

ÅRSREDOVISNING 2014
HUGE FASTIGHETER AB



ÅRSREDOVISNING 2014 | HUGE FASTIGHETER AB

PRODUKTION: Kärnhuset

REPRO: Republiq

FOTO: Håkan Lindgren, Johan Marklund, Johannes Liljesson, Åke E:son Lindman,
Johanna Åkerberg Kassel, Stephan Wirdal, Christian Hagward, Sofia Brattvall, Sara Rumar

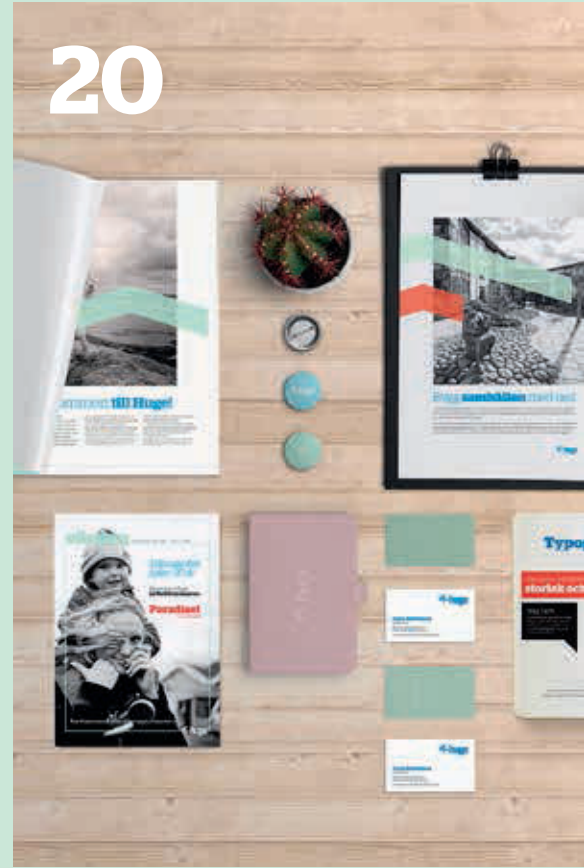
ILLUSTRATION: AQ Arkitekter, HMXW Arkitekter, Origo Arkitekter

TRYCK: Göteborgstryckeriet



Innehåll

Kort om Hüge	6	Styrelse	52
Viktiga händelser 2014	9	Ägardirektiv	53
Vd har ordet	10		
Strategisk inriktning	12		
Miljö	14		
Organisation	16		
Medarbetare	18		
En ny visuell identitet	20		
Ny IT-plattform förenklar	23		
Marknadsutblick Stockholm	24		
Marknadsutblick Huddinge	26		
Fastighetsbestånd	28		
Affärsområden			
Boende	34		
Kommunal service	40		
Kommersiell service	46		
		Ekonomisk redovisning	55
		5 år i sammandrag	56
		Förvaltningsberättelse	58
		Resultaträkning	60
		Balansräkning	61
		Kassaflödesanalys	63
		Noter till resultat- och balansräkningarna	64
		Revisionsberättelse	70
		Fastighetsförteckning	72



Det här är Huge Fastigheter

Huge Fastigheter AB är ett av Sveriges tio största kommunala fastighetsbolag.

Ägare är Huddinge Kommun. Fastighetsbeståndet består av lika stora delar bostäder och lokaler. Bland Huges lokaler finns förskolor, skolor, äldreboenden, friluft- 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.

VISION

Att skapa livskraft i Huddinge.

UPPGIFT

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.

VÅRA FASTIGHETER

Antal bostäder

8 147

Varav:

- Studentbostäder	728
- Plus 65 lägenheter	332
- Ungdomslägenheter	31
- Kollektivbostäder	26

Antal skolor och förskolor

129

Varav:

- Förskolor	90
- Grundskolor	34
- Gymnasier	5

Antal friluft- och idrottsanläggningar

16

Antal köpcentrum

3

Uthyrningsbara ytor, kvm

1 089 735

Varav:

- Bostäder	516 510
- Lokaler	573 225

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.



Den omtänksamma **samhällsbyggaren**

Genom vår verksamhet är vi med och skapar ett Huddinge att utvecklas i, genom livets olika skeden. Vi tror att lösningar som är bra för både människa och miljö, är mer lönsamma än snabba kortsiktiga vinster. Det är därför vi bygger klimatsmarta hus som gör av med mindre energi. Det är också därför vi tar ett socialt ansvar i att skapa miljöer som bidrar till trygghet och mångfald. Det är vårt jobb att se till att lekplatserna på våra gårdar är säkra, att det finns blomstrande

rabatter på äldreboendet och att det finns ett apotek i närheten så att oroliga mammor och pappor kan köpa näsdroppar till sina barn. Det är vi som bygger idrottshallar så att ungdomarna får en meningsfull fritid. Det är också vi som tar ansvar för att utveckla nya och attraktiva miljöer där människor vill bo, mötas och umgås. Allt det här gör oss till så mycket mer än ett fastighetsbolag. Det gör oss till samhällsbyggare.

Resultatet i korthet

2014 (2013)

Omsättningen ökade till **1343,6 mnkr** (1 320,3), varav hyresintäkterna var **1300,9 mnkr**.

UNDER 2014
FÖRVÄRVADES FASTIGHETERNA

Posthemmanet 7
Väktaren 8
Skansen 22

Resultatet efter
finansnetto blev

40,4
mnkr (23,6),

en förbättring med **16,8**
mnkr jämfört med 2013.

Rörelseresultat (mnkr)
252,6 (242,5)

Vi investerade i
mark och byggnader för

651,4 (489,6)
mnkr

Driftnettot ökade till

723,3 (673,2)
mnkr, motsvarande **3** procent.

Under 2014 sålde vi fastigheter för **11,7 mnkr** (201,1), där realisationsvinsten uppgick till **5,7 mnkr** (136,1).

Försäljningen avser två bostadsrätter på Klockarbacken i centrala Huddinge, Klockspelets förskola och omsorgsfastigheten Svarvaren.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE, mnkr

	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	1 344	1 320	1 284	1 246	1 204
Resultat efter finansiella poster	40	24	44	32	29
Balansomslutning	10 382	9 986	9 985	9 865	9 539
Fastighetslån	7 260	7 010	6 960	6 870	6 475
Soliditet, %	22,8	23,5	23,2	23,7	24,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,4	3,1	2,8	2,6
Avkastning på eget kapital, %	1,3	1,1	4,2	0,3	neg
Direktavkastning fastigheter, %	6,0	6,2	5,3	4,8	4,2

Jämförelseåren 2013 och 2012 har omräknats utifrån föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Viktiga händelser 2014

Organisation

- Vår nya vd, Sophia Mattsson-Linnala, tillträdde sin tjänst i juni.
- Vi genomförde en kartläggning av vår omorganisation från 2013 och identifierade de förbättringar som är nödvändiga.
- Vi fortsatte att förstärka de strategiska funktionerna på Hüge med specialister på bolagsjuridik, fastighetsvärdering och kundservice.

Produktion

- Vi började bygga Glömstaskolan, med plats för 720 elever i klass F-9.
- Våra 24 nya lägenheter vid Storrétsvägen i Skogås blev klara för inflyttning.
- Vi tog ett första spadtag för Skogås Rackethall.
- Vi drog igång bygget av förskolan Nytorps mosse, vars utformning och lekgård inspirerats av Reggio Emilia-filosofin.
- Förskolan Väktaren i Segeltorp invigdes. Det var den tredje av tre likadana förskolor byggda som energisnåla passivhus.
- Flera stora ombyggnader och upprustningar genomfördes och påbörjades, bland annat av Sågbäcksgymnasiet och Kvarnbergsskolan.

Kunder

- Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad hos Hüge ökade till 7,6 år (7,3 år).
- Webbsidorna för våra centrum blev responsiva och anpassas nu även till mobiltelefoner och surfplattor.
- Vi tog fram en ny grafisk profil som kommer att implementeras under 2015 och som ska hjälpa oss att kommunicera på ett enhetligt sätt som överensstämmer med vår värdegrund.

Styrning

- Vi införde en ny telefoniplattform som förenklar kontaktvägarna till Hüge och förbättrar vår kundservice.
- Vi lät en upphandlad leverantör ta över ansvaret för vår IT-drift. Nu kan vi fokusera på att utifrån externa och interna behov ta fram nya och förbättrade funktioner, istället för att övervaka den dagliga IT-driften.
- En förstudie visade att projektet Paradiset för Huddinge Centrum inte skulle blivit ekonomiskt hållbart och därför beslöt vi att göra ett omtag. Projekt Paradiset innehöll bland annat planer på ett nytt kulturhus, nya bostäder, butiker och fler kontor.

Miljö

- Vi sänkte våra koldioxidutsläpp med 7,7 procent, jämfört med 2013. Vi minskade också vår energianvändning med 2,5 procent jämfört med 2013.
- Vi uppnådde målet att erbjuda 20 procent av våra bostadshyresgäster möjlighet att sortera sitt matavfall.



Ett halvår av **lärande och analys**

Det händer så mycket på Huga att mitt dryga halvår i bolaget känns som flera år. Besök i våra områden och samtal med alla kunniga medarbetare har hjälpt mig att sätta mig in i Hugas verksamhet och väsen. Den breda fastighetsportföljen med både bostäder och lokaler för kommunal och kommersiell verksamhet tycker jag utgör en unik och spännande helhet. Vi kan med stolthet kalla oss samhällsbyggare.

Jag har också under den här tiden velat förstå hur den nya matrisorganisationen som skapades 2013 landat. En genomgång visar att den har många fördelar, men vi behöver fortfarande skriva en del i strukturen för att kunna möta alla våra utmaningar på bästa sätt.

Nya moderna skolor

En av de utmaningar vi har framför oss är att möta befolkningsstillväxten i Huddinge. Under 2014 började vi bygga flera nya skolor och förskolor, avgörande beslut för att unga invånare i kommunen ska få förutsättningar till ett bra liv. Det känns roligt att följa dessa moderna byggen som har både miljö och pedagogik i fokus.

Hållbara investeringar

Vår ambition är självklart att också fortsätta bygga bostäder. De nya lägenheterna i Skogås som blev klara under året är bara början. Vi vill öka byggtopot, men vi måste också fördjupa vår kunskap om marknaden, för att mer exakt veta vad människor i behov av en ny bostad i just Huddinge vill ha.

Under våren pågick en förstudie i projektet Paradiset för Huddinge Centrum, där vi undersökte förutsättningar och ekonomiska konsekvenser av att genomföra bygget. Paradiset innehöll bland annat planer på ett nytt kulturhus, nya bostäder, butiker och fler kontor. Beräkningarna visade att projektet inte var ekonomiskt hållbart, det skulle blivit för dyrt och därför beslutade vi att ta ett omtag, där ambitionen förstås fortfarande är att skapa levande mötesplatser och attraktiva bostäder i Huddinge Centrum.

Dialog med hyresgästerna

Vi har även att tackla det stora behovet av renoveringar i våra äldre fastigheter, där vi försöker väga det tekniska behovet i husen mot hyresgästernas önskemål och betalningsförmåga. Vad är en rimlig renovering som förbättrar standarden och till vilken kostnad ska den ske? Det vill vi komma fram till tillsammans med hyresgästerna.

Svagt positivt resultat

Nya krav på hur fastighetsbestånd ska värderas har inneburit betydande nedskrivningar på våra kommunala lokaler, vilket påverkar årets ekonomiska resultat

före skatt. Sett till enbart rörelseresultatet är bilden mer positiv. Den milda vintern gav oss en låg kostnad för såväl snöröjning som värme. Vår skidbacke Flottsbro skulle dock behövt lite mer snö.

Långsiktighet och stabilitet

Under 2015 fortsätter vi jobba för att skapa en långsiktigt hållbar organisation och en stabil ekonomi. Vi arbetar också med att underlätta våra kunders vardag. Vår kundportal på webben ska bli lättare att använda, få en ny design och äntligen kunna nå från surfplattor och smarta telefoner. Vi har också stora nybyggnationer och renoveringar på gång, och fortsätter arbetet med att se över vår hyressättningsmodell tillsammans med Hyresgästföreningen. Vår ambition är att ha ett mer rättvisande system där människors preferenser är utgångspunkten. Och så ska vi hjälpa fler hyresgäster att komma igång med sortering av matavfall – för miljöns skull. Detta och mycket, mycket mer!



Sophia Mattsson-Linnala

Strategiområden 2015

Med grund i ägardirektiven har Huga definierat fem strategiområden. Nya ekonomiska krav och hårdare konkurrens kräver affärsmässighet, men det måste ske i balans med vårt samhällsansvar.

UTHÅLLIG EKONOMI

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

GODA KUNDRELATIONER

Goda kundrelationer är grunden för Hugas verksamhet. Vi utvecklar och vårdar dessa relationer 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.

HÅLLBAR MILJÖ

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

EFFEKTIV VERKSAMHET

Förändrade krav från kunder, ägare och myndigheter kräver en effektiv och ändamålsenlig organisation som kan agera på en konkurrensutsatt marknad. Vi måste också ha ett varumärke som attraherar, effektiva arbetsmetoder och anpassade stödverktyg.

AKTIVT MEDARBETARSKAP

Varje medarbetare ska se sig som en del i ett sammanhang där alla har en funktion och ett eget ansvar att bidra med lojalitet, effektivitet och samarbete. Man ska känna stolthet och ägande för sina arbetsuppgifter.

MÅL & FOKUS 2015

För att uppnå våra ekonomiska mål och vara rustade för kommande renoverings- och investeringsbehov behöver vi förbättra vårt ekonomiska resultat på driftnettonivå.

Vi fortsätter att utveckla affärsmodellen och utveckla ekonomistyrningen. Ett investeringsråd kommer att skapas för att få en totalbild av bolagets investeringsbehov. Vi ska säkerställa affärsmässiga investeringar.

MÅL & FOKUS 2015

För att tillgodose kommunens behov av lokaler ska vi aktivt förbättra samarbetet med de kommunala förvaltningarna samt föreslå och diskutera nya lösningar. För att möta bostadsbristen vill vi starta minst ett bostadsprojekt under året.

Vi ska ta fram förslag på förbättringar i våra centrum och skapa förutsättningar för våra kommersiella kunder att göra bra affärer. Kundmätningar bland hyresgäster för samtliga affärsområden kommer att genomföras under året.

MÅL & FOKUS 2015

För att uppnå våra ambitiösa energimål fortsätter vi bland annat att energieffektivisera vårt fastighetsbestånd. För att minska koldioxidutsläppen optimerar vi vår fordonspark samt minskar energianvändningen för värme och varmvatten.

Genom att öka grönytefaktorn ska vi skapa mer hållbara utemiljöer, minska kostnaderna för skötsel samt ge våra hyresgäster en mer trivsam närmiljö. Under 2015 ska 40 % av våra bostadshyresgäster ha möjlighet att sortera sitt matavfall.

MÅL & FOKUS 2015

Under 2015 kommer arbetet med processer, rutiner och arbetssätt att fortsätta. Tydliga utvecklings- och införandeplaner för nya och förbättrade funktioner ska säkerställa att våra

stödsystem verkligen tillför nytta och stödjer vår affärsmodell. Den nya grafiska profilen införs successivt i all vår kommunikation. En ny webb (huge.se) kommer att lanseras med ett gränssnitt som fungerar på alla typer av digitala enheter.

MÅL & FOKUS 2015

För att öka vårt medarbetarindex ska vi tydliggöra och säkerställa att alla vet sitt ansvar och sin befogenhet samt ge möjlighet till utveckling. För att attrahera nya medarbetare ska vi ha kontakt

med skolor och övriga aktörer och upplevas som en professionell arbetsgivare med ett starkt varumärke. Under 2015 är fokus att engagera och skapa delaktighet i förändringsarbetet hos alla medarbetare.

Hållbar miljö

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

ENERGI OCH KOLDIOXID

Huge arbetar kontinuerligt för att minska användningen av el, värme, kyla och transporter samt söker nya möjligheter att använda fossilfria energikällor.

Huges långsiktiga mål för koldioxidutsläpp och energianvändning:

- Minska koldioxidutsläppen från egen energianvändning med 28 procent till 2020, jämfört med 2008.
- Minska energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent till 2020 och med 50 procent till 2050, jämfört med 2008.

Huges tidigare mål att minska sin energianvändning med 20 procent till år 2020 uppnåddes redan under 2014. Målet utgick från det klimatmål som EU satte upp för 2020.

Åtgärder som minskat energianvändningen:

- Energiåtervinning
- Byte till eleffektiv utrustning
- Injustering av ventilation
- Lågenergiteknik i belysning och fläktar
- Superisolerande material i väggar och tak vid renoveringar och nyproduktion

Huge köper ursprungsmärkt el från vindkraft och vattenkraft, därför att den är helt koldioxidneutral. Dessutom har vi ett eget vindkraftverk som täcker tio procent av vårt elbehov.

MATERIALVAL

När Huge väljer material till sina hus granskas materialens inverkan på miljön. Materialen ska hålla länge, vara giftfria och estetiskt tilltalande.

Ett flertal av Huges fastigheter är certifierade med märkningen Miljöbyggnad via Green Building Council. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska byggregler med målet att skapa miljömässigt hållbara byggnader. Märkningen innebär höga krav på en byggnads energibehov, vilka materialval som görs samt krav på olika inomhusmiljöaspekter. Tillsammans bidrar kraven till en sund och god brukarmiljö.

GRÖNYTOR

Huge arbetar för att öka den biologiska mångfalden samt för att skapa och utveckla mångsidiga grönytor.

AVFALL

Genom att sortera och återvinna avfall bidrar vi till att mängden sopor och giftigt avfall minskar. Huges boende och lokalhyresgäster erbjuds goda möjligheter att sortera sitt avfall.

Under året definierades våra fastigheters grönytefaktor, ett mått på den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster. Cirka 50 olika parametrar påverkar vilken faktor en yta får. Till exempel hur stora träd som finns på tomten och vilken art de är. Annat som påverkar positivt är bikupor, öppet vatten och buskar som attraherar fjärilar.

Huges koldioxidutsläpp

7,2 kg (7,8)
CO₂/m²/år

Sedan 2008 har Huge minskat sin CO₂-belastning med 25 %.

Huges energianvändning

156 (160)
kWh/m²/år

Sedan 2008 har Huge minskat sin energianvändning per kvadratmeter med 21 %



Huge är
miljöcertifierade enligt
ISO 140001

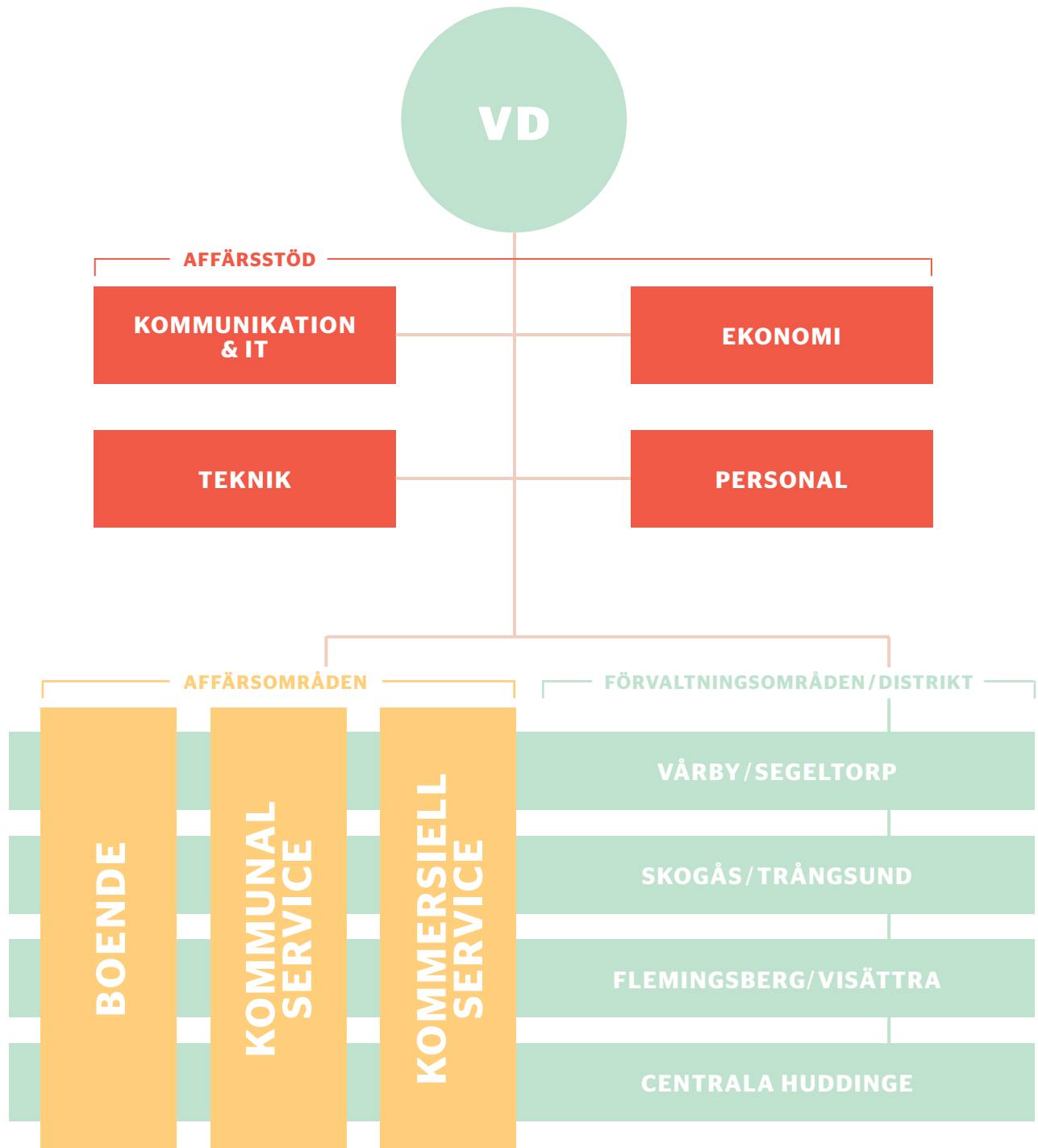
Det är ett kvitto på att vi prioriterar miljö och att vi målmedvetet och systematiskt arbetar för att bygga ett hållbart samhälle.

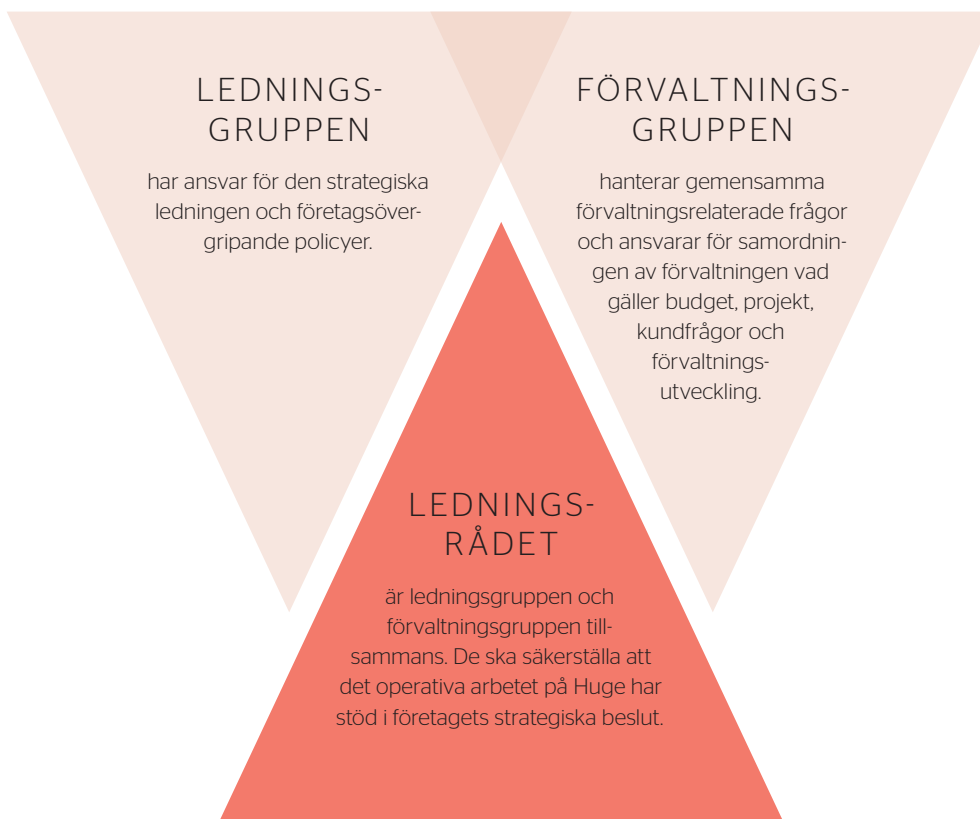
Huge har länge arbetat aktivt med hållbar utveckling och en viktig del i miljöstrategin är kretsloppstänkandet. Matavfall är en resurs som kan och bör tas tillvara. Botkyrkavägen 3 var först ut under 2014 i ett pilotprojekt med möjlighet att sortera sitt matavfall. Engagemanget var stort – mer än hälften av hushållen deltog. En påse matavfall ger 2,5 kilometers körning på biogas.

40%

av Huges hyresgäster ska erbjudas möjlighet att sortera sitt matavfall under 2015.
20 % fick möjligheten redan under 2014.

Organisation och ledning





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, arkiv, IT- & telefonisystem, registratur och kontorsservice.
- **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.

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 affärsutveck-

ling. 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.

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



Line Aase

KUNDTJÄNSTCHEF

På Huge sedan februari 2014



Erik Yfver

DRIFTCHEF

På Huge sedan maj 2012

Vad är kundservice för dig?

Kundservice handlar om relationen med våra kunder, där tydlighet och transparens är ledord. Kunderna ska alltid veta och känna sig trygga i vad som de kan förvänta sig av oss, vad vi gör och står för. Det rör allt ifrån hur vi kommunicerar till de rutiner och riktlinjer vi har.

Hur ser en dag ut för dig?

Det varierar mycket och det är något jag tycker väldigt mycket om. Vissa arbetsuppgifter kräver snabbt agerande, såsom ett kundklagomål. Andra innebär ett mer strategiskt och långsiktigt helhetstänk, såsom hur vi ska jobba med kundservice i framtiden. Mycket av mitt arbete gör jag tillsammans med andra, då hittar vi snabbt de bästa lösningarna.

Vad jobbar du med just nu?

Just nu jobbar jag mycket med vår process för felanmälan och försöker se hur vi kan förenkla och förkorta tiden från inkommen felanmälan till att kunden fått återkoppling på utfört arbete. Det är när vi alla jobbar likadant som vi kan möta kundens förväntningar på bästa sätt.

Hur trivs du?

Mycket bra! Huge är en välkomnade arbetsplats. Det finns en hjärtlig stämning och många fina kollegor med ett genuint engagemang och ett starkt driv framåt, något som ger mig massor med energi.

Fram till för bara några månader sen jobbade du som drifttekniker. Vad gör en sådan hos Huge?

Vi ser till att allt fungerar som det ska i fastigheterna, att de är energieffektiva och att de går driftsnålt. Som drifttekniker inspekterar och justerar man ventilation, elinstallationer och fjärrvärmeanläggningar. Då kollar vi bland annat på vattentemperatur, att alla pumpar går bra och att det inte är några läckage.

Nu har du en ny roll, som driftchef. Hur kommer det sig att du tog steget från drifttekniker till driftchef?

Jag var intresserad av att ta mer ansvar och ha större möjlighet att påverka driften av fastigheterna. Jag tyckte också att personalansvaret lät spännande och ansvarsfullt, något som skulle passa mig. Jag är bra på att ta och läsa av människor. Jag känner mig oftast avslappnad i andras sällskap och är bra på att lyssna.

Hur trivs du i den nya rollen?

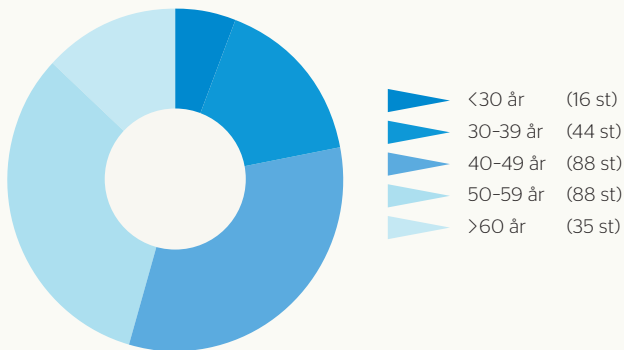
Bra! Jag känner att jag utvecklas och att jag får nya perspektiv på Huges verksamhet. Jag tycker om att vara delaktig i de beslut vi tar om våra fastigheter och att hitta nya lösningar på våra utmaningar. Och så träffar jag många människor och har möjlighet att påverka min arbetsdag.

Om du skulle rekommendera Huge som arbetsgivare, vad skulle du säga då?

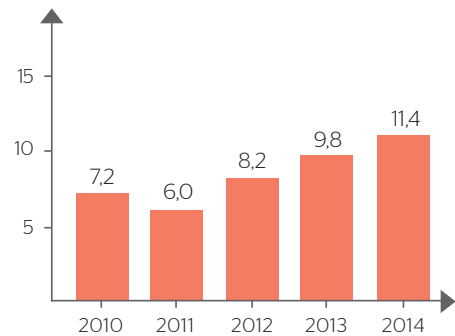
Att det är en bra arbetsplats där det finns många intressanta arbetsuppgifter, och där det är avslappnat och kamratligt. Det känns roligt att gå till jobbet. Och så har vi flexitetid och möjlighet att nyttja det när man behöver.

Huges medarbetare 2014 (2013)

Åldersfördelning



Personalomsättning, %



Tillsvidareanställda

271 (281)

varav **96** (97) kvinnor och **175** (184) män

Fördelningen mellan tjänstemän & fastighetsarbetare

130 (132)
tjänstemän

141 (149)
fastighetsarbetare

10,3 (10,2)

genomsnittlig anställningstid (år)

Medelålder
47,5 år (47,2)

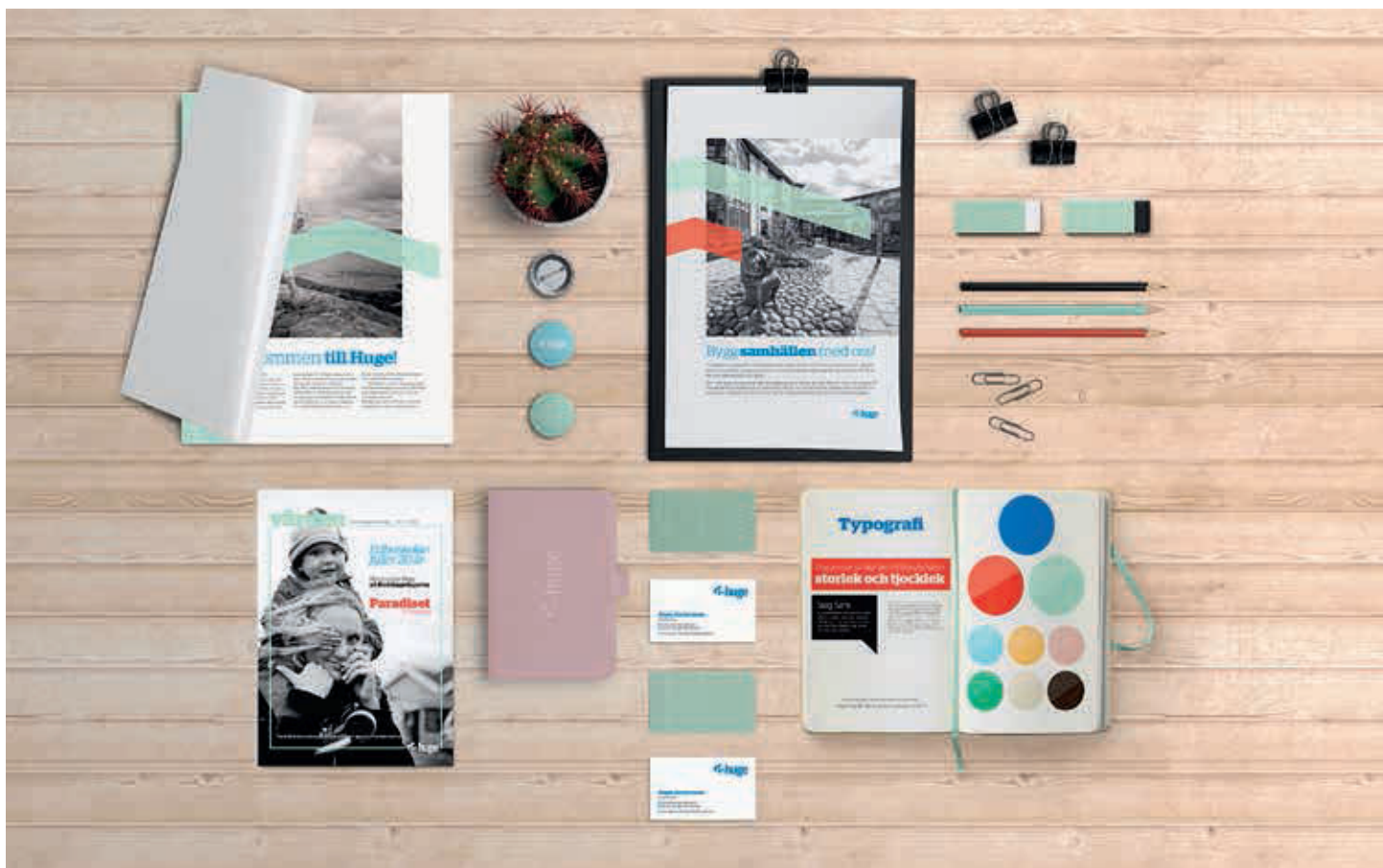
Sjukfrånvaro av antal arbetade timmar
4,61% (4,15)

40 (33) **SOMMAR JOBBARE**

(antal ungdomar exkl. Tillsammans för Vårby)

En ny **visuell** **identitet**

Under 2014 tog Huga fram en ny grafisk profil som ska hjälpa bolaget att kommunicera på ett mer modernt sätt. Kunderna upplever den nya identiteten som varm, professionell och vänlig.



– Det har varit viktigt för oss att under hela arbetsprocessen stämma av med både kunder och medarbetare. Den sista enkätundersökningen visade att vi hade träffat mitt i prick, säger Alexandra Göransson som är chef för kommunikation och IT på Huga.

Framför oss på bordet i hennes arbetsrum ligger ett stort ark som visar de olika inslagen i den nya grafiska profilen. Där finns alltifrån en helt ny färgpalett till nya typsnitt och grafiska mönster.

Den nya grafiska profilen utgår från den strategiska varumärkesplattform som utarbetades för tre år sedan för att definiera vad Huga är, vad bolaget gör, hur och varför. Bakgrunden är att allmännyttiga bolag numera jämförs med privata aktörer. Det innebär större krav på att bolagets verksamhet ska vara modern, attraktiv och konkurrenskraftig.

– Varumärkesplattformen och den nya grafiska profilen är en konsekvens av denna

utveckling, säger Alexandra Göransson. Arbetet med att ta fram en ny varumärkesplattform påbörjades redan 2011 och resulterade bland annat i tre nya värdeord som beskriver det som ska genomsyra Huga: Livskraft, Professionell, Omtanke.

– Att definiera det gav oss något att ta avstamp från i vårt fortsatta arbete. Vi såg ett kommunikativt behov av nya grafiska verktyg som stärker bilden av den Huga vill vara, en omtänksam samhällsbyggare som skapar livskraft i Huddinge, säger Alexandra Göransson.

En grafisk profil är viktigt för att ett företag ska kunna kommunicera på ett enhetligt sätt som speglar organisationen och vad den står för, menar Emma Andersen. Hon är art director och designer på Kärnhuset, kommunikationsbyrå som har arbetat fram den nya grafiska profilen åt Huga.

– När man ser materialet ska man med en gång kunna se vilket företag som är avsändaren, samtidigt som man ska få ett intryck

av företaget som överensstämmer med dess värden och ”personlighet”, säger hon.

Emma Andersen tycker att utmaningen var att verkligen få fram Huges anda och identitet. Hur visualiserar man och får fram känslan av de värdeord som Huga identifierar sig med i färgernas samspel, grafiska element och övergripande layout?

– Vi arbetade mycket med att det visuella

“Det visuella uttrycket ska kännas varmt, mänskligt och tillmötesgående.”

uttrycket ska kännas varmt, mänskligt och tillmötesgående samtidigt som det ska vara nytt, proffsigt och ha en kärna av livskraft. Vi utvecklade även riktlinjer för tonalitet



så att Huga både ser ut, låter och känns som en omtänksam samhällsbyggare. Det tycker jag att vi lyckades med, säger Emma Andersen.

Den tidigare grafiska profilen var väldigt begränsad med få verktyg. Nu finns det fler färger att välja mellan, nya typsnitt och grafiska element som dessutom har en tydlig koppling till fastighetsbranschen.

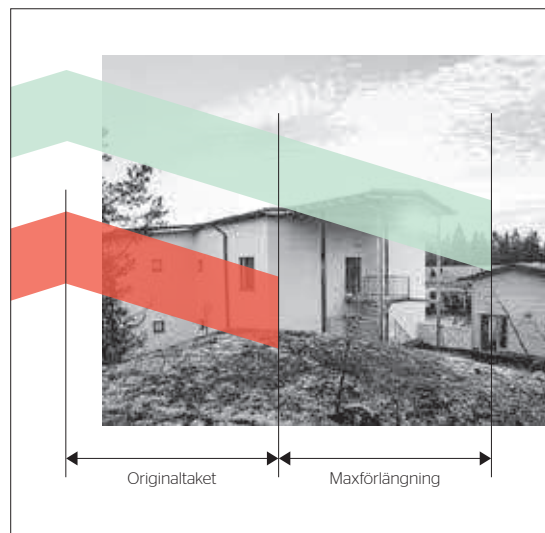
– Vi har bland annat tagit fram ett unikt designat mönster som vi kan använda på olika sätt, säger Alexandra Göransson och pekar på en ljus mintgrön kudde på en stol. Kudden har ett vitt zickzackmönster som för tankarna till hustak, parkettgolv, balkonger eller löv.

När färgerna testades i referensgrupperna var det flera som sa att den ljusgröna färgen gav associationer till Huges miljöarbete. Det är viktigt att den nya grafiska profilen ligger rätt i tiden, men också att den är långsiktigt hållbar och känns modern länge.

– Det har även varit viktigt för oss med en rimlig kostnad för projektet både utifrån ett långt och kort perspektiv, säger Alexandra Göransson. Hon tillägger att allt inte är helt nytt. Loggan är nästintill oförändrad och behåller den blå färgen.

– Det finns en trygghet i det. Det är ju inte meningen att vi ska uppfattas som ett helt annat bolag, bara ett mer modernt. Dessutom betyder det att vi inte behöver åka runt och byta ut loggan på alla hus. Det är bättre för både ekonomin och miljön, säger Alexandra Göransson.

Arbetet med att ta fram den grafiska profilen pågick hela 2014. Under 2015 kommer det nya börja synas steg för steg i Huges material, både tryckt och digitalt. Årsredovisningen för 2014 är ett bra exempel på hur nya Huga ser ut.



”Ny IT-plattform förenklar vardagen för kunderna – och oss själva”

Under 2014 lade Huge ut IT-driften på en extern leverantör. På så vis kan bolaget fokusera mer på att utveckla digitala funktioner och nya användarvänliga lösningar för både medarbetare och hyresgäster.

– När vår IT-utrustning började bli gammal och behövde bytas ut kunde vi välja mellan att investera i nya datorer och servrar på egen hand, eller att lägga ut det på en extern leverantör. Vi kom fram till att det mest effektiva och säkra alternativet var att lägga ut IT-driften, säger Anna Sundquist, som är operativt ansvarig för IT-arbetet.

Att outsourca IT-driften är vanligt i dag och kostar egentligen inte mer än att ha IT-driften internt. Den stora vinsten är drift-säkerheten.

– En IT-driftleverantör är expert på just det här området och har alltid någon på plats som sköter om våra IT-system, även under ledigheter och semestrar. Det innebär att vi är mindre beroende av specifika personer hos oss på Huge. Dessutom ser de till att vår IT- och datormiljö alltid är uppdaterad och modern. På så sätt undviker vi driftstopp och arbetar mer proaktivt, säger Anna Sundquist.

Upphandlingen blev klar i januari 2014. Då skrev Huge kontrakt med ett företag som levererar tjänsten IT-drift med IT-arbetsplatser, systemdrift, servicedesk och IT-infrastruktur. Sedan påbörjades införandeprojektet där leverantören inventerade Huges IT-miljö och bytte ut alla datorer, berättar Anna Sundquist och pekar på den nya bärbara datorn på hennes skrivbord.

Dessutom flyttades Huges IT-system över till leverantörens egna serverhall.

– Det var ett omfattande arbete som inte fick störa Huges dagliga verksamhet för mycket. Men det har gått bra och smidigt, säger Alexandra Göransson, chef för kommunikation och IT.

Ledorden i upphandlingen var: Flexibilitet, effektivitet och mobilitet. Numera arbetar Huge till exempel i en Citrix-miljö, vilket innebär att medarbetarna inte är beroende av en särskild dator utan kan komma åt sina system, filer och mejl var de än befinner sig.

En annan stor vinst med att lägga ut IT-driften är att Huge nu kan fokusera mer på strategisk IT-utveckling i stället.

– Vi kan rikta in oss på att utveckla och förbättra vårt IT-stöd och våra digitala funktioner, både för medarbetare och hyresgäster, säger Alexandra Göransson.

Bland annat ska Huges hemsida och kundportal bli mer användarvänlig. Det är något som bolaget kommer att lägga fokus på under 2015.

– Med den nya IT-plattformen har vi fått en bra grund som kommer att förenkla vardagen för våra kunder och oss själva, säger Alexandra Göransson.

Stockholm växer

Storstockholm växer och trycket på kranskommunerna ökar. Stockholm är fortsatt ohotad etta vad gäller attraktivitet i fastighetsbranschen i Sverige.

En femtedel av Sveriges befolkning, 2,2 miljoner människor, bor i Stockholms län. Stockholm växer ständigt och antalet invånare beräknas öka med ytterligare en halv miljon fram till år 2030. Störst procentuell befolkningsutveckling förväntas ske i Solna, Nacka och Huddinge. De nyinflyttade skapar behov av nya bostäder och service. Fastighetsmarknaden i Stockholmsområdet fortsätter därmed att visa på en långsiktig positiv utveckling och stor efterfrågan. Alla kommuner i Storstockholm har även ett stort tryck på nyproduktion.

Stark utveckling

Trots den tuffa ekonomiska situationen i Europa är utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden stark. Transaktionsvolymen under 2014 var över 150 miljarder kronor och det gör 2014 till ett rekordår. Motsvarande volymer år 2013 och 2012 är 91 respektive 107 miljarder kronor. Stockholmsmarknaden står, som tidigare år, för den största andelen.

En femtedel av Sveriges befolkning, 2,2 miljoner, bor i Stockholms län.

Investeringsintresset för bostadsfastigheter är fortfarande stort men man ser större ökning i transaktionsvolymen inom handel, samhällsfastigheter och hotell. Ett annat segment där man ser ett ökat intresse

är logistikfastigheter i viktiga knutpunkter, som en följd av den ökade e-handeln.

Samhällsfastigheter i fokus

Kommunernas fastighetsinnehav och andra samhällsfastigheter är heta investeringsobjekt då de anses vara trygga investeringar med långsiktiga hyresgäster. Flera nya fastighetsbolag, varav många med pensionskapital, är idag specialiserade på samhällsfastigheter. Under 2014 bytte flera samhällsfastigheter i Stockholms kranskommuner ägare. De flesta försäljningar sker fortfarande inom den privata sektorn, men med allt fler kommuner och landsting som vill sälja ökar utbudet. Om detta kommer att ändras nu när den politiska kartan ritats om i flera kommuner återstår att se.

Kontor ökar attraktionskraften

Många vill arbeta nära sin bostad. Därmed är utbudet av såväl attraktiva bostäder som arbetsplatser avgörande för kommunernas attraktionskraft och näringslivets fortsatta tillväxt. Norrortskommunerna har fler arbetsplatser och har därmed även en högre attraktivitet på bostadsmarknaden med högre försäljningspriser. Samtidigt etablerar sig allt fler företag i Norrort. I Söderort har vi därmed en utmaning i att attrahera företag och skapa arbetsplatser så att fler kan bo och arbeta söder om Stockholms innerstad.

På kontorshyresmarknaden i Stockholmsregionen ser vi lägre vakansnivåer och något högre hyresnivåer. Stor efterfrågan finns på moderna kontor i attraktiva lägen, det vill säga lägen med bland annat goda kommunikationer och god service.

Populärast är Stockholms innerstad följt av Solna/Sundbyberg och Kista.

Stabil allmännytta

Trycket på bostadsmarknaden i Stockholmsområdet är fortsatt stort och marknaden för allmännyttiga bostäder är stark och stabil. I Stockholms län uppger alla kommuner att de har ett underskott på bostäder. Kommunerna bedömer att det totalt behövs ett tillskott på nästan 79 000 bostäder de närmsta fem åren, med tyngdpunkt på hyres- och bostadsrätter. Bristen på mark i innerstaden ökar trycket på kranskommunerna att producera bostäder.

Behov av att finansiera nybyggnation samt underhåll av rekordårens bostäder gör att fler allmännyttiga bolag väljer att sälja delar av beståndet. År 2013 såldes 10 000 lägenheter medan 9 900 lägenheter köptes eller byggdes av de allmännyttiga bolagen i Sverige. Med andra ord minskade det allmännyttiga beståndet.

Nya krav på infrastruktur

Det är inte bara trycket på bostäder som ökar i Stockholm, nya krav ställs även på infrastrukturen då staden växer. Planerade infrastrukturprojekt som kommer att påverka kommunerna söder om staden är Förbifart Stockholm samt Södertörnsleden. Landstinget i Stockholms län har även gett sitt godkännande till fortsatt planering för Spårväg syd som ska binda ihop Flemingsberg och Kungens kurva-Skärholmen med Fruängen och Älvsjö. De planerade infrastrukturinvesteringarna kommer att påverka fastighetsvärdena i regionen positivt och Spårväg syd skapar möjligheter till helt nya stadsdelar i kollektivtrafiknära lägen.

NAI SVEFA Fastighetsindex 2014*

STOCKHOLMSREGIONEN

Stockholm	90
Solna	76
Sundbyberg	74
Täby	72
Nacka	71
Sollentuna	67
Danderyd	64
Lidingö	63
HUDDINGE	52
Upplands Väsby	50
Värmdö	50
Ekerö	49
Tyresö	49
Vallentuna	48
Vaxholm	48
Järfälla	47
Österåker	43
Haninge	43
Upplands-Bro	43
Nynäshamn	41
Södertälje	38
Salem	37
Botkyrka	34

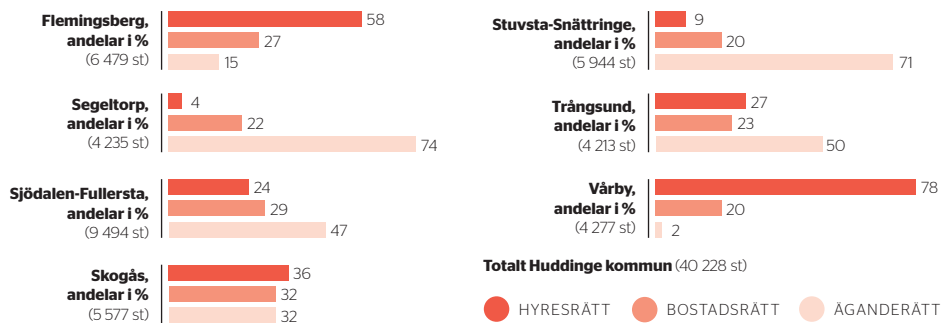
* NAI Svefa Fastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal. Indexet är ett rankingsystem för ortens fastighetsmarknad där underlag för analysen utgörs av offentlig kommunstatistik, investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt NAI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



Huddinge är Stockholms näst största kommun med:

- 104 185 invånare
- En yta på 141 kvadratkilometer
- En tredjedel av ytan är naturreservat
- Fem pendeltågsstationer, två tunnelbanestationer samt en fjärrtågsstation

BOSTADSBESTÅNDET I HUDDINGE KOMMUN 2012
UPPDELAT PÅ KOMMUNDELAR



Spännande utveckling i Huddinge

Huddinge är en växande framtidskommun där Huga Fastigheter som den största fastighetsägaren är en viktig aktör. Våra bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler följer Huddingeborna genom livet.

Fler vill till Huddinge

En av de tre mest populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. Det är Huddinge kommuns vision. Huddinge är också en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Många upptäcker att Huddinge har en unik kombination av närhet till både naturområden och Stockholm city samt ett brett utbud av shopping och service. Kommunen växer med drygt 2 000 nya invånare per år och är den näst största kommunen i Stockholms län med drygt 104 000 invånare. Kommunen är den 14:e mest folkrika kommunen i landet och därmed större än exempelvis Gävle. Prognosen pekar mot cirka 140 000 invånare år 2030. Huddinges nyinflyttade består i stor utsträckning av familjer med små barn. Den största befolkningsökningen i kommunen sker kring Flemingsberg och centrala Huddinge.

Kunskap och näringsliv

Huddinge är en kunskapsintensiv kommun. I Flemingsberg finns tre högskolor/ universitet med 20 000 studenter i ett kunskapskluster av forskning och innovationer. De största arbetsgivarna finns även i Flemingsberg i form av Karolinska Universitetssjukhuset och Karolinska Institutet. Huddinge Centrum är kommunens administrativa centrum och även det läge som bedöms vara bäst för framtida nybyggnation av kontor. Huddinge är annars en kommun med mycket entreprenörskap och

småföretagande. Dock finns fler boende än arbetstillfällen och kommunen har därför som mål att skapa fler arbetstillfällen, främst inom tjänste- och kunskapssektorn.

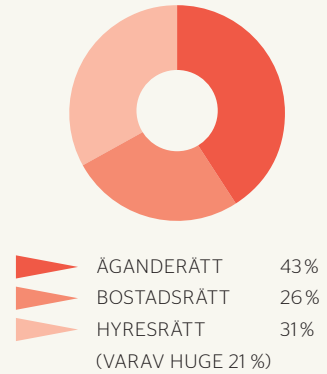
Stadsmässig utveckling

Av Huddinges nya översiktsplan framgår att stort fokus framöver ligger på att skapa levande stadsmiljöer där bostäder, arbetsplatser och service samlokaliseras. Detta ska ske främst genom förtätning i kollektivtrafikkära lägen och primärt i de två regionala stadskärnorna Flemingsberg och Kungens kurva. Under 2014 påbörjades byggnationen av ett helt nytt centrum i Flemingsbergsdalen med kontor, bostäder, handel och service. I Kungens kurva är utmaningen att på sikt skapa attraktiva bostäder vid nuvarande arbets- och handelsplatser. Mest stadsmässiga kvaliteter i kommunen finns idag i Huddinge Centrum.

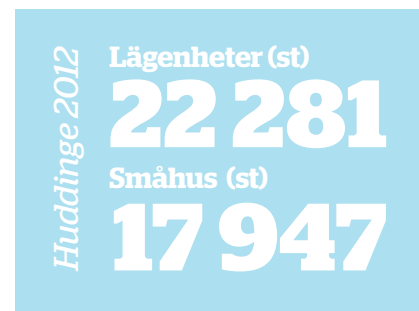
Stor efterfrågan på bostäder

Bostadsbristen i Stockholmsregionen och Huddinge är stor och därmed är vakansen för hyresrätter obefintlig samtidigt som priserna för bostadsrätter och egna hem i kommunen ökar mer än snittet i Stockholms län. Huddinge är en attraktiv kommun att bo i, 95 % av Huddinges invånare trivs i sitt bostadsområde. Huddinge kommun kom dessutom på en fjärdeplats i Stockholms län när bostadssajten Hemnet gjorde en kartläggning av landets mest populära kommuner 2014. Sett till hela

Fördelning av olika boendeformer i Huddinge 2013



landet kom Huddinge på en åttondeplats. Många vill bo i Huddinge och nya bostäder byggs.



För att möjliggöra befolkningsökningen behövs runt 700 nya bostäder varje år. I Huddinge byggs främst flerfamiljshus i bostadsrättsform men även många småhus. Trycket är dock stort på hyresrätter och Huga har planer för byggande av fler hyreshus.

Nya samhällsfastigheter

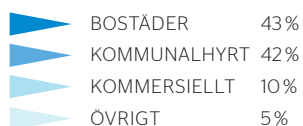
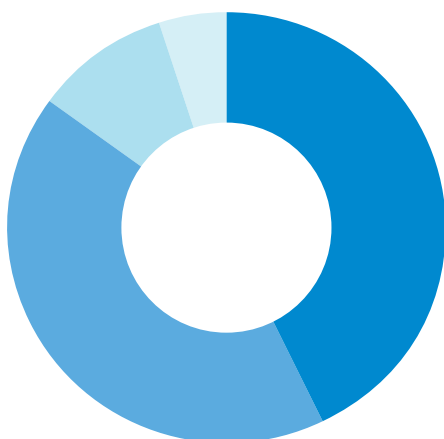
Fler människor medför behov av utökad samhällsservice och Huga äger merparten av Huddinges samhällsfastigheter. Trycket på platserna inom barnomsorgen är stort och vi bygger i samarbete med kommunen nya förskolor och skolor. Samtidigt beräknas kommunens äldre bli allt fler och behov av att tillskapa nya äldreboenden finns. Kommunen har planer för byggnation av bland annat 14 nya förskolor och åtta nya skolor inom den närmsta femårsperioden.

Våra fastigheter i siffror

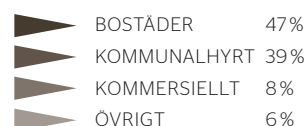
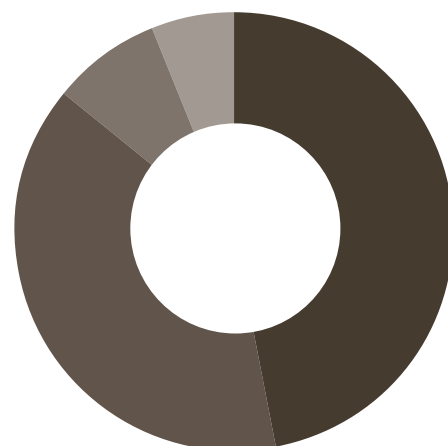
Huges drygt 300 fastigheter är spridda över hela Huddinge kommun. Till skillnad från de flesta andra kommunala fastighetsbolag är vi inte specialiserade på enbart bostäder eller lokaler för kommunal verksamhet, utan äger både bostäder och lokaler. Förutom lokalerna för kommunal service har Huga även kommersiella lokaler. Bredden innebär att vi har alla byggstenar för att skapa ett attraktivt samhälle, då de olika delarna är tätt sammankopplade.

HUGES FASTIGHETER I SIFFROR 2014	BOSTÄDER	LOKALER	TOTALT
Årshyror, mnkr	553 (555)	748 (726)	1301 (1 281)
Uthyrningsbar yta, kvm	516 510 (514 859)	573 225 (569 577)	1 089 735 (1 084 436)
Snitthyra, kr/kvm	1 071 (1 074)	1 305 (1 275)	1 194 (1 180)
Vakansgrad, %	0,1 (0,5)	2,4 (2,1)	1,3 (1,1)

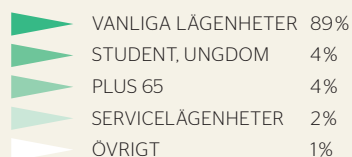
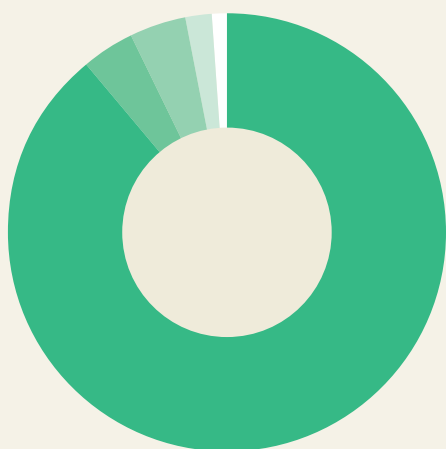
Årshyra



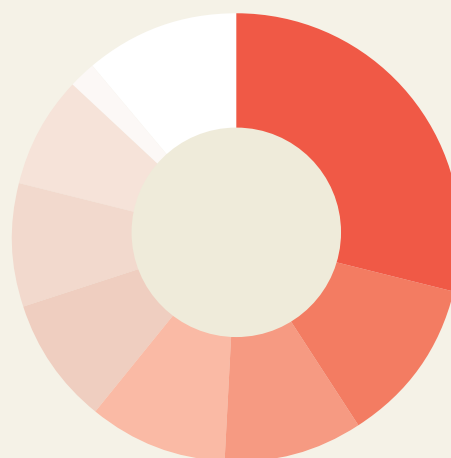
Uthyrningsbar yta



Ytor **Bostäder**

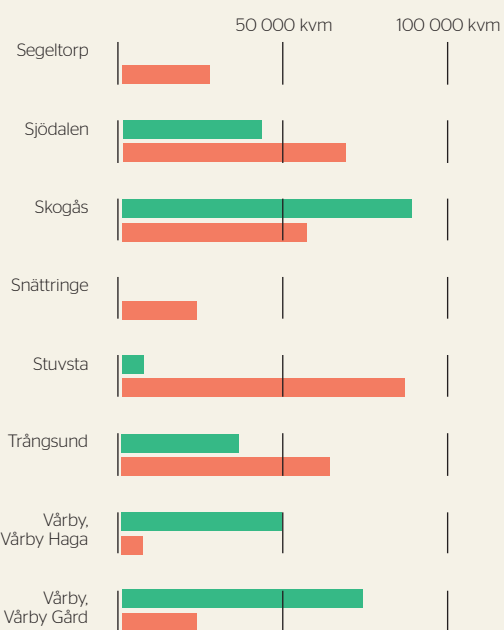
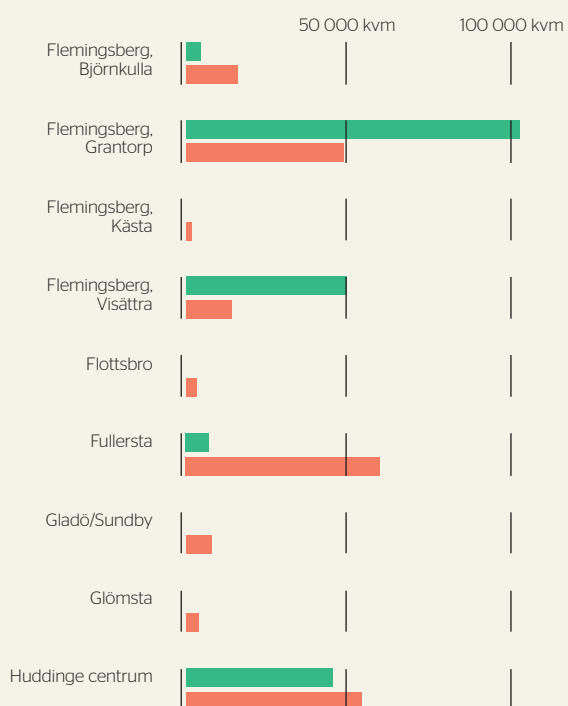


Ytor **Lokaler**

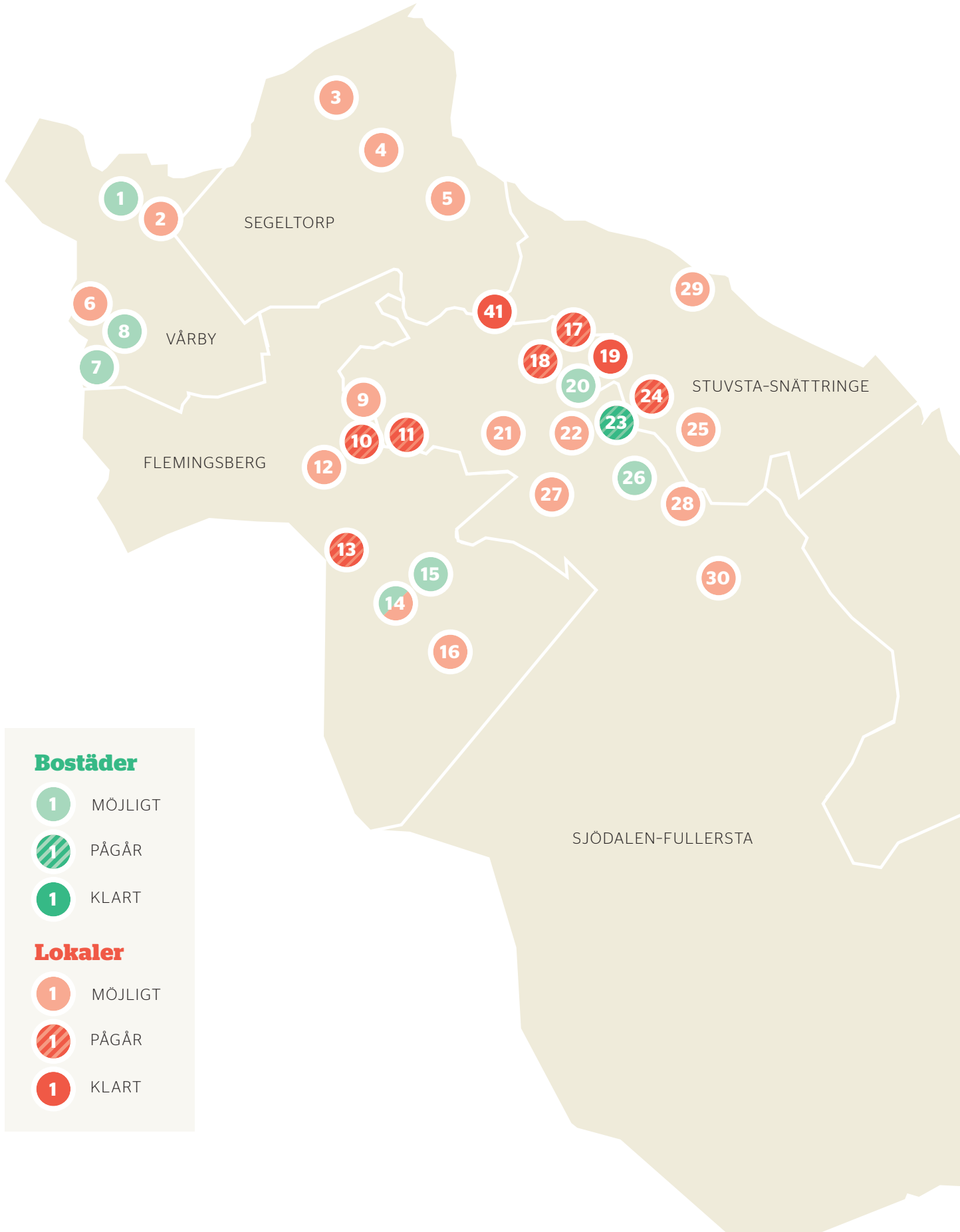


Ytor per område

Bostäder Lokaler



Produktion



Bostäder

-  MÖJLIGT
-  PÅGÅR
-  KLART

Lokaler

-  MÖJLIGT
-  PÅGÅR
-  KLART

FASTIGHETSBESTÅND

Bostäder

1

MÖJLIGT

1

PÅGÅR

1

KLART

Lokaler

1

MÖJLIGT

1

PÅGÅR

1

KLART

1	ÄNGSGÅRDARNA	Renovering (515 lgh)
2	UTSÄLJESKOLAN	Om- och tillbyggnad
3	SKANSBERGET FÖRSKOLA	Ombyggnation till skola
4	LÅNGSJÖSKOLAN	Nyproduktion (550 elever)
5	BILDHUGGAREN	Nyproduktion äldreboende (90 lgh) / förskola (5-6 avd)
6	SOLHAGAPARKEN FÖRSKOLA	Om- och tillbyggnad
7	SOLHAGAPARKEN	Nyproduktion (125 lgh)
8	SKEPPET 1 & 2	Renovering (110 lgh)
9	VISTA SKOGSHÖJD SKOLA OCH FÖRSKOLA	Nyproduktion
10	GLÖMSTASKOLAN	Nyproduktion (720 elever)

11	BERGNÄS FÖRSKOLA	Nyproduktion (5 avd)
12	GLÖMSTA IDROTTHALL	Nyproduktion
13	KÄSTA SKOLA OCH FÖRSKOLA	Nyproduktion (500 elever)
14	MEDICINAREN 21	Nyproduktion studentbostäder (60-70 lgh)
15	GRANTORP 5:9	Nyproduktion (132 lgh) / studentbostäder (60 lgh) / förskola (6 avd)
16	VISÄTTRA ÄNGAR FÖRSKOLA	Nyproduktion (6 avd)
17	SKOGSVAKTARTORPET FÖRSKOLA	Om- och tillbyggnad
18	STENMOSKOLAN	Ombyggnation
19	SÅGBÄCKSGYMNASIET	Ombyggnation
20	ÖSTRA KVARNBERGSPLAN	Nyproduktion (150 lgh)
21	FULLERSTA FÖRSKOLA	Tillbyggnad/nyproduktion
22	TOMTBERGASKOLAN	Om- och tillbyggnad
23	ÄLEN 1 & 4	Renovering (200 lgh)
24	KVARNBERGSSKOLAN	Ombyggnation & nyproduktion av idrottsvall
25	SOLÄNGEN	Nyproduktion (6 avd)
26	SJÖDALSBACKEN 1, 7 & 9	Renovering (120 lgh)
27	SOLGÅRD SKOLA OCH FÖRSKOLA	Nyproduktion (550 elever)
28	ÄNGSNÄS FÖRSKOLA	Nyproduktion (5 avd)
29	STUVSTA IP	Nyproduktion idrottsvall
30	BALINGSNÄS FÖRSKOLA	Tillbyggnad/nyproduktion
31	STORTORP HUS C	Ombyggnation äldreboende till studentbostäder
32	STORTORP HUS B ÄLDREBOENDE	Ombyggnation
33	PRINSEN 3	Nyproduktion (70 lgh)
34	BONDEN 1	Renovering (100 lgh) / Nyproduktion (90 lgh)
35	EDBOSKOLAN	Ombyggnation
36	NYTORPS MOSSE FÖRSKOLA	Nyproduktion (5 avd)
37	SJÖÄNGEN FÖRSKOLA	Nyproduktion (5 avd)
38	TRAPPAN 5, 6 & 7	Renovering (200 lgh)
39	SKOGÅS RACKETCENTER	Nyproduktion rackethall
40	TAKET 2 & 3	Renovering (80 lgh)
41	KÄLLBRINK FÖRSKOLA	Nyproduktion (5 avd)
42	PELAREN 1	Nyproduktion (24 lgh)

TRÅNGSUND

SKOGÅS

Tre affärsområden

Huge Fastigheter har tre affärsområden som speglar företagets kunder och tjänster.
Det är **Boende**, **Kommunal service** och **Kommersiell service**.

BOENDE

KOMMUNAL SERVICE

KOMMERSIELL SERVICE

Boende

Hem att trivas i



SIDAN 30

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

Kommunal service

Genom hela livet



SIDAN 36

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

Kommersiell service

Platser att mötas på



SIDAN 42

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



Anders Daniels, affärsområdeschef Boende

Vad är i fokus för affärsområde Boende 2015?

- Huga har ett uppdrag som kommunalt bolag att bygga fler hyresrätter. Det är ett tydligt direktiv från vår ägare Huddinge kommun och från politikerna.

Inom de närmsta åren planerar vi för byggstart av 70 nya bostäder för unga i Trångsund och 120-130 nya studentlägenheter i Flemingsberg. På sikt finns även byggstart inplanerad för 125 nya lägenheter i Solhagaparken, Vårby samt 90 hyresrätter i Trångsund. Detaljplanarbete pågår också för 150 nya lägenheter på Östra Kvarnbergsplan.

Få fastighetsbolag bygger hyresrätter i Huddinge, så Huga bär ett stort ansvar. Ett mål för oss är att få till stånd en bra process för nyproduktion i alla våra områden.

Affärsområde **Boende** verkar för att nya hyresrätter byggs och att Huges är ett attraktivt bostadsbolag som möter hyresgästernas behov. Hyresgästerna i Huges cirka 8 100 bostäder bor i vanliga lägenheter, studentlägenheter, lägenheter för Plus 65 samt kollektivhus.

BOENDE

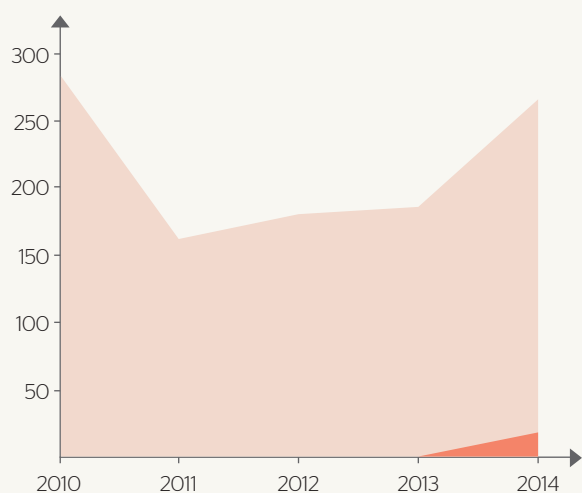
KOMMUNAL SERVICE

KOMMERSIELL SERVICE

Förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Under året har totalt 285 lägenheter förmedlats för Huges Fastigheter, vilket är en ökning med 44 % från 2013.

Antal förmedlade lgh



	2010	2011	2012	2013	2014
Succession	283	156	180	185	266
Nyproduktion	0	0	0	0	19

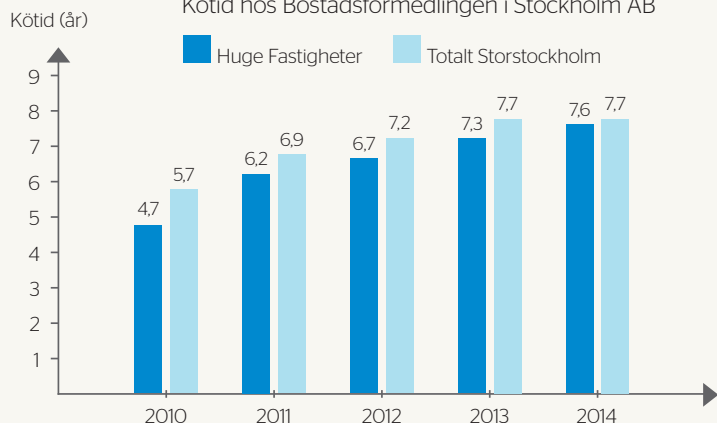
77%

av bostadshyresgästerna är positiva till Huges som hyresvärd i den undersökning som genomfördes våren 2014.

Personer över 70 år och de som bott länge hos Huges är mest positiva.

Efterfrågan på Huges bostäder

Kötid hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB



Resultatet av förhandlingarna med Hyresgästföreningen om hyrona för 2015 blev en hyreshöjning på

1,10%

som gäller från

1 mars





1. Nioåriga Floria Brijany följer gärna med till tvättstugan för att läsa böcker medan föräldrarna plockar ur tvättmaskinen. Tvättstugebiblioteket invigdes under året på Solhagavägen 6:36 i Masmo och var ett samarbete mellan Vårby bibliotek, Barnkonstmuseet och Hüge.

2. Hüge bjöd hyresgäster och andra besökare på jordgubbar och solrosfrön i påsar under Huddingedagarna i Sjödalsparken.

3. Varje trapphus i nybyggda Pelaren 1 i Skogås pryds av ett fotokonstverk av konstnären Ann Eringstam. Verket "In Search of Wonderland" ska förstärka upplevelsen av husens arkitektur och vara en förbindelse mellan ute och inne.

4. Fastighetsskötare Ulf Bäckdal tittar in hos hyresgästen Sven Wikander för att undersöka kylskåpet. Huges 46 fastighetsskötare har daglig kontakt med bolagets hyresgäster.

5. Hüge sponsrade sommarlovsturflykter för hundratalet barn och ungdomar i Ungzon Flempan och fritidsgården i Vårby. Dessutom skjutsade våra gratisbussar kultursugna till barnkulturdagen. Vi sponsrade även delar av anmälningsavgiften för barn till våra hyresgäster som ville delta på idrottslägret Huddinge SportCamp.





Huge vann mark i Solhagaparken

Huge vann Huddinge kommuns markanvisningstävling om Solhagaparken. Under 2014 bearbetades förslaget tillsammans med AQ arkitekter.

– Det här visar att Huge arbetar hårt med att skapa nya projekt, vi är engagerade i åtta kommande bostadsprojekt just nu men det här blir det största vi har gjort på flera år. Det blir två flerfamiljshus med totalt 125 lägenheter där entrébalkonger med sjöutsikt byggs mot parken, säger affärsområdeschef Anders Daniels. Preliminär byggstart 2017 och preliminär inflyttning 2018.



I Huges bostads-sociala ansvar ingår:

- **VRÅKNINGSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER**
Huge har låg andel avhysningar på grund av obetald hyra, för ett fastighetsbolag i sin storlek. År 2014 hade Huge åtta avhysningar, varav tre berodde på olovlig andrahandsuthyrning. Ingen barnfamilj blev avhyst.
- **ATT FÖRMEDLA FÖRSÖKSBOENDE OCH LÄGENHETER VIA FÖRTURSKÖ**
(via Huddinge kommuns enheter)

FÖRTURER 2014

Sociala och medicinska skäl 34 st

FÖRSÖKSBOENDE 2014

Missbruk 12 st

Socialpsykiatri 1 st

Ungdomar/ensamkommande barn 7 st

Nytt, tryggt och rymligt

Huges första nyproduktion av bostäder på sju år färdigställdes under hösten med 24 nybyggda lägenheter i Pelaren 1, Skogås. Många av lägenheterna är treor och fyror, eftersom större lägenheter efterfrågades bland hyresgästerna i den grundliga research som genomfördes inför bygget. Förutom stora lägenheter stod trygghet högt upp på hyresgästernas önskelista.

– Det är ofta de gemensamma utrymmena som upplevs som otrygga, säger affärsområdeschef Anders Daniels. I Pelaren 1 gjorde vi därför ett trapphus helt i glas, nästan som ett akvarium. En god boendemiljö innebär att man är trygg.





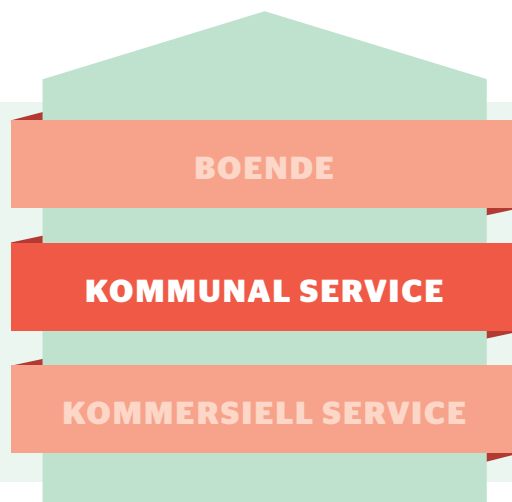
Henrik Örneblad, affärsområdeschef
Kommunal service

Vad är i fokus för affärsområde Kommunal service 2015?

-Behovet av förskolor och skolor ökar i takt med att antalet barn och ungdomar blir allt fler i Huddinge. Huga fortsätter att bygga lokaler för nya kommunala verksamheter och under 2015 utreder vi bland annat möjligheten att bygga en ny skola i centrala Huddinge, Solgårdsskolan, en ny idrottshall vid Glömstaskolan samt bygga om Tomtbergaskolan. Även bygge av ett flertal nya förskolor är under utredning för att möta kommunens behov.

Förutom att bygga nytt arbetar vi ständigt med att förbättra miljön i befintliga lokaler. Ett omfattande renoveringsarbete av Kvarnbergsskolan och Edboskolan kommer att pågå under året.

Affärsområde **Kommunal service** omfattar Huges skolor, förskolor, äldreboenden och idrottshallar, så kallade samhällsfastigheter. Huddinge kommun hyr lokaler av Huga för de flesta av sina verksamheter.



Samhällsfastighet

"Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Exempel på samhällsfastigheter är skolor, äldreboenden och sjukhus."

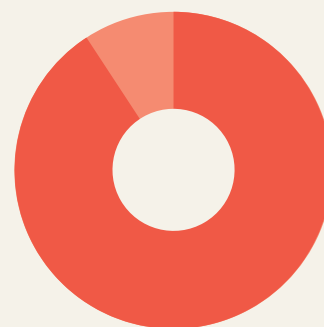
KÄLLA: IPD

Akustikmätningar i renoverade Sögbäcksgymnasiet visar att nya ljudabsorbenter i väggar och tak är väldigt effektiva. Fler skolor i Huges bestånd har haft liknande positiva sänkningar av bullernivån efter renoveringsinsatser.

Södbäcksgymnasiet fick ny belysning och elförbrukningen uppskattas minska med upp till

80%

Grundhyror samhällsfastigheter 2014



▶ KOMMUNHYRT (88 %)
▶ ANNAN HYRESGÄST* (12 %)

Totalt 570 mnkr

* Avser allt från mindre föreningar till privata förskolor, skolor och äldreboenden.

STÖRRE RENOVERINGAR 2014

PROJEKT	ÅTGÄRD	INVESTERING*
Panntoppen	En panncentral som byggts om till kontor åt Socialtjänstens missbruksenhet.	15,5 mnkr
Edboskolan	Helt nytt kök inklusive utbyggnad samt renoverad matsal. Ny ventilation och fläktrum.	24 mnkr
Stortorp hus B	Äldreboende som rivits stomrent för att skapa 87 nya lägenheter fördelade på 9 avdelningar samt administrativa lokaler.	140 mnkr
Sögbäcksgymnasiet	Nya skollokaler. Ny cafédel med samlingsal och bibliotek. Ett metodkök har byggts. Energisparåtgärder.	100 mnkr
Tallgården	Ytskiktsrenovering. Nytt personalkök. Nytt värmesystem och ventilationsaggregat. Energisparåtgärder.	10 mnkr

* Totalt investeringsvärde. Vissa projekt pågår eller har pågått under flera år.





1. Den triangulära utformningen och lekgården på förskolan Nytorps mosse i Skogås har inspirerats av den pedagogiska filosofin Reggio Emilia. Förskolan står klar november 2015.

2. Barnen i Huges nybyggda förskolor leker bland annat på pvc-fria mattor. Ljudabsorbenter i väggar och golv säkrar en trevlig inomhusmiljö utan buller och oljud.

3. I Huges planeringsarbete för kommande upprustningar av skol- och förskolegårdar är barnens åsikter viktiga och tas noga tillvara.

4. Under 2014 färdigställdes ombyggnationen av hus B på Stortorps äldrecentrum.

5. Barnen på förskolan Väktaren i Segeltorp sover middag utomhus i specialbyggda sängar med sovsäckar. Förskolan invigdes hösten 2014.

6. Huga bygger en ny modern och miljömärkt förskola i Vistaberg. Som en del av förskolans pedagogik kommer en fruktlund planteras.





Ny miljömärkt rackethall

I slutet av augusti togs det första spadtaget för Huges bygge av en ny miljömärkt rackethall vid Lötsparken i Skogås. Den beräknas vara klar hösten 2015.

– I Skogås är badminton stort med en av Sveriges främsta klubbar. Det känns därför mycket bra att vi tillsammans med kommunen nu kommer kunna erbjuda ett racketcenter i Skogås med tre större inomhushallar och möjlighet till fem olika racketsporter, säger affärsområdeschef Henrik Örneblad.

Framför hallen anläggs en ny utomhusbana för tennis och en mindre gräsyta för lek och spel. På den gamla rackethallens plats görs en grusad yta avsedd för fotboll. Nya löpar- och längdhoppbanor kommer att anläggas för närliggande skolor. Skogås racketcenter miljöklassas enligt Miljöbyggnad, nivå silver.





Stort lyft för Sögbäcksgymnasiet

Ljuddämpande väggar och golv, större ljusinsläpp, starkare färger och energibesparande belysning. Det stora renoveringsarbetet av Sögbäcksgymnasiet pågick under året och till sommaren stod de nya effektiva och trevliga lokalerna klara.

– Tidigare var gymnasieskolan inte en optimal plats för studier. Lokalerna var mörka och alla klassrum som vetter mot Huddingevägen stördes av den kraftiga trafiken, säger Björn Marell, Huges projektledare för renoveringen. Det är viktigt att våra skolor är tillgängliga för alla och är trevliga och funktionella. Lärare och elever ska trivas.

Skola för framtiden

Ett område som lockar många att flytta till Huddinge är Glömsta i Flemingsberg och därför satsar Huga på en ny grundskola i området med kapacitet för 720 elever. I slutet av augusti 2014 togs det första spadtaget. Förutom att vara en miljöbyggnad i fyra våningsplan byggs Glömstaskolan med en modern pedagogisk verksamhet som utgångspunkt. Varje rum planeras för ett specifikt ämne och eleverna kommer att gå i en skola helt utan korridorer.

– Mig veterligen finns det inte många andra skolor som kan erbjuda så många ämnesrum samtidigt, säger Johan Månsson, projektledare för projektet på Huga.

Målsättningen är också att bygga en skola för framtiden genom att göra miljömedvetna val i projektets alla faser. Skolan blir mycket energieffektiv och kommer att uppnå den näst högsta nivån i Sweden Green Building Councils certifieringssystem. Skolan står klar 2016.





Sandra Perslund, affärsutvecklare
Kommersiell service

Vad är i fokus för affärsområde Kommersiell service 2015?

- Våra kunder är nöjda med utformningen och lokalernas läge, men vi arbetar med att öka vår servicegrad och förbättra processen vid felanmälan. Inför 2015 ligger fokus på att undersöka hur utbudet i våra centrum kan förbättras, hur vi aktivt kan arbeta tillsammans med butikerna för att öka deras omsättning och hur vi ökar antalet besökare.

Våra centrum ska vara levande mötesplatser och innehålla en relevant mix av produkter och tjänster. Flera av våra centrum är utomhuscentrum. Det ger en unik relation mellan gångstråk, torg och kvarter. Det ska vi bevara, samtidigt som en modernisering pågår.

Butiker, restauranger, kontor och gym. Men också Flottsbro och Sundby Gård. Affärsområde **Kommersiell service** arbetar med vitt skilda kunder i de kommersiella lokaler och köpcentrum som Huge äger.

BOENDE

KOMMUNAL SERVICE

KOMMERSIELL SERVICE

Användarvänliga webbsidor

Under året fick fyra av Huges centrum nya webbsidor. De nya sidorna är användarvänliga, snabba och tydliga med information. Sidorna är responsiva, det vill säga anpassade för surf på både mobil och dator.



Butikernas omsättning i Huddinge Centrum landade på **767 mnkr**, vilket motsvarar en tillväxt om **1 %**.

Huge äger och driver:

- Huddinge Centrum
- Flemingsberg Centrum
- Skogås Centrum
- Visättra Centrum

Vi äger också större delen av:

- Trångsunds Centrum
- Stuvsta Centrum

Huge skrev kontrakt med två nya restauranger i Skogås Centrum under 2014, sportbaren Brasserie och grillrestaurangen Lavasch. Totalt genomfördes 10 nyuthyrningar av kommersiella lokaler.

Visste du att arkitekten Sture Frölén hämtade inspiration från klassiska engelska towncenters och gav Huddinge Centrum samma intima och mysiga karaktär. Måtten på gångstråk och torg hämtades från Gamla Stan och Biblioteksgatan i Stockholm.



 FLEMINGSBERG CENTRUM

Flemingsberg Centrum

Flemingsberg Centrum är ett närcentrum med affärer som säljer dagligvaror, kläder och presentartiklar. Centrumet är en naturlig mötesplats för de som bor, arbetar och studerar i området.

www.flemingsbergcentrum.se

NYCKELTAL

Byggår	1976
Uthyrbar handelsyta	13 856 kvm
Butiker och service	22
P-platser	250
Hyresvärde	18 mnkr



SKOGÅS
centrum

Skogås Centrum

I Skogås Centrum handlar de boende och arbetande i området sin frukost, lunchar med sina jobbkompisar, går på gym och handlar det sista innan middagen. Service för närområdet helt enkelt.

www.skogascentrum.se

NYCKELTAL

Byggår	1967 och 1979
Uthyrbar handelsyta	13 710 kvm
Butiker och service	38
P-platser	225
Hyresvärde	18 mnkr



 trångsunds centrum

Trångsunds Centrum

Trångsunds Centrum är det lilla centrumet med service för närområdet och ett bibliotek.

www.trangsundcentrum.se

NYCKELTAL

Byggår	1963
Uthyrbar handelsyta	2 477 kvm
Butiker och service	12
P-platser	80
Hyresvärde	2,8 mnkr

Huddinge Centrum

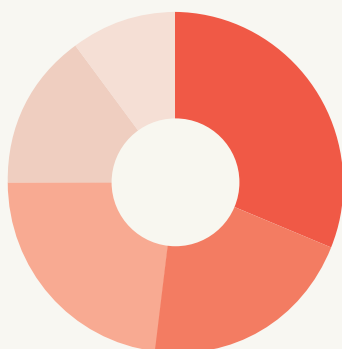
Huddinge Centrum är ett gemytligt handelskvarter för boende och arbetande i området. Här finns en stark dagligvaruhandel och ett brett utbud av service och restauranger. Huddinge Centrum är en spännande mix av väletablerade kedjor och många små lokala handlare som tillsammans skapar en levande och unik atmosfär med kvarter att känna sig hemma i. En omfattande modernisering pågår där den unika torgmiljön bevaras, men rustas upp.

www.huddingecentrum.se

NYCKELTAL

Byggår	Etapptvis 1956-1989
Uthyrbar handelsyta	29 000 kvm
Butiker och service	75
Besökare	6,9 miljoner
P-platser	1 200
Hyresvärde	55 mnkr
Butikernas omsättning	765 mnkr

Branschfördelning, kontrakterad årshyra Huddinge Centrum



HEM & FRITID	31%
SERVICE & OMSORG	23%
MODE & BEKLÄDNAD	21%
RESTAURANG & CAFÉ	15%
DAGLIGVAROR	10%



1. Butiken In & Finn öppnade i Huddinge Centrum mars 2014 med ett brett sortiment av presentartiklar, heminredning och husgeråd.

2. Under året har Huddinge Centrum genomfört tolv större marknadsaktiviteter. Några av de lyckade satsningarna var kvällsöppet, nationaldagsfirande, Bondens egen marknad, påskpyssel, modevisning och Jokkmokksdagarna.

3. Varje söndag i december hölls det barnaktiviteter med fokus på jul och Lego i Huddinge Centrum. Man byggde en julby, tomtar och julgranar av lego. Dessutom byggdes en 70 centimeter hög lego-snögubbe. Andra julaktiviteter var julmarknad och paketinslagning.

4. I somras invigdes Flottsbro's senaste aktivitet Downhill cars där den som har fyllt 15 år kan ta sig ner för backen i motorlösa bilar. Banan är 400 meter. Under vintersäsongen hade samma backe 51 000 besökare som istället tog sig ner på skidor.







Styrelse

STÅENDE FRÅN VÄNSTER

Ledamot Rodney Engman
Född 1954

**Personal-
representant** Ulf Östman
Unionen

Ledamot Cem Delen
Född 1976

Vd Sophia Mattsson-Linnala
Född 1966

Ledamot Britt Björneke
Född 1946

SITTANDE FRÅN VÄNSTER

Ledamot Peter Johansson
Född 1982

Ordförande Anti Avsan
Född 1958

Ledamot Ann-Marie Högberg
Född 1949

Ledamot Tomas Hansson
Född 1964

**Vice
ordförande** Hans Wallenborg
Född 1965

FRÅNVARANDE

Ledamot Lars-Göran Sander
Född 1963

**Personal-
representant** Anders Melin
Ledarna

**Personal-
representant** Britt-Marie Blohmé
Fastighets

Styrelsesuppleanter

STÅENDE FRÅN VÄNSTER

Marie Fors
Emil Buskas
Jennifer Lind

SITTANDE FRÅN VÄNSTER

Emil Högberg
Bilal Dogan
Henrik Bolténstål
Daniel Dronjak Nordqvist

FRÅNVARANDE

Kennet Bergh
Jelena Drenjanin

Lekmannarevisorer

Laszlo Dagsberg
Svante Axelsson



Ägardirektiv Huga Fastigheter 2011-2014

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.
- Bostadsbudet i Huddinge ska vara varierat med olika upplåtelseformer, storlekar och hyresnivåer i olika delar av kommunen. Segregation ska aktivt motverkas.
- Bolagets avkastningskrav för nyinvesteringar ska uppgå till lägst fem procent.

SÄRSKILDA MÅL FÖR PERIODEN 2011-2014

- Ta fram nya hyresvillkor för kommunens verksamhetslokaler samt se över avtalsvillkoren vid nybyggnationer av kommunala verksamhetslokaler.
- 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.
- Främja bostadsförsörjningen genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder som bättre möter bostadskonsumenternas efterfrågan. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt.
- Utveckla och förvalta de egna centrumanläggningarna för att skapa så god kommersiell service som möjligt för kommuninvånarna.
- Senast år 2014 redovisa ett positivt resultat före skatt och exklusive eventuella realisationsresultat samt nedskrivningar.
- Uppnä en soliditet mellan 18 och 25 procent. Soliditeten beräknas på justerat eget kapital.

HUGE FASTIGHETER AB
ORG NR 556233-5900

Årsredovisning för räkensårsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören
avger följande årsredovisning.

58 Förvaltnings-
berättelse

60 Resultaträkning

61 Balansräkning

63 Kassaflödes-
analys

64 Noter

Om inte annat särskilt anges, redovisas
alla belopp i tusental kronor. Uppgifter
inom parentes avser föregående år.

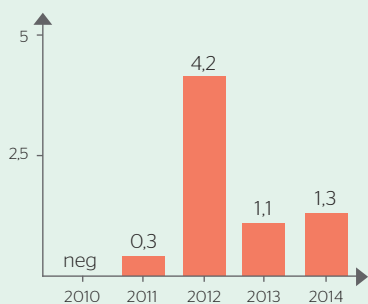
Fem år i sammandrag

(belopp i mnkr)	2014	2013	2012	2011	2010
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 300,9	1 280,6	1 248,5	1 200,1	1 161,2
Rörelseresultat exkl av-/nedskrivning	575,7	597,3	510,9	465,9	416,6
Avskrivningar enligt plan	-288,5	-300,4	-207,6	-196,7	-70
Nedskrivning fastigheter	-34,5	-54,5	-156,2	0	-104,3
Finansnetto	-212,6	-218,8	-259,2	-237,1	-213,2
Resultat före bokslutsdispositioner	40,3	23,7	44,4	32,1	29,2
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	36,1	25,6	44,4	32,1	810,8
UR BALANSRÄKNINGEN					
Färdigställda byggnader, planenligt restvärde	8 932,7	9 094,4	8 904,6	8 619,1	8 344,8
Mark	590	583,9	516,9	505,8	490,7
Övriga anläggningstillgångar	682	226,5	319,2	544,4	510,4
Finansiella anläggningstillgångar	0	4,3	9,7	9,7	9,5
Omsättningsfastigheter	0	0	22,2	33,9	35,8
Övriga omsättningstillgångar	55,4	69,6	56,3	84	62,2
Likvida medel	121,1	7,6	0,0	68,2	85,6
SUMMA TILLGÅNGAR	10 381,2	9 986,3	9 828,9	9 865,1	9 539,0
Eget kapital	2 369,3	2 342,3	2 316,7	2 340,3	2 333,2
Obeskattade reserver	4,3	0	0	0	0
Fastighetslån (räntebärande)	7 260,0	6 910,0	6 960,0	6 870,0	6 475,0
Avsättningar	327,6	332,7	323,2	412,7	389,1
Kortfristiga skulder (ej räntebärande)	420,0	401,3	229,0	242,1	341,7
SUMMA SKULDER	10 381,2	9 986,3	9 828,9	9 865,1	9 539,0
INVESTERINGAR	657,5	491,7	449,9	570,2	473,5
UTHYRNINGSBARA YTOR (31/12) kvm	1 089 735	1 084 436	1 092 279	1 083 401	1 088 649
varav bostäder	516 510	514 859	527 541	532 251	536 304
varav lokaler	573 225	569 577	564 738	551 150	552 345
PERSONAL					
Medeltal antal årsarbetare	270	268	264	262	259

	2014	2013	2012	2011	2010
NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	1,3	1,1	4,2	0,3	neg
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,4	3,1	2,8	2,6
Direktavkastning fastigheter, %	6,0	6,2	5,3	4,8	4,2
Soliditet, %	22,8	23,5	23,2	23,7	24,5
Skuldsättningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1
Belåningsgrad anläggningstillgångar, %	71,1	69,7	71,4	71,0	69,2
Genomsnittlig låneränta, %	2,3	2,9	3,5	3,3	3,0

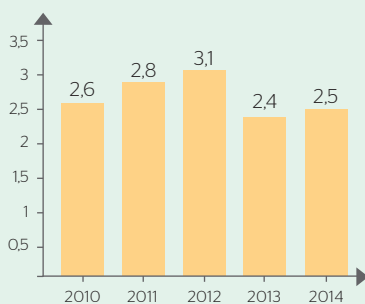
Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansnetto minus skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital



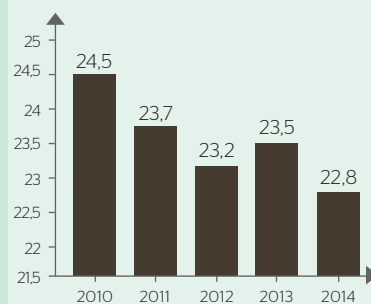
Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med genomsnittlig balansomslutning



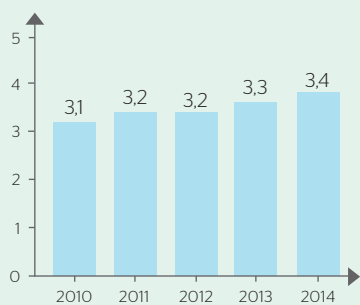
Soliditet, %

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.



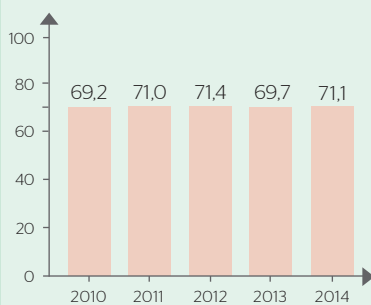
Skuldsättningsgrad, ggr

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



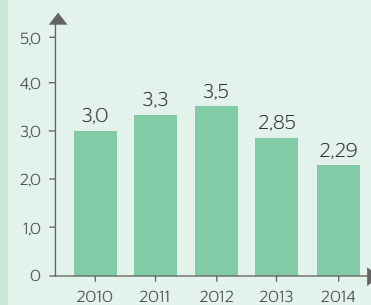
Belåningsgrad anläggningstillgångar, %

Räntebärande skulder dividerat med anläggningstillgångar.



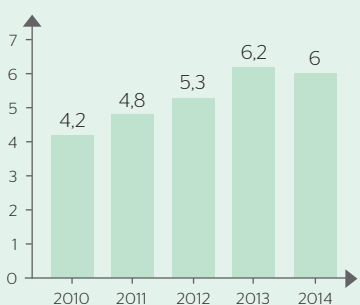
Genomsnittlig låneränta, %

Årets räntekostnad dividerat med fastighetslån.



Direktavkastning fastigheter, %

Resultat före avskrivningar dividerat med planenligt restvärde per 2014-12-31



Förvaltningsberättelse

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 1.089.735 kvm (1.084.436 kvm) uthyrningsbar yta varav 516.510 kvm (514.859 kvm) avser bostäder. Huddinge kommun hyr 409.535 kvm (412.403 kvm) av bolagets lokaler. Efterfrågan på bostäder och lokaler är stor. Av bolagets uthyrningsbara ytor var 14.594 kvm (14.150 kvm) outhyrda vid bokslutstillfället. Kontrakt och löptider se Not 3.

Fastighetsförvaltning

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

Investeringar

Investeringarna uppgick till 657,5 mnkr (491,7 mnkr) under perioden, varav 635,0 mnkr avsåg byggnader, 16,4 mnkr mark och 6,1 mnkr inventarier. Årets investeringar består till största delen av om- och tillbyggnation av äldreboenden, skolor, förskolor, renovering med stambyte i bostadshus och nyproduktion av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av VD

Första juni 2014 tillträdde Huge Fastigheters nya vd, Sophia Mattsson Linnala. Hon ersatte Åsa Hedenberg som slutade första april 2014.

Fastighetsförsäljningar och utrangeringar av byggnader

Fastigheter för 11,7 mnkr (201,1 mnkr) har sålts under perioden, av dessa utgör 2,7 mnkr försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar. Realisationsvinsten uppgår till 5,7 mnkr (136,1 mnkr) där ingår även vinsten vid försäljning av andelarna. Försäljningen avser två bostadsrätter på Klockarbacken i centrala Huddinge, Klockspelets förskola och omsorgsfastigheten Svarvaren.

Utrangeringar av byggnader har skett till ett bokfört värde om 18,8

mnkr (35,5 mnkr). Utrangeringar avser utbyte av komponenter i och med de nya K3 reglerna.

Fastighetsförvärv

Under 2014 har fastigheterna Posthemmanet 7, Väktaren 18 samt Skansen 22 förvärvats.

Nedskrivningar

Våra fastigheters bokförda värde i balansräkningen har jämförts med återvinningsvärdet som är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. I det fall bokfört värde är högre än återvinningsvärdet har nedskrivning skett till återvinningsvärdet. (Läs mer i not 17 om hur interna värderingar av fastigheter går till.) Totalt har fastigheter och pågående projekt skrivits ned med 256,6 mnkr. Av dessa avsåg 156,2 mnkr fastigheter som fanns per balansdagen 2012-12-31 och har justerats i ingående balansen för 2013 för fastigheter, eget kapital och uppskjuten skatt. 65,9 mnkr avser fastigheter och pågående projekt under 2013. Dessa nedskrivningar har påverkat så väl resultat som balansen. Under 2014 har nedskrivningar i pågående projekt gjorts med 34,5 mnkr som belastar 2014 års resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Finansieringsrisk

Bolaget ingick under första kvartalet 2011 ett 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 2014 till 8.000 mnkr. Låneportföljens 2 (4) lån är fördelade hos 2 (2) kreditgivare, en extern kreditgivare och Internbanken hos Huddinge kommun. Låneportföljen uppgick till 7,3 mdkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

En utmaning för Huge Fastigheter är räntekostnaden. Räntan är för tillfället låg och prognostiseras att bli så under ett par år framöver.

Här i ligger en risk ifall marknaden vänder och räntan höjs. Lånestrategin för Huge Fastigheter är försiktig där dialog sker med internbanken som hanterar all upplåning åt bolaget.

Huge Fastigheter bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att öka då kommande investeringsbehov ökar bland annat på grund av ökad efterfrågan från Huddinge kommun att bygga ex. förskolor och skolor. Till investeringar ska även kommande underhållsbehov i befintliga fastigheter läggas till. Stor del av finansieringen för dessa utgifter kommer ske via lån.

Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning avseende lån tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 3,1 (3,2) år. Genomsnittlig räntebindningstid är 2,0 (2,1) år. Genomsnittsräntan under året uppgick till 2,29% (2,85%)

Bolagets lånestruktur framgår i Not 27.

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. Huge Fastigheter är inom detta område en viktig aktör.

Enligt de ägardirektiv som antogs i kommunfullmäktige 2011 skall bolaget senast 2014 uppnå ett nollresultat efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster och nedskrivningar). Soliditeten skall ligga mellan 18% och 25%. Huge Fastigheters resultat efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster och nedskrivningar) för 2014 är 88,0 mnkr.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Huddinge Kommun. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

Flerårsjämförelse

mnkr	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning	1 344	1 320	1 284	1 246	1 204
Resultat efter finansiella poster	40	24	44	32	29
Balansomslutning	10 382	9 986	9 985	9 865	9 539
Fastighetslån	7 260	7 010	6 960	6 870	6 475
Antal årsarbetare, 31/12	270	281	268	264	261
Soliditet, %	22,8	23,5	23,2	23,7	24,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	2,4	3,1	2,8	2,6
Avkastning på eget kapital, %	1,3	1,1	4,2	0,3	neg
Direktavkastning fastigheter, %	6,0	6,2	5,3	4,8	4,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Resultat efter finansnetto 40,4 mnkr (23,7 mnkr) är en förbättring med 16,7 mnkr i jämförelse med föregående år. Resultat efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster och nedskrivningar) på 88,0 mnkr (-77,1 mnkr) är betydligt bättre än det budgeterade resultatet på 7,0 mnkr. Denna förbättring av resultatet beror bland annat på ökad ekonomistyrning samt att en större del av underhållet blir aktiverat i balansräkningen i och med de nya K3-reglerna.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 160 376 866
Årets vinst	26 881 371
Kronor	1 187 258 237

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 1 187 258 237 kronor.

Resultaträkning

TILLGÅNGAR (belopp i tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	3	1 300 921	1 280 608
Övriga intäkter		42 651	39 686
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		1 343 572	1 320 294
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader		-148 418	-199 456
Driftskostnader	4, 5, 6	-397 942	-425 991
Fastighetsskatt	7	-21 285	-21 363
Personalkostnader	8	-187 234	-176 878
Av- och nedskrivningar	9	-323 086	-354 820
Summa rörelsens kostnader		-1 077 965	-1 178 508
Realisationsvinst/förlust	10	-13 051	100 708
RÖRELSERESULTAT		252 556	242 494
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 389	1 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-214 551	-220 479
Summa resultat från finansiella poster		-212 162	-218 841
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 394	23 653
Bokslutsdispositioner	14	-4 334	0
Skatt på årets resultat	15	-9 179	1 936
ÅRETS VINST		26 881	25 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR (belopp i tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	16, 17	9 522 666	9 678 256
Inventarier, verktyg och installationer	18	53 155	54 829
Pågående byggnationer	19	628 756	171 696
		10 204 577	9 904 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Finansiella andelar	20	6	4 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 204 583	9 909 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		11 904	8 982
Aktuella skattefordringar		1 842	4 417
Övriga kortfristiga fordringar		28 866	17 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 802	39 015
		55 414	69 622
<i>Kassa och bank</i>		121 152	7 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		176 566	77 192
SUMMA TILLGÅNGAR		10 381 149	9 986 260

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER (belopp i tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	22, 23		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital, 1 150 000 aktier		1 150 000	1 150 000
Reservfond		32 000	32 000
		1 182 000	1 182 000
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserad vinst		1 160 377	1 134 788
Årets vinst		26 881	25 589
		1 187 258	1 160 377
SUMMA EGET KAPITAL		2 369 258	2 342 377
Obeskattade reserver	24	4 334	0
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	25	327 588	321 270
Övriga avsättningar	26	0	11 453
		327 588	332 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	27	7 260 000	6 910 000
Checkräkningskredit	28	0	24 993
Depositioner		4 099	4 022
		7 264 099	6 939 015
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del fastighetslån		0	100 000
Leverantörsskulder		143 644	181 548
Övriga kortfristiga skulder		5 515	5 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	266 711	85 215
		415 870	372 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 381 149	9 986 260
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	30	2 209	2 089

Kassaflödesanalys

(belopp i tkr)

	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	252 556	242 494
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m m:</i>		
Av- och nedskrivningar som belastar resultatet	323 086	354 820
Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av anläggningstillgångar	13 051	-100 708
Förändring avsättningar	-11 454	0
Erhållen ränta	2 389	1 637
Erlagd ränta	-214 552	-220 479
Betald inkomstskatt	-285	-4 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	364 791	273 347
<i>Förändring av rörelsekapital:</i>		
Ökning/minskning omsättningstillgångar	0	22 238
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	11 633	-6 208
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	143 723	48 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 147	337 589
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-645 999	-573 829
Försäljning materiella anläggningstillgångar	10 069	167 149
Försäljning finansiella anläggningstillgångar	4 281	48 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-631 649	-401 224
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	350 077	49 251
Ökning/minskning av checkräkningskredit	-24 993	21 954
Amortering av skuld	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	225 084	71 205
ÅRETS KASSAFLÖDE	113 582	7 570
Likvida medel vid årets början	7 570	0
Likvida medel vid årets slut	121 152	7 570

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Jämförelseåret 2013 har omräknats. Poster som väsentligen påverkats vid övergången till K3 är Planenliga avskrivningar, Byggnader och mark, Uppskjuten skatt samt Balanserade vinstmedel.

Effekterna av övergången och skillnaderna i redovisningsprinciper mellan år 2013 och 2014 visas i not 22.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskotts-betalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten samt verksamheten på Friluftsanläggningen Flottsbro och redovisas i den perioden intäkten inflyter.

Avskrivningar

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

Pensioner

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän som är tryggnads genom försäkring i Alecia medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggnads genom försäkring hos FORA.

Byggnader, mark och övrig fast egendom

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Lägsta värdes princip tillämpas. Ränta kopplat till uppförande av anläggningstillgångar aktiveras ej. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Övernattningsstugor	50 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Våt/hygienrum	30 år
Hyresgästpassning	10 år
VS Stammar	40 år
Ventilation	40 år
El	40 år
Hiss/transport	40 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Marknadsvärden på finansiella instrument beräknas utifrån aktuella marknadsnoteringar på balansdagen. Marknadsräntor och en uppskattning av företagets riskpremie ligger till grund för beräkningar av marknadsvärden på långfristiga lån. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

Leasing

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

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 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar, Not 17

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 17.

Not 3 Hyresintäkter

	2014	2013
Specification av hyresintäkter		
Bostäder	542 412	537 698
Företags- och hyresgäststyrtd underhåll	3 264	3 513
Hyresrabatter bostäder	-685	-744
Garage och parkeringsplatser bostäder	19 494	18 477
Ej uthyrt bostäder	-4 988	-4 540
Delsumma bostäder	559 497	554 404
Lokaler	750 319	736 047
Hyresrabatterade lokaler	-169	-431
Garage och parkeringsplatser lokaler	2 608	2 441
Ej uthyrt lokaler	-11 334	-11 853
Delsumma lokaler	741 424	726 204
Summa	1 300 921	1 280 608

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2.452 tkr (2.534) som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 1,55% från 1 april 2014.

Hyresavtal fördelade på objektstyp:	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra Mnkr	Andel (%)
Lokaler	1 326	9	748	56
Bostäder	8 147	53	553	42
Garage/P-platser	5 954	38	23	2
Totalt	15 427	100	1 324	100
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra Mnkr	Andel (%)
Outhyrda lokaler	145	11	10	1
2015	511	39	220	30
2016	284	21	162	22
2017	186	14	109	14
2018	146	11	113	15
2019>	54	4	134	18
Totalt	1 326	100	748	100
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra Mnkr	Andel (%)
<0,5	1 039	78	82	11
0,5-1,0	128	10	93	12
1,0-3,0	100	8	170	23
>3,0	59	4	403	54
Totalt	1 326	100	748	100

Som framgår av ovanstående tabell svarar 59 kontrakt för 53,9% 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.

Nominella värdet av framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2014	2013
Förfaller till betalning inom ett år	874 639	882 978
Förfaller till betalning inom två till fem år	1 589 870	1 271 411
Förfaller till betalning senare än fem år	249 462	289 044

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Fjärrvärme	101 666	107 773
El	78 727	80 713
Renhållning	34 389	32 347
Snöröjning	3 905	17 405
Vatten	20 837	22 268
Bevakning	17 175	18 049
Konsultationer	26 477	20 902
Inre städning	10 565	13 084
Marknadsföring	8 953	9 848
Fordonskostnader	8 708	10 334
Fastighetsförsäkring	12 168	12 188
Hyra paviljonger	15 853	8 934
Övrigt	58 519	72 146
Summa	397 942	425 991

I det totala beloppet för driftskostnader ingår kostnader för ersättning till revisorerna samt operationella leasingavtal under kategorin övrigt. Dessa kostnader specificeras ytterligare i not 5 och 6.

Not 5 Ersättning till revisorerna

Ernst & Young AB:	2014	2013
Revisionsuppdraget	150	346
Övriga tjänster	28	130
Summa	178	476
PwC:	2014	2013
Revisionsuppdraget	148	0
Övriga tjänster	127	0
Summa	275	0
Summa ersättning till revisorerna	453	476

Not 6 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2014	2013
Förfaller till betalning inom ett år	17 091	18 765
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	15 856	25 911
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	32 947	44 676

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

	2014	2013
Leasingkostnader	18 765	12 083
Varav:		
Maskiner och inventarier	2 912	3 149
Byggnader/lokaler	15 853	8 934

Not 7 Fastighetsskatt

	2014	2013
Taxeringsvärden		
Mark	1 540 610	1 596 267
Byggnad	4 044 610	4 132 543
Summa	5 585 220	5 728 810

Fastighetsskatt för lokaler beräknas med 1% på taxeringsvärdet. För småhus och hyreshus har fastighetsskatten ersatts med en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för småhus är 7.112 kr (7.074) alternativt högst 0,75% av taxeringsvärdet och för hyreshus 1.217 kr (1.210) 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 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2014	2013
Kvinnor	96	91
Män	174	177
Totalt	270	268
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2014	2013
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 765	1 860
Löner och ersättningar till övriga anställda	115 768	110 366
	117 533	112 226
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	659	723
Sociala avgifter för övriga anställda	37 758	35 739
	38 417	36 462
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	430	502
Pensionskostnader för övriga anställda	8 429	6 639
	8 859	7 141
Övriga personalkostnader	22 425	21 049
Summa personalkostnader	187 234	176 878
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2014	2013
Antal styrelseledamöter på balansdagen:		
Kvinnor	4	3
Män	5	6
Totalt	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare (ledningsgrupp):	2014	2013
Kvinnor	4	5
Män	3	3
Totalt	7	8

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).

Not 9 Av- och nedskrivningar

	2014	2013
Maskiner och inventarier	7 786	8 925
Byggnader	277 836	278 820
Nedskrivningar byggnader	0	10 156
Nedskrivningar pågående projekt	34 548	44 281
Avsättning nedskrivning pågående projekt	0	11 454
Markanläggningar	2 916	1 184
Summa av- och nedskrivningar	323 086	354 820

Not 10 Realisationsvinst/förlust

	2014	2013
Realisationsvinst vid radhusförsäljningar	0	35 901
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljningar	4 496	90 086
Realisationsvinst vid försäljning bostadsrättsandelar	1 210	10 122
Realisationsvinst vid inventarieförsäljningar	12	89
Utrangering av byggnader	-18 769	-35 490
Summa	-13 051	100 708

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntor finansiella anläggningstillgångar	90	25
Valutakursdifferens	252	581
Ränteintäkter bank	130	199
Premieåterbetalning Fora	1 149	0
Övriga ränteintäkter	768	833
Summa	2 389	1 638

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntor fastighetslån	214 509	220 439
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	42	40
Summa	214 551	220 479

Not 13 Resultat per segment

(mnkr)	Bostäder		Kommun		Övrigt		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	558	555	551	534	192	192	1 301	1 281
Övriga intäkter	8	5	13	8	22	27	43	40
Reparation och underhållskostnader	-76	-94	-48	-70	-24	-35	-148	-199
Driftskostnader	-183	-183	-145	-145	-71	-98	-399	-426
Personalkostnader	-83	-83	-69	-58	-35	-36	-187	-177
Fastighetsskatt	-12	-9	-3	-5	-6	-8	-21	-22
Av- och nedskrivningar	-98	-47	-176	-270	-42	-38	-316	-355
Realisationsvinst/förlust	-6	134	-5	-32	-2	-1	-13	101
Räntetäkter/liknande poster	1	1	1	1	0	0	2	2
Räntekostnader/borgensavgifter	-76	-74	-116	-114	-29	-32	-221	-220
Resultat efter Finansnetto	33	205	3	-151	5	-29	41	25

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Förändring av periodiseringsfond	-4 334	0
Summa	-4 334	0

Not 15 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	-2 861	0
Uppskjuten skatt	-6 318	1 936
Skatt på årets resultat	-9 179	1 936
Redovisat resultat före skatt	36 060	23 652
Skatt enligt gällande skattesats	-7 933	-5 203
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 879	-269
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst/förlust	1 134	-2 680
Skatteeffekt tidigare underskott	2 437	7 381
Skillnad mellan skattemässiga/redovisningsmässiga avskrivningar och nedskrivningar	-7 341	13 216
Skatteeffekt balanslåneposter	1 847	1 847
Skatteeffekt återläggning underhållskostnader	11 874	0
Effekt uppskjuten skatt hänförlig till nedskrivning/avskrivning	7 341	-10 509
Effekt uppskjuten skatt återlagda underhållskostnader	-11 812	0
Effekt uppskjuten skatt balanslånepost	-1 847	-1 847
Redovisad skattekostnad	-9 179	1 936

Not 16 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 280 510	11 700 788
- Inköp	148 279	657 444
- Försäljningar och utrangeringar	-28 189	-77 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 400 600	12 280 510
Ingående avskrivningar	-1 691 615	-1 423 031
- Försäljningar och utrangeringar	5 069	12 672
- Årets avskrivningar	-280 751	-281 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 967 297	-1 691 615
Ingående nedskrivningar	-910 637	-856 200
Årets nedskrivningar	0	-54 437
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-910 637	-910 637
Utgående restvärde enligt plan	9 522 666	9 678 258

Fastigheternas skattemässiga restvärden understiger planenliga restvärden med 1.489.038 tkr (1.460.323 tkr).

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	12 219 282	11 663 867
Inköp	125 220	625 876
Försäljningar och utrangeringar	-28 189	-70 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 316 313	12 219 282
Ingående avskrivningar	-1 685 061	-1 418 039
Försäljningar och utrangeringar	5 070	11 435
Årets avskrivningar	-277 709	-278 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 957 700	-1 685 061
Ingående uppskrivningar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	-910 637	-856 200
Årets nedskrivningar	0	-54 437
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-910 637	-910 637
Utgående restvärde enligt plan	9 447 976	9 623 584
Bokfört värde byggnader i Sverige	8 856 711	9 038 416
Bokfört värde mark i Sverige	589 967	583 870

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå på balansdagen till 14 179 582 tkr.

Intern värdebedömning av fastigheter

Värderingen är gjord i Datschas värderingssystem med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktets nivå. Schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper har nyttjats. För lokalslaget bostäder har i möjligaste mån faktiska taxebundna kostnader nyttjats. Med taxebundna kostnader avses värme, el, sopor och VA-kostnader. Vid åsatt direktavkastningskrav, långsiktiga vakansantaganden samt bedömda marknadshyror har ett representativt urval av externt värderade fastigheter tillsammans med intern kunskap varit vägledande.

För pågående nybyggnationer, tillbyggnationer samt större ombyggnationer, sk. projektfastigheter, har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 383	112 685
- Inköp	6 112	2 064
- Försäljningar och utrangeringar	0	-2 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 495	112 383
Ingående avskrivningar	-57 554	-50 856
- Försäljningar och utrangeringar	0	2 227
- Årets avskrivningar	-7 786	-8 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 340	-57 554
Utgående restvärde enligt plan	53 155	54 829

Not 19 Pågående byggnation

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående nedlagda kostnader	171 696	257 375
- Under året nedlagda kostnader	638 978	489 598
- Under året genomförda omfördelningar	-147 371	-575 277
- Under året genomförda nedskrivningar	-34 547	0
Utgående nedlagda kostnader	628 756	171 696

Not 20 Finansiella andelar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 287	9 743
- Avgående andelar	-1 453	-5 456
- Omklassificeringar	-2 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6	4 287
<i>Varav:</i>		
Husbyggnadsvaror HBV Förening	0	2 828
Andelar (2) i Brf Klockarbacken 8	0	1 453
Sveriges Camping- & Stugägares Riksorganisation	6	6
Summa	6	4 287

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	0	12 742
Nasdaq interimfordran	0	16 247
Förutbetalda hyror paviljonger	5 345	0
Upplupen bonus HBV	2 927	0
Elcertifikat	2 110	3 051
Förutbetalda driftskostnader	1 429	6 317
Bilreda interimfordran	177	658
Övriga poster	814	0
Summa	12 802	39 015

Not 22 Effekter av övergång till K3

	Not	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering	Utgående balans 2013 efter IB justeringar enligt ändrade principer
Byggnader och mark		9 887 987	-156 229	9 731 758
Uppskjuten skatt		369 931	-34 370	335 561
Balanserat resultat		1 256 646	-121 858	1 134 788

	Not	Utgående balans 2013 efter IB justering enligt ändrade principer	Effekter av K3 2013	Utgående balans 2013 enligt K3
<i>Bolagets balansräkning enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:</i>				
Byggnader och mark	16	9 731 758	-53 502	9 678 256
Avsättningar			11 453	11 453
Uppskjuten skatt		335 561	-14 391	321 170
Balanserat resultat	23	1 134 788		1 134 788
Årets resultat	23	76 255	-50 666	25 589

	Not	Resultatposter 2013 enligt tidigare principer	Effekter av K3 2013	Resultatposter 2013 enligt K3-reglerna
<i>Bolagets resultaträkning enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:</i>				
Rörelsens kostnader				
Underhållskostnader		-268 681	69 225	-199 456
Planenliga avskrivning	9	-220 638	-68 291	-288 929
Nedskrivning			-65 891	-65 891
Skatt på årets resultat		-12 354	14 290	1 936

Not 23 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Eget kapital vid årets ingång	1 150 000	32 000	1 134 788	25 589	2 342 377
Vinstdisposition	-	-	25 589	-25 589	-
Årets resultat	-	-	-	26 881	26 881
Eget kapital vid årets utgång	1 150 000	32 000	1 160 377	26 881	2 369 258

Not 24 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond	4 334	0
Summa	4 334	0

Not 25 Uppskjuten skatt

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	321 271	323 207
Förändring sålda/utrangerade fastigheter	3 738	2 683
Förändring balanslåneposter	1 847	1 847
Förändring övrigt fastigheter	732	7 823
Förändring redovisningsprincip	0	-14 290
Summa	327 588	321 270

Avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader, mark och balanslåneposter. Balanslåneposter fullt avskrivna bokföringsmässigt, skrivs av med 3% skattemässigt. Uppskjuten skatt beräknas med 22%.

Underskottsavdrag till och med 2014 års taxering uppgår till 0 tkr (11.079).

Not 26 Avsättningar

	2014-12-31	2013-12-31
Avsättning pågående projekt	0	11 453
Summa	0	11 453

Not 27 Upplåning

Räntebärande skulder	2014-12-31	2013-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	100 000
Summa kortfristiga skulder	0	100 000
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	100 000	200 000
Skulder till Huddinge Kommun	7 160 000	6 710 000
Summa långfristiga skulder	7 260 000	6 910 000
Summa räntebärande skulder	7 260 000	7 010 000
Förfallotider		
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till Huddinge Kommun	7 160 000	6 710 000
Summa	7 160 000	6 710 000

Not 28 Checkräkningskredit

Bolaget ingår i Huddinge Kommuns koncernkontostruktur med en gemensam checkkredit på 600,0 mnkr (600,0 mnkr). Huga Fastigheter har utnyttjat 0,0 mnkr (25,0 mnkr) vid bokslutstillfället, maximalt utrymme för bolaget är 200,0 mnkr.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

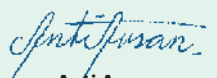
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	3 949	8 808
Upplupna semesterlöner	11 269	10 022
Beräknad löneskatt pensioner	2 492	2 168
Förutbetalda hyresintäkter	226 304	47 636
Upplupna driftkostnader	12 915	0
Övriga poster	9 782	16 581
Summa	266 711	85 215

Not 30 Ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	2 209	2 089
Summa ansvarsförbindelser	2 209	2 089

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2% av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt. Huga Fastigheter gör bedömningen att risken för att en sådan konflikt skulle uppstå bedöms som låg.

Huddinge 2015-03-27



Anti Avsan
Ordförande



Sophia Mattsson Linnala
Verkställande direktör



Hans Wallenberg
Vice ordförande



Lars-Göran Sander



Cem Delen



Tomas Hansson



Ann-Marie Högberg



Peter Johansson



Rodney Engman



Britt Björneke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-27.



Lars Wallén

Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Huge Fastigheter AB

ORG.NR. 556233-5900

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huge Fastigheter AB för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Huge Fastigheter AB för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

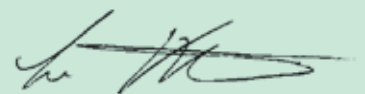
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2015



Lars Wallén

Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Huge Fastigheter AB**ORG.NR. 556233-5900****Granskningsrapport för år 2014**

Vi har granskat Huge Fastigheter AB:s (org nr 556253-5900) verksamhet för år 2014.

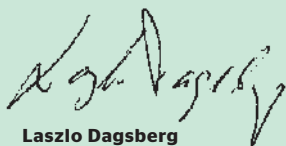
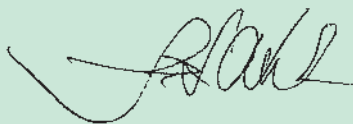
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

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 2014 har lekmannarevisorerna genomfört en granskning av lokalförsörjningsprocessen i Huddinge ur ett kommunperspektiv. Granskningens syfte var att bedöma om det finns en ändamålsenlig och effektiv process för lokalplanering i kommunen, ut ett koncernperspektiv.

Bedömningen utifrån genomförd granskning är att lokalförsörjningsprocessen ut ett koncernperspektiv inte är fullt ut ändamålsenlig. I den rapport över granskningen som upprättats och som bifogas denna granskningsrapport, presenteras ett antal rekommendationer som bör beaktas av bolaget i samverkan med kommunen.

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 23 mars 2015**Laszlo Dagsberg****Svante Axelsson**

Av kommunfullmäktige i Huddinge kommun
utsedda lekmannarevisorer.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
CENTRALA HUDDINGE						
BERSÅN 2	Fullersta	1979	-		1	241
BRANDMANNEN 1	Fullersta	1980	-		2	4 472
KEDJAN 21	Fullersta	1977	-		1	2 087
KROKEN 19	Fullersta	1980	-		1	847
KÄLLBRINK 1:168	Fullersta	1983	-		5	4 251
KÄLLBRINKSSKOLAN 2	Fullersta	1963	-		1	9 843
KÄLLBRINKSSKOLAN 3	Fullersta	2013	-		1	845
MOSSBERGA 23	Fullersta		-		1	608
PARTERREN 9	Fullersta	1987	-		1	385
PENSELN 33	Fullersta	1969	-		1	244
RITAREN 12	Fullersta	1980	-		2	1 090
ROSENDALSGÅRDEN 17	Fullersta	1952	-		3	5 162
SOLURET 3	Fullersta	1942	-		2	519
STUVAREN 1	Fullersta		-		-	-
STÅDET 16	Fullersta	1932	-		2	702
SÄTERIET 1	Fullersta	1938	-		3	849
ÖRTAGÅRDEN 1	Fullersta	1988	102	1 160	40	977
FATBUREN 1	Huddinge Centrum	1990	-		39	8 927
FORELLEN 10	Huddinge Centrum	1963	-		2	2 086
FORELLEN 11	Huddinge Centrum	1956;1960-61; 1985-87;1999	409	1 092/1 249	146	35 973
PARADISBACKEN 2	Huddinge Centrum	1929	-		1	203
PARADISBACKEN 33	Huddinge Centrum	1982	-		8	14 137
ALUDDEN 6	Sjödalen	1997	-		1	2 090
ALUDDEN 7	Sjödalen	1977	-		2	984
ASPEN 3	Sjödalen	1973	-		6	10 205
BIBLIOTEKET 3	Sjödalen	1960	-		1	1 692
BIBLIOTEKET 6	Sjödalen	1939	-		1	560
BJÖRKUDDEN 5	Sjödalen	1954	-		1	4 188

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
241	190	-	*	967	Äganderätt
4 472	6 226	16 800 000		27 900	Äganderätt
2 087	2 986	-	*	10 137	Äganderätt
847	943	-	*	4 801	Äganderätt
4 251	4 004	909 000	*	252 370	Äganderätt
9 843	8 696	-	*	28 188	Äganderätt
845	2 591	-	*	7 899	Äganderätt
608	1 595	-	*	3 520	Äganderätt
385	412	-	*	3 351	Äganderätt
244	301	-	*	1 093	Äganderätt
1 090	1 167	-	*	6 360	Äganderätt
5 162	6 603	-	*	8 877	Äganderätt
519	579	-	*	3 972	Äganderätt
-	-	-		2 302	Äganderätt
702	388	-	*	1 845	Äganderätt
849	2 259	-	*	6 618	Äganderätt
7 857	9 577	92 880 000		14 208	Äganderätt
8 927	13 779	109 000 000		2 333	Äganderätt
2 086	3 169	23 800 000		900	Äganderätt
65 573	96 310	766 838 000	*	46 868	Äganderätt
203	56	-	*	991	Äganderätt
14 137	21 188	-	*	4 774	Äganderätt
2 090	3 425	-	*	9 659	Äganderätt
984	865	-	*	5 139	Äganderätt
10 205	10 659	-	*	17 650	Äganderätt
1 692	982	-	*	2 275	Äganderätt
560	710	5 693 000		1 701	Äganderätt
4 188	3 955	-	*	9 864	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
FJÄLLET 160	Sjödalen	1978	-		1	834
FJÄLLET 161	Sjödalen	2006	-		2	1 193
FLUNDRAN 2	Sjödalen	1962	-		1	566
FORELLEN 2	Sjödalen	1956	21	998	3	39
FORELLEN 3	Sjödalen	1957	40	1 045	3	112
FORELLEN 4	Sjödalen	1956	18	998	5	252
FÖRRÅDET 23	Sjödalen	1982	-		2	4 089
GLADÖ 1:2	Sjödalen	1800	-		1	1 554
GLADÖ 1:4	Sjödalen	1974	-		9	6 127
GRÅSLÖKEN 10	Sjödalen	1981	-		1	263
GULDFISKEN 5	Sjödalen	1988	-		1	881
GÄDDAN 1	Sjödalen	1956	43	1 218	-	-
GÄDDAN 2	Sjödalen	1958	35	1 211	3	329
GÖSEN 1	Sjödalen	1956	43	1 230	-	-
KANSLIET 1	Sjödalen	2008	110	1 383	20	446
KLOCKARBACKEN 10	Sjödalen		-		-	-
KOLJAN 1	Sjödalen	1993	78	1 245	3	151
KOMMUNALHUSET 2	Sjödalen	1947	-		3	10 742
KUNGSFISKEN 1	Sjödalen	2008	61	1 409	-	-
MÖRTEN 1	Sjödalen	1956	80	1 059	8	344
PARADISBACKEN 31	Sjödalen	1983	103	1 183	16	2 422
PARAGRAFEN 18	Sjödalen	1979	-		2	713
RÅDSPARKEN 1	Sjödalen	1976	-		1	160
SAGOSKOGEN 1	Sjödalen	2013	-		1	845
SAMMANTRÄDET 4	Sjödalen	1950	-		1	554
SAMMANTRÄDET 5	Sjödalen	1956	-		1	820
SAMMANTRÄDET 9	Sjödalen	1927	-		1	425
SIKEN 3	Sjödalen	1956	39	1 052	3	462
STENBITEN 17	Sjödalen	1971	-		1	5 709

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
834	904	-	*	6 980	Äganderätt
1 193	2 265	-	*	15 050	Äganderätt
566	655	-	*	3 938	Äganderätt
1 455	1 529	15 566 000		2 035	Äganderätt
2 459	2 741	26 881 000		1 954	Äganderätt
1 481	1 535	15 302 000		2 359	Äganderätt
4 089	2 574	35 400 000		15 777	Äganderätt
1 554	1 313	-	*	13 737	Äganderätt
6 127	3 628	10 120 000	*	131 436	Äganderätt
263	258	-	*	1 637	Äganderätt
881	984	-	*	4 655	Äganderätt
2 568	3 309	31 800 000		3 755	Äganderätt
2 459	3 286	30 141 000		2 126	Äganderätt
2 569	3 338	29 800 000		4 208	Äganderätt
8 074	11 667	113 634 000		8 822	Äganderätt
-	-	-		15 115	Äganderätt
5 903	7 289	74 336 000		4 288	Äganderätt
10 742	11 148	67 000 000		14 651	Äganderätt
3 891	5 786	60 400 000		1 824	Äganderätt
4 492	5 013	49 749 000		5 132	Äganderätt
8 532	10 250	97 600 000		7 307	Äganderätt
713	1 488	-	*	6 618	Äganderätt
160	93	-	*	3 216	Äganderätt
845	3 048	-	*	3 889	Äganderätt
554	1 124	-	*	1 904	Äganderätt
820	1 929	-	*	3 910	Äganderätt
425	215	-	*	1 828	Äganderätt
2 800	3 110	30 473 000		4 285	Äganderätt
5 709	5 156	-	*	15 384	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
SÖRSKOGEN 1:15	Sjödalen	1973	-		1	151
TAGGSVAMPEN 276	Sjödalen	1975	-		1	749
TOMTBERGA 3:65	Sjödalen	1891	-		1	140
TOMTBERGASKOLAN 6	Sjödalen	1922	-		3	7 330
TRATTKANTARELLEN 1	Sjödalen	2003	-		1	7 952
VERKSTADEN 18	Sjödalen	1958	-		1	1 400
VITBETAN 13	Sjödalen	1981	-		1	245
ÅLEN 1	Sjödalen	1956	160	1 261	5	380
ÅLEN 2	Sjödalen	1956	56	1 031	-	-
ÅLEN 3	Sjödalen	1955	-		5	1 983
ÅLEN 4	Sjödalen	2008	110	1 314	-	-
BALSAMINEN 6	Stuvsta	1944	-		2	1 780
BÄVERN 1	Stuvsta	1959	59	1 026	17	1 689
DAGSVÄRMAREN 4	Stuvsta	1971	-		1	747
EKVECKLAREN 1	Stuvsta	1987	-		2	341
EKVECKLAREN 2	Stuvsta	1987	-		2	263
FROSTFJÄRILEN 44	Stuvsta	1996	-		1	1 732
FROSTFJÄRILEN 47	Stuvsta		-		1	540
GRANATEN 5	Stuvsta	1957	-		1	11 715
GRANEN 42	Stuvsta	1959	-		3	6 399
GULLVIVAN 29	Stuvsta	2002	-		1	720
GYMNASIET 4	Stuvsta	1971	-		7	18 415
GYMNASIET 5	Stuvsta	1971	-		1	9 319
HANDBOLLEN 3	Stuvsta	1977	-		1	5 806
HANDBOLLEN 4	Stuvsta	1970	-		3	4 465
HEMBYGDSGÅRDEN 1	Stuvsta	1926	-		1	409
HUNDEN 18	Stuvsta	2009	-		1	336
HÖVDINGEN 2	Stuvsta	1970	-		1	675
KALLAN 7	Stuvsta	1975	-		1	776

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
151	38	-		12 821	Äganderätt
749	642	-	*	4 612	Äganderätt
140	49	-	*	177	Äganderätt
7 330	5 783	-	*	23 144	Äganderätt
7 952	14 482	-	*	29 335	Äganderätt
1 400	1 619	-	*	2 600	Äganderätt
245	797	-	*	1 471	Äganderätt
9 631	11 268	106 717 000		7 260	Äganderätt
3 257	3 574	36 400 000		1 993	Äganderätt
1 983	1 848	16 600 000		2 546	Äganderätt
6 322	9 163	108 085 000		6 496	Äganderätt
1 780	2 044	-	*	6 393	Äganderätt
5 323	5 912	47 296 000		3 184	Äganderätt
747	982	-	*	4 723	Äganderätt
341	981	-	*	1 441	Äganderätt
263	763	-	*	935	Äganderätt
1 732	3 210	-	*	8 323	Äganderätt
540	1 999	-	*	4 451	Äganderätt
11 715	9 689	-	*	61 298	Äganderätt
6 399	11 886	-	*	19 819	Äganderätt
720	1 452	-	*	7 558	Äganderätt
18 415	16 776	-	*	64 590	Äganderätt
9 319	7 846	-	*	15 176	Äganderätt
5 806	5 228	-	*	27 879	Äganderätt
4 465	4 765	-	*	18 776	Äganderätt
409	284	1 830 000		5 760	Äganderätt
336	1 153	-	*	3 044	Äganderätt
675	528	-	*	2 952	Äganderätt
776	802	-	*	3 267	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
KALLAN 8	Stuvsta	1976	-		1	642
KRÄPPLASKOLAN 2	Stuvsta	1964	-		2	1 545
KUNGSKLIPPAN 2	Stuvsta	1952	-		1	4 216
KUNGSKLIPPAN 3	Stuvsta	1988	-		1	400
LILJEKONVALJEN 14	Stuvsta	1991	-		1	145
RIPAN 6	Stuvsta	1988	-		2	398
STUVSTA GÅRD 1:84	Stuvsta	1918	-		1	491
ULVEN 1	Stuvsta	1988	61	1 383	4	1 996
VATTUMANNEN 20	Stuvsta	1960	-		2	11 640
BALDER 15	Snättringe	1948	-		2	725
KONSULENTEN 35	Snättringe	1977	-		1	422
KONSULENTEN 36	Snättringe	1970	-		1	789
SKOGVAKTAREN 4	Snättringe	1984	-		1	209
SKOGVAKTAREN 7	Snättringe	1981	-		2	788
SKOLAN 2 CISELÖREN 8	Snättringe	1952	-		1	5 158
VERKMÄSTAREN 3	Snättringe	1948	-		7	893
FLEMINGSBERG/VISÄTTRA						
ALBY 15:27	Flemingsberg		-		9	1 957
BOPLATSEN 1	Flemingsberg	1934	-		1	135
FLYGPOSTEN 1	Flemingsberg		-		1	534
GRANTORP 5:9	Flemingsberg		-		-	-
KAKFORMEN 2	Flemingsberg	2002	-		2	939
KAVLEN 2	Flemingsberg	1994	-		1	250
KAVLEN 3	Flemingsberg	1994	-		1	284
KIRURGEN 1	Flemingsberg		-		-	-
KIRURGEN 10	Flemingsberg	1974/1982	78	960	10	701
KIRURGEN 2	Flemingsberg	1973/1981	80	964	4	839
KIRURGEN 3	Flemingsberg	1973/1981	68	953	4	90
KIRURGEN 4	Flemingsberg	1974/1982	100	949	6	268

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
642	664	-	*	3 312	Äganderätt
1 545	2 767	-	*	9 400	Äganderätt
4 216	5 000	-	*	13 850	Äganderätt
400	426	-	*	8 080	Äganderätt
145	222	-	*	1 000	Äganderätt
398	1 097	-	*	17 996	Äganderätt
491	781	-	*	791	Äganderätt
5 074	7 428	57 348 000		2 248	Äganderätt
11 640	12 832	-	*	8 207	Äganderätt
725	704	4 161 000		738	Äganderätt
422	330	-	*	10 356	Äganderätt
789	702	-	*	2 750	Äganderätt
209	219	-	*	1 024	Äganderätt
788	612	-	*	4 070	Äganderätt
5 158	6 422	-	*	1 789	Äganderätt
893	883	-	*	3 497	Äganderätt
1 957	1 546	9 204 000	*	295 056	Äganderätt
135	25	297 000		23 220	Äganderätt
534	1 680	-	*	5 883	Äganderätt
-	-	956 000		1 007	Äganderätt
939	1 825	-	*	4 679	Äganderätt
250	350	-	*	1 743	Äganderätt
284	397	-	*	2 051	Äganderätt
-	-	-		35 178	Äganderätt
6 829	6 438	46 180 000		971	Äganderätt
6 829	6 548	45 233 000		1 058	Äganderätt
5 341	4 901	34 318 000		859	Äganderätt
8 007	7 270	51 279 000		1 258	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
KIRURGEN 5	Flemingsberg	1973/1982	69	979	33	895
KIRURGEN 6	Flemingsberg	1973/1983	78	972	7	677
KIRURGEN 7	Flemingsberg	1973/1981	79	971	9	1 604
KIRURGEN 8	Flemingsberg	1974/1981	77	964	12	1 582
KIRURGEN 9	Flemingsberg	1974/1982	79	966	10	1 255
KÄSTA 2:201 KÄSTA 2:211	Flemingsberg		-		-	-
MEDICINAREN 11	Flemingsberg	1973	-		37	15 347
MEDICINAREN 12	Flemingsberg	1974	266	1 150	9	1 120
MEDICINAREN 13	Flemingsberg	1973	113	984	9	1 010
MEDICINAREN 15	Flemingsberg	1976	-		48	13 856
MEDICINAREN 20	Flemingsberg		-		-	-
MEDICINAREN 21	Flemingsberg	2009	169	1 450	4	1 105
PEDAGOGEN 5	Flemingsberg	1982	-		3	6 535
ROSENGÅRDEN 1	Flemingsberg	1966	-		1	4 767
ROSENGÅRDEN 2	Flemingsberg	1987	-		2	678
VINDMÄTAREN 1	Flemingsberg	2006	-		1	1 684
VINTERGRÖNAN 1	Flemingsberg	2008	-		1	829
VISTASKOLAN 1	Flemingsberg	1949	-		6	9 671
VÅRDAREN 1	Flemingsberg		-		-	-
VÅRDAREN 2	Flemingsberg	1974/1981	171	902	9	143
VÅRDAREN 3	Flemingsberg	1974/1982	108	930	10	1 075
VÅRDAREN 4	Flemingsberg	1974/1982	118	948	8	705
VÄSTERGÅRDEN 1	Flemingsberg	2012	-		2	6 915
LADAN 10	Visättra		-		-	-
LADAN 11	Visättra	1969	-		1	674
LADAN 7	Visättra	1971	56	1 017	7	95
LADAN 8	Visättra	1965	72	1 056	6	61
LOGEN 10	Visättra	1967	92	921	17	463
LOGEN 13	Visättra	1967	129	919	10	636

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
5 774	5 737	38 598 000		933	Äganderätt
6 835	6 525	46 439 000		971	Äganderätt
7 562	6 213	44 001 000		933	Äganderätt
7 689	6 599	47 090 000		971	Äganderätt
7 264	6 420	45 547 000		933	Äganderätt
-	-	-		7 336	Äganderätt
15 347	22 263	-	*	5 902	Äganderätt
11 010	13 939	86 741 000		3 913	Äganderätt
9 016	8 791	60 263 000		1 456	Äganderätt
13 856	17 950	94 800 000		16 138	Äganderätt
-	-	-		4 007	Äganderätt
5 087	9 924	69 726 000		3 066	Äganderätt
6 535	9 391	-	*	26 798	Äganderätt
4 767	9 213	-	*	19 034	Äganderätt
678	1 311	-	*	5 578	Äganderätt
1 684	4 292	-	*		Äganderätt
829	2 174	-	*	8 011	Äganderätt
9 671	21 298	-	*	34 227	Äganderätt
-	-	-		28 690	Äganderätt
13 783	12 028	86 227 000		1 654	Äganderätt
7 764	7 800	52 482 000		1 216	Äganderätt
8 209	7 855	54 160 000		1 254	Äganderätt
6 915	13 897	-		15 363	Äganderätt
-	-	-		4 693	Äganderätt
674	845	-	*	6 308	Äganderätt
4 439	4 404	29 706 000		2 912	Äganderätt
4 525	4 894	30 594 000		3 291	Äganderätt
7 474	6 699	44 915 000		7 226	Äganderätt
9 675	8 928	59 190 000		13 480	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
LOGEN 14	Visättra	1967	68	917	5	36
LOGEN 15	Visättra	1965	-		-	-
LOGEN 6	Visättra	1966	114	921	11	717
LOGEN 7	Visättra	1966	123	925	20	389
MAGASINET 1	Visättra		-		-	-
MAGASINET 2	Visättra	1965	187	1 412	2	611
STALLET 5	Visättra	1969	-		2	3 568
VEDBODEN 3	Visättra	2008	-		6	890
VISÄTTRA 1:7	Visättra	1964	156	1 248	22	16 727
VISÄTTRAVALLEN 2	Visättra	1992	-		1	4 560
VISÄTTRAVALLEN 3	Visättra		-		1	1 068
SKOGÅS/TRÅNGSUND						
ALKOVEN 2	Skogås	1971	-		2	848
ALTANEN 2	Skogås	1974	-		2	743
BALKEN 1	Skogås	1967	-		62	9 362
BALKEN 2	Skogås	1967	-		-	-
BALKEN 3	Skogås	1969	-		3	763
BALLADEN 1	Skogås	1979	-		15	4 422
BEATEBERGSSKOLAN 2	Skogås	1909	-		3	1 746
BRANDSPRUTAN 3	Skogås	1970	-		-	-
BÄNKEN 2	Skogås	1970	-		2	3 403
FASADEN 1	Skogås	1967	31	997	1	64
FASADEN 2	Skogås	1967	31	987	3	135
FASADEN 3	Skogås	1967	31	993	-	-
FUGAN 3	Skogås	1989	-		2	1 000
FÖNSTRET 1	Skogås	1966	23	1 012	3	285
FÖNSTRET 2	Skogås	1966	23	991	2	8
FÖNSTRET 3	Skogås	1966	24	966	1	120
GARDEROEN 1	Skogås		-		-	-

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
4 582	4 223	28 517 000		8 768	Äganderätt
-	-	1 088 000		1 000	Äganderätt
8 588	7 876	50 934 000	*	10 474	Äganderätt
9 090	8 291	55 443 000		14 602	Äganderätt
-	-	-		7 092	Äganderätt
5 183	9 315	66 310 000	*	6 640	Äganderätt
3 568	3 890	-	*	12 786	Äganderätt
890	1 343	8 668 000		2 550	Äganderätt
20 528	27 915	59 200 000	*	211 929	Äganderätt
4 560	7 014	-	*	96 401	Äganderätt
1 068	2 729	-	*	10 197	Äganderätt
848	622	-	*	5 447	Äganderätt
743	850	-	*	4 965	Äganderätt
9 362	12 780	69 000 000		7 064	Äganderätt
-	-	-		4 349	Äganderätt
763	670	3 365 000		3 040	Äganderätt
4 422	5 347	-	*	3 004	Äganderätt
1 746	492	-	*	23 298	Äganderätt
-	-	-	*	6 605	Äganderätt
3 403	3 101	-	*	21 293	Äganderätt
2 336	2 304	18 275 000		2 789	Äganderätt
2 609	2 474	20 016 000		3 318	Äganderätt
2 272	2 249	18 000 000		3 392	Äganderätt
1 000	1 198	-	*	8 639	Äganderätt
1 974	1 928	14 953 000		1 791	Äganderätt
1 720	1 689	13 494 000		2 130	Äganderätt
2 140	2 022	16 366 000		2 201	Äganderätt
-	-	-	*	11 528	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
HISSEN 4	Skogås	1970	-		1	675
HÖGSOMMAREN 1	Skogås	1992	-		2	401
HÖGSOMMAREN 2	Skogås	1992	-		2	401
KAMMAREN 2	Skogås	1964	85	954	4	263
KAMMAREN 3	Skogås		-		-	-
KANTATEN 1	Skogås					
KORRIDOREN 2 AULAN 2	Skogås	1965	-		2	10 104
KUPLETTEN 3	Skogås	1981	-		-	-
KÖKET 1	Skogås	1964	74	960	4	478
KÖKET 2	Skogås	1965	54	970	3	77
LOGGIAN 1	Skogås	1969	25	970	-	-
MÄSTERSÅNGAREN 56	Skogås	1978	-		1	825
MÄSTERSÅNGAREN 57	Skogås	1980	-		1	492
MÖRTVIKSSKOLAN 3	Skogås	1980	-		3	5 165
NAVET 1	Skogås		-		-	-
PEDALEN 1	Skogås		-		-	-
PELAREN 1	Skogås	2014	24	1 640	-	-
PELAREN 2	Skogås	2007	100	1 265	-	-
PELAREN 3	Skogås	1967	-		8	1 953
PELAREN 5	Skogås	1966	49	956	1	136
PELAREN 6	Skogås	1966	50	958	-	-
PELAREN 7	Skogås	1965	48	960	2	51
PELAREN 8	Skogås	1965	51	965	1	8
RINGEN 1	Skogås		-		-	-
ROMANSEN 188	Skogås	1983	-		2	695
RUMMET 1	Skogås	1969	65	972	9	311
RUMMET 3	Skogås	1969	-		-	-
RUMMET 5	Skogås	1964	-		1	4 055
SERENADEN 1	Skogås	1981	22	1 076	2	533

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
675	523	-	*	4 827	Äganderätt
401	322	-	*	1 121	Äganderätt
401	322	-	*	1 144	Äganderätt
6 726	6 374	51 517 000		8 884	Äganderätt
-	-	-		6 679	Äganderätt
-	-	-		858	Äganderätt
10 104	11 796	-	*	20 452	Äganderätt
-	-	6 666 000		1 452	Äganderätt
6 467	6 007	48 496 000		13 188	Äganderätt
4 130	3 921	31 872 000		8 801	Äganderätt
2 310	2 135	17 600 000		3 530	Äganderätt
825	891	-	*	4 930	Äganderätt
492	702	-	*	2 164	Äganderätt
5 165	5 562	-	*	29 232	Äganderätt
-	-	-		2 471	Äganderätt
-	-	-		1 355	Äganderätt
1 808	3 013	1 860 000		1 849	Äganderätt
6 895	9 146	84 200 000		9 743	Äganderätt
1 953	1 585	9 543 000		1 483	Äganderätt
3 169	3 191	25 352 000		1 330	Äganderätt
2 953	3 008	24 000 000		1 842	Äganderätt
2 806	2 873	22 822 000		1 994	Äganderätt
2 960	3 058	23 964 000		2 323	Äganderätt
-	-	-		1 228	Äganderätt
695	866	-	*	5 349	Äganderätt
5 529	5 124	41 331 000		8 053	Äganderätt
-	-	1 217 000		3 144	Äganderätt
4 055	4 702	-	*	7 364	Äganderätt
1 870	2 173	16 070 000		2 246	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
SERENADEN 2	Skogås	1981	39	1 080	1	14
SIRENEN 2	Skogås	1983	-		1	1 810
SÅNGEN 3	Skogås	1980	-		1	755
TAKET 1	Skogås	1968	81	1 021	14	1 654
TAKET 2	Skogås	1968	25	1 000	8	509
TAKET 3	Skogås	1968	53	954	3	309
TENOREN 8	Skogås	1982	-		1	650
TRAPPAN 4	Skogås	1962	37	1 099	4	125
TRAPPAN 5	Skogås	1962	77	1 003	4	132
TRAPPAN 6	Skogås	1962	139	976	3	62
TRAPPAN 7	Skogås	1962	72	1 032	5	157
VALVET 3	Skogås	1967	-		1	636
VENTILEN 2	Skogås		-		-	-
AIDA 96	Trångsund	1988	-		1	413
BANJON 1	Trångsund	1972	82	906	1	103
BASUNEN 13	Trångsund	1982	-		1	3 558
BONDEN 1	Trångsund	1963	99	1 063	14	535
BONDEN 2	Trångsund	1963	-		25	2 477
BONDEN 4	Trångsund					
BRICKAN 8	Trångsund	1965	-		1	640
EDBOSKOLAN 2	Trångsund	1991	-		3	11 301
GITARREN 2	Trångsund	1970	-		6	19 562
JOKERN 6	Trångsund	1979	-		2	1 118
KUNGEN 9	Trångsund	1961	112	1 111	20	1 662
LARSBODA 1:25	Trångsund		-		-	-
LÖPAREN 5	Trångsund	1962	-		1	7 407
PIANOT 51	Trångsund	2004	-		1	402
PRINSEN 1	Trångsund	1961	36	1 148	-	-
PRINSEN 11	Trångsund	1945	-		1	235

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
2 558	2 788	23 049 000		3 678	Äganderätt
1 810	1 315	7 266 000		8 097	Äganderätt
755	799	-	*	5 869	Äganderätt
6 082	6 443	45 184 000		5 068	Äganderätt
2 518	2 372	18 325 000		2 141	Äganderätt
5 333	4 699	38 143 000		4 196	Äganderätt
650	712	-	*	6 784	Äganderätt
2 373	2 707	20 641 000		5 568	Äganderätt
4 886	5 074	39 673 000		7 168	Äganderätt
7 249	7 788	61 226 000		8 531	Äganderätt
5 028	5 308	40 993 000		9 567	Äganderätt
636	673	-	*	2 858	Äganderätt
-	-	-		716	Äganderätt
413	437	-	*	2 066	Äganderätt
3 837	3 928	31 605 000		11 320	Äganderätt
3 558	1 561	-	*	12 282	Äganderätt
6 521	7 175	54 345 000		9 262	Äganderätt
2 477	2 794	15 438 000		2 217	Äganderätt
-	-	-		2 330	Äganderätt
640	496	-	*	2 110	Äganderätt
11 301	16 170	-	*	19 796	Äganderätt
19 562	23 175	-	*	43 914	Äganderätt
1 118	1 363	-	*	5 798	Äganderätt
9 055	10 306	77 576 000		15 325	Äganderätt
-	-	-	*	3 003	Äganderätt
7 407	14 872	-	*	21 900	Äganderätt
402	1 052	-	*	3 375	Äganderätt
1 803	2 311	16 080 000		5 288	Äganderätt
235	162	1 016 000		1 939	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
PRINSEN 2	Trångsund	1961	42	1 113	2	400
PRINSEN 3	Trångsund	1961	64	1 125	2	57
PRINSEN 4	Trångsund	1961	51	1 000	2	45
PRINSEN 5	Trångsund	1961	51	1 018	4	88
PRINSEN 6	Trångsund	1961	51	1 152	1	25
PRINSESSAN 1	Trångsund	1961	48	1 016	-	-
SPELAREN 13	Trångsund	1979	-		1	265
SPELET 2	Trångsund	1951	-		1	140
TORNET 4	Trångsund	1989	-		1	635
TRION 1	Trångsund	2005	-		4	12 166
TUMMELITEN 2	Trångsund	1971	-		1	702
ÄLVAN 2	Trångsund	1978	-		1	485
VÅRBY/SEGELTORP						
DRAKSKEPPET 1	Vårby Haga	1965	-		-	-
HAGA 1:110	Vårby Haga	1800	-		1	115
MYRSTUGUBERGET 12	Vårby Haga	1989	58	1 059	9	1 096
MYRSTUGUBERGET 20	Vårby Haga	1985	-		1	638
ORMEN LÅNGE 1	Vårby Haga	1960	54	994	7	427
ORMEN LÅNGE 2	Vårby Haga	1960	54	999	2	202
ORMEN LÅNGE 3	Vårby Haga	1961	54	996	1	58
ORMEN LÅNGE 4	Vårby Haga		-		-	-
ORMEN LÅNGE 5	Vårby Haga	1964	101	1 025	24	733
ORMEN LÅNGE 6	Vårby Haga	1964	106	1 035	23	488
ORMEN LÅNGE 7	Vårby Haga	1964	107	1 046	8	312
ORMEN LÅNGE 8	Vårby Haga	1964	109	1 028	7	178
ORMEN LÅNGE 9	Vårby Haga	1964	-		2	973
SKEPPET 1	Vårby Haga	1960	54	911	5	1 650
SKEPPET 3	Vårby Haga	1960	54	912	2	109
SKEPPET 4	Vårby Haga	1960	54	996	2	97

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
2 979	3 282	23 181 000		9 039	Äganderätt
4 828	5 423	43 407 000		8 639	Äganderätt
2 825	3 017	23 741 000		2 630	Äganderätt
2 869	3 091	24 122 000		4 170	Äganderätt
2 806	3 449	26 090 000		2 380	Äganderätt
2 610	2 859	22 200 000		3 584	Äganderätt
265	340	-	*	1 737	Äganderätt
140	159	469 000		4 813	Äganderätt
635	672	-	*	3 131	Äganderätt
12 166	21 774	-	*	30 370	Äganderätt
702	548	-	*	4 053	Äganderätt
485	376	-	*	3 133	Äganderätt
-	-	5 342 000		8 207	Äganderätt
115	130	-	*	2 557	Äganderätt
5 470	6 054	40 915 000		13 911	Äganderätt
638	860	-	*	3 031	Äganderätt
3 663	3 737	24 060 000	*	2 785	Äganderätt
3 274	3 525	22 467 000		2 314	Äganderätt
3 315	3 488	20 946 000		2 703	Äganderätt
-	-	-		725	Äganderätt
7 142	7 978	47 941 000		3 320	Äganderätt
6 706	7 183	46 031 000		2 898	Äganderätt
6 671	7 177	46 173 000		3 999	Äganderätt
7 089	7 414	47 831 000		4 989	Äganderätt
973	1 461	-	*	3 340	Äganderätt
4 722	4 033	26 797 000		4 662	Äganderätt
3 181	3 103	20 334 000		2 609	Äganderätt
3 169	3 371	20 267 000		2 974	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÅRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
BJÖRKGÅRDEN 5	Vårby Gård	1971	-		4	10 994
BÄCKGÅRDEN 11	Vårby Gård	1972	-		1	756
BÄCKGÅRDEN 12	Vårby Gård	1973	-		2	937
BÄCKGÅRDEN 13	Vårby Gård	1995	-		2	215
LÖVGÅRDEN 1	Vårby Gård	1973	196	943	4	164
MOGÅRDEN 3	Vårby Gård	1976	-		1	1 709
MOGÅRDEN 4	Vårby Gård	1976	-		1	773
VÅRBACKASKOLAN 3	Vårby Gård	1974	-		1	2 693
VÅRBACKASKOLAN 4	Vårby Gård	1974	-		1	741
VÅRBY GÅRD 1:14	Vårby Gård	1976	-		1	44
ÄNGSGÅRDEN 1	Vårby Gård	1973	99	949	7	1 484
ÄNGSGÅRDEN 10	Vårby Gård	1974	-		1	757
ÄNGSGÅRDEN 2	Vårby Gård	1973	122	954	9	277
ÄNGSGÅRDEN 3	Vårby Gård	1972	86	951	8	557
ÄNGSGÅRDEN 4	Vårby Gård	1972	108	949	4	409
ÄNGSGÅRDEN 6	Vårby Gård	1974	100	948	5	167
ÄNGSGÅRDEN 7	Vårby Gård	1974	189	938	5	623
ÄNGSGÅRDEN 8	Vårby Gård	1974	195	935	6	234
ASSISTENTEN 44	Segeltorp	1973	-		1	300
BILDHUGGAREN 1	Segeltorp		-		-	-
BÅTSMANNEN 19	Segeltorp	1980	-		1	835
ELLIPSEN 8	Segeltorp	2007	-		3	3 579
GROSSHANDLAREN 10	Segeltorp	1977	-		1	826
GROSSHANDLAREN 11	Segeltorp	1991	-		1	275
GULSPARVEN 4	Segeltorp					
HÖJDEN 119	Segeltorp	1979	-		1	719
JURINGEGÅRDEN 1	Segeltorp	1890	-		3	4 636
LÖVSÅNGAREN 3	Segeltorp	1988	-		3	1 394
RIDHUSET 1	Segeltorp	2000	-		2	2 020

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
10 994	15 095	-	*	21 591	Äganderätt
756	1 221	-	*	2 625	Äganderätt
937	1 488	-	*	3 832	Äganderätt
215	1 587	-		2 430	Äganderätt
14 349	13 645	92 440 000		22 121	Äganderätt
1 709	1 556	-	*	15 577	Äganderätt
773	593	-	*	4 960	Äganderätt
2 693	2 111	-	*	9 291	Äganderätt
741	620	-	*	3 375	Äganderätt
44	50	-		31 371	Äganderätt
8 554	7 882	52 937 000		11 623	Äganderätt
757	748	-	*	2 599	Äganderätt
9 279	8 806	59 730 000		13 974	Äganderätt
5 711	5 692	37 958 000		9 640	Äganderätt
8 399	7 839	53 166 000		9 586	Äganderätt
7 498	7 106	48 480 000		8 960	Äganderätt
13 436	12 667	85 521 000		15 574	Äganderätt
13 236	12 440	84 442 000		17 441	Äganderätt
300	519	-	*	1 159	Äganderätt
-	-	5 814 000		9 142	Äganderätt
835	878	-	*	5 453	Äganderätt
3 579	4 608	-	*	41 801	Äganderätt
826	645	-	*	5 183	Äganderätt
275	511	-	*	2 336	Äganderätt
-	-	-		21 766	Äganderätt
719	760	-	*	3 788	Äganderätt
4 636	8 813	-	*	28 161	Äganderätt
1 394	1 662	-	*	9 731	Äganderätt
2 020	1 301	-	*	11 656	Äganderätt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETER	OMRÅDE	BYGGÅR/ VÄRDEÅR	LÄGEN- HETER, ANTAL	NORMHYRA, KR PER KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER	
					ANTAL	AREA
SKANSEN 22	Segeltorp	2006	-		1	619
SKOGBRYNET 2	Segeltorp	1976	-		4	2 220
SKOGBRYNET 3	Segeltorp	1957	-		3	10 252
SKOGSHEM 2 SKOGSHEM 4	Segeltorp	2002	-		1	916
SLÖJDAREN 25	Segeltorp	1975	-		2	898
SPILLKRÅKAN 10	Segeltorp	1904	-		1	80
STIGFINNAREN 20	Segeltorp		-		-	-
UTSÄLJESKOLAN 2	Segeltorp	1977	-		4	6 130
VÄKTAREN 11	Segeltorp		-		-	-
VÄKTAREN 18	Segeltorp	2014	-		1	845
VÄRNET 27	Segeltorp	1997	-		1	963
UPPLÅTELSEFORM NYTTJANDERÄTT						
VÄSTERGRÄNGSJÖ 4:1	Vindpark Mörkåsen					
GRANTORP 5:3	Flemingsberg					
KLOCKARGÅRDEN 4	Sjödalen				85	
SKALMUREN 4	Flemingsberg				1	622
VÅRBY GÅRD 1:1	Vårby Gård				1	40
VÄSTRA SKOGÅS 1:10	Skogås				2	214
ÖSTRA SKOGÅS 1:2	Skogås				1	160
LODJURET 11	Stuvsta				38	
PROJEKTFASTIGHETER						
BERGNÄS 26	Flemingsberg	Pågående projekt				
OPERAN 21	Trångsund	Pågående projekt				
POSTHEMMANET 7	Flemingsberg	Pågående projekt				
RUMMET 6	Skogås	Pågående projekt			1	2 191
STEKPANNAN 1	Flemingsberg	Pågående projekt				

FASTIGHETSFÖRTECKNING

TOTAL UTHYRBAR AREA	TOTALT HYRESVÄRDE, TKR 2014	TAXERINGS- VÄRDE KR 2014, TOTAL	INNEHÅLLER TAXERINGSTYP SPECIALFASTIGHETER	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM				
619	1 471	-	*	7 852	Äganderätt				
2 220	2 199	-	*	2 272	Äganderätt				
10 252	21 556	-	*	18 580	Äganderätt				
916	1 909	-	*	1 842	Äganderätt				
898	885	-	*	4 986	Äganderätt				
80	104	-	*	3 268	Äganderätt				
-	-	-	*	304	Äganderätt				
6 130	7 783	-	*	19 470	Äganderätt				
-	-	1 522 000			Äganderätt				
845	2 637	-			Äganderätt				
963	1 979	-		2 088	Äganderätt				
					25 900 000	Arrende			
						Underhållsättagande			
					447	Arrende			
					2 687	Arrende			
					14	Hus på ofrigrund/ Underhållsättagande			
					85	Hus på ofrigrund/ Underhållsättagande			
					91	Hus på ofrigrund/ Underhållsättagande			
					220	Servitut			
					*	5 547	Äganderätt		
						5 604	Pågående förättning		
					*	20 321	Äganderätt		
					1 832	*	4 853	Äganderätt	
						5 510 000	*	15 200	Äganderätt



Huge Fastigheter AB

Box 1073, 141 22 Huddinge | Besöksadress: Sjödalstorget 7
Tel: 08-535 320 00 | E-post: info@huge.se
www.huge.se | Org.nr: 556233-5900