt	15 385	100	1 310	100

Lokalhyresavtal fördelade på löptider:

Löptid t o m år	Antal avtal	Andel %	Årshyra mnkr	Andel %
Outhyrd lokaler	122	10	10	1
2014	391	30	40	5
2015	341	26	273	37
2016	237	18	160	21
2017	139	11	101	14
2018>	60	5	163	22
Totalt	1 290	100	748	100

Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:

Avtalad årshyra mnkr	Antal avtal	Andel %	Årshyra mnkr	Andel %
< 0,5	1 009	78	83	11
0,5-1,0	124	10	90	12
1,0-3,0	98	8	168	23
> 3,0	59	5	407	54
Totalt	1 290	100	748	100

Som framgår av ovanstående tabell svarar 59 kontrakt för 54,4% av bolagets lokalhyresintäkter. Av dessa hyrs flertalet ut till Huddinge Kommun och risken för att kommunen ska avveckla verksamheter förlagda i dessa lokaler får anses som mycket liten.

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2013	2012
Fjärrvärme	107 773	107 551
El	80 713	81 281
Renhållning	32 347	32 018
Snöröjning	17 405	10 272
Vatten	22 268	21 289
Bevakning	18 049	17 900
Konsultationer	20 902	12 935
Inre städning	13 084	13 663
Marknadsföring	9 848	11 364
Fordonskostnader	10 334	10 169
Fastighetsförsäkring	12 188	11 924
Hyra paviljonger	8 934	7 480
Övrigt	72 146	62 238
Summa	425 991	400 084

I det totala beloppet för driftskostnader ingår kostnader för ersättning till revisorerna samt operationella leasingavtal under kategorin övrigt. Dessa kostnader specificeras ytterligare i not 4 och 5.

NOT 4 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2013	2012
<i>Ernst & Young AB:</i>		
Revisionsuppdraget	346	311
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	130	119
Summa	476	430

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2013	2012
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	12 083	11 151
<i>Varav:</i>		
Maskiner och inventarier	3 149	3 671
Byggnader/lokaler	8 934	7 480

Då hyresavgifterna är räntebaserade beräknas de avgifter som förfaller till betalning de kommande två åren att uppgå till motsvarande belopp som de ovan redovisade.

NOT 6 FASTIGHETSSKATT

	2013	2012
<i>Taxeringsvärden:</i>		
Mark	1 596 267	1 277 076
Byggnad	4 132 543	3 883 478
Summa	5 728 810	5 160 554

Fastighetsskatt för lokaler beräknas med 1% på taxeringsvärdet. För småhus och hyreshus har fastighetsskatten ersatts med en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för småhus är 7.074 kr (6.825) alternativt högst 0,75% av taxeringsvärdet och för hyreshus 1.210 kr (1.365) per lägenhet alternativt högst 0,30% av taxeringsvärdet.

Fastigheter som hyrs ut till Huddinge kommun för kommunal verksamhet har ej åsatts taxeringsvärden och är därför befriade från fastighetsskatt.

NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda	2013	2012
Kvinnor	91	85
Män	177	179
Totalt	268	264

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2013	2012
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 860	1 826
Löner och ersättningar till övriga anställda	110 366	104 714
Totalt	112 226	106 540

Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	723	683
Sociala avgifter för övriga anställda	35 739	34 203
Totalt	36 462	34 886

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	502	456
Pensionskostnader för övriga anställda	6 639	6 798
Totalt	7 141	7 254

Övriga personalkostnader	21 049	19 953
Summa personalkostnader	176 878	168 633

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2013	2012
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	3	3
Män	6	6
Totalt	9	9

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare (ledningssgrupp)		
Kvinnor	5	5
Män	3	2
Totalt	8	7

Väsentliga avtalsvillkor

Verkställande direktör

Vid uppsägning från bolagets sida av verkställande direktören är uppsägningstiden 6 månader samt därutöver tillkommer ett avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner. Då verkställande direktören vid tidpunkten för bolagets uppsägning uppnått 50 års ålder ska bolaget, 12 månader från uppsägningstidpunkten, utbetala ett andra avgångsvederlag motsvarande ytterligare 6 månadslöner. Då verkställande direktören vid tidpunkten för bolagets uppsägning uppnått 55 års ålder ska bolaget, 18 månader från uppsägningstidpunkten, utbetala ett tredje avgångsvederlag motsvarande ytterligare 6 månadslöner. Bolaget äger rätt att från andra och tredje avgångsvederlaget avräkna inkomster som verkställande direktören förvärvat i annan anställning eller som uppdragstagare/egen företagare, inom en tidsperiod om 12 månader respektive 18 månader efter uppsägningen. Avgångsvederlaget beräknas på den fasta kontanta månadslön som gäller vid uppsägningen. Uppsägningstiden är 6 månader från verkställande direktörens sida. Verkställande direktören erhåller endast fast lön. Någon rörlig del i form av bonus eller tantiem utgår ej. För anställningen gäller tjänstepensionsrätt enligt kollektivavtal (för närvarande ITP planen).

Huge Fastigheters vd, Åsa Hedenberg, slutar på egen begäran i bolaget den 1 april 2014.

NOT 8 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

	2013	2012
Maskiner och inventarier	8 925	7 845
Byggnader	210 529	198 574
Markanläggningar	1 184	927
Summa planenliga avskrivningar	220 638	207 346

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 år
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Övernattingsstugor	50 år

NOT 9 REALISATIONSVINST

	2013	2012
Realisationsvinst vid radhusförsäljningar	35 901	19 060
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljningar	90 086	32 896
Realisationsvinst vid försäljning bostadsrättsandelar	10 122	0
Realisationsvinst vid inventarieförsäljningar	89	457
Utrangering av byggnader	-35 490	-1 273
Summa	100 708	51 140

NOT 12 RESULTAT PER SEGMENT, MNKR

	Bostäder		Kommun		Kommersiella		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	555	548	534	516	192	184	1 281	1 248
Övriga intäkter	5	8	8	10	27	18	40	36
Underhållskostnader	-122	-121	-99	-80	-48	-33	-269	-234
Driftskostnader	-183	-177	-145	-147	-98	-76	-426	-400
Personalkostnader	-83	-75	-58	-63	-36	-31	-177	-169
Fastighetsskatt	-9	-10	-5	-4	-8	-8	-22	-22
Planenliga avskrivningar	-80	-75	-107	-101	-34	-31	-221	-207
Realisationsvinst/förlust	134	51	-32	-1	-1	1	101	51
Ränteintäkter/liknande poster	1	1	1	0	0	0	2	1
Räntekostnader/borgensavgifter	-74	-90	-114	-131	-32	-39	-220	-260
Resultat efter Finansnetto	144	60	-17	-1	-38	-15	89	44

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2013	2012
Aktuell skatt för året	0	0
Uppskjuten skatt	-12 354	53 956
Summa	-12 354	53 956

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 700 788	11 049 767
Inköp	588 217	664 399
Försäljningar och utrangeringar	-77 722	-13 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 211 283	11 700 788
Ingående avskrivningar	-1 423 031	-1 224 932
Försäljningar och utrangeringar	11 420	2 060
Årets avskrivningar	-211 713	-200 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 623 324	-1 423 031
Ingående nedskrivningar	-699 972	-699 972
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-699 972	-699 972
Utgående restvärde enligt plan	9 887 987	9 577 785

Fastigheternas skattemässiga restvärden understiger planenliga restvärden med 1.681.504 tkr (1.625.349 tkr).

NOT 10 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2013	2012
Räntor finansiella anläggningstillgångar	25	57
Valutakursdifferens	581	-561
Ränteintäkter bank	199	300
Övriga ränteintäkter	832	911
Summa	1 637	707

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2013	2012
Räntor fastighetslån	196 055	235 665
Internbanksmarginal Huddinge Kommun	24 384	24 167
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	40	26
Summa	220 479	259 858

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 685	69 193
Inköp	2 064	47 940
Försäljningar/utrangeringar	-2 366	-4 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 383	112 685
Ingående avskrivningar	-50 856	-47 215
Försäljningar/utrangeringar	2 227	4 204
Avskrivningar	-8 925	-7 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 554	-50 856
Utgående restvärde enligt plan	54 829	61 829

NOT 16 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	257 375	522 406
Under året nedlagda kostnader	489 598	387 575
Under året genomförda omfördelningar	-575 277	-652 606
Utgående nedlagda kostnader	171 696	257 375

Intern värdebedömning av fastigheter

Bolaget genomför årligen en intern värdebedömning av sina fastigheter. Syftet är att få en indikation om nedskrivningsbehov föreligger i någon fastighet. Värdebedömningen och analysen sker i en diskonterad kassaflödesmodell för respektive fastighet. Direktavkastningskraven som används har hämtats från extern fastighetsvärderare och ligger inom ett intervall om 4, 5% -8,0% (5,0% -8,5%) beroende på den enskilda fastighetens geografiska läge. Det beräknade värdet för varje fastighet jämförs med det planliga restvärdet vid värdebedömningstillfället i september. Där undervärden bedöms vara av bestående karaktär sker nedskrivning av den enskilda fastigheten. Pågående byggnationer som inte färdigställts och som vid värdebedömningstillfället ännu inte genererat några hyresintäkter värderas till anskaffningsvärde.

NOT 17 FINANSIELLA ANDELAR

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 743	9 743
Avgående andelar	-5 456	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 287	9 743
Varav:		
Husbyggnadsvaror HBV Förening	2 828	2 972
Andelar (2) i Brf Klockarbacken 8	1 453	6 764
Sveriges Camping- & Stugägares Riksorganisation	6	7
Summa	4 287	9 743

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	19 059	5 137
Förutbetala leasingkostnader	659	691
Övriga poster	19 297	14 831
Summa	39 015	20 659

NOT 19 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	1 150 000	32 000	1 158 274	98 371	2 438 645
Vinstdisposition			98 371	-98 371	
Årets resultat				76 255	76 255
Eget kapital vid årets utgång	1 150 000	32 000	1 256 645	76 255	2 514 900

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	357 577	411 533
Förändring sålda/utrangerade fastigheter	2 683	1 619
Förändring balanslåneposter	1 847	-2 208
Förändring övrigt fastigheter	7 824	16 523
Förändring företagsskatt procent	0	-69 890
Summa	369 931	357 577

Avser i huvudsak skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader, mark och balanslåneposter. Uppskjuten skatt beräknas med 22%. Underskottsavdrag till och med 2013 års taxering uppgår till 44.628 tkr (27.428). I avdraget ingår 7.709 tkr från det fusionerade fastighetsbolaget Medicinaren AB och får tidigast nyttjas i 2014 års taxering.

NOT 21 UPPLÅNING

Räntebärande skulder	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristiga skulder:		
Skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Summa kortfristiga skulder	100 000	100 000
Långfristiga skulder:		
Skulder till kreditinstitut	200 000	300 000
Skulder till Huddinge Kommun	6 710 000	6 560 000
Summa långfristiga skulder	6 910 000	6 860 000
Summa räntebärande skulder	7 010 000	6 960 000

Förfallotider	2013-12-31	2012-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Huddinge Kommun	6 710 000	6 560 000
Summa	6 710 000	6 560 000

NOT 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Bolaget ingår i Huddinge kommuns koncernkontostruktur med en gemensam checkkredit på 600,0 mnkr (600,0 mnkr), varav 25,0 mnkr (6,9 mnkr) var utnyttjat vid bokslutstillfället.

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	8 808	10 502
Upplupna semesterlöner	10 022	8 954
Beräknad löneskatt pensioner	2 168	2 282
Förutbetalda hyresintäkter	47 636	44 574
Övriga poster	16 581	9 041
Summa	85 215	75 353

NOT 24 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2013-12-31	2012-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	2 089	2 061
Summa ansvarsförbindelser	2 089	2 061

HUDDINGE DEN 14 MARS 2014		
Anti Avsan Ordförande	Kennet Bergh Vice ordförande	Rodney Engman
Britt Björneke	Cem Delen	Jelena Drenjanin
Karl Henriksson	Ann-Marie Högberg	Hans Wallenberg
	Åsa Hedenberg Verkställande direktör	
Suppleanter: Emil Buskas, Magnus Dager, Daniel Dronjak Nordqvist, Christina Eklund, Bilal Dogan, Jennifer Hopper Lind, Marica Lindblad, Christian Ottosson, Erik Tolf.		
MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 14 MARS 2014		
Magnus Fredmer Auktoriserad revisor		

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Huge Fastigheter AB

org.nr. 556233-5900

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Huge Fastigheter AB för år räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-67.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huge Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Huge Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 mars 2014

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Huge Fastigheter AB

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2013

Vi har granskat Huge Fastigheter AB:s (org nr 556253-5900) verksamhet för år 2013.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions-sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv som bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Under år 2013 har lekmannarevisorerna genomfört en granskning av bolagets styrning, kontroll och uppföljning avseende ekonomisk effektivitet. Granskningen var avgränsad till att omfatta bygg- och underhållsprojekt kopplat till lokaler där det bedrivs kommunal

verksamhet. Granskningen visar att det pågår ett omfattande arbete med att öka effektiviteten i bolagets verksamheter. Bland annat har bolaget genomfört en omfattande organisationsförändring som skapar en ökad tydlighet och struktur specifikt i relationen mellan bolaget och kommunen som kund och beställare. Granskningen visar att de effektivitetskrav som ställs i ägardirektiven är integrerade i bolagets affärsplan och att dessa kontinuerligt följs upp. I rapporten presenteras ett antal förslag på förstärkningar rörande bolagets styrning, kontroll och uppföljning avseende ekonomisk effektivitet.

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

Huddinge den 14 mars 2014

Laszlo Dagsberg

Svante Axelsson

Av kommunfullmäktige i Huddinge kommun utsedda lekmannarevisorer.



FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
CENTRALA HUDDINGE									
1101	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus G1	Forelltorget 2	Centrumfastighet	1987	0	0	2	336
1102	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus G2	Forelltorget 4	Lokalfastighet	1985	0	0	7	649
1103	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus E Och F	Paradist8-14,Sjödaldst1-3,Forellt 6,Kommunalv8-18	Lokalfastighet	1961	157	11 742	27	13 141
1104	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus D	Forellv 10-14, Sjödaldst 5, Forellt 8	Lokalfastighet	1960	61	3 562	74	12 192
1105	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus A	Sjödaldstorget 9	Bostadsfastighet	1960	80	6 141	8	1 697
1106	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus B	Sjödaldstorget 11-13, Sjödalsvägen 5	Bostadsfastighet	1956	69	4 791	16	3 220
1107	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus C	Sjödalsvägen 15-17	Bostadsfastighet	1989	42	3 364	8	829
1108	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus F	Kommunalvägen 4	Garage/Parkering	1986	0	0	0	0
1109	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus L	Forellvägen 3	Garage/Parkering	1986	0	0	0	0
1110	PARADISBACKEN 33	Sjödalsgymnasiet	Paradistorget 4	Gymnasium	1982	0	0	8	14 137
1111	FATBUREN 1		Patron Pehrs Väg 2-10	Lokalfastighet	1990	0	0	39	8 927
1112	FORELLEN 11	Forellen 11, Hus B	Paradistorget 16	Gymnasium	1999	0	0	3	3 825
1113	PARADISBACKEN 2	Centrumkyrkan	Karin Boyes Backe 4	Övriga fastigheter	1929	0	0	1	203
1116	FORELLEN 10		Sjödaldstorget 7	Lokalfastighet	1963	0	0	2	2 086
2001	GEMENSAMT SJÖ/FU					0	0	0	0
2202	ALUDDEN 6	Ängsnässkolan	Diverse	Grundskola	1997	0	0	1	2 090
2204	TOMTBERGA 3:65	Nyboda Hemb-/Skolmuseum	Centralvägen 19	Museum	1891	0	0	1	140
2206	VERKSTADEN 18	Musik- & Ungdomshuset	Kommunalvägen 26 B	Övriga fastigheter	1958	0	0	1	1 400
2211	STENBITEN 17	Storängshallen	Sjödalsvägen 46	Idrottsanläggning	1971	0	0	1	5 709
2212	SÖRSKOGEN 1:15	Sörskogens Idrottsplats	Förrådsvägen 1, Månvägen 6	Idrottsanläggning	1973	0	0	1	151
2215	GRÄSLÖKEN 10	Hörn.Näs Elev/Kortt.Hem 1	Musseronvägen 68	Omsorgsfastighet	1981	0	0	1	263
2216	VITBETAN 13	Hörn.Näs Elev/Kortt.Hem 2	Dalstigen 1, Sturevägen 5	Omsorgsfastighet	1981	0	0	1	225
2217	SAMMANTRÅDET 4	Gruppbostad Lss	Sturevägen 38	Omsorgsfastighet	1950	0	0	1	554
2218	SAMMANTRÅDET 5	Förskolan Elden	Kommunalvägen 38	Förskola	1956	0	0	1	820
2219	RÅDSPARKEN 1	Rådsparken	Arrendatorsvägen 17-19	Övriga fastigheter	1976	0	0	1	160
2222	KLOCKARBACKEN 7		Rådsvägen 17		0	0	0	0	0
2226	KLOCKARBACKEN 10		Sjödalsvägen 15-17	Tomtmark	0	0	0	0	0
2228	ÅLEN 1		Klockarvägen 8	Bostadsfastighet	1956	160	9 251	5	380
2229	ÅLEN 2		Klockarvägen 1-5	Bostadsfastighet	1956	56	3 257	0	0
2230	TOMTBERGASKOLAN 6	Tomtbergaskolan-/Hallen	Klockarvägen 7-9	Grundskola	1922	0	0	3	7 330
2231	BJÖRKUDDEN 5	Hörningsnässkolan	Kommunalvägen 31, Rådsvägen 1	Grundskola	1954	0	0	1	4 188
2232	FJÄLLET 161	Fjällbackens Fsk	Hörningsnäs vägen 7	Förskola	2006	0	0	2	1 193
2233	TRATTKANTARELLEN 1	Balingsnässkolan	Balingsnäs vägen 124	Grundskola	2003	0	0	1	7 952
2234	GÖSEN 1		Lännavägen 80	Bostadsfastighet	1956	43	2 569	0	0
2235	GÄDDAN 1		Kommunalvägen 24	Bostadsfastighet	1956	43	2 568	0	0
2236	GÄDDAN 2		Kommunalvägen 22	Bostadsfastighet	1958	35	2 130	3	329
2238	SIKEN 3		Kommunalvägen 20	Bostadsfastighet	1956	39	2 338	3	462
2239	MÖRTEN 1		Sjödalsbacken 1	Bostadsfastighet	1956	80	4 148	8	344
2242	FORELLEN 3		Sjödalsbacken 7 A-C, 9	Bostadsfastighet	1957	40	2 347	3	112
2255	KANSLIET 1		Sjödalsvägen 11, Förrådsvägen 17	Bostadsfastighet	2008	110	7 628	20	446
2257	PARADISBACKEN 31		Lännav 6 A-D, Rådsv 2 A-D, Kommunalv 37-39	Bostadsfastighet	1983	103	6 110	16	2 422
2258	KOLJAN 1		Sjödalsvägen 14-16	Bostadsfastighet	1993	78	5 752	2	149
2260	ALUDDEN 7	Albatrossen Förskola	Paradistorget 2 A-G	Förskola	1977	0	0	2	984

TOTAL YTA	ANSKAFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
	BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
336	8 392	1 119	1 242	8 270	6 200	1 209	7 409	0	0	1 075	3 198	1 075
649	8 998	1 119	1 566	8 551	8 800	2 334	11 134	0	0	1 706	2 629	1 706
24 883	322 054	1 119	48 970	274 202	201 200	93 985	295 185	12 478	1 063	21 753	1 655	34 231
15 754	245 416	1 119	39 437	207 098	146 000	57 000	203 000	4 031	1 132	21 551	1 768	25 581
7 838	34 332	1 119	6 066	29 385	59 000	30 400	89 400	6 468	1 053	2 855	1 682	9 323
8 011	109 009	1 119	19 075	91 053	76 896	30 232	107 128	5 635	1 176	6 689	2 077	12 324
4 193	70 262	1 119	12 516	58 866	37 200	16 382	53 582	4 044	1 202	1 621	1 955	5 664
0	37 969	1 119	5 552	33 536	0	0	0	0	0	0	0	0
0	50 444	1 119	4 289	47 274	0	0	0	0	0	0	0	0
14 137	252 214	1 456	40 179	213 491	0	0	0	0	0	21 193	1 499	21 193
8 927	93 343	0	13 277	80 067	77 000	32 000	109 000	0	0	13 777	1 543	13 777
3 825	57 114	342	7 474	49 983	0	0	0	0	0	6 224	1 627	6 224
203	0	1 100	0	1 100	0	0	0	0	0	56	278	56
2 086	61 104	453	10 025	51 532	16 400	7 400	23 800	0	0	3 171	1 520	3 171
0	3 648	0	6	3 642	0	0	0	0	0	0	0	0
2 090	32 723	0	5 039	27 684	0	0	0	0	0	3 426	1 639	3 426
140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	997	140
1 400	13 021	1 560	1 897	12 684	0	0	0	0	0	1 619	1 157	1 619
5 709	55 453	12 600	4 052	64 000	0	0	0	0	0	5 156	903	5 156
151	3 385	8	397	2 996	0	0	0	0	0	38	250	38
263	2 366	409	321	2 454	0	0	0	0	0	258	980	258
225	10 553	368	384	10 537	0	0	0	0	0	797	3 542	797
554	12 198	735	1 403	11 530	0	0	0	0	0	1 125	2 030	1 125
820	40 360	372	3 896	36 836	0	0	0	0	0	1 929	2 353	1 929
160	2 095	342	295	2 141	0	0	0	0	0	93	581	93
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 631	15 991	7 503	7 634	15 860	69 349	37 368	106 717	10 086	1 090	473	1 245	10 559
3 257	4 304	2 495	2 158	4 642	23 400	13 000	36 400	3 517	1 080	0	0	3 517
7 330	55 037	666	8 526	47 177	0	0	0	0	0	5 785	789	5 785
4 188	22 423	297	1 646	21 075	0	0	0	0	0	4 024	961	4 024
1 193	7 685	45	580	7 150	0	0	0	0	0	3 373	2 828	3 373
7 952	161 689	7 983	15 863	153 809	0	0	0	0	0	14 482	1 821	14 482
2 569	30 729	1 968	2 491	30 207	19 600	10 200	29 800	3 291	1 281	0	0	3 291
2 568	38 205	1 968	2 732	37 441	21 600	10 200	31 800	3 262	1 270	0	0	3 262
2 459	29 100	1 826	2 660	28 265	20 556	9 585	30 141	2 662	1 250	577	1 754	3 239
2 800	11 523	2 018	2 422	11 119	19 611	10 862	30 473	2 526	1 080	542	1 174	3 068
4 492	6 390	3 319	3 505	6 204	32 110	17 639	49 749	4 720	1 138	217	632	4 937
2 459	5 004	1 846	1 773	5 077	17 339	9 542	26 881	2 531	1 078	167	1 490	2 698
8 074	171 666	8 160	12 703	167 123	87 046	26 588	113 634	10 814	1 418	677	1 518	11 491
8 532	75 388	7 324	14 227	68 484	64 600	33 000	97 600	7 024	1 150	3 107	1 283	10 131
5 901	68 086	2 589	10 310	60 366	50 802	23 534	74 336	7 030	1 222	141	948	7 172
984	8 417	154	1 160	7 411	0	0	0	0	0	865	879	865

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
2261	FJÄLLET 160	Balingsnäs Förskola	Hörningsnäs vägen 23	Förskola	1978	0	0	1	834
2262	TAGGSVAMPEN 276	Sörskogens Förskola	Mörtsjövägen 3	Förskola	1975	0	0	1	749
2263	BIBLIOTEKET 3	Abf Studiehem	Flugsvampsvägen 33	Övriga fastigheter	1960	0	0	1	800
2265	FLUNDRAN 2	Falken Förskola	Kyrkogårdsv 2	Förskola	1962	0	0	1	566
2268	PARAGRAFEN 18	Guldgruvan, Våra Barn Fsk	Klockarvägen 2	Förskola	1979	0	0	2	713
2271	FORELLEN 2		Tingsvägen 3, 5	Bostadsfastighet	1956	21	1 416	3	39
2272	FORELLEN 4		Sjödalsvägen 9 A-B	Bostadsfastighet	1956	18	1 229	5	252
2280	SAGOSKOGEN 1		Sjödalsvägen 7 A-B	Förskola	0	0	0	1	845
2281	GULDFISKEN 5	Guldfiskens Fsk	Sagoslingan 17, Sagoslingan 19, Trollskogsvägen 9	Förskola	1988	0	0	1	881
2282	SOLGÅRD 2:2		Helgedalsvägen 9		0	0	0	0	0
2283	BIBLIOTEKET 6	Gamla Församlingshemmet	Guldfiskvägen 3	Övriga fastigheter	1939	0	0	1	560
2285	SAMMANTRÅDET 9 (FD 3)	Gamla Polishuset	Kyrkogårdsvägen 6	Omsorgsfastighet	1927	0	0	1	425
2286	KOMMUNALHUSET 2	Kommunalhuset/Huvudbibl.	Kommunalvägen 36	Förvaltningsbyggnad	1947	0	0	3	10 742
2287	FÖRRÅDET 23	Storängens Verkstad	Kommunalvägen 28	Lokalfastighet	1982	0	0	2	4 089
2288	ASPEN 3	Tekniska Nämndhuset	Förrådsvägen 2	Förvaltningsbyggnad	1973	0	0	6	10 205
2289	ÅLEN 3		Sjödalsvägen 29	Lokalfastighet	1955	0	0	5	1 983
2292	KUNGSFISKEN 1		Klockarv 5 A-B, 13 A-B, Kyrkogårdsv 10-12	Bostadsfastighet	2008	61	3 891	0	0
2293	ÅLEN 4		Klockarvägen 4-6	Bostadsfastighet	2008	110	6 322	0	0
2301	BRANDMANNEN 1	Källbrink 1:163	Klockarvägen 9-11, 15-19	Övriga fastigheter	1980	0	0	2	4 472
2302	MOSSBERGA 23	Furuhøjdens Fsk	Snättringeleden 1-3	Förskola	0	0	0	1	608
2303	SÄTERIET 1	Fullersta Gård	Mellanvägen 37, Ringvägen 33-35	Övriga fastigheter	1938	0	0	3	849
2310	KÄLLBRINK 1:168	Källbrinks Idrottsplats	Fullersta Gårdsväg 18	Idrottsanläggning	1983	0	0	5	4 251
2311	KÄLLBRINKSSKOLAN 3		G:A Stockholmsv 81-85, 87 A-E, 89-91, 92	Förskola	2013	0	0	1	845
2317	STÅDET 16	Fullersta Bio	Källbrinksvägen 59	Övriga fastigheter	1932	0	0	2	702
2320	SVARVAREN 1	Stenvillan Gruppbofastad	Norrängsvägen 1	Omsorgsfastighet	1940	0	0	1	291
2340	KÄLLBRINKSSKOLAN 2	Källbrinksskolan	Marmorvägen 5	Grundskola	1963	0	0	1	9 843
2341	KEDJAN 21	Stenmoskolan	Källbrinksvägen 55	Grundskola	1977	0	0	1	2 087
2356	PENSELN 33	Tusenkedjan Förskola	Krokvägen 10	Förskola	1969	0	0	1	244
2364	PARTERREN 9	Entitan Förskola	Bergholmsvägen 13 A	Förskola	1987	0	0	1	385
2366	SOLURET 3	Fullersta 1 Fsk/Facklan	Bersåstigen 4	Förskola	1942	0	0	2	519
2370	BERSÅN 2	Fullersta 2 Förskola	Bersåstigen 2	Förskola	1979	0	0	1	241
2375	RITAREN 12	Fridhem 1 - 2 Förskola	Norrängsvägen 58 A-B	Förskola	1980	0	0	2	1 090
2377	KROKEN 19	Fölet Förskola	Prylvägen 2	Förskola	1980	0	0	1	847
2380	ROSENDALSGÅRDEN 17	Rosendalsgården	Vänhemsvägen 24	Omsorgsfastighet	1952	0	0	3	5 162
2381	STUVAREN 1		Marmorvägen 5 A-B	Tomtmark	0	0	0	0	0
2382	ÖRTAGÅRDEN 1		Rättart 5-17, Kyrkängsb 4-1	Bostadsfastighet	1988	102	6 880	39	968
5700	FROSTFJÄRILEN 47		Vitvingevägen	Förskola	0	0	0	1	540
5701	FROSTFJÄRILEN 44	Myrängsskolan	Myrängsvägen 111	Grundskola	1996	0	0	1	1 732
5702	EKVECKLAREN 1	Myrängens Gruppbofastad 1	Lavspinnarvägen 6	Omsorgsfastighet	1987	0	0	1	219
5703	EKVECKLAREN 2	Myrängens Gruppbofastad 2	Lavspinnarvägen 4	Omsorgsfastighet	1987	0	0	1	219
5706	HEMBYGDSGÅRDEN 1	Hembygdsgården	Vikingavägen 21	Övriga fastigheter	1926	0	0	1	409
5707	GULLVIVAN 29	Daggkåpan Förskola	Svensborgsvägen 20	Förskola	2002	0	0	1	720
5710	GYMNASIET 5	Huddingeallen	Gymnasietorget 2	Idrottsanläggning	1971	0	0	1	9 319
5711	HANDBOLLEN 3	Björkängens Ip	Sjövägen 23	Idrottsanläggning	1977	0	0	1	5 806
5713	RIPAN 6	Stuvsta Ip	Djupåsvägen 21	Idrottsanläggning	1988	0	0	2	398

	TOTAL YTA	ANSKAFFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
		BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
	834	4 874	210	666	4 417	0	0	0	0	0	905	1 085	905
	749	12 704	130	1 326	11 507	0	0	0	0	0	643	858	643
	800	5 740	73	493	5 320	0	0	0	0	0	983	1 228	983
	566	2 685	119	157	2 646	0	0	0	0	0	445	787	445
	713	19 693	2 318	1 869	20 142	0	0	0	0	0	1 484	2 082	1 484
	1 455	11 019	206	2 183	9 043	9 828	5 738	15 566	1 461	1 032	45	1 154	1 506
	1 481	12 665	481	2 368	10 778	9 481	5 821	15 302	1 256	1 022	249	988	1 505
	845	40 423	2 242	876	41 789	0	0	0	0	0	3 049	3 608	3 049
	881	13 961	140	2 247	11 854	0	0	0	0	0	984	1 117	984
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	560	4 985	108	556	4 538	3 677	2 016	5 693	0	0	710	1 267	710
	425	212	95	30	277	0	0	0	0	0	215	505	215
	10 742	46 242	441	6 628	40 054	53 000	14 000	67 000	0	0	11 153	1 038	11 153
	4 089	44 458	420	5 261	39 616	20 600	14 800	35 400	0	0	2 575	630	2 575
	10 205	49 076	531	7 509	42 099	0	0	0	0	0	10 664	1 045	10 664
	1 983	22 289	578	4 581	18 286	9 600	7 000	16 600	0	0	1 849	933	1 849
	3 891	81 426	2 561	6 080	77 907	45 000	15 400	60 400	5 695	1 464	0	0	5 695
	6 322	139 039	3 537	10 333	132 243	75 685	32 400	108 085	9 021	1 427	0	0	9 021
	4 472	35 796	13 915	5 608	44 103	10 800	6 000	16 800	0	0	6 226	1 392	6 226
	608	20 334	2 214	1 226	21 322	0	0	0	0	0	1 595	2 624	1 595
	849	31 749	3 309	2 608	32 450	0	0	0	0	0	2 259	2 660	2 259
	4 251	44 693	84	3 971	40 807	665	244	909	0	0	4 067	957	4 067
	845	51 239	5 207	85	56 360	0	0	0	0	0	2 592	3 067	2 592
	702	3 241	56	521	2 775	0	0	0	0	0	383	545	383
	291	1 640	378	261	1 757	0	0	0	0	0	211	724	211
	9 843	129 794	1 034	15 894	114 933	0	0	0	0	0	8 699	884	8 699
	2 087	20 479	176	2 817	17 837	0	0	0	0	0	2 988	1 432	2 988
	244	1 755	33	284	1 503	0	0	0	0	0	302	1 236	302
	385	5 413	101	893	4 621	0	0	0	0	0	412	1 071	412
	519	5 988	238	933	5 294	0	0	0	0	0	580	1 117	580
	241	3 381	29	453	2 957	0	0	0	0	0	190	787	190
	1 090	15 552	191	2 120	13 624	0	0	0	0	0	1 167	1 071	1 167
	847	8 484	145	1 129	7 499	0	0	0	0	0	943	1 113	943
	5 162	58 196	27	6 579	51 643	0	0	0	0	0	6 606	1 280	6 606
	0	0	1 288	0	1 288	0	0	0	0	0	0	0	0
	7 848	74 402	8 264	11 985	70 681	62 400	30 480	92 880	7 950	1 156	1 295	1 338	9 245
	540	24 313	0	1 256	23 057	0	0	0	0	0	1 993	3 691	1 993
	1 732	36 060	2 164	4 260	33 965	0	0	0	0	0	3 200	1 848	3 200
	219	0	360	0	360	0	0	0	0	0	157	718	157
	219	278	234	0	511	0	0	0	0	0	157	718	157
	409	8 336	0	740	7 597	1 291	539	1 830	0	0	284	695	284
	720	19 064	773	2 300	17 537	0	0	0	0	0	1 453	2 018	1 453
	9 319	69 816	390	9 975	60 231	0	0	0	0	0	7 849	842	7 849
	5 806	64 940	1 046	5 052	60 934	0	0	0	0	0	5 230	901	5 230
	398	16 842	299	1 321	15 820	0	0	0	0	0	1 117	2 807	1 117

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
5716	STUVSTA GÅRD 1:84	Stuvsta Stationshus	Stationsvägen 44	Övriga fastigheter	1918	0	0	1	491
5730	GRANEN 42	Tallgården	Huddingevägen 363	Omsorgsfastighet	1959	0	0	3	6 399
5747	BÄVERN 1		Stuvstatorget 2-4	Bostadsfastighet	1959	59	3 634	17	1 689
5748	ULVEN 1		Stationsvägen 38-40, Segersminnev 1 A-C	Bostadsfastighet	1988	61	3 078	4	1 996
5750	GRANATEN 5	Kvarnbergsskolan	Gymnasievägen 6	Grundskola	1957	0	0	1	11 715
5752	KUNGSKLIPPAN 2	Kungsklippeskolan	Segersminnevägen 8 A	Grundskola	1952	0	0	1	4 216
5753	KRÄPPLASKOLAN 2	Kräpplaskolan	Dalkarlvägen 45 A-B	Grundskola	1964	0	0	2	1 545
5754	HANDBOLLEN 4	Solfagaskolan	Prästvägen 23-25	Grundskola	1970	0	0	3	4 465
5755	BALSAMINEN 6	Stensångsskolan/Berguven	Svedjevägen 2	Förskola	1944	0	0	2	1 780
5760	KALLAN 7	Solfagra Förskola	Prästvägen 30 A	Förskola	1975	0	0	1	776
5762	DAGSVÄRMAREN 4	Dagsvärmaren Förskola	Dagsvärmarvägen 3	Förskola	1971	0	0	1	747
5763	HÖVDINGEN 2	Draken Förskola	Drakvägen 4	Förskola	1970	0	0	1	675
5767	KUNGSKLIPPAN 3	Kungsfågeln Förskola	Segersminnevägen 8 B	Förskola	1988	0	0	1	400
5772	KALLAN 8	Delfinen Förskola	Tallhedsvägen 25	Förskola	1976	0	0	1	642
5778	HUNDEN 18	Vihem Förskola	Grindstuvägen 1	Förskola	2009	0	0	1	336
5781	LILJEKONVALJEN 14	Myrorna Förskola	Nybyggärvägen 3	Förskola	1991	0	0	1	145
5782	GYMNASIET 4	Huddingegymn/Kont.Huset	Gymnasietorget 1-5, Gymnasiev 15	Gymnasium	1971	0	0	7	20 489
5783	VATTUMANNEN 20	Sågbäcksgymnasiet	Huddingevägen 352	Gymnasium	1960	0	0	2	11 640
5804	SKOGVAKTAREN 4	Snättringe Korttidshem	Milstensvägen 3	Omsorgsfastighet	1984	0	0	1	209
5840	BALDER 15	Balder	Häradsvägen 2 A	Lokalfastighet	1948	0	0	2	725
5851	SKOLAN 2, CISELÖREN 8	Snättringeskolan	Häradsvägen 33, Tomtbergav 51	Grundskola	1952	0	0	1	5 158
5865	KONSULENTEN 36	Gullvivan Förskola	Myrmarksvägen 57	Förskola	1970	0	0	1	789
5868	SKOGVAKTAREN 7	Skogvaktart./Skogvaktaren	Milstensvägen 1, Ångsvägen 44	Förskola	1981	0	0	2	788
5874	KONSULENTEN 35	Grodan Förskola	Kalkkärrsvägen 19	Förskola	1977	0	0	1	422
5875	VERKMÄSTAREN 3	Solrosen Förskola	Lönnvägen 42-44	Förskola	1948	0	0	6	864
						1 628	104 148	449	264 595

FLEMINGSBERG/VISÄTTRA

2213	GLADÖ 1:2	Gladö Ridstall	Gladövägen 1	Idrottsanläggning	1800	0	0	1	1 554
2214	GLADÖ 1:4	Sundby Gård	Sundby Gårdsväg 1-9	Fritidsområde	1974	1	221	8	5 906
3001	GEMENSAMT GARAGE			Garage/Parkering	0	0	0	0	0
3101	ROSENGÅRDEN 2	Glömsta Gruppobstad 1-2	Högsättersvägen 16A-16B	Omsorgsfastighet	1987	0	0	2	678
3102	KAVLEN 2	Kästa Korttidshem	Kavlevägen 4-6	Omsorgsfastighet	1994	0	0	1	250
3103	KAVLEN 3	Kästa Elevhem	Kavlevägen 8	Omsorgsfastighet	1994	0	0	1	284
3106	BOPLATSEN 1	Glömstastugan	Lillerudsvägen 29-31	Övriga gastigheter	1934	0	0	1	135
3108	MEDICINAREN 12		Röntgenvägen 5	Bostadsfastighet	1974	266	9 890	9	1 120
3109	MEDICINAREN 13	Medicinaren 13	Diagnosvägen 4 A-G	Bostadsfastighet	1973	113	8 006	9	1 010
3110	KÄSTA 2:127		Katrinebergsvägen 19	Tomtmark	0	0	0	0	0
3111	KÄSTA 2:128		Katrinebergsvägen 21	Tomtmark	0	0	0	0	0
3112	KÄSTA 2:129		Katrinebergsv 23, Blålocksv 2	Grundskola	0	0	0	0	0
3113	KÄSTA 2:130		Blålocksvägen 4	Tomtmark	0	0	0	0	0
3114	KÄSTA 2:195		Blålocksv 7, Resedav 9	Tomtmark	0	0	0	0	0
3115	KÄSTA 2:201		Resedavägen, Blålocksvägen	Tomtmark	0	0	0	0	0
3116	KÄSTA 2:211		Resedavägen, Blålocksvägen	Tomtmark	0	0	0	0	0
3117	KIRURGEN 7		Diagnosvägen 11 A-E	Bostadsfastighet	1973	79	5 958	9	1 604

	TOTAL YTA	ANSKAFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
		BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
	491	7 504	15	1 184	6 336	0	0	0	0	0	781	1 591	781
	6 399	138 679	509	8 676	130 512	0	0	0	0	0	11 894	1 859	11 894
	5 323	25 276	771	5 589	20 458	32 600	14 696	47 296	3 856	1 061	1 989	1 178	5 845
	5 074	81 791	3 303	12 196	72 898	44 400	12 948	57 348	4 267	1 386	3 096	1 551	7 363
	11 715	47 713	159	5 258	42 613	0	0	0	0	0	9 693	827	9 693
	4 216	39 272	356	5 073	34 555	0	0	0	0	0	5 002	1 187	5 002
	1 545	41 854	241	4 216	37 879	0	0	0	0	0	2 768	1 792	2 768
	4 465	33 274	301	3 614	29 961	0	0	0	0	0	4 744	1 063	4 744
	1 780	25 719	164	4 060	21 824	0	0	0	0	0	2 045	1 149	2 045
	776	1 792	34	296	1 530	0	0	0	0	0	800	1 031	800
	747	10 645	121	1 344	9 422	0	0	0	0	0	983	1 315	983
	675	6 400	76	837	5 639	0	0	0	0	0	528	782	528
	400	6 074	1 112	1 001	6 185	0	0	0	0	0	426	1 066	426
	642	5 984	42	969	5 057	0	0	0	0	0	664	1 035	664
	336	4 794	114	306	4 603	0	0	0	0	0	1 153	3 432	1 153
	145	2 814	26	464	2 376	0	0	0	0	0	222	1 534	222
	20 489	177 936	1 435	26 044	153 327	0	0	0	0	0	28 442	1 388	28 442
	11 640	148 831	238	11 917	137 153	0	0	0	0	0	12 837	1 103	12 837
	209	1 664	256	266	1 654	0	0	0	0	0	219	1 049	219
	725	1 671	20	259	1 432	3 204	957	4 161	0	0	705	972	705
	5 158	70 721	192	6 569	64 343	0	0	0	0	0	6 422	1 245	6 422
	789	2 811	71	406	2 476	0	0	0	0	0	703	890	703
	788	11 257	105	1 586	9 776	0	0	0	0	0	612	776	612
	422	3 740	266	522	3 485	0	0	0	0	0	330	782	330
	864	15 602	2 294	1 275	16 621	0	0	0	0	0	865	1 001	865
	368 743	4 415 181	148 345	557 106	4 006 420	1 436 940	635 499	2 072 439	123 624	0	346 514	0	470 137
	1 554	9 279	181	1 151	8 309	0	0	0	0	0	1 313	845	1 313
	6 127	49 616	744	6 545	43 815	6 834	3 286	10 120	226	1 023	3 433	581	3 659
	0	13 359	0	289	13 070	0	0	0	0	0	0	0	0
	678	20 061	326	1 096	19 291	0	0	0	0	0	1 195	1 762	1 195
	250	1 990	436	319	2 107	0	0	0	0	0	350	1 399	350
	284	2 519	513	403	2 629	0	0	0	0	0	397	1 399	397
	135	0	0	0	0	119	178	297	0	0	25	182	25
	11 010	88 413	7 876	12 037	84 253	68 200	18 541	86 741	12 340	1 248	1 409	1 258	13 749
	9 016	90 376	50	44 504	45 921	45 051	15 212	60 263	7 776	971	887	878	8 663
	0	0	160	0	160	0	5 510	5 510	0	0	0	0	0
	0	0	227	0	227	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	62 000	2 465	103	64 362	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	314	0	314	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	273	0	273	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	1 828	0	1 828	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	1 061	0	1 061	0	0	0	0	0	0	0	0
	7 562	55 546	50	28 521	27 075	31 718	12 283	44 001	5 640	947	480	299	6 120

Ekonomisk redovisning

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
3118	KIRURGEN 8		Diagnosvägen 9 A-E	Bostadsfastighet	1974	77	6 107	12	1 582
3119	KIRURGEN 9		Diagnosvägen 5 A-E	Bostadsfastighet	1974	79	6 009	10	1 255
3120	KIRURGEN 10		Diagnosvägen 3 A-E	Bostadsfastighet	1974	78	6 128	10	701
3121	PEDAGOGEN 5	Annerstaskolan	Ortopedvägen 2-4	Grundskola	1982	0	0	3	6 535
3122	VÅRDAREN 1		Terapivägen 1-5	Tomtmark	0	0	0	0	0
3123	VÅRDAREN 2		Terapivägen 4 A-H	Bostadsfastighet	1974	171	13 640	9	143
3124	VÅRDAREN 3		Terapivägen 6 A-D	Bostadsfastighet	1974	108	6 689	10	1 075
3125	VÅRDAREN 4		Terapivägen 8 A-D	Bostadsfastighet	1974	118	7 504	8	705
3130	GRANTORP 5:9		Medicinvägen	Tomtmark	0	0	0	0	0
3131	MEDICINAREN 21		Hälsövägen 20, Medicinv 1-3	Bostadsfastighet	2009	169	3 982	4	1 105
3134	VISTASKOLAN 1	Vistaskolan	Vista Skolväg 1, Hageby Allé 22-26	Grundskola	1949	0	0	5	8 836
3135	FLYGPOSTEN 1		Vista Skolväg 2, Glömstav 64-70	Tomtmark	0	0	0	1	534
3136	VISTABERG 3:266	Glömsta Fsk	Talldalsvägen 10, 40	Förskola	2006	0	0	1	1 684
3137	ROSENGÅRDEN 1	Rosenhillskolan	Midsommarvägen 6A-B,C	Grundskola	1966	0	0	1	4 767
3138	VINTERGRÖNAN 1	Vistabergs Fsk	Humlebacken 3	Förskola	2008	0	0	1	829
3139	VÄSTERGÅRDEN 1	Västergårdens äldreboende	Midsommarvägen 2, 2 A	Omsorgsfastighet	2012	0	0	2	6 915
3140	VISTABERG 1:16		Utsiktsvägen 1, Utsiktsvägen 3	Förskola	2012	0	0	0	0
3143	GLÖMSTA 2:60					0	0	0	0
3145	MEDICINAREN 15		Röntgenvägen 7-19	Centrumfastighet	1976	0	0	48	13 856
3146	KIRURGEN 1		Diagnosvägen 2, 19	Tomtmark	0	0	0	0	0
3147	KIRURGEN 2		Diagnosvägen 13 A-E	Bostadsfastighet	1973	80	5 990	4	839
3148	KIRURGEN 3		Diagnosvägen 7 A-D	Bostadsfastighet	1973	68	5 251	4	90
3149	KIRURGEN 4		Diagnosvägen 1 A-F	Bostadsfastighet	1974	100	7 739	6	268
3150	KIRURGEN 5		Diagnosvägen 17 A-D	Bostadsfastighet	1973	69	4 879	31	895
3151	KIRURGEN 6		Diagnosvägen 15 A-E	Bostadsfastighet	1973	78	6 158	7	677
3152	MEDICINAREN 20		Röntgenvägen 1	Tomtmark	0	0	0	0	0
3153	MEDICINAREN 11		Röntgenvägen 3	Lokalfastighet	1973	0	0	36	14 953
3154	KAKFORMEN 2	Kästa Förskola	Kästadalsv 34,Trågstigen 1	Förskola	2002	0	0	2	939
3199	ALBY 15:27	Flottsbro Friluftsområde	Häggstavägen	Fritidsområde	0	0	0	8	1 932
3204	VISÄTTRA 1:7	Björnkulla	Björnkullaringen 2-54	Lokalfastighet	1964	156	3 801	21	16 718
3207	LADAN 11	Ladan Förskola	Sågstuvägen 2 K	Förskola	1969	0	0	1	674
3233	STALLET 5	Visättraskolan	Visättravägen 61-63	Grundskola	1969	0	0	2	3 568
3244	VISÄTTRAVÄLLEN 2	Visättra Idrottsplats	Kvarnängsvägen 12	Idrottsanläggning	1992	0	0	1	4 560
3245	VISÄTTRAVÄLLEN 3	Visättra Förskola	Kvarnängsvägen 10	Förskola	0	0	0	1	1 068
3250	LOGEN 6		Visättravägen 49-59	Bostadsfastighet	1966	114	7 871	11	717
3251	LOGEN 7		Visättravägen 35-47	Bostadsfastighet	1966	123	8 701	19	377
3252	LOGEN 10		Visättravägen 9-19	Bostadsfastighet	1967	92	7 011	17	463
3253	LOGEN 13		Visättravägen 21-33	Bostadsfastighet	1967	129	9 039	10	636
3254	LOGEN 14		Visättravägen 1-7	Bostadsfastighet	1967	68	4 546	5	36
3255	MAGASINET 1		Visättravägen 36	P-platser	0	0	0	0	0
3256	MAGASINET 2		Visättravägen 30-34	Bostadsfastighet	1965	187	4 572	2	611
3264	LADAN 7		Sågstuvägen 2 E-H	Bostadsfastighet	1971	56	4 344	7	95
3265	LADAN 8		Sågstuvägen 2 A-D	Bostadsfastighet	1965	72	4 464	6	61
3266	LADAN 10		Sågstuv 3 B, 4, 8-30	Garage/Parkering	0	0	0	0	0
3267	LOGEN 15		Visättravägen 15 A	Lokalfastighet	1965	0	0	0	0
3268	VEDBODEN 3		Kvarnängsvägen 5	Centrumfastighet	2008	0	0	6	890
						2 651	158 500	373	114 130

	TOTAL YTA	ANSKAFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
		BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
	7 689	60 616	50	27 431	33 235	35 763	11 327	47 090	5 655	926	854	540	6 509
	7 264	57 074	50	26 852	30 272	33 745	11 802	45 547	5 628	937	705	562	6 333
	6 829	58 954	50	26 550	32 453	34 881	11 299	46 180	5 658	923	677	965	6 334
	6 535	70 742	472	9 166	62 048	0	0	0	0	0	9 395	1 438	9 395
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	13 783	86 037	50	41 270	44 817	62 255	23 972	86 227	11 776	863	57	399	11 833
	7 764	47 972	50	8 898	39 123	39 600	12 882	52 482	6 417	959	1 277	1 188	7 694
	8 209	48 718	50	9 082	39 686	40 315	13 845	54 160	7 229	963	510	724	7 740
	0	0	8	0	8	0	956	956	0	0	0	0	0
	5 087	111 292	4 499	8 118	107 673	61 600	8 126	69 726	7 763	1 949	2 043	1 848	9 805
	8 836	142 867	3 873	16 331	130 408	0	0	0	0	0	14 385	1 628	14 385
	534	0	1 962	0	1 962	0	0	0	0	0	1 647	3 084	1 647
	1 684	52 736	7 046	3 090	56 692	0	0	0	0	0	4 294	2 550	4 294
	4 767	106 642	14 799	5 848	115 594	0	0	0	0	0	9 216	1 933	9 216
	829	33 446	1 606	2 525	32 527	0	0	0	0	0	2 174	2 623	2 174
	6 915	171 389	9 651	3 674	177 366	0	0	0	0	0	13 664	1 976	13 664
	0	870	3 523	1	4 391	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	6 300	0	11	6 290	0	0	0	0	0	0	0	0
	13 856	142 522	3 255	17 749	128 028	79 000	15 800	94 800	0	0	17 964	1 296	17 964
	0	4 301	0	312	3 990	0	0	0	0	0	0	0	0
	6 829	63 587	50	31 854	31 782	33 827	11 406	45 233	5 617	938	841	1 002	6 458
	5 341	42 351	50	21 981	20 420	25 210	9 108	34 318	4 773	909	46	512	4 819
	8 007	67 920	50	31 506	36 464	37 557	13 722	51 279	7 027	908	123	459	7 150
	5 774	51 700	50	21 882	29 868	29 124	9 474	38 598	4 744	972	911	1 017	5 655
	6 835	46 580	50	23 627	23 003	35 136	11 303	46 439	5 737	932	694	1 026	6 431
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	14 953	160 847	2 835	45 662	118 021	0	0	0	0	0	22 040	1 474	22 040
	939	18 105	0	1 794	16 311	0	0	0	0	0	2 655	2 827	2 655
	1 932	32 309	15 374	8 074	39 609	3 068	6 136	9 204	0	0	1 541	797	1 541
	20 519	309 476	26 058	20 142	315 392	46 000	13 200	59 200	6 269	1 649	21 543	1 289	27 812
	674	10 347	138	237	10 249	0	0	0	0	0	845	1 254	845
	3 568	24 591	280	2 392	22 480	0	0	0	0	0	3 891	1 091	3 891
	4 560	28 721	366	4 172	24 915	0	0	0	0	0	7 017	1 539	7 017
	1 068	33 286	111	2 263	31 134	0	0	0	0	0	2 730	2 556	2 730
	8 588	32 148	6 223	6 156	32 215	36 741	14 193	50 934	7 234	919	530	739	7 764
	9 078	45 871	6 730	7 618	44 982	39 829	15 614	55 443	7 939	912	209	555	8 148
	7 474	32 273	5 483	5 895	31 861	32 159	12 756	44 915	6 305	899	281	606	6 586
	9 675	27 285	7 128	6 865	27 547	42 632	16 558	59 190	8 207	908	587	924	8 795
	4 582	22 318	3 484	3 763	22 038	20 674	7 843	28 517	4 134	909	17	484	4 152
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5 183	76 635	43	5 614	71 063	57 577	8 733	66 310	8 533	1 866	650	1 064	9 183
	4 439	43 214	3 330	3 881	42 663	21 987	7 719	29 706	4 291	988	44	460	4 335
	4 525	46 767	3 423	4 186	46 004	22 720	7 874	30 594	4 785	1 072	27	448	4 813
	0	1 103	0	93	1 010	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	471	0	471	0	1 088	1 088	0	0	0	0	0
	890	7 275	3 249	546	9 979	7 600	1 068	8 668	0	0	1 343	1 509	1 343
	272 630	2 820 345	152 469	562 078	2 410 737	1 030 922	332 814	1 363 736	161 704		156 916		318 620

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
TRÅNGSUND/SKOGÅS									
4201	TRAPPAN 4		Härbrevvägen 4-8	Bostadsfastighet	1962	37	2 248	4	125
4202	TRAPPAN 5		Härbrevvägen 3-5,13	Bostadsfastighet	1962	77	4 754	4	132
4203	TRAPPAN 6		Härbrevvägen 7-9, 15-31	Bostadsfastighet	1962	139	7 187	3	62
4204	TRAPPAN 7		Härbrevvägen 10-12, 33-43	Bostadsfastighet	1962	72	4 871	5	157
4205	VENTILEN 2		Storrvetsvägen 11	Garage/Parkering	0	0	0	0	0
4206	RINGEN 1		Härbrevvägen 5 A	Garage/Parkering	0	0	0	0	0
4207	PELAREN 2		Storrvetsvägen 56, 56 A-56 H	Bostadsfastighet	2007	100	6 895	0	0
4209	KAMMAREN 3		Studievägen 1	Garage/Parkering	0	0	0	0	0
4210	KAMMAREN 2		Fäbodvägen 2-26	Bostadsfastighet	1964	85	6 463	4	263
4211	KÖKET 1		Studievägen 21-41	Bostadsfastighet	1964	74	5 989	4	478
4212	KÖKET 2		Studievägen 5-19	Bostadsfastighet	1965	54	4 053	3	77
4213	PELAREN 1		Fäbodvägen 1	Lokalfastighet	1965	0	0	0	0
4214	PELAREN 3		Storrvetsvägen 58-60, Skogås Torgväg 2	Lokalfastighet	1967	0	0	8	1 953
4215	PELAREN 5		Stintavägen 7	Bostadsfastighet	1966	49	3 033	1	136
4216	PELAREN 6		Stintavägen 5	Bostadsfastighet	1966	50	2 953	0	0
4217	PELAREN 7		Stintavägen 3	Bostadsfastighet	1965	48	2 755	2	51
4218	PELAREN 8		Stintavägen 1	Bostadsfastighet	1965	50	2 888	2	73
4219	FÖNSTRET 1		Fäbodvägen 42-46	Bostadsfastighet	1966	23	1 689	3	285
4220	FÖNSTRET 2		Fäbodvägen 36-40	Bostadsfastighet	1966	23	1 712	2	8
4221	FÖNSTRET 3		Fäbodvägen 30-34	Bostadsfastighet	1966	24	2 020	1	120
4222	FASADEN 1		Fäbodvägen 23-29	Bostadsfastighet	1967	31	2 272	1	64
4223	FASADEN 2		Fäbodvägen 15-21	Bostadsfastighet	1967	31	2 474	3	135
4224	FASADEN 3		Fäbodvägen 7-13	Bostadsfastighet	1967	31	2 272	0	0
4225	NAVET 1		Fäbodvägen 5	Garage/Parkering	0	0	0	0	0
4226	TAKET 1		Kullstigen 1, 3 A-B, 5, Skogåst 11-19	Bostadsfastighet	1968	81	4 428	14	1 654
4227	TAKET 2		Kullstigen 2-4, 10-14	Bostadsfastighet	1968	25	2 009	8	509
4228	TAKET 3		Kullstigen 16-26, Lötbacken 2-6	Bostadsfastighet	1968	53	5 024	3	309
4229	RUMMET 1		Laduvägen 6-16, 18 A-C	Bostadsfastighet	1969	65	5 218	9	311
4230	LOGGIAN 1		Studievägen 43	Bostadsfastighet	1969	25	2 310	0	0
4231	RUMMET 3		Laduvägen 1	Garage/Parkering	1969	0	0	0	0
4261	PEDALEN 1		Säterbacken 2	Tomtmark	0	0	0	0	0
4265	ROMANSEN 185, 187			Bostadsfastighet	0	0	0	0	0
4269	SERENADEN 1		Melodivägen 18-22	Bostadsfastighet	1981	22	1 337	2	533
4270	SERENADEN 2		Melodivägen 16	Bostadsfastighet	1981	39	2 544	1	14
4271	KUPPLETTEN 3		Melodivägen 5	Garage/Parkering	1981	0	0	0	0
4272	TRUBADUREN 33 MFL			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4273	SOPRANEN 7 MFL			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4274	ALTEN 37			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4276	MUSIKALEN 9 MFL			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4279	BALKEN 1		Skogås Torgv 1-5, Skogåst 7-9	Centrumfastighet	1967	0	0	63	9 288
4280	BALKEN 2		Skogåsplan 11	Garage/Parkering	1967	0	0	0	0
4281	BALKEN 3		Skogåsplan 1-3	Garage/Parkering	1969	0	0	3	763
4283	MÄSSAN 175 MFL			Bostadsfastighet		0	0	0	0

TOTAL YTA	ANSKAFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
	BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
2 373	22 434	1 782	3 363	20 853	15 291	5 350	20 641	2 604	1 158	59	473	2 663
4 886	21 587	3 705	4 213	21 080	28 314	11 359	39 673	4 919	1 035	69	520	4 988
7 249	29 136	5 523	6 868	27 790	44 152	17 074	61 226	7 621	1 060	34	546	7 655
5 028	26 314	3 735	5 127	24 922	29 406	11 587	40 993	5 131	1 053	90	576	5 222
0	102	0	24	78	0	0	0	0	0	0	0	0
0	273	199	70	402	0	0	0	0	0	0	0	0
6 895	131 295	532	12 966	118 861	68 000	16 200	84 200	8 999	1 305	0	0	8 999
0	1 036	198	246	987	0	0	0	0	0	0	0	0
6 726	19 644	5 074	4 043	20 675	36 002	15 515	51 517	6 046	935	221	841	6 267
6 467	20 675	4 829	3 840	21 663	33 723	14 773	48 496	5 535	924	375	784	5 910
4 130	17 504	3 137	2 919	17 722	22 180	9 692	31 872	3 814	941	39	510	3 853
0	0	43	0	43	0	1 860	1 860	0	0	0	0	0
1 953	11 319	528	2 255	9 592	7 200	2 343	9 543	0	0	1 585	812	1 585
3 169	10 115	2 384	3 187	9 312	17 976	7 376	25 352	2 980	982	163	1 200	3 143
2 953	14 568	2 267	3 538	13 297	17 000	7 000	24 000	2 953	1 000	0	0	2 953
2 806	9 962	542	4 059	6 445	16 361	6 461	22 822	2 792	1 014	36	700	2 828
2 961	12 941	579	4 785	8 735	17 077	6 887	23 964	2 923	1 012	60	828	2 983
1 974	5 617	1 322	2 174	4 765	10 602	4 351	14 953	1 670	989	220	773	1 890
1 720	7 484	1 312	1 899	6 898	9 418	4 076	13 494	1 655	967	4	462	1 659
2 140	5 804	1 598	1 901	5 501	11 425	4 941	16 366	1 897	939	94	785	1 991
2 336	6 350	1 772	1 943	6 179	12 998	5 277	18 275	2 222	978	44	687	2 266
2 609	9 734	1 912	2 443	9 202	14 054	5 962	20 016	2 379	961	56	417	2 435
2 272	9 576	1 740	2 175	9 141	12 800	5 200	18 000	2 212	974	0	0	2 212
0	0	57	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0
6 082	78 137	1 449	15 492	64 093	32 800	12 384	45 184	4 825	1 090	1 543	933	6 368
2 518	19 470	584	4 322	15 732	12 946	5 379	18 325	1 929	960	411	807	2 340
5 333	23 239	1 351	9 880	14 709	25 974	12 169	38 143	4 416	879	211	684	4 627
5 529	26 647	4 126	4 905	25 868	28 757	12 574	41 331	4 877	935	166	533	5 042
2 310	10 867	1 771	1 948	10 690	12 200	5 400	17 600	2 102	910	0	0	2 102
0	719	101	283	537	970	247	1 217	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	1 834	1 541	3 375	0	0	0	0	0
1 870	14 096	1 076	2 624	12 548	12 258	3 812	16 070	1 467	1 097	683	1 281	2 149
2 558	13 661	1 615	2 952	12 323	17 033	6 016	23 049	2 736	1 075	7	507	2 743
0	4 848	0	968	3 880	2 985	3 681	6 666	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	4 200	4 451	8 651	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	3 260	3 363	6 623	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	942	697	1 639	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	6 929	6 593	13 522	0	0	0	0	0
9 288	107 901	2 365	15 630	94 635	58 000	11 000	69 000	0	0	12 706	1 368	12 706
0	913	199	317	795	0	0	0	0	0	0	0	0
763	10 700	604	1 926	9 377	1 455	1 910	3 365	0	0	671	879	671
0	0	0	0	0	4 363	4 649	9 012	0	0	0	0	0

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
4284	MÄSTERSÅNGAREN 21, 41			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4286	VISAN 4, 22, 26, 31			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4287	SERENADEN 6, 11, 17			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4291	Ouvertynen 51			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4292	Symfonin 25, 29, 43			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4295	Sonaten 71, 74, 81, 86, 91			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4300	ALTANEN 2	Pärtrappans Förskola	Loftvägen 2	Förskola	1974	0	0	2	743
4301	VALVET 3	Familjehuset	Skogåstorget 12	Omsorgsfastighet	1967	0	0	1	636
4303	MÄSTERSÅNGAREN 56	Stenbocken Förskola	Barytonvägen 95	Förskola	1978	0	0	1	825
4304	HISSEN 4	Storken Förskola	Studievägen 45	Förskola	1970	0	0	1	675
4305	ALKOVEN 2	Svalan Förskola	Österleden 14	Förskola	1971	0	0	2	848
4306	HÖGSOMMAREN 1	Högsommaren Gruppbostad 1	Vitnäs vägen 2	Omsorgsfastighet	1992	0	0	2	401
4307	HÖGSOMMAREN 2	Midvintern Gruppbostad	Vitnäs vägen 4	Omsorgsfastighet	1992	0	0	2	401
4308	BALLADEN 1	Balladen	Melodivägen 2-8	Centrumfastighet	1979	0	0	15	4 422
4324	MÄSTERSÅNGAREN 57	Zebnan Förskola	Barytonvägen 14	Förskola	1980	0	0	1	492
4328	SÅNGEN 3	Skytten Förskola	Duettvägen 75	Förskola	1980	0	0	1	755
4333	TENOREN 8	Trubaduren Förskola	Tenorvägen 15	Förskola	1982	0	0	1	650
4335	ROMANSEN 188	Sångfågeln Förskola	Rondovägen 1	Förskola	1983	0	0	2	695
4338	OPERAN 21	Rickardsvik	Barytonvägen 16	Övriga fastigheter	0	0	0	1	160
4344	FUGAN 3	Fugan Förskola	Fugavägen 1	Förskola	1989	0	0	2	1 000
4351	VÄSTRA SKOGÅS 1:10	Sjötorpsparken	Vallhornsvägen 7 A	Övriga fastigheter	1972	0	0	2	214
4352	RUMMET 6	Skogåshallen	Laduvägen 2	Idrottsanläggning	1969	0	0	1	2 191
4353	GARDEROBEN 1		Österleden 9	Tomtmark	0	0	0	0	0
4370	KORRIDOREN 2, AULAN 2	Skogåsskolan	Österleden 11-13	Grundskola	1965	0	0	2	10 104
4371	MÖRTVIKSSKOLAN 3	Mörtviksskolan	Sonatvägen 2, Rapsodivägen 1	Grundskola	1980	0	0	3	5 165
4373	BÄNKEN 2	Sjötorpsskolan	Vallhornsvägen 18, Sjötorp svägen 1	Grundskola	1970	0	0	2	3 403
4374	RUMMET 5	Vretskolan	Laduvägen 4	Grundskola	1964	0	0	1	4 055
4375	BRANDSPRUTAN 3	Brandsprutan	Österleden 3	Övriga fastigheter	1970	0	0	0	0
4377	BEATEBERGSSKOLAN 2	Beatebergsskolan	G:A Nynäsvägen 558, 558 A	Grundskola	1909	0	0	3	1 746
4399	SIRENEN 2	Områdeskontor Trå/Sko	G:A Nynäsvägen 560	Lokalfastighet	1983	0	0	1	1 810
4601	TRION 1	Östra Gymnasiet	Kvartettvägen 2-6	Gymnasium	2005	0	0	4	12 166
4603	AIDA 96	Tusenfotingen Förskola	Etydgränd 65	Förskola	1988	0	0	1	413
4604	TORNET 4	Tornet Förskola	Tornslingan 36	Förskola	1989	0	0	1	635
4605	BANJON 1		Vistv 1, Bridgev 10-12, Stortorpsv 41	Bostadsfastighet	1972	82	3 734	1	103
4607	TUMMELITEN 2	Tjädern Förskola	Tjäderstigen 4	Förskola	1971	0	0	1	702
4608	BRICKAN 8	Trångsunds Förskola	Norströms Väg 1	Förskola	1965	0	0	1	640
4609	GITARREN 2		Stortorpsvägen 41-43, Norra Bondevägen 44	Omsorgsfastighet	1970	0	0	6	19 562
4610	LARSBODA 1:25		Stortorpsvägen 37	Tomtmark	0	0	0	0	0
4611	OPERAN 21		Kvartettvägen 12		0	0	0	0	0
4614	JOKERN 6	Tvättbjörnen Förskola	Tjäderstigen 14	Förskola	1979	0	0	2	1 118
4617	PRINSEN 11	Trångsunds Fritidsgård	Korpstigen 8	Förskola	1945	0	0	1	235
4618	ÄLVAN 2	Trälaren Förskola	Norströms Väg 17	Förskola	1978	0	0	1	485
4620	PRINSEN 1		Spelvägen 2-8	Bostadsfastighet	1961	36	1 803	0	0
4621	PRINSEN 2		Spelvägen 10-20	Bostadsfastighet	1961	42	2 579	2	400

	TOTAL YTA	ANSKAFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
		BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
	0	0	0	0	0	1 571	1 966	3 537	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	2 800	3 650	6 450	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	2 673	2 198	4 871	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	917	776	1 693	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	2 139	2 090	4 229	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	4 558	3 593	8 151	0	0	0	0	0
	743	1 728	121	276	1 573	0	0	0	0	0	851	1 145	851
	636	2 484	69	383	2 170	0	0	0	0	0	674	1 059	674
	825	3 733	116	612	3 237	0	0	0	0	0	892	1 081	892
	675	626	83	97	612	0	0	0	0	0	523	775	523
	848	4 662	131	743	4 050	0	0	0	0	0	622	733	622
	401	3 761	280	602	3 439	0	0	0	0	0	322	802	322
	401	3 755	286	601	3 440	0	0	0	0	0	322	802	322
	4 422	33 459	450	5 114	28 794	0	0	0	0	0	5 338	1 207	5 338
	492	3 681	55	605	3 130	0	0	0	0	0	703	1 428	703
	755	6 081	141	920	5 302	0	0	0	0	0	800	1 059	800
	650	7 250	163	1 083	6 331	0	0	0	0	0	713	1 097	713
	695	10 579	129	1 350	9 357	0	0	0	0	0	866	1 246	866
	160	17	2	3	16	0	0	0	0	0	91	566	91
	1 000	18 078	208	2 932	15 354	0	0	0	0	0	1 199	1 199	1 199
	214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	397	85
	2 191	17 402	117	2 207	15 312	0	0	0	0	0	1 705	778	1 705
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10 104	58 283	492	7 445	51 330	0	0	0	0	0	11 801	1 168	11 801
	5 165	36 657	704	6 001	31 360	0	0	0	0	0	5 565	1 077	5 565
	3 403	32 016	513	3 748	28 781	0	0	0	0	0	3 103	912	3 103
	4 055	35 213	165	4 688	30 690	0	0	0	0	0	4 704	1 160	4 704
	0	0	159	0	159	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 746	2 257	5 297	372	7 182	0	0	0	0	0	490	280	490
	1 810	7 920	200	720	7 401	2 066	5 200	7 266	0	0	1 315	727	1 315
	12 166	298 120	15 037	25 854	287 303	0	0	0	0	0	21 781	1 790	21 781
	413	6 341	50	1 044	5 347	0	0	0	0	0	437	1 059	437
	635	9 976	75	1 646	8 405	0	0	0	0	0	672	1 059	672
	3 837	21 048	7 000	1 848	26 200	22 681	8 924	31 605	3 741	1 002	124	1 200	3 865
	702	8 444	104	1 082	7 466	0	0	0	0	0	548	781	548
	640	844	51	136	759	0	0	0	0	0	496	775	496
	19 562	261 843	31 601	17 355	276 088	0	0	0	0	0	23 155	1 184	23 155
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 118	6 577	140	976	5 740	0	0	0	0	0	1 363	1 220	1 363
	235	789	46	71	764	734	282	1 016	0	0	162	688	162
	485	1 845	75	304	1 617	0	0	0	0	0	376	775	376
	1 803	22 724	1 380	1 340	22 765	11 800	4 280	16 080	2 274	1 261	0	0	2 274
	2 979	17 944	2 186	1 609	18 521	16 687	6 494	23 181	2 995	1 161	234	586	3 229

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
4622	PRINSEN 3		Korpstigen 11-19, Hammartorpsv 12	Bostadsfastighet	1961	64	4 771	2	57
4623	PRINSEN 4		Korpstigen 10-12	Bostadsfastighet	1961	51	2 780	2	45
4624	PRINSEN 5		Spelvägen 24	Bostadsfastighet	1961	51	2 781	4	88
4625	PRINSEN 6		Spelvägen 22	Bostadsfastighet	1961	51	2 781	1	25
4626	PRINSESSAN 1		Spelvägen 23	Bostadsfastighet	1961	48	2 610	0	0
4627	BONDEN 1		Trångsundstorget 1-5	Bostadsfastighet	1963	99	5 986	14	535
4628	BONDEN 2		Trångsundstorget 7-13	Centrumfastighet	1963	0	0	25	2 477
4630	KUNGEN 7			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4631	KUNGEN 8			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4632	KUNGEN 9		Norströmsv 2-10, Hammartorpsv 1-21	Bostadsfastighet	1961	112	7 393	20	1 662
4633	SPRINGAREN 1			Bostadsfastighet		0	0	0	0
4635	SPELAREN 13	Trollhyddan Förskola	Tjäderstigen 18	Förskola	1979	0	0	1	265
4643	SPELET 2	Stortorps Bygdegård	Bygdegårdsvägen 12	Övriga fastigheter	1951	0	0	1	140
4644	BASUNEN 13	Stortorps Ip	Forsfararvägen 2, Printz Väg 7-15	Idrottsanläggning	1982	0	0	1	3 558
4661	LÖPAREN 5	Trångsundsskolan	Löparvägen 4-6	Grundskola	1962	0	0	1	7 409
4662	EDBOSKOLAN 2	Edboskolan	Kvartettvägen 7	Grundskola	1991	0	0	3	11 301
4664	PIANOT 51	Förskola Sjöängen	Gullrisdalen 23	Förskola	2004	0	0	1	402
						1 944	126 616	299	123 314

VÅRBY/SEGELTORP

6304	HAGA 1:110	Hagalund Tvättarbaställe	Masmovägen 20-22	Övriga fastigheter	1800	0	0	1	115
6326	SKEPPET 1		Botkyrkavägen 11	Bostadsfastighet	1960	54	3 072	5	1 650
6327	SKEPPET 3		Botkyrkavägen 9	Bostadsfastighet	1960	54	3 072	2	109
6328	MYRSTUGUBERGET 20	Myrstacken Förskola	Myrstuguvägen 179	Förskola	1985	0	0	1	638
6329	ORMEN LÅNGE 1		Botkyrkavägen 1	Bostadsfastighet	1960	54	3 236	7	427
6330	ORMEN LÅNGE 2		Botkyrkavägen 3	Bostadsfastighet	1960	54	3 072	2	202
6331	ORMEN LÅNGE 3		Botkyrkavägen 5	Bostadsfastighet	1961	54	3 257	1	58
6333	ORMEN LÅNGE 4		Solhagavägen 4	P-platser		0	0	0	0
6334	ORMEN LÅNGE 5		Solhagavägen 6-12	Bostadsfastighet	1964	101	6 409	13	727
6335	ORMEN LÅNGE 6		Solhagavägen 14-20	Bostadsfastighet	1964	106	6 218	11	440
6336	ORMEN LÅNGE 7		Solhagavägen 22-28	Bostadsfastighet	1964	107	6 359	8	312
6337	ORMEN LÅNGE 8		Solhagavägen 30-36	Bostadsfastighet	1964	109	6 911	7	178
6338	DRAKSKEPPET 1		Solhagavägen 1,3	Garage/Parkering	1965	0	0	0	0
6339	MYRSTUGUBERGET 12	Myrstuguberget 12	Örbrinken 6-10	Bostadsfastighet	1989	58	4 374	9	1 096
6340	SKEPPET 4		Botkyrkavägen 7	Bostadsfastighet	1960	54	3 072	2	97
6341	ORMEN LÅNGE 9	Regnbågen	Mastvägen 4	Förskola	1964	0	0	2	973
6401	BÄCKGÅRDEN 11	Myran Förskola	Bäckgårdsvägen 7	Förskola	1972	0	0	1	756
6402	MOGÅRDEN 4	Nejlilan Förskola	Mogårdsvägen 10	Förskola	1976	0	0	1	773
6403	VÅRBACKASKOLAN 4	Nyckelpigan Förskola	Vårbackavägen 4	Förskola	1974	0	0	1	741
6408	ÅNGSGÅRDEN 10	Ringblomman Förskola	Bäckgårdsvägen 10	Förskola	1974	0	0	1	757
6416	ÅNGSGÅRDEN 1		Bäckgårdsvägen 34 - 40	Bostadsfastighet	1973	99	7 070	7	1 484
6417	VÅRBY GÅRD 1:1	Myrstugan	Vårbackavägen 3	Övriga fastigheter		0	0	1	40
6418	ÅNGSGÅRDEN 3		Bäckgårdsvägen 20-24	Bostadsfastighet	1972	86	5 154	8	557
6419	ÅNGSGÅRDEN 4		Bäckgårdsvägen 12-18	Bostadsfastighet	1972	108	7 990	4	409
6420	BÄCKGÅRDEN 13		Lammholmsbacken 191 A	Idrottsanläggning	1995	0	0	2	215

	TOTAL YTA	ANSKAFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
		BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
	4 828	59 769	372	9 624	50 517	32 347	11 060	43 407	5 305	1 112	27	476	5 332
	2 825	3 719	2 130	1 367	4 483	17 087	6 654	23 741	2 949	1 061	20	448	2 969
	2 869	3 967	2 219	1 498	4 687	17 417	6 705	24 122	2 975	1 070	49	560	3 025
	2 806	25 482	2 219	3 085	24 616	19 460	6 630	26 090	3 377	1 214	14	563	3 391
	2 610	3 637	2 087	1 295	4 428	16 200	6 000	22 200	2 807	1 075	0	0	2 807
	6 521	18 879	4 861	6 611	17 130	39 504	14 841	54 345	6 514	1 088	545	1 019	7 059
	2 477	21 530	1 076	2 863	19 743	12 400	3 038	15 438	0	0	2 794	1 128	2 794
	0	0	0	0	0	17 000	6 600	23 600	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	17 701	6 863	24 564	0	0	0	0	0
	9 055	88 151	984	10 598	78 537	58 182	19 394	77 576	8 341	1 128	1 820	1 095	10 160
	0	0	0	0	0	17 046	6 627	23 673	0	0	0	0	0
	265	31	42	5	68	0	0	0	0	0	340	1 285	340
	140	563	117	93	586	301	168	469	0	0	159	1 137	159
	3 558	17 294	235	2 510	15 019	0	0	0	0	0	1 561	439	1 561
	7 409	161 652	527	15 277	146 902	0	0	0	0	0	14 316	1 932	14 316
	11 301	166 423	477	26 817	140 083	0	0	0	0	0	16 176	1 431	16 176
	402	12 721	1 036	1 344	12 414	0	0	0	0	0	1 053	2 619	1 053
	249 930	2 234 623	146 015	312 041	2 068 597	984 156	393 183	1 377 339	131 980		150 453		282 433
	115	1 344	0	175	1 170	0	0	0	0	0	143	1 240	143
	4 722	21 889	3 636	4 214	21 311	19 651	7 146	26 797	2 973	968	1 004	609	3 977
	3 181	6 218	1 917	2 339	5 796	14 997	5 337	20 334	2 969	967	86	786	3 055
	638	5 187	66	856	4 397	0	0	0	0	0	860	1 347	860
	3 663	22 452	2 169	4 314	20 306	17 947	6 113	24 060	3 337	1 031	346	810	3 683
	3 274	20 693	2 487	2 869	20 311	17 025	5 442	22 467	3 250	1 058	223	1 102	3 472
	3 315	20 090	1 992	2 388	19 695	15 277	5 669	20 946	3 348	1 028	84	1 450	3 432
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	7 136	38 943	5 431	4 217	40 157	35 869	12 072	47 941	6 660	1 039	1 186	1 632	7 847
	6 658	30 974	4 993	5 025	30 942	34 704	11 327	46 031	6 686	1 075	373	847	7 059
	6 671	33 143	4 972	5 043	33 073	34 799	11 374	46 173	6 890	1 083	177	566	7 066
	7 089	27 016	4 821	4 555	27 282	35 619	12 212	47 831	7 221	1 045	136	765	7 357
	0	5 373	273	452	5 193	4 957	385	5 342	0	0	0	0	0
	5 470	40 531	3 586	6 919	37 198	32 000	8 915	40 915	4 552	1 041	1 426	1 301	5 978
	3 169	6 681	2 427	2 497	6 611	14 951	5 316	20 267	2 956	962	76	787	3 032
	973	3 551	55	515	3 091	0	0	0	0	0	1 461	1 502	1 461
	756	2 821	58	441	2 437	0	0	0	0	0	1 223	1 617	1 223
	773	2 036	109	278	1 867	0	0	0	0	0	594	768	594
	741	5 579	74	616	5 037	0	0	0	0	0	616	831	616
	757	1 019	57	168	908	0	0	0	0	0	748	989	748
	8 554	53 122	9 862	12 870	50 114	38 978	13 959	52 937	6 697	947	1 079	727	7 776
	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	750	30
	5 711	17 081	6 489	3 793	19 777	28 295	9 663	37 958	5 103	990	505	906	5 608
	8 399	36 552	9 604	7 126	39 030	38 897	14 269	53 166	7 513	940	204	498	7 717
	215	4 630	133	316	4 447	0	0	0	0	0	1 588	7 386	1 588

Ekonomisk redovisning

FASTIGHET	FASTIGHETSNAMN	BENÄMNING	ADRESS	ÄNDAMÅL	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER		LOKALER	
						ANTAL	YTA	ANTAL	YTA
6421	ÄNGSGÅRDEN 6		Bäckgårdsvägen 2-6	Bostadsfastighet	1974	100	7 331	5	167
6422	ÄNGSGÅRDEN 7		Mogårdsvägen 21-39	Bostadsfastighet	1974	189	12 813	5	623
6423	ÄNGSGÅRDEN 8		Mogårdsvägen 3-19	Bostadsfastighet	1974	195	13 002	6	234
6424	LÖVGÅRDEN 1		Duvbergsvägen 4-46	Bostadsfastighet	1973	196	14 185	4	164
6427	BÄCKGÅRDEN 12	PärLAN Förskola	Lammholmsbacken 165	Förskola	1973	0	0	2	937
6432	VÅRBY GÅRD 1:14	Vårbybadet	Vårby Allé 70	Fritidsområde	1976	0	0	1	44
6451	VÅRBACKASKOLAN 3	Vårbackaskolan	Vårbackavägen 2	Grundskola	1974	0	0	1	2 693
6453	MOGÅRDEN 3	Grindstuskolan	Mogårdsvägen 14	Grundskola	1976	0	0	1	1 709
6455	BJÖRKGÅRDEN 5	Vårbyhuset	Vårby Allé 26-30	Grundskola	1971	0	0	4	10 994
6456	ÄNGSGÅRDEN 2		Bäckgårdsvägen 26-32	Bostadsfastighet	1973	122	9 002	9	277
6501	VÄRNET 27	Skansbergets Förskola	Värnvägen 27	Förskola	1997	0	0	1	963
6502	SKOGSBRYNET 2	Centrumhuset, Segeltorp	Chronas Väg 8	Centrumfastighet	1976	0	0	4	2 220
6503	JURINGEGÅRDEN 1	Juringe Gård-/Skolan	Patron Bergs Väg 13	Grundskola	1890	0	0	3	4 636
6504	RIDHUSET 1	Långängens Gård	Långängskroken 4	Idrottsanläggning	2000	0	0	2	2 020
6505	SKOGSHEM 2 O 4		Stråkvägen 15-17, Östänv 1 B	Omsorgsfastighet	2002	0	0	1	916
6506	SMISTA 3:3	Smista Fsk		Förskola		0	0	0	0
6507	SKANSEN 8, 9, 20, 21, 22	Segeltorpshallen	Skansberget 28 B, Fornminnesv 1 A	Förskola	2006	0	0	1	619
6508	ELLIPSEN 8		Långängskroken 1-3	Idrottsanläggning	2007	0	0	3	3 579
6511	GULSPARVEN 4	Västerängs Ip	Värnvägen 60	Tomtmark		0	0	0	0
6509	STIGFINNAREN 20	Segeltorpsskolan	Värnvägen 60 *tomtmark*	Tomtmark		0	0	0	0
6530	SKOGSBRYNET 3	Utsäljeskolan	Chronas Väg 12-18	Grundskola	1957	0	0	3	10 252
6531	UTSÄLJESKOLAN 2	Vattenledningsstugan	Byggmästarvägen 227	Grundskola	1977	0	0	4	6 130
6532	SPILLKRÅKAN 10	Gråshoppan Förskola	Rödhavevägen 18	Övriga fastigheter	1904	0	0	1	128
6541	GROSSHANDLAREN 10	Grottan Förskola	Byggmästarvägen 4	Förskola	1977	0	0	1	826
6542	BÅTSMANNEN 19	Hagen Förskola	Furuvägen 6	Förskola	1980	0	0	1	835
6543	SLÖJDAREN 25	Höjden Förskola	Hagvägen 4	Förskola	1975	0	0	2	898
6544	HÖJDEN 119	Lövsångaren/Trädgårdsånga	Dalvägen 63	Förskola	1979	0	0	1	719
6545	LÖVSÅNGAREN 3	Sländan Förskola	Lövsångarvägen 32-34	Förskola	1988	0	0	3	1 394
6553	GROSSHANDLAREN 11		Utmarksvägen 11	Förskola	1991	0	0	1	275
6554	BILDHUGGAREN 1	Klockspelet Förskola	Utsäljeleden 1, Furuvägen 1-3	Tomtmark		0	0	0	0
6560	LANTMÄTAREN 9	Luktburken Förskola	Jägmästarvägen 10	Förskola	1978	0	0	1	240
6562	ASSISTENTEN 44	Segelbåten Förskola	Gårdsvägen 16 A	Förskola	1973	0	0	1	300
6564	VÄKTAREN 11		G:A Södertäljevägen 170	Tomtmark		0	0	0	0
						1 900	125 599	169	67 546
7010	VÄSTERÄNGSJÖ 4:1			Vindkraftverk		0	0	0	0
						1 900	125 599	169	67 546

Totalt						8 123	514 859	1 290	569 577
---------------	--	--	--	--	--	--------------	----------------	--------------	----------------

TOTAL YTA	ANSKÄFFNINGSVÄRDE TKR		ACK AVSKRIVN TKR	PLANENLIGT RESTVÄRDE TKR	TAXERINGSVÄRDE TKR 2012			ÅRSHYRESVÄRDE TKR				TOTALT FÖR FASTIGHETEN
	BYGGNAD	MARK			BYGGNAD	MARK	TOTALT	BOSTÄDER	KR/KVM	LOKALER	KR/KVM	
7 498	22 105	8 555	4 862	25 799	35 481	12 999	48 480	6 889	940	105	631	6 995
13 436	41 668	15 766	9 673	47 760	62 374	23 147	85 521	11 955	933	511	820	12 466
13 236	40 474	15 509	8 996	46 987	61 561	22 881	84 442	12 112	932	122	522	12 234
14 349	58 492	16 391	14 614	60 269	67 444	24 996	92 440	13 327	940	98	599	13 425
937	3 552	84	338	3 298	0	0	0	0	0	1 489	1 589	1 489
44	177	18	30	165	0	0	0	0	0	50	1 128	50
2 693	5 610	204	843	4 970	0	0	0	0	0	2 112	784	2 112
1 709	21 063	361	1 828	19 595	0	0	0	0	0	1 557	911	1 557
10 994	144 376	473	13 972	130 877	0	0	0	0	0	15 102	1 374	15 102
9 279	47 448	10 621	7 820	50 250	43 799	15 931	59 730	8 487	943	174	627	8 661
963	20 435	250	3 213	17 472	0	0	0	0	0	1 979	2 055	1 979
2 220	16 108	454	2 415	14 148	0	0	0	0	0	2 200	991	2 200
4 636	96 354	6 500	10 170	92 684	0	0	0	0	0	8 814	1 901	8 814
2 020	11 152	1 031	1 410	10 773	0	0	0	0	0	2 141	1 060	2 141
916	21 719	1 546	2 443	20 822	0	0	0	0	0	1 910	2 085	1 910
0	25 000	0	42	24 958	0	0	0	0	0	0	0	0
619	18 959	0	1 600	17 359	0	0	0	0	0	1 472	2 378	1 472
3 579	111 750	38	7 825	103 963	0	0	0	0	0	4 610	1 288	4 610
0	0	26	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 252	207 774	417	15 035	193 156	0	0	0	0	0	21 566	2 104	21 566
6 130	56 175	427	5 553	51 049	0	0	0	0	0	7 786	1 270	7 786
128	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	206	26
826	2 425	82	347	2 160	0	0	0	0	0	646	782	646
835	10 339	119	1 180	9 278	0	0	0	0	0	878	1 052	878
898	1 735	109	216	1 629	0	0	0	0	0	885	985	885
719	7 335	83	931	6 486	0	0	0	0	0	761	1 058	761
1 394	15 421	213	2 385	13 249	0	0	0	0	0	1 662	1 192	1 662
275	6 648	82	1 096	5 634	0	0	0	0	0	511	1 859	511
0	0	20 352	0	20 352	0	4 096	4 096	0	0	0	0	0
240	3 572	33	555	3 050	0	0	0	0	0	313	1 305	313
300	4 561	25	722	3 864	0	0	0	0	0	393	1 310	393
0	0	0	0	0	0	1 522	1 522	0	0	0	0	0
193 145	1 429 353	164 979	192 100	1 402 233	654 625	234 771	889 396	122 925	18 862	94 037	63 082	216 962
0	0	0	0	0	25 900	0	25 900	0	0	0	0	0
193 145	1 429 353	164 979	192 100	1 402 233	654 625	234 771	889 396	122 925	0	94 037	0	216 962
1 084 436	10 899 502	611 809	1 623 324	9 887 986	4 106 643	1 596 267	5 728 810	540 232		747 920		1 288 152





Huge Fastigheter AB
Box 1073, 141 22 Huddinge
Besöksadress: Sjödalsstorget 7
Tel: 08-535 320 00
E-post: info@huge.se
huge.se
Org.nr: 556233-5900