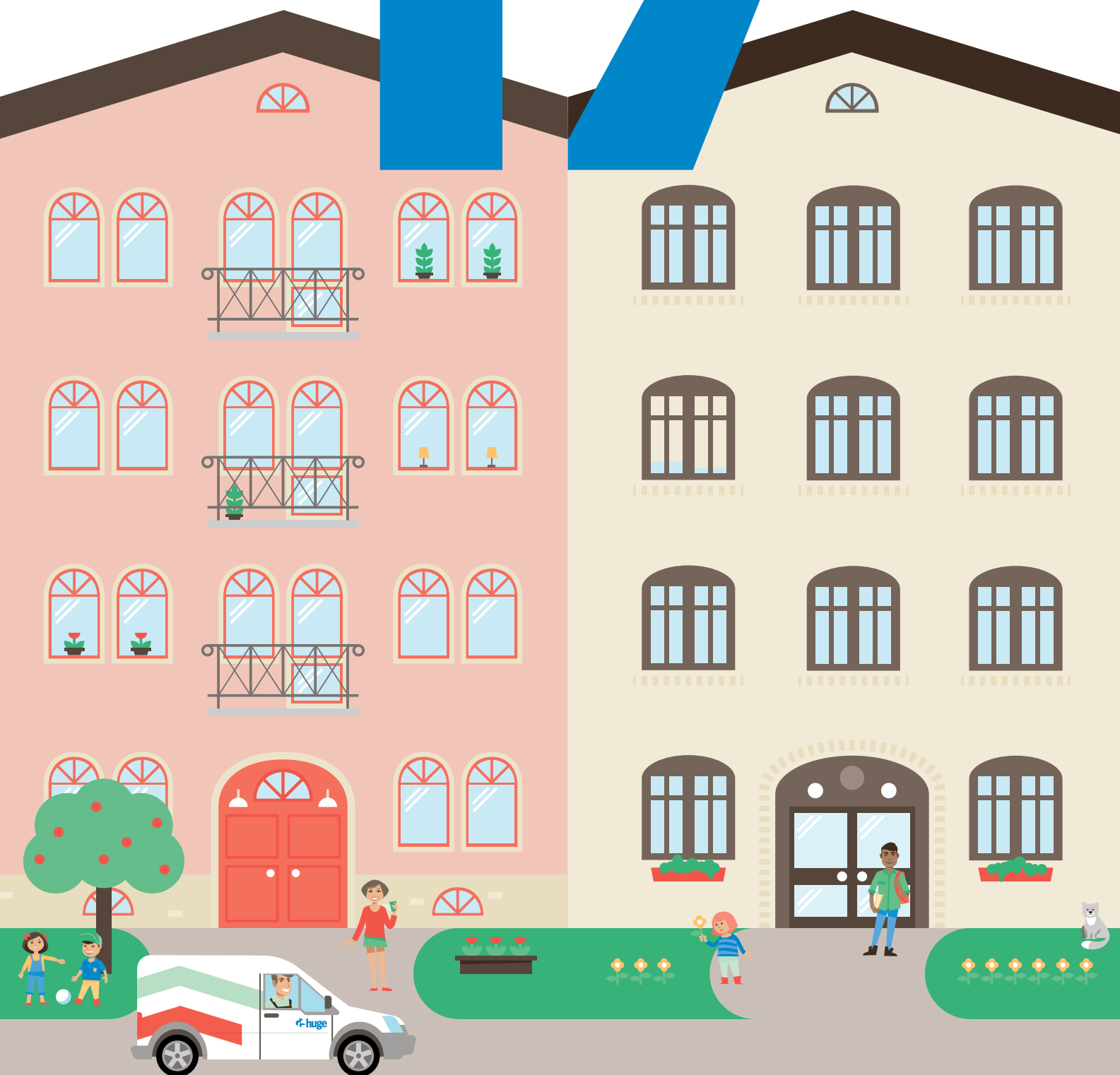


ÅRSREDOVISNING 2017
HUGE BOSTÄDER AB

17









04



07



09



15



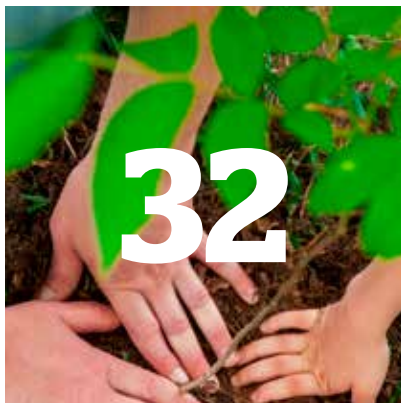
19



22



29



32



39

Innehåll

Det här är Hüge Bostäder	4
Kort om Hüge	5
Resultatet i korthet	6
VD har ordet	8
Fission av Hüge Fastigheter	10
Ågardirektiv till Hüge Bostäder	12
Mål och fokus 2018	14
Organisation	16
Våra fastigheter i siffror	18
Fördelning av beståndet	20
Fastighetsutveckling	22
Förvaltning	24
Våra bostäder	26
Miljö	30
Social hållbarhet	32
Medarbetare	34
Våra centrum	36
Styrelse	40

Ekonomisk redovisning	43
<i>Förvaltningsberättelse</i>	44
<i>Resultaträkning</i>	46
<i>Balansräkning</i>	47
<i>Noter</i>	49
Fastighetsförteckning	55

Det här är **Huge Bostäder**

Huge Bostäder AB är det allmännyttiga bostadsbolaget i Huddinge. Med människa och miljö i fokus äger, utvecklar och förvaltar Huge bostäder samt kommersiella lokaler och stadsdelscentrum.

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.

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.

Att skapa livskraft i Huddinge

Där Huddingeborna är, är också Huga. Där de bor, handlar, umgås och kanske även jobbar. Genom vår verksamhet och vårt arbete är vi med och skapar ett Huddinge att utvecklas i genom livets olika skeden. Vi ger helt enkelt Huddingeborna förutsättningar till ett bra liv. 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. Det är också därför vi tar ett socialt ansvar i att skapa miljöer som bidrar till trygghet och mångfald. Detta gör oss till så mycket mer än ett fastighetsbolag. Det gör oss till samhällsbyggare.

KORT OM HUGES FASTIGHETER

- **Uthyrningsbar yta: 682 583 kvm**
Varav:
 - Bostäder: **516 107 kvm**
- **Antal bostäder: 8 141**
Varav:
 - Studentbostäder: **733**
 - Seniorbostäder (Plus 65): **331**
 - Ungdomslägenheter: **31**
 - Kollektivbostäder: **26**
- **Skolor och förskolor: 16**
Varav:
 - Förskolor: **11**
 - Grundskolor: **3**
 - Gymnasier: **2**
- **Äldreboenden: 2**
- **Helägda stadsdelscentrum: 4**
- **Delägda stadsdelscentrum: 2**



HUDDINGE ÄR STOCKHOLMS NÄST STÖRSTA KOMMUN

- Det är 110 000 invånare i kommunen med en medelålder på 37 år.
- Kommunen har en yta på 141 kvadratkilometer, där en tredjedel av ytan är skyddad som naturreservat.
- Huddinge har över 9 000 företag som tillsammans skapar mer än 45 000 arbetstillfällen.
- Huddinge kommun utsågs till Årets tillväxtkommun 2018. Till år 2030 planeras 20 000 bostäder att byggas och lika många nya arbetstillfällen ska skapas.
- Skandinaviens största handelsplats, Kungens kurva, med närmare 30 miljoner besökare per år finns i kommunen.
- Kommunen har fem pendeltågsstationer, två tunnelbane-stationer samt en fjärrtågsstation.



Resultatet i korthet



		2017
Nettoomsättning	mnkr	829
Resultat efter finansiella poster	mnkr	168
Balansomslutning	mnkr	5 178
Fastighetslån	mnkr	3 766
Soliditet	%	20,0
Avkastning på totalt kapital	%	4,2
Avkastning på eget kapital	%	16,1
Direktavkastning på fastigheter	%	9,3

Huge Bostäders verksamhet startade 1 oktober 2017 genom en fission av Huge Fastigheter (läs mer om denna på sidan 10). Av detta skäl kan inga jämförelsesiffror redovisas. Resultaträkningen för 2017 består av Huge Bostäders del av resultaträkningen i Huge Fastigheter fram till fissionen och den egna verksamhetens resultaträkning efter fissionstidpunkten.

Intensivt år med **fokus på fissionen**

Delningen av Huge Fastigheter präglade året ur flera perspektiv. Vi hade till uppgift att fortsätta vårt löpande arbete, samtidigt med delningen och dess komplexitet. Nya bolaget Huge Bostäder tog vid och arbetade intensivt i slutet av året för att säkerställa rutiner, funktioner och arbetssätt.

2017 delades Huge Fastigheter och blev två bolag – Huge Bostäder och Huddinge Samhällsfastigheter. Ett gigantiskt arbete där god kommunikation var centralt och bidrog till att fissionen löpte smidigt under året. Medarbetare skulle förstå förändringen och samtidigt känna sig trygga. Fastigheter, system och ekonomi delades, avtal överläts, samtidigt som ordinarie verksamhet pågick. Hela fissionsprojektet genomfördes enligt plan och allt var på plats den 1 oktober, dagen för delningen.

Upprustning

Under året påbörjade vi vårt upp- rustningsprojekt av 5 300 bostäder, där 202 bostäder på Härbrevvägen i Skogås var först ut. Alla lägenheter får nya kök och badrum. Vi målar även om och byter golv i alla rum. Arbetet startade i april 2017 och första etappen blev klar i oktober. Upprustningen av samtliga bostäder på Härbrevvägen beräknas vara klar under våren 2019.

Att utföra omfattande renoveringar är påfrestande för våra hyresgäster och kan även innebära oro för kommande hyres- justeringar. Vi är därför mycket nöjda med att ha förhandlat fram ett ramavtal som reglerar många frågor som våra hyresgäster känner oro för och där vi kan erbjuda valmöjligheter vid upprustningen. I de flesta projekt kommer hyresgästerna

få möjlighet att välja mellan tre nivåer och därmed en ökad ekonomisk planering.

Nöjda kunder

Under 2017 genomförde vi kundenkäter bland våra bostadshyresgäster och kunder i kommersiella lokaler. Särskilt bostadshyresgästerna är generellt nöjda med hur vi utför arbetet i fastigheterna och det bemötande vi ger. Vi ser att det finns mer att göra och vi har inlett ett gediget arbete med målsättningen att varje år öka kundnöjdheten. Vi ska arbeta ännu mer fokuserat och kommer att öka tillgängligheten för våra kunder, bland annat på våra områdeskontor.

Samarbete

Tillsammans med vår ägare, Huddinge kommun, har vi arbetat med hur sam- arbetsformerna ska se ut efter fissionen. Vi är stolta och glada över de positiva reaktioner vi har fått från Huddinge kommun och vi fortsätter vår strävan att tillsammans med andra vara en viktig aktör och samhällsbyggare i kommunen.

Värdegrund

Under 2017 uppmärksammades #metoo över hela världen. Debatten och samtalet som förs är viktigt för vårt samhälle och även för Huge Bostäder. Vi arbetar hårt för likabehandling i arbetslivet och vi tolererar inga trakasserier oavsett vad

det gäller. Alla har ett ansvar för hur vi är mot varandra och hur vi vill forma framtiden. Vi kommer under 2018 fortsätta samtalen i olika sammanhang för att tydliggöra frågorna ännu mer.

Stabilt resultat

Vårt ekonomiska resultat efter finansiella poster, 168 miljoner kronor, är ett stabilt resultat. Vi behöver långsiktigt ha goda resultat för att vara den affärsmässiga samhällsbyggare vi strävar efter att vara. Vi fortsätter att vara noga och försiktiga med hur vi använder våra ekonomiska resurser och arbetar med ständiga förbättringar för att hålla nere kostnaderna.

Tack!

Jag vill rikta ett stort tack till alla med- arbetare som under 2017 har utfört extraordinära arbetsuppgifter, samtidigt med ett fissionsarbete. Deras arbete möjliggjorde att fissionsprojektet utfördes professionellt och helt enligt planeringen. Styrelsen har under året visat stort engagemang och varit ett stöd för företagsledningen – tack! Tillsammans skapar vi livskraft i Huddinge.



Karin Strömberg Ekström

**UNDER 2018 KOMMER
VI FOKUSERA PÅ:****Ännu bättre kundservice**

Vi har under 2017 påbörjat arbetet med det vi kallar för "kundgränssnittet", en översyn av de olika kundnära rollerna inom bolaget. Arbetet kommer presenteras under andra kvartalet 2018 och målet är att tydliggöra många av de roller som arbetar närmast våra hyresgäster. Vi kommer också se över tillgängligheten mot våra hyresgäster.

Nyproduktion

Vi ska bygga nya bostäder och bidra till att antalet hyresrätter ökar i kommunen. I år påbörjas arbetet med 200 lägenheter i Flemingsberg och planerad byggstart är under 2019. Vi kommer att bygga totalt 120 hyresrätter, 80 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola med åtta avdelningar. Vi planerar också för andra byggprojekt som 125 nya lägenheter och 62 ungdomslägenheter i Trångsund.

Fastighetsunderhåll

Vi ska rusta upp 5 300 lägenheter i vårt bestånd de kommande 10-15 åren. Det gläder mig att så många av våra medarbetare vill så mycket och har så fina idéer när det gäller vårt fastighetsunderhåll. Den drivkraften är ovärderlig när det gäller det vardagliga fastighetsunderhållet.



Fission av Huge Fastigheter

Huge Bostäder AB bildades i oktober 2017 som ett resultat av delningen av Huge Fastigheter AB.

Under 2016 genomförde Huddinge kommun en översyn av styrningen av Huge Fastigheter. Företaget var då ett av Sveriges största kommunala fastighetsbolag med över 8 000 hyresbostäder och kommersiella lokaler i bland annat sex stadsdelscentrum såsom Huddinge

centrum och Flemingsbergs centrum. Bolaget ägde, utvecklade och förvaldade också en stor del av lokalerna för kommunal verksamhet i Huddinge, bland annat över 120 förskolor och skolor samt runt 20 friluftsb- och idrottsanläggningar, däribland Flottsbro friluftsområde.

Målet med översynen var att få bättre kontroll över den långsiktiga finansieringen inom kommunkoncernen. Stora delar av kommunens framtida investeringsbehov avser nämligen lokaler för kommunal

verksamhet, där Huge Fastigheter hade en viktig roll.

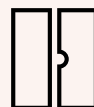
I februari 2017 togs beslut i kommunfullmäktige om att dela upp Huge Fastigheter i två nya bolag: Huddinge Samhällsfastigheter AB för lokaler för kommunal verksamhet och Huge Bostäder AB för bostäder och kommersiella lokaler. På så sätt renodlades uppdraget för de båda bolagen.

**I OKTOBER 2017 DELADES
HUGE FASTIGHETER OCH BLEV ...**



HUGE BOSTÄDER AB

- Samma logga, färger och grafiska profil som Huge Fastigheter AB. Detta för känslan av igenkänning och trygghet hos främst bostads- hyresgäster.
- Huvudkontor och kundtjänst på **Sjödalsstorget 7** i Huddinge centrum.
- Samma webbplats som Huge Fastigheter.
- Nytt telefonnummer: **08-502 360 00**.



**Huddinge
Samhällsfastigheter.**

HUDDINGE SAMHÄLLSFASTIGHETER AB

- Ny logga och grafisk profil.
- Huvudkontor på **Förrådsvägen 2** i Huddinge.
- Ny webbplats, **husf.se**
- Telefonnumret är detsamma som Huge Fastigheter hade, **08-535 320 00**.



Vi tror att en delning gör Hüge till ett mer effektivt allmännyttigt bostadsbolag. Samtidigt får kommunen ett tydligare och bättre grepp om förvaltningen och byggandet av nya samhällsfastigheter.”

Daniel Dronjak (M), kommunstyrelsens ordförande i Huddinge, till tidningen Södra sidan den 28 januari 2017.

Ägardirektiv till Huges Bostäder

I Huddinge kommuns ägardirektiv finns de förväntningar och krav som ska styra Huges verksamhet. Huge ska bland annat drivas i enlighet med affärsmässiga principer och medverka i utvecklingen av trygga och attraktiva boendemiljöer med bra kompletterande service. Direktiven är grunden för Huges vision, att skapa livskraft i Huddinge.

GRUNDLÄGGANDE UTGÅNGSPUNKTER

AFFÄRSMÄSSIGA PRINCIPER

Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.

SOCIAL HÅLLBARHET

Huge Bostäder AB ska i sin bostadsproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av trygga boendemiljöer och därvid främja mångfald och valfrihet. Huge Bostäder AB ska i samverkan med kommunen och på affärsmässiga villkor upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer.

EKOLOGISK OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Huge Bostäder AB ska i sin verksamhet eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

SAMORDNING OCH EFFEKTIVISERING

Huge Bostäder AB ska i all sin verksamhet söka och utnyttja de effektiviseringsmöjligheter som ligger i samordning dels inom bolaget, dels med kommunens helägda bolag och med kommunens verksamheter i övrigt.

VERKSAMHETSINRIKTNING

Bostäder och kompletterande service

För kommunen är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende med bra kompletterande service.

Huge Bostäder AB ska för att uppnå detta övergripande syfte:

- främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att på affärsmässiga principer bygga, äga, förvärva, avyttra och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder.
- svara för nyproduktion i den omfattning som fastställs av kommunfullmäktige.
- i samråd med kommunen och utifrån affärsmässiga principer upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer.
- ta fram en strategi för det kommersiella beståndet för att bidra till en god kommersiell och offentlig service i bostadsområden samt vara en aktiv del i kommunens näringslivsarbete.
- medverka till att skapa en god social gemenskap och integration i bostadsområden i samarbete med institutioner, företag och föreningar.
- sträva efter att tillhandahålla sunda, miljöanpassade och energieffektiva hus med hänsyn tagen till livscykelerspektivet.
- medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder.
- säkerställa en tilltalande yttre och inre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser.
- underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende i enlighet med fastslagen ombildningspolicy.
- medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädna i varje kommundel.

Särskilda uppdrag

Bland annat följande särskilda uppdrag ska genomföras:

- Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.
- Bolaget ska bygga upp ett attraktivt arbetsgivarvarumärke.
- Bolaget ska aktivt arbeta för att höja intäkterna och effektivisera genom att bland annat minska kostnaderna för drift, skötsel och administration.
- Bolaget ska, i samverkan med kommunen, utveckla former för anpassat boende som alternativ till serviceboende.
- Bolaget ska genom ett samlat innovations- och digitaliseringsarbete effektivisera verksamhet och service.

EKONOMISKA DIREKTIV

Ekonomisk inriktning

Huge Bostäder AB ska bedriva sin verksamhet genom aktiv fastighetsförvaltning och på långsiktiga, affärs- och marknads- mässiga villkor samt sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.

Kommunfullmäktige fastställer i samband med mål och budget en ram för bolagets investeringar.

- Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet.
- Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.
- Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott.
- Bolagets långsiktiga investeringsplan ska årligen beslutas av kommunfullmäktige.
- Bolagets underhållsplan ska i övergripande form redovisas för kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Finansiella mål

- För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår ska Huge Bostäder AB ha en justerad soliditet som långsiktigt uppgår till minst 50 %. Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll.
- Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning.
- Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.

Strategiskt affärsfokus

Huge har tre övergripande mål till 2022. Målen fokuserar på vår förvaltning samt vår roll som samhällsbyggare och arbetsgivare.

MÅL 2022:
Affärsmässig förvaltning ger oss ett livskraftigt företag

MÅL & FOKUS 2018

Vi ska ha nöjda kunder och lönsamma kundrelationer. Våra kunder ska också veta vad som kan förväntas av vår leverans och av alla som representerar Huge. Det ska vi bland annat uppnå genom att utveckla vår kundservicestrategi och med grund i våra kundundersökningar genomföra relevanta åtgärder.

En av aktiviteterna för att öka vår lönsamhet är att vi ska identifiera och genomföra åtgärder som höjer effektivitet och produktivitet.



MÅL 2022: Vi gör skillnad som samhällsbyggare

MÅL 2022: Vi är en attraktiv arbetsgivare

MÅL & FOKUS 2018

Vi arbetar proaktivt och värdeskapande med fastighetsutveckling. Det gör vi bland annat genom att starta minst två av fem beslutade bostadsprojekt samt genom att ta fram en fastighetsstrategi.

Vi ska ha en tydlig styrning kring Huges underhållsportfölj samt en adekvat organisation för ändamålet. Under året ska vi därför bland annat utveckla vår underhållsprocess och säkerställa resurser samt klargöra ansvar, arbetssätt och roller kring myndighetskrav.

Vi ska ha förutsättningar för att arbeta samordnat med hållbarhet: ekonomisk, ekologisk och social. Vi fortsätter under året arbetet med att sänka vår energianvändning och våra koldioxidutsläpp genom effektiviseringar i fastighetsbestånd och verksamhet. Vi ska också ta fram en avfallsstrategi och utveckla vår avfallshantering. Vi genomför pilotprojektet Boendeutveckling Flemingsberg.

MÅL & FOKUS 2018

Varje medarbetare på Huga ska känna engagemang, delaktighet och självklart trivas på jobbet. Vi ska ha en organisation som är anpassad för vårt uppdrag och ha rätt kompetens på rätt plats. Det uppnår vi bland annat med tydligare roller och ansvar i kundgränssnittet samt genom att ta fram ett systematiskt ledarskapsutvecklingsprogram.



Huges ledning

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM NY VD

Den 1 september tillträdde Karin Strömberg Ekström som vd på Huge Fastigheter och fortsatte efter fissionen som vd för Huge Bostäder. Karin arbetade tidigare på Förvaltaren i Sundbyberg på en tjänst som fastighetschef.

Hennes önskemål för Huge är att vi ska

prata mer om bostäder och livet mellan husen.

– Vi förvaltar andras boenden. Utan kunderna är inte fastigheterna värda någonting. Jag är väldigt kunddriven – eller jag gillar människor, så kalla mig människodrivna, säger Karin.



Karin Strömberg Ekström
Vd



Greger Nilsson
Vice vd



Christer Hero
CFO



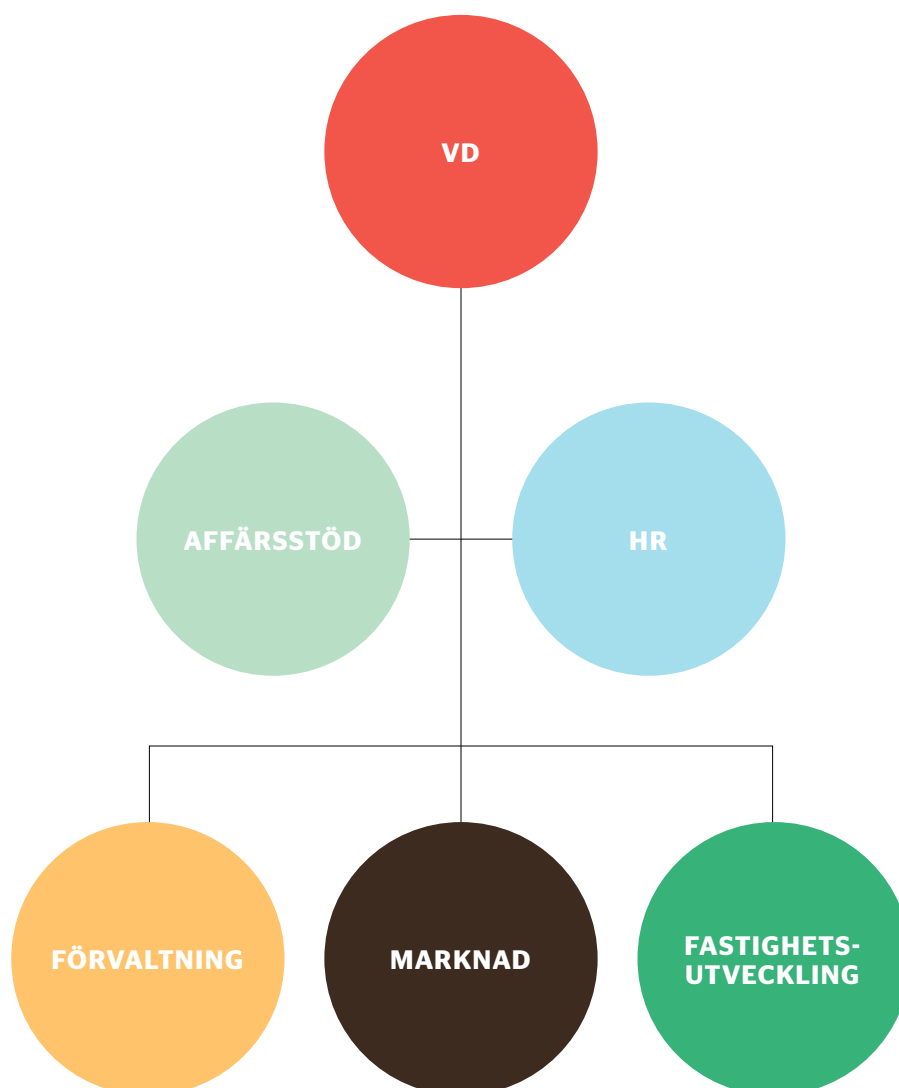
Mikael Goliats
Förvaltningschef



Marie Brumark
HR-chef



Anders Daniels
Marknads- och
Fastighetsutvecklingschef



Tydlig fördelning av ansvaret

Efter fissionen av Huga Fastigheter i oktober 2017 skapades en organisation i Huga Bostäder med i huvudsak tre ben: Förvaltning, Marknad och Fastighetsutveckling. Förvaltningen fokuserar på fastigheterna, Marknad på kunderna och Fastighetsutveckling på byggprojekt och upprustningar. En justering av organisationen, i syfte att förbättra kontaktytorna mot kund, görs under 2018.

I Förvaltning finns alla de funktioner

som behövs för förvaltning och skötsel av våra fastigheter. Det är allt ifrån förvaltare och fastighetsvärdar till trädgårdsavdelning samt snickeri och måleri.

Under Marknad finns de huvudsakliga kontaktytorna mot kund såsom kundtjänst och kundvärdar – både för bostäder och lokaler.

Fastighetsutveckling arbetar med byggprojekt i tidiga skeden och med pågående nyproduktion samt upprustningar.

Utöver Förvaltning, Marknad och Fastighetsutveckling finns Affärsstöd och HR. Affärsstöd samordnar administrativa stödfunktioner såsom Ekonomi, Kommunikation och den nya enheten Verksamhetsstöd och utveckling som bland annat omfattar IT-stöd och Arkiv. HR arbetar med rekrytering, personalvård samt löner.

Våra fastigheter **i siffror**

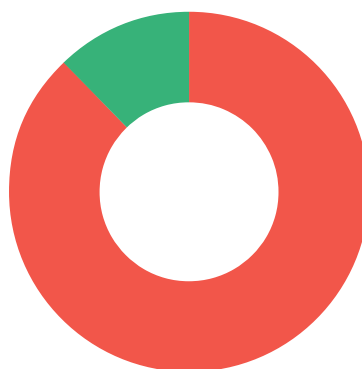
Huges drygt 130 fastigheter är spridda över hela Huddinge kommun. I fastigheterna finns alltifrån vanliga bostäder, studentlägenheter och seniorboenden till lokaler för handel och kontor.

ÅRS**HYRA**



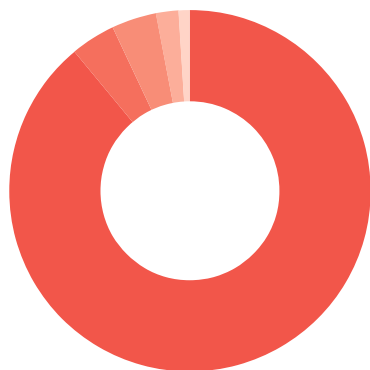
● BOSTÄDER.....72 %
● LOKALER.....28 %

ANTAL **KONTRAKT**



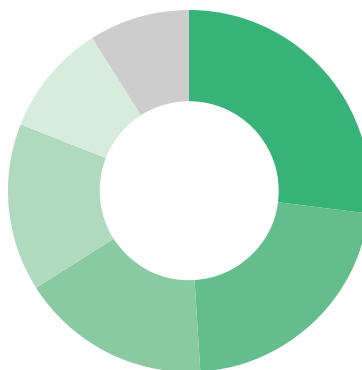
● BOSTÄDER.....88 %
● LOKALER.....12 %

BOSTÄDER (ANTAL KONTRAKT)



● VANLIGA LÄGENHETER.....89 %
● SENIORBOENDEN (PLUS 65).....4 %
● STUDENTLÄGENHETER.....4 %
● SERVICELÄGENHETER.....2 %
● ÖVRIGT.....1 %

LOKALER (YTA)



● BUTIK/RESTAURANG.....27 %
● KONTOR.....22 %
● VÅRD/OMSORG/MOTION.....17 %
● KOMMUNAL VERKSAMHET.....15 %
● VERKSTAD/LAGER/FÖRRÅD.....10 %
● ÖVRIGT.....9 %

	BOSTÄDER	LOKALER	TOTALT
Årshyra, mnkr	571	221	792
Uthyrningsbar yta, kvm	516 107	166 476	682 583
Vakansgrad, %	1,4	7,9	2,9





CENTRUM*

- Huddinge centrum
- Flemingsbergs centrum
- Skogås centrum
- Visättra centrum

* Huga äger också större delen av Trångsunds centrum och Stuvsta centrum

Fördelning av fastighetsbeståndet

Huge har fler än 8 000 bostäder över hela Huddinge kommun. Flest bostäder, 2 650, finns i Flemingsberg. Under de kommande åren kommer flera nybyggen att ta form i bland annat Trångsund.



PÅGÅENDE OCH PLANERADE NYBYGGEN

- 62 ungdomsbostäder i kvarteret Prinsen byggs i Trångsund med byggstart våren 2018.
- Systemhandlingarna för Kvarteret Bonden, med 125 lägenheter, i Trångsund kommer slutföras under 2018.
- 200 lägenheter i kvarteret Gran-torp i Flemingsberg kommer under 2018 att detaljprojekteras.



PÅGÅENDE UPPRUSTNINGAR

- Trappan 5, 6 och 7 (Härbrevvägen) i Skogås, med 202 lägenheter. Arbetet påbörjades i april 2017 och avslutas våren/sommaren 2019.
- Projektering av Skeppet 1-3 (Botkyrkavägen 9-11). Upprustningen startar 2018 och pågår till hösten 2019.
- Projektering av Taket 2 och 3 (Kullstigen 10-26) i Skogås pågår under 2018.

Nyproduktion

Huge ska enligt ägardirektiven främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att bland annat bygga nya bostäder.

PRINSEN 3 TAR PLATS OVANFÖR TRÅNGSUNDS CENTRUM

2017 godkände styrelsen handlingarna för 62 ungdomslägenheter centralt i Trångsund. Det nio våningar höga punkthuset, på Korpstigen, kommer ha två ettor, tre tvåor och två treor på varje våning om 34-72 kvadratmeter med öppen planlösning och balkong. Byggstart kommer att ske andra kvartalet 2018 och byggandet kommer pågå under cirka två års tid.



NYTT KVARTER I GRANTORP TAR FORM

Det helt nya bostadsområdet i Grantorp, på Hälsövägen i Flemingsberg, ska blir ett modernt bostadsområde med fyra kvarter uppförda av Huge och tre andra fastighetsbolag. Under 2017 har projektet bland annat fått detaljplanen godkänd och under 2018 kommer detaljprojekteringen göras samt avtal tecknas med entreprenörer. Planerad byggstart är januari 2019 och arbetet kommer att pågå i fyra år. Huge kommer att bygga totalt 120 hyresrätter, 80 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola med åtta avdelningar.





125 HYRESLÄGENHETER I KVARTERET BONDEN

125 hyreslägenheter, i kvarteret Bonden, planeras att uppföras på Trångsundsvägen, vid Trångsunds pendeltågsstation. Systemhandlingarna för Bonden påbörjades 2017 och kommer slutföras under 2018.

Huset kommer att ha olika höjder, som mest sju våningar, och bostäderna kommer vara på 35-90 kvadratmeter. Utanför huset byggs ett parkeringsgarage i två plan och en bullermur mot järnvägen.

Upprustning

Av Huges drygt 8 000 bostäder är över 5 000 i behov av upprustning – ett arbete som kommer pågå de kommande 10-15 åren.

Huge har över 5 300 lägenheter från 1950- och 1970-talet som är i stort behov av upprustning. För att fastställa skicket på en fastighet startas i ett tidigt skede en utredning och därefter följer ett flöde av aktiviteter där information och dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen är en viktig del i processen. Först ut av de omfattande upprustningarna var Trappan 5, 6 och 7 (Härbrevvägen) i Skogås, med 202 lägenheter. Arbetet påbörjades i april 2017 och avslutas våren/sommaren 2019.

Samtidigt som arbetet med Trappan startade, påbörjades även projekteringen av Skeppet 1-3 (Botkyrkavägen 9-11). Enligt tidsplanen kommer upprustningen av Skeppet starta 2018 och pågå till hösten 2019.

Även projektering av Taket 2 och 3 (Kullstigen 10-26) i Skogås pågår under 2018.

Parallellt med renoveringarna fortsätter planeringen av vilka fastigheter vi kommer att renovera de närmaste 15 åren.



Insatser i våra områden

CENTRALA HUDDINGE

2017

- Tak på flera fastigheter har bytts.
- Nya belysningsarmaturer i trapphusen på flera adresser.
- Nya dörrar och tak på förråd samt även ommålning av förråden på en adress.
- Nytt entréparti på en adress samt upprustning av ytskiktet i flera trapphus.
- Uppfräschade ytskikt samt ny belysning i galleriagången i Huddinge centrum.
- Ny skylt vid pendeltågsstationen.
- Huddinge centrum har fått en ny rund träsoffa med många sittplatser på Sjödalsstorget.

2018

- Belysningsprojekt för att få bort mörka platser i Huddinge centrum pågår under våren 2018.
- Uppdatering och förtydligande av skyltning i Paradisgaraget.
- Hissarna på en fastighet i centrala Huddinge byts under sommaren.

SKOGÅS/TRÅNGSUND

2017

- Skyddsglas på loftgångar i Skogås har installerats och utemiljön har förbättrats för att skapa större överblick och ge en tryggare miljö.
- Uppfräschning av uteplats samt nya planteringar.
- Fönsterbyte på 51 lägenheter i Trångsund.

2018

- Förberedande arbeten inför bygget av ett 60-tal ungdomslägenheter i Trångsund.
- Renovering av en tvättstuga i en fastighet.
- Byte av garageportar.
- Nya cykelställ vid två fastigheter.

VÅRBY

2017

- Ny belysning på samtliga loftgångar i Vårby gård.
- Ny belysning i källargångar och trapphus samt ny belysning på gårdarna.
- Ny kantsten av granit och ny asfalt samt montering av smidesräckan vid entréerna på flera fastigheter.
- Nya betongplattor och nytt trästaket vid uteplatsen till en lokal.
- Fler uteplatser har rustats upp med bland annat nytt smidesstaket som också öppnat upp för bättre insyn. Nya buskar och träd har planterats.
- En ny lekställning och nytt fallskyddsunderlag vid en av lekplatserna.

2018

- Plantering av nya växter i ytorna mellan entréerna på baksidan av några fastigheter.
- Nya belysningsarmaturer ska installeras på flera fastigheter.
- Upprustning av tvättstugor där flera får nya tvättmaskiner.
- Renovering av rörlisar för att minska risken för vattenskador.
- Ny puts och färg på fasaden på en fastighet.
- Nya områdestavlor i Vårby Haga kommer placeras ut.



FLEMINGSBERG/VISÄTTRA

2017

- Trapphus har målats, entréer har kaklats och belysningsarmaturerna har bytts ut i flera fastigheter.
- Nya entrépartier samt sidodörrar på flera adresser.
- Ny takpapp på flera adresser.

2018

- Nya dörrar till flera miljörum och en del renoveras.
- Värmsystemet byggs om på flera fastigheter.
- Flera entrépartier renoveras och byts ut och trapphus renoveras.
- Renovering av murarna kring planteringsytorna mellan entréer vid några fastigheter.
- Flytt av dagvattenbrunnar från husvägg till gräsyntans kant för att dagvatten ska rinna bort från huset.
- Toaletter och duschutrymmen byggs i källarutrymmen för hyresgäster att använda i samband med vattenskador eller renoveringar av badrum.
- Gallergrindar ner till källarna monteras på flera fastigheter.

STORT FOKUS PÅ OVK

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, görs regelbundet i våra byggnader för att kontrollera att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Under 2017 arbetade Huge systematiskt för att åtgärda brister så att alla våra fastigheter skulle ha en godkänd ventilation. Resurser tillsattes där en projektgrupp jobbade strategiskt med planering, uppföljning av besiktningar och åtgärder inom OVK, samtidigt som en myndighetssamordnare utsågs.

Under 2018 är målet att vara i fas med ventilationsarbetet och ha godkänd ventilation i alla fastigheter.

– Våra hyresgäster ska känna sig trygga och veta att Huge arbetar strategiskt och långsiktigt med att säkerställa en god ventilation, säger Mikael Goliats, förvaltningschef på Huge.

VATTENSKADOR ÅTGÄRDAS SNABBT

Under 2017 bildades en grupp som från och med januari 2018 hanterar vattenskador i fastigheterna. Tre medarbetare utbildades och certifierades för att kunna hantera skadorna på ett professionellt sätt. Fördelen med att ha egen utbildad personal är att vi själva snabbt kan sätta in åtgärder. Snabba åtgärder kortar torktiden, vilket också underlättar för de boende eftersom återställningen av skadan sker snabbare.

FÖRBÄTTRADE PROCESSER

Under 2017 har rutiner och processer setts över för bland annat in- och utflyttning, felanmälan, störningar och vattenskador. Detta för att säkerställa att våra kunder alltid får likvärdig service. Arbetet har utgått från en referensgrupp med medarbetare på Huge och bland annat haft vår kundenkät som underlag. Målet är att standardisera arbetet och korta beslutsvägarna för att på så sätt ge kunden snabbare service.



Kunder i våra **bostäder**

Kunderna nöjda med bemötandet

I september 2017 gick en enkät ut till drygt 2 000 hyresgäster med frågor om hur nöjda de är med sitt boende och den service som Hüge ger. Det så kallade Nöjd Kund Index (NKI) blev 67, vilket är något lägre än vid föregående mätning för två år sedan.

– Sett till helheten får vi ett medelbetyg, men det finns mer att göra. Nu fokuserar vi på att utveckla vårt kundservicearbete ytterligare för att så många av våra hyresgäster som möjligt ska vara nöjda med oss som hyresvärd, säger Anders Daniels, marknadschef på Hüge.

– Vi ska bland annat jobba mer med trygghetsfrågorna och med att öka tillgängligheten för våra kunder. Vår process för felanmälan värderas dock högt, med ett totalt värde på 73. Särskilt bemötandet vid felanmälan och det arbete vi gör i fastigheterna uppskattas av hyresgästerna.

Nytt ramavtal ger större valfrihet vid renovering

I december 2017 blev ett nytt ramavtal för våra kommande upprustningar klart med Hyresgästföreningen. Under de närmaste 10–15 åren ska 5 300 lägenheter renoveras hos Hüge. Avtalet innebär att våra hyresgäster kan få möjlighet att välja mellan tre olika nivåer av renovering av kök, med en hyreshöjning på 25–40 procent.

– På basnivån byts el och blandare i köket ut. Nästa nivå innebär att även köksluckor och bänkskiva byts ut. I det tredje alternativet helrenoveras köket och vi lägger in nya mattor och målar väggarna, förklarar Tommy Ålund, chef Bostad på Hüge.

Vid alla upprustningar görs stambyte och renovering av badrum.

Öppet fibernät installeras

Under 2018 kommer våra fastigheter att anslutas till ett så kallat öppet nät med fiber.

– Hüge vill tillhandahålla ett bra och stabilt tjänsteutbud av telefon, tv och internet till våra hyresgäster. Att fibernätet är öppet innebär att våra hyresgäster



själva väljer den tjänsteleverantör de vill ha, berättar Greger Nilsson, vice vd hos Hüge.

150 lägenheter blir seniorboenden

Under 2018 kommer Hüge omvandla 150 lägenheter till seniorboenden, så kallade Plus 65. Lägenheterna finns i tre fastigheter som tidigare har hyrts av kommunen som

servicehus. Det är lägenheterna i Serenadens servicehus (Skogås), Stuvstagårdens servicehus och Sjödalens servicehus som berörs av förändringen. Först ut är Serenaden, där omställningen beräknas vara klar under första kvartalet 2018.

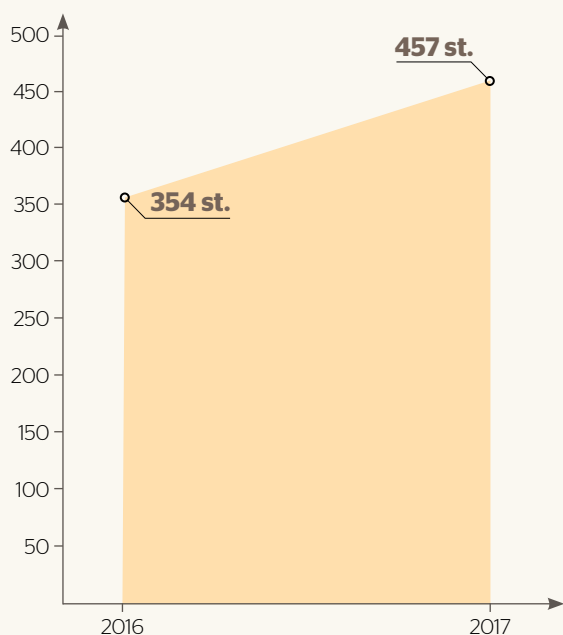
– Vi är glada över att kunna erbjuda fler lägenheter för de som står i kö till våra seniorboenden, säger Tommy Ålund.

Förmedlade lägenheter

Antal förmedlade lägenheter 2017 via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

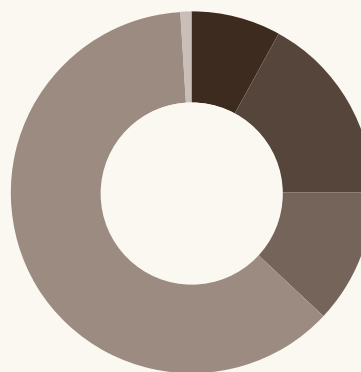
TOTALT ANTAL

Under året har totalt 457 lägenheter förmedlats för Huga Bostäder, vilket är en ökning med 29 %.



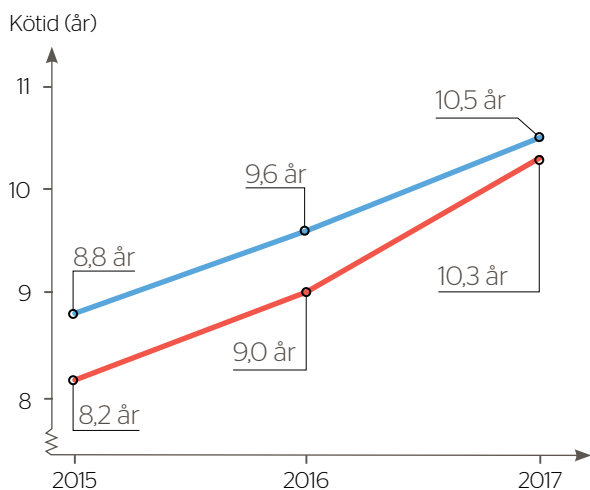
LÄGENHETSTYP

Förmedlingen av studentlägenheter har fördubblats sedan året innan. Sju av tio förmedlade lägenheter är studentbostäder.



● VANLIG HYRESRÄTT	36
● KORTTIDSKONTRAKT	81
● STUDENTKORRIDOR	53
● STUDENTLÄGENHET	286
● UNGDOMSLÄGENHET	1

GENOMSnittlig KÖTID



- HUGE BOSTÄDER
- TOTALT STORSTOCKHOLM

I HUGES BOSTADSSOCIALA ANSVAR INGÅR

Att förmedla försöksboenden och lägenheter via förturskö

Förturer 2017

Sociala och medicinska skäl 31 lgh

Försöksboenden 2017

Nyanlända flyktingar 22 lgh

Ensamkommande barn 7 lgh

Beroendeenhet 8 lgh

Ungdom 12 lgh



FESTIVAL FÖR LEKSUGNA

Årets Summer splash-festival inleddes med Vårbyloppet för ett friskare Huddinge. Sen kunde alla bad- och leksugna välja mellan tre pooler, hoppborg och rutschkana. Huge fanns på plats och bjöd alla hungriga på vegetarisk pastasallad och korv med bröd i mängder.



TYCKER TILL OM UPPRUSTNING

Huge planerar en upprustning i utemiljön för fyra fastigheter i Vårby under 2018. För att få in de boendes synpunkter genomfördes workshoppar under våren 2017. Med utgångspunkt i de boendes önskemål har Huge låtit en landskapsarkitekt rita förslag på ny utformning av de aktuella gårdarna.



KONSTVERK OM HUDDINGE RENOVERAT

Konstverket "Detta är mitt Huddinge" av Acke Oldenburg i bostadsområdet Myrstuguberget visar olika personligheter ur Huddinges historia. De två svängda väggarna är klädda med 250 kvadratmeter handmålad klinker. Nu har Huge renoverat keramikkonstverket. Femtio nya plattor har tillverkats efter originalet och bytts ut samtidigt som gamla plattor har lossats och rengjorts och sedan satts tillbaka igen.

”NU KAN JAG STÅ NORMALT”

Under hösten 2017 avslutades första etappen av upprustningen av 202 lägenheter på Härbrevägen och de första hyresgästerna kunde flytta tillbaka till sina nyrenoverade lägenheter.

- Köket blev jättebra. Jag är ganska lång, över en och nittio, och tidigare var köksbänken väldigt låg, så jag fick stå och hacka grönsaker med böjda knän. Nu kan jag stå normalt när jag lagar mat, säger hyresgästen Jack Roslund som är mer än nöjd med det moderna köket.



Intensivt miljöarbete

För att lyckas med vårt miljöarbete har vi ett metodiskt arbetssätt där vi regelbundet ser över våra ambitioner och använder våra erfarenheter för att nå ständiga förbättringar. Huga har fyra fokusområden som gör vårt miljöarbete tydligare för såväl Huges hyresgäster som medarbetare och som gör det enklare att arbeta fokuserat med miljöfrågor.



Miljöcertifierade enligt ISO 140001

Huge Bostäder blev miljöcertifierade enligt ISO 140001 2017. Det är ett kvitto på att vi prioriterar miljö och att vi målmedvetet och systematiskt arbetar för att bygga ett hållbart samhälle.

HUGES MILJÖFOKUS



1. ENERGI

Huge arbetar kontinuerligt för att minska användningen av el, värme, kyla och transporter samt söker ständigt nya möjligheter att använda fossilfria energikällor. Elen i Huges verksamhet ska uppfylla kraven för miljömärkning, så kallad grön el.

Huges koldioxid- utsläpp

4,1 kg
CO₂/kvm, år

Sedan 2016 har Huge minskat sin koldioxid-belastning med 13 % på grund av att användningen av fossila bränslen minskat i produktionen av fjärrvärme.

Huges energi- användning

152
kWh/kvm, år

Sedan 2016 har Huge ökat energianvändningen med 3 kWh/kvm. Fokus under 2017 var att uppfylla myndighetskraven för inomhusmiljö, vilket till stor del kan förklara ökningen. Med ökade luftflöden ökar energianvändningen.



2. MATERIAL

Vid val av material granskar och utvärderar Huge materialens inverkan på miljön. De material som väljs vid till exempel renovering och nybygge ska hålla länge, vara giftfria och estetiskt tilltalande.

Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering för hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva och bo i. Genom noggrann kontroll av huset med sexton olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material säkerställer Miljöbyggnad att våra byggnader är bra för våra hyresgäster och för miljön.

3 nybyggnadsprojekt har Huge Bostäder under 2017 registrerat för certifieringen Miljöbyggnad hos SGBC (Sweden Green Building Council).



3. AVFALL

Genom att sopsortera och återvinna avfall bidrar Huge till att mängden sopor och giftigt avfall minskar. Våra hyresgäster erbjuds goda möjligheter att sortera sitt avfall i till exempel miljörum.

Under hösten fick butikerna i Flemingsbergs centrum ett nytt modernt miljörum. Vinsterna för butikerna är bland annat betydligt större möjlighet till återvinning än tidigare.



4. GRÖNYTOR

Huge arbetar för att öka den biologiska mångfalden samt för att skapa och utveckla mångsidiga grönytor. För att alla ska trivas bygger Huge bra och trygga grönområden för aktivitet och vila.

För att öka grönytefaktorn och skapa mer biologiskt hållbara ytor i våra områden har vi bland annat planterat fler buskar och träd samt perenner som drar till sig fjärilar.



Social **hållbarhet**

Huge har alltid jobbat med social hållbarhet, men med rollen Boendeutvecklare som skapades 2016 har arbetet blivit mer systematiskt och strategiskt. Bolaget har också haft lyckosamma samarbeten med fritidsgårdar och föreningar, som på olika sätt bidrar till ett trivsamt boende och samhällsnytta. Bland annat får ungdomar möjlighet till ett första jobb genom att göra fint i det egna området.

Snyggare och tryggare ort när ungdomar själva får ta ansvar

Satsningen Tillsammans för orten, där unga får värdefull arbetslivserfarenhet och samtidigt gör en insats för orten där de bor, har varit ett viktigt steg i arbetet med att skapa trygghet och trivsel. Ett arbete som blir permanent från och med sommaren 2018 men nu under namnet Unga för orten.

Unga för orten är det första initiativet från den nya föreningen Samverkan

Huddinge, som består av Huddinge kommun, Huga Bostäder AB och tre andra fastighetsägare.

– Ungdomarna ska under sommaren arbeta med att göra sitt område snyggare och tryggare, till exempel måla om, reparera eller bygga enklare saker till fastigheter samt park- och trädgårds-skötsel. De får också träffa polis, brandförsvar, politiker och testa idrott och kultur i samarbete med föreningslivet, säger boendeutvecklare Åsa Schelin.

Aktiviteter för en roligare sommar

Under sommaren 2017 gav Huge ekonomiskt stöd till fritidsgårdar i Flemingsberg, Vårby och Skogås. Då fick barn och ungdomar bland annat möjlighet att åka på utflykter till ställen de föreslagit själva. I Skogås erbjöd ungdomsgården Ungdom142 också en ”vandrande fritidsgård” som sökte upp ungdomar på olika platser i området med lekar, musik, korvgrillning med mera.

Huge gav också stöd till Huddinge

Sport Camp under sommarlovet. Våra hyresgästers barn fick vara med på idrottslägret till en lägre kostnad.

Nattvandring i Flemingsberg

Flemingsberggruppen är en grupp ungdomar som varje lördagskväll nattvandrat i kvarteren runt Flemingsberg och Visättra. Med sin närvaro har ungdomarna spridit trygghet och trivsel i området. Gruppen fick under 2017 ekonomiskt stöd av Huge och utbildades i ämnen som konflikthandling, ledarskap, juridik och hjärt- och lungräddning. Genom sitt engagemang och ambassadörskap för hemorten blir de förebilder som kan inspirera andra ungdomar – och bidra till att det sociala kapitalet i området ökar.

Operativ samverkan - för ökad trygghet

Huge har sedan flera år tillbaka ett samarbete med Huddinge kommun, polis och räddningstjänst där man tillsammans gör insatser som ska skapa trygghet. Gruppen heter Operativ samverkan.

– Ett lysande exempel på vårt samarbete är på Kullstigen i Skogås där det varit stökigt. Hyresgäster har känt sig oroliga och hört av sig till oss. Det har vi tagit på allvar och tillsammans med Huddinge kommun, polis och räddningstjänst har vi vidtagit en rad åtgärder för att öka tryggheten i området, berättar Åsa Schelin.

– Vi på Huge har bland annat bytt ut de galler som suttit på loftgången till skyddsglas. Vi har också förbättrat och röjt i utemiljön för att ge större överblick. Och så har vi fräschat upp uteplatsen där vi bytt plattor och planterat nya buskar. Det har blivit en tydlig förbättring efter våra insatser.

Poesi förener förorterna

Med stöd av Huge har den ideella föreningen Förenade Förorter fått en förankring i Stockholms söderort, precis som de redan har i västerort. I sin lokal håller de poetävlingar och kurser i konstnärligt skrivande som kan hjälpa ungdomar att

utvecklas både socialt och kulturellt.

För tre år sen startade föreningen tävlingen Ortens bästa poet. Under hösten 2017 pågick deltagningar på flera håll i landet, bland annat i Flemingsberg. Finalen i december i Rinkeby lockade över 3 000 ungdomar.

– Jag är så glad att vi var med och stöttade denna förening, säger boendeutvecklare Månika Pettersson entusiastiskt. Vi hoppas nu på en fortsättning i år. Att 16-åriga Jami, vår hyresgäst i Flemingsberg, dessutom gick och vann gör mig så oerhört stolt och lycklig.

Grannsamverka via app

Trygve är en app för digital grannsamverkan som Huge är ansluten till. I och med det är det också möjligt för hyresgäster att kostnadsfritt ansluta sig. Appen kan användas för att ta del av och sprida viktig information, händelser och larm direkt på kartan i mobilen.

– Grannsamverkan ger så mycket mer än att bara verka brottsförebyggande. Vi ser det både som trygghetsskapande och bra för trivselen att grannarna lär känna varandra. Tanken är att utgå från de som är intresserade och sedan får det växa organiskt, avslutar Åsa Schelin.

Hyresgäster fick lära sig brandvett

Under hösten 2017 bjöd Huge in till en brandutbildning i Flemingsberg där Södertörns brandförsvare föreläste och utbildade hyresgästerna i hur man ska agera vid brand. Ett 40-tal kom och alla som deltog fick varsin brandfilt. Utbildningen var mycket uppskattad och under 2018 kommer fler brandutbildningar äga rum.

Världspremiär för Flemingsbergskarnevalen

I september var vi medarrangör i Flemingsbergskarnevalen.

– Det var en lyckad tillställning som vi genomförde tillsammans med kyrkan och Hyresgästföreningen. Förutom karneval var det barnteater, hälsolopp, musik och ansiktsmålning, berättar Månika Pettersson.

Soputbildning löste avbrotten

Under hösten hölls två soputbildningar på två av bostadsgårdarna i Flemingsberg.

– Vi hade stora problem med att det blev stopp i sopsugen i Flemingsberg. Detta kostade oss pengar och skapade irritation bland boende. Därför bjöd vi in till gårdsfester och informerade våra hyresgäster om hur sopsugen fungerar. Det var mycket uppskattat och sedan dess har vi inte haft speciellt många stopp. Nu vet alla att cyklar och bandyklubbor inte hör hemma i sopsugen, skrattar Månika Pettersson.

Organisationen Human Bridge medverkade också under utbildningstillfällena och berättade om sin verksamhet. Det har resulterat i att Flemingsberg nu samlat in mest tyger och kläder i Human Bridges återvinningscontainrar av alla Huges bostadsområden.

15 ton
ELLER
4x 

Motsvaranden vikt i kläder och textil lämnade våra hyresgäster in till hjälporganisationen Human Bridge under 2017.

28 år möter 28 dagar

Hur är det att ha arbetat länge och hur är det att vara ny på Huge? Barbro Franzén har arbetat på Huge i 28 år och Haydar Kambar i 28 dagar.

Ekonomen Barbro Franzén:

”Vi är som en stor familj”

Vad fick dig att börja på Huge?

– Jag var 19 år och arbetade som ekonomiassistent inne i stan när jag såg annonsen om att Huge sökte en ekonomiassistent. Jag ville ha närmare till jobbet och saknade kollegor då jag arbetade själv med ekonomichefen på mitt jobb i stan.

Vad är ditt första Huge-minne?

– Jag minns intervjun. Det var jag – en 19-årig liten tjej – och fyra

medarbetare på Huge som satt i en halvcirkel runt mig. Jag var väldigt nervös, men det gick bra och jag fick jobbet!

Vad är det som gjort att du har stannat på Huge i så många år?

– Jag har trivts väldigt bra med kollegorna. Dessutom har närheten till jobbet varit viktig för mig. Jag tycker också att jag har haft bra chefer genom åren som har haft förståelse för att

man hade småbarn. Vidare är det bra anställningsvillkor, många semesterdagar och friskvårdsbidrag för att ge några exempel.

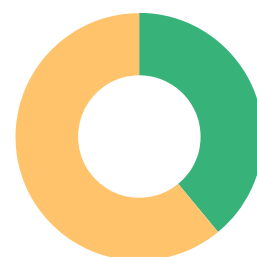
Vad är det bästa med Huge?

– Vi är som en stor familj. Många kollegor har jag känt halva livet. Det är en hel del kollegor som jag umgås med privat och som jag fortfarande har kontakt med trots att de slutat.

MEDARBETARE

ANTAL
TILLSVIDAREANSTÄLLDA

150



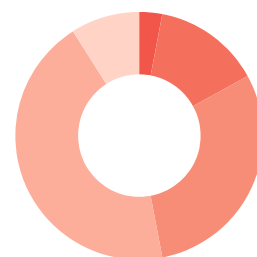
● KVINNOR.....59 st
● MÄN.....91 st



MEDELÅLDER

50

ÅLDERSFÖRDELNING



● < 30 år 4 st
● 30-39 år 21 st
● 40-49 år 45 st
● 50-59 år 66 st
● > 60 år 14 st

LEDNINGSGRUPPEN (INKL. VD)

MÄN 4

KVINNOR 2

**Driftteknikern
Haydar Kambar:**

”Det är väldigt prestigelöst”

Vad fick dig att börja på Huge?

– Jag blev rekommenderad att söka av en kollega som tidigare arbetat på Huge. Jag tycker om Huges värderingar: livskraft, omtanke och professionell. Det är precis så jag vill arbeta. Det är inte bara bostäder vi förvaltar, vi bryr oss också om våra hyresgäster. Det vill jag vara en del av.

Vad är det bästa med din roll som drifttekniker?

– Det var viktigt för mig att arbeta som drifttekniker direkt åt en fastighetsvärd och inte som konsult. Att känna att jag kan göra skillnad på lång sikt. Har du det långsiktiga ansvaret för fastigheterna finns det möjlighet att driftoptimera och arbeta med energieffektivisering. Det är något jag brinner för och vill jobba mycket med på Huge. Jag ser nästan fastigheterna som mina barn, man tar hand om dem och ser dem växa och utvecklas.

Vad tycker du om Huge som arbetsplats?

– Jag har fått ett väldigt bra intryck. Alla är snälla, trevliga och hjälpsamma. Jag känner verkligen att kollegorna bryr sig. Jag tycker också att min chef är väldigt kompetent. Han är ett bra bollplank, vilket betyder mycket för mig som ny. Jag upplever att det finns ett gott samarbete och att det är en väldigt prestigelös organisation. Alla hjälps åt, det tycker jag om.

Våra centrum

Huddinge centrum, Flemingsberg centrum och Skogås centrum ägs och drivs av Huge Bostäder. Även det något mindre Visättra centrum ägs och drivs av oss. Vi äger också större delen av Trångsunds centrum och Stuvsta centrum.

H. HUDDINGE CENTRUM

Byggår: Etappvis 1956-1989
Uthyrningsbar handelsyta: 29 100 kvm
Butiker och serviceställen: 75
Besökare: 7 100 000
P-platser: 1 200
Nya kontrakt 2017: RÅ och så, Glömstapoolen

DETTA HÄNDE 2017

- Stambyten och uppfräschningar i flera butiker i Huddinge centrum. Bland annat flyttade Guldfynd till nyrenoverad lokal och restaurang Mango renoverades och fick större yta och fler sittplatser.
- Lastkajen vid Forellgaraget renoverades med bland annat nytt golv för att underlätta leveranserna till centrumbutikerna.
- Forellgaraget i Huddinge centrum har målats om, fått nya skyltar och hissarna har fått ny interiör.
- Nytt anpassat källsorteringsrum med alla fraktioner för butikerna i Huddinge centrum. Dessutom finns en källsorteringsvärd tillgänglig vid rummet för att hjälpa till med frågor om källsortering.
- Ny besökstoalett i Huddinge centrum invigdes.

FOKUS 2018

- Förbättra ytskikt och skyltning i Paradisgaraget samt vidareutveckla centrumet genom att skapa öppna ytor, bland annat vid stora Sjödalsstorget.

VISÄTTRA CENTRUM

Byggår: 2008
Uthyrningsbar handelsyta: 890 kvm
Butiker och serviceställen: 8
P-platser: 18
Nya kontrakt 2017: Fix Speed HB



SKOGÅS *centrum*

Byggår: 1967 och 1979

Uthyrningsbar handelsyta: 13 700 kvm

Butiker och serviceställen: 35

Besökare: 2 500 000

P-platser: 220

FOKUS 2018

- Miljörensning med bland annat upprustning av källsorteringen så att alla fraktioner finns tillgängliga.
- Göra trygghetskapande insatser, till exempel ska gångtunneln mellan centrum och pendeltågsstationen målas om och ny belysning installeras.
- Mindre renovering av centrumet samt en översyn av butiksmixen och kulturutbudet kommer att genomföras.
- Parkeringsituationen ses över för att hitta en bra lösning för både kunder och butiker.



FLEMINGSBERG CENTRUM

Byggår: 1976

Uthyrningsbar handelsyta: 13 850 kvm

Butiker och serviceställen: 22

P-platser: 250

DETTA HÄNDE 2017

- Flemingsbergs centrum fick förbättrad sophantering. Nu finns källsortering med alla fraktioner för butikerna.
- Flemingsbergs centrum och centrumgarage fick nytt ytskikt. Dessutom installerades led-belysning som en del av en miljörensning men också för att göra garaget ljusare och skapa större trygghet.

FOKUS 2018

- Yttermiljö och ytskikt förbättras för ett mer levande torg utanför själva centrumet.



Skogås centrum.



ANTIKDAGAR I HUDDINGE CENTRUM

Under två dagar i maj fick intresserade besökare chansen att få sina smycken, möbler, tavlor och leksaker värderade. På plats i Huddinge centrum fanns antikexperter från några av Sveriges största nätverk för auktionshus.



DOLLY STYLE LOCKADE STORPUBLIK

Under 2017 genomfördes fyra välbesökta event: Huddinge Antikdagar, Första veckan i juni, Välkommen tillbaka och Jokkmokksdagarna. Under Första veckan i Juni uppträdde bland annat Dolly Style för en entusiastisk publik.



NYÖPPNAT FÖR VEGANSK MAT

I september öppnade restaurangen RÅ och så i Huddinge centrum. Den erbjuder vegansk mat tillagad utan animalier som kött, fisk, ägg och mjölkprodukter. Utöver lunch finns här även färskpressad juice och bakverk.

Huges styrelse



Karin Strömberg Ekström
Vd



Gunilla Helmersson (M)
Ordförande



Mathias Övelius (DP)
Vice ordförande



Ann-Marie Högberg (S)
Andre vice ordförande



Britt Björneke (V)
Ledamot



Kennet Bergh (M)
Ledamot



Martin Nigals (SD)
Ledamot



Emil Buskas (S)
Ledamot



Peter Johansson (MP)
Ledamot



Henrik Boltensål (M)
Ledamot



Petra Nilsson (L)
Ledamot



Marie Fors (S)
Ledamot



Lars-Göran Sander (C)
Ledamot

STYRELSESUPPLEANTER

Daniel Dronjak (M)
Christer Bergh (KD)
Lars Björkman (HP)

Bilal Dogan (S)
Eeva Laine (S)
Leif Nysmed (S)

LEKMANNAREVISORER

Svante Axelsson

Ulrika Wennberg

HUGE BOSTÄDER AB
ORG NR 556149-8121

Årsredovisning för räkensårsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören
avger följande årsredovisning.

44

Förvaltningsberättelse

46

Resultaträkning

47

Balansräkning

49

Noter

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Huge Bostäder AB äger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler i Huddinge kommun. Dessutom äger och förvaltar bolaget Huddinge Centrum samt tre mindre centrumanläggningar.

Bolagets verksamhet startade den 1 oktober 2017 genom en fission av Huge Fastigheter AB. Huge Fastigheter delades i två bolag. Huge Bostäder AB äger fastigheter med bostäder, centrumanläggningar och lokaler för handel och kontor. Huddinge Samhällsfastigheter AB äger fastigheter med främst kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor, äldreboenden och idrottsplatser.

Under 2017 namnändrades bolaget från The Summer University of Southern Stockholm AB. Bolaget har inte bedrivit någon verksamhet under 2016.

Uthyrning

Totalt har bolaget 682 583 kvm uthyrningsbara ytor varav 516 107 kvm avser bostäder. Totalt var 20 385 kvm av bolagets ytor vakanta 31 december 2017. De outhyrda lokalytorna består främst av lokaler under ombyggnad, förrådslokaler samt små butiks- och kontorslokaler i mindre attraktiva lägen. För kontrakt och löptider se not 3.

Fastighetsförvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultaträkning

Resultaträkningen består av Huge Bostäders del av resultaträkningen i Huge Fastigheter fram till fissionen och den egna verksamhetens resultaträkning efter fissionstidpunkten. Vissa servicefunktioner har delats mellan de två bolagen och fakturering av dessa tjänster har skett löpande.

Finansiell ställning

Vid fissionen delades balansräkningen i enlighet med delningsplanen. Utgångspunkt var bolagets fastigheter och medarbetare. Det egna kapitalet var fastställt och regleringsposten utgjordes av fastighetslånen. Noterna kopplade till balansräkningen avser ingående värden vid fissionstidpunkten den 1 oktober och händelser som ägt rum under de tre månader bolaget varit aktivt.

Fastighetsförvärv och investeringar

Investeringarna uppgick till 91,5 mnkr under perioden oktober till december, varav 51,6 mnkr avser pågående arbete, 38,6 mnkr byggnad och 1,3 mnkr inventarier.

Nedskrivningar och reverseringar

Vid fissionen överfördes ingående nedskrivningar med totalt 452 mnkr till Huge Bostäder. Under december reverserade bolaget nedskrivningar till ett värde av 90,1 mnkr med anledning av ökade marknadsvärden. Reverseringarna stärker resultatet med 90,1 mnkr.

Organisation

Huge Bostäders verkställande direktör, Karin Strömberg Ekström, tillträdde sitt uppdrag i september 2017. Ny styrelse för bolaget valdes i december 2017 och Gunilla Helmersson valdes till ny styrelseordförande.

Väsentliga händelser innan fissionstidpunkten

Fastighetsförsäljningar

Under året har fastigheterna Kantaten 1 och Pedalen 1 sålts. Realisationsvinsten uppgår till 1,0 mnkr.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Finansieringsrisk

Bolagets finansiering sker via Huddinge kommuns internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets och hela kommunkoncernens finansiering. Låneportföljen uppgick till 3 766 mnkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huge Bostäder påverkas i hög grad av ränteutvecklingen och räntekostnaden. Räntenivån är för närvarande låg och prognostiseras till fortsatt låga nivåer under 2018. Risken för stigande räntenivåer bedöms som låg på kort sikt.

Huge Bostäder bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att öka, bland annat på grund av flera bostadsprojekt. Till investeringar ska även kommande underhållsbehov i befintliga fastigheter läggas. En del av finansieringen för dessa utgifter kommer att ske via lån.

Mål och tillämplade 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.

Bolagets lånestruktur framgår i not 24.

Framtida utveckling

Huge Bostäder står inför utmaningar. En betydande del av det befintliga fastighetsbeståndet behöver renoveras. Huddinge kommun växer och efterfrågan på bostäder är stor. Målet för bolaget är att starta minst ett bostadsprojekt per år. För den kommersiella verksamheten föreligger alltid en vakansrisk för lokaler i mindre attraktiva lägen, även om den är liten.

Styrelsen fattade under 2017 beslut om att nyproducera totalt 493 lägenheter, en investering på totalt 956 mnkr. Projekten avser Medicinaren 21 (75 studentlägenheter i Flemingsberg), Prinsen 3 (61 ungdomsbostäder i Trångsund), Bonden 1 (121 lägenheter i Trångsund), Kungen 9 (36 lägenheter i Trångsund) och Kvarteret Grantorp (200 lägenheter i Flemingsberg).

Ägarförhållanden

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

Flerårsjämförelse

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	mnkr	829	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	mnkr	168	-	-	-	-
Balansomslutning	mnkr	5 178	-	-	-	-
Fastighetslån	mnkr	3 766	-	-	-	-
Medelantal anställda	st	150	-	-	-	-
Soliditet	%	20,0	100	-	-	-
Avkastning på totalt kapital	%	4,2	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital	%	16,1	-	-	-	-
Direktavkastning på fastigheter	%	9,3	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Eget kapital vid årets ingång	100	20	153		273
Eget kapital överfört från Huge					
Fastigheter			901 570		901 570
Årets resultat				110 519	110 519
Eget kapital vid årets utgång	100	20	901 723	110 519	1 012 362

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	901 723 340
Årets vinst	110 518 810
Kronor	1 012 242 150

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 012 242 150
Kronor	1 012 242 150

Resultaträkning

(tkr)	Not	2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	3	799 602	0
Övriga intäkter		29 052	0
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		828 654	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
Underhållskostnader		-98 732	0
Driftskostnader	4	-238 036	0
Fastighetskatt	5	-19 918	0
Personalkostnader	6	-99 427	0
Av- och nedskrivningar samt återföringar	7	-73 798	0
Övriga rörelsekostnader	8,9	-77 205	
Summa rörelsens kostnader		-607 116	0
Realisationsvinst/förlust	10	-2 757	0
RÖRELSERESULTAT		218 781	0
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	232	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-50 931	0
Summa resultat från finansiella poster		-50 699	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 082	0
Bokslutsdispositioner	13	-23 488	0
Skatt på årets resultat	14	-34 075	0
ÅRETS VINST		110 519	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15, 16	4 946 376	0
Inventarier, verktyg och installationer	17	7 199	0
Pågående byggnation	18	120 455	0
		5 074 030	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		5 074 030	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 623	0
Övriga kortfristiga fordringar		56 889	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 936	0
		78 448	0
Kassa och bank		25 597	273
Summa omsättningstillgångar		104 045	273
SUMMA TILLGÅNGAR			
		5 178 075	273

Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		901 724	153
Årets vinst		110 519	0
		1 012 243	153
SUMMA EGET KAPITAL		1 012 363	273
Obeskattade reserver	22	39 783	0
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	23	200 181	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	24	3 766 267	0
Depositioner		4 315	0
		3 770 582	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		48 164	0
Aktuella skatteskulder		14 960	0
Övriga kortfristiga skulder		3 880	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	88 162	0
		155 166	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 178 075	273

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Huge Bostäder AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Då bolaget föregående år inte bedrivit någon verksamhet har K3 införts för 2017.

Verksamheten har drivits i Huge Fastigheter fram till den 30 september. Resultaträkningen består av Huge Bostäders del av resultaträkningen i Huge Fastigheter samt oktober–december månads utfall i Huge Bostäder. Noter till resultaträkningen avser hela året med undantag för not 6, Löner, andra ersättningar och sociala kostnader och not 8, Ersättning till revisorerna, eftersom kostnaderna där är direkt knutna till den juridiska personen.

Balansräkningens delning har skett enligt delningsplanen. Vissa servicefunktioner har delats mellan bolagen under hela 2017. Fakturering av dessa tjänster har skett löpande.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskotts-betalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten.

Avskrivningar

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

Pensioner

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensions-åtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecta, medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos Fora.

Driftnetto

Driftnetto är framräknat med totala intäkter minus fastighets-kostnader.

Byggnader, mark och övrig fast egendom

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Ränta kopplad till uppförande av anläggningstillgångar aktiveras ej. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig utnyttning 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
Övernattingsstugor	50 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25–50 år
Kök	25–50 år
Våt/hygienrum	30 år
Hyresgästanpassning	10 år
VVS-stammar	40 år
Ventilation	40 år
El	40 år
Hiss/transport	40 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inklusive kundfordringar, leverantörsskulder, leasingkulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Leasing

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

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 dividerat med justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital - Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning

Direktavkastning fastigheter - Driftnetto dividerat med planenligt utgående restvärde

Soliditet - Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Justerat eget kapital - Eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar, not 16

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 16.

Not 3 Hyresintäkter

	2017	2016
<i>Specifikation av hyresintäkter</i>		
Bostäder	569 655	0
Företags- och hyresgäststyrkt underhåll	2 863	0
Hyresrabatter, bostäder	-1 062	0
Garage och parkeringsplatser, bostäder	20 915	0
Ej uthyrda bostäder	-7 085	0
Delsumma bostäder	585 286	0
Lokaler	219 750	0
Hyresrabatterade, lokaler	-1 056	0
Garage och parkeringsplatser, lokaler	3 176	0
Ej uthyrda lokaler	-7 554	0
Delsumma lokaler	214 316	0
Summa	799 602	0

Till Hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2 475 tkr som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 0,69 % från 1 januari 2017.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra (mnkr)	Andel (%)
<i>Hyresavtal fördelade på objektstyp:</i>				
Lokaler	1 075	7	221	27
Bostäder	8 141	54	571	70
Garage/p-platser	5 741	38	24	3
Totalt	14 957	99	816	100
<i>Lokalhyresavtal fördelade på löptider:</i>				
Outhyrda lokaler	132	12	12	5
2018	560	52	84	38
2019	149	14	33	15
2020	147	14	46	21
2021	62	6	15	7
2022 >	25	2	32	15
Totalt	1 075	100	221	100
<i>Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:</i>				
< 0,5 tkr	963	90	61	27
0,5-1,0 tkr	62	6	45	20
1,0-3,0 tkr	40	4	65	29
> 3,0 tkr	10	1	51	23
Totalt	1 075	100	221	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 101 kontrakt ut till Huddinge Samhällsfastigheter, vilket motsvarar 23 % av lokalhyresintäkterna. De hyr i sin tur ut flertalet 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:

	2017
Förfaller till betalning inom ett år	390 687
Förfaller till betalning inom två till fem år	298 326
Förfaller till betalning senare än fem år	22 079

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fjärrvärme	74 664	0
El	37 078	0
Renhållning	32 838	0
Snöröjning	2 057	0
Vatten	18 923	0
Bevakning	9 313	0
Inre städning	10 869	0
Marknadsföring	5 322	0
Fastighetsförsäkring	5 178	0
Övrigt	41 794	0
Summa	238 036	0

Not 5 Fastighetsskatt

	2017	2016
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	1 724 266	0
Byggnader	4 267 006	0
Summa	5 991 272	0

Fastighetsskatt för lokaler beräknas med 1 % på taxeringsvärdet. För småhus och hyreshus har fastighetsskatten ersatts med en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för småhus är 7 687 kr (7 412) alternativt högst 0,75 % av taxeringsvärdet och för hyreshus 1 315 kr (1 268) 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 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	59	0
Män	91	0
Totalt	150	0
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	462	0
Löner och ersättningar till övriga anställda	17 689	0
	18 151	0
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	187	0
Sociala avgifter för övriga anställda	6 305	0
	6 492	0
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	174	0
Pensionskostnader för övriga anställda	1 839	0
	2 013	0
Övriga personalkostnader	3 164	0
Summa personalkostnader	29 820	0

Not 6 fortsätter på nästa sida.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen:		
Kvinnor	5	0
Män	7	0
Totalt	12	0
Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:		
Kvinnor	2	0
Män	4	0
Totalt	6	0

Väsentliga avtalsvillkor

Verkställande direktör

Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbar hävning av anställningsavtalet är denne berättigad till ett engångsbelopp motsvarande arton (18) månadslöner. Av dessa arton (18) månadslöner är sex (6) månadslöner semester- och pensionslönegrundande.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan. Verkställande direktören är dock skyldig att stå till företagets förfogande för arbete med uppgifter som styrelsen anvisar under sex (6) månader från uppsägningdatumet.

Not 7 Av- och nedskrivningar samt återföringar

	2017	2016
Avskrivningar av inventarier, verktyg och installationer	1 440	0
Avskrivningar av byggnader & markanläggningar	162 509	0
Reversering av tidigare års nedskrivning	-90 151	0
Summa av- och nedskrivningar	73 798	0

Not 8 Ersättning till revisorerna

	2017	2016
PwC:		
Revisionsuppdraget	286	0
Övriga tjänster	50	0
Summa	336	0
Summa ersättning till revisorerna	336	0

Not 9 Operationella leasingavtal

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

	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	1 208	0
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 483	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	2 691	0

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

Leasingkostnader	1 629	0
Varav:		
Maskiner och inventarier	1 629	0

Not 10 Realisationsvinst/förlust

	2017	2016
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljningar	1 240	0
Realisationsvinst vid inventarieförsäljningar	31	0
Övriga rörelsekostnader	-3 812	0
Summa	-2 757	0

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntor från finansiella anläggningstillgångar	0	0
Övriga ränteintäkter	232	0
Summa	232	0

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränta för fastighetslån	50 913	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	18	0
Summa	50 931	0

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	892	0
Förändring av periodiseringsfond	-24 380	0
Summa	-23 488	0

Not 14 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-16 337	0
Uppskjuten skatt	-17 738	0
Skatt på årets resultat	-34 075	0
Redovisat resultat före skatt	144 594	0
Skatt enligt gällande skattesats	-31 811	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 719	0
Skilnad mellan skattemässiga/redovisningmässiga avskrivningar och nedskrivningar	14 343	0
Skatteeffekt av balanslåneposter	1 847	0
Skatteeffekt av återläggning för underhållskostnader	2 249	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-5	0
Korrigerig av årets skatt 2015	-241	0
Summa aktuell skatt	-16 337	0
Effekt av uppskjuten skatt hänförlig till nedskrivning/avskrivning	-16 533	0
Effekt av uppskjuten skatt för återlagda underhållskostnader	-2 249	0
Effekt av uppskjuten skatt för balanslånepost	1 847	0
Övrig skatteeffekt	-803	0
Summa uppskjuten skatt	-17 738	0
Redovisad skattekostnad	-34 075	0

Not 15 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	6 998 059	0
- Försäljningar och utrangeringar	-8 037	0
- Inköp	38 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 028 659	0
Ingående avskrivningar	0	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	-1 669 233	0
- Försäljningar och utrangeringar	4 469	0
- Årets avskrivningar	-53 006	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 717 770	0
Ingående nedskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	-454 664	0
Reversering av tidigare års nedskrivning	90 151	0
Årets omklassificering, pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-364 513	0
Utgående restvärde enligt plan	4 946 376	0

Fastigheternas skattemässiga restvärden understiger planenliga restvärden med 996 604 tkr.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	6 922 726	0
Försäljningar och utrangeringar	-8 037	0
Inköp	37 377	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 952 066	0
Ingående avskrivningar	0	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	-1 658 660	0
Försäljningar och utrangeringar	4 469	0
Årets avskrivningar	-51 998	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 706 189	0
Ingående nedskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	-452 597	0
Återförda nedskrivningar	90 151	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets omklassificering, pågående arbeten	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-362 446	0
Utgående restvärde enligt plan	4 883 431	0
Bokfört värde av byggnader i Sverige O	4 504 319	0
Bokfört värde av mark i Sverige O	379 112	0

Förvaltningsfastigheter avser byggnader och mark exklusive markanläggningar.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms på balansdagen uppgå till 10 636 270 (10 046 057) 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 kontraktsnivå. Schabloniserade drifts- och underhålls-

kostnader 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, s.k. Projektfastigheter, har ett marknadsvärde åsatts genom att ett bedömt förhandsvärde subtraherats med kvarstående projektkostnader samt en bedömd projektrisk.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	17 815	0
- Inköp	1 342	0
- Försäljningar och utrangeringar	-8	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 149	0
Ingående avskrivningar	0	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	-11 565	0
- Försäljningar och utrangeringar	3	0
- Årets avskrivningar	-388	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 950	0
Utgående restvärde enligt plan	7 199	0

Not 18 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda utgifter	0	0
Ingående nedlagda utgifter överförda vid fissionen	118 068	0
- Under året nedlagda utgifter	51 615	0
- Under året genomförda omfördelningar	-10 591	0
- Under året genomförda omklassificeringar av byggnader	-38 637	0
- Under året omklassificerade nedskrivningar	0	0
Utgående nedlagda kostnader	120 455	0

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen bonus, HBV	778	0
Upplupna intäkter	1 793	0
Förutbetalda driftskostnader	5 466	0
Övriga poster	899	0
Summa	8 936	0

Not 20 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 st. aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

	2017	2016
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	901 724	153
Årets vinst	110 519	0
	1 012 243	153
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	1 012 242	0

Not 22 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	3 226	0
Periodiseringsfond, beskattning 2017	24 380	0
Periodiseringsfond, beskattning 2016	8 103	0
Periodiseringsfond, beskattning 2015	3 228	0
Periodiseringsfond, beskattning 2014	846	0
Summa	39 783	0

Not 23 Uppskjuten skatt

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskrivning av byggnad	-80 193	0
Hänförlig till avskrivning av balanslånepost	-19 072	0
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	99 265	0
Summa	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	299 446	0
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-99 265	0
Summa	200 181	0

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 %.

Not 24 Upplåning

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge kommun	3 766 267	0
Summa långfristiga skulder	3 766 267	0
Summa räntebärande skulder	3 766 267	0
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till Huddinge kommun	3 766 267	0
Summa	3 766 267	0

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna semesterlöner	5 830	0
Beräknad löneskatt för pensioner	2 152	0
Förutbetalda hyresintäkter	54 398	0
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	9 436	0
Övriga poster	16 346	0
Summa	88 162	0

Not 26 Eventualförpliktelser

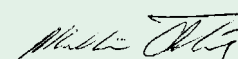
	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp till Fastigo	1 305	0
Summa eventualförpliktelser	1 305	0

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 Bostäder gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

Huddinge 2018-04-06



Gunilla Helmersson
Ordförande



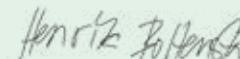
Mathias Övelius
Vice ordförande



Ann-Marie Högberg
Andre vice ordförande



Kenneth Bergh



Henrik Boltenstål



Petra Nilsson



Lars-Göran Sander



Emil Buskas



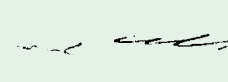
Marie Fors



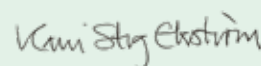
Peter Johansson



Britt Björneke

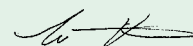


Martin Nigals



Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-23.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Wallén
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
FORELLEN 11	Huddinge Centrum	Centrumfastighet	Forelltorget 4-8, Forellvägen 3,10-14, Kommunalvägen 4, 8-18, Paradistorget 8-18, Sjödalsstorget 1-5,9-17,3A-B, Sjödalsvägen 3, 5A-B	1956;1960-61; 1985-87;1999	410	29 642
FATBUREN 1	Huddinge Centrum	Kontor	Patron Pehrs Väg 2-10	1990		
PARADISBACKEN 2	Huddinge Centrum	Kulturfastighet	Karin Boyes Backe 4	1929		
FORELLEN 10	Huges Huvudkontor	Kontor	Sjödalsstorget 7	1963		
VERKSTADEN 18	Sjödalen	Fritidsgård/ Kulturverk- samhet	Sjödalsvägen 46	1958		
KLOCKARBACKEN 10	Sjödalen	Tomtmark	Klockarvägen 8 *tomtmark*			
ÅLEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 1-5	1956	160	9 251
ÅLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 7-9	1956	56	3 257
GÖSEN 1	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 24	1956	43	2 569
GÄDDAN 1	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 22	1956	43	2 568
GÄDDAN 2	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 20	1958	35	2 130
SIKEN 3	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsbacken 1	1956	39	2 338
MÖRTEN 1	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsbacken 7 A-C, 9	1956	80	4 148
FORELLEN 3	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 11, Förrådsvägen 17	1957	40	2 347
KANSLIET 1	Sjödalen	Bostäder och boende- enhet	Lännav 6 A-D, Rådsv 2 A-D, Kommunalv 37-39	2008	110	7 628
PARADISBACKEN 31	Sjödalen	Bostäder (SÄF-igh)	Sjödalsvägen 14-16	1983	103	6 110
KOLJAN 1	Sjödalen	Bostäder	Paradistorget 2 A-G	1993	78	5 752
FORELLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 9 A-B	1956	21	1 416
FORELLEN 4	Sjödalen	Bostäder och boende- enhet	Sjödalsvägen 7 A-B	1956	18	1 229
FÖRRÅDET 23	Sjödalen	Kontor/verk- stad	Förrådsvägen 2	1982		
KLOCKARGÅRDEN 4	Sjödalen	Parkering	Kommunalvägen 17-19			
KUNGSFISKEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 4-6	2008	61	3 891
ÅLEN 4	Sjödalen	Bostäder och ungdoms- bostäder	Klockarvägen 9-11, 15-19	2008	110	6 322

* Avser indexerad grundhyra
 ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HY- RESVÄRDE 2017 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
	ANTAL	YTA						
1114/1271	163	36 710	66 352	99 857	764 857	*	46 868	Äganderätt
	40	8 963	8 963	14 384	98 368		2 333	Äganderätt
	2	203	203	68		*	991	Äganderätt
	2	2 086	2 086	3 252	12 877		900	Äganderätt
	1	1 400	1 400	1 630		*	2 600	Äganderätt
							15 115	Äganderätt
1 271	17	435	9 686	12 471	126 025		7 260	Äganderätt
1 052			3 257	3 685	39 400		1 993	Äganderätt
1 253			2 569	3 431	34 600		4 208	Äganderätt
1 242	1	9	2 577	3 408	34 400		3 755	Äganderätt
1 236	3	329	2 459	3 405	32 153		2 126	Äganderätt
1 071	3	462	2 800	3 189	32 453		4 285	Äganderätt
1 080	8	344	4 492	5 171	53 884		5 132	Äganderätt
1 066	3	114	2 461	2 875	29 384		1 954	Äganderätt
1 409	20	446	8 074	11 963	123 844		8 822	Äganderätt
1 205	15	2 423	8 533	10 514	103 000		7 307	Äganderätt
1 269	5	195	5 947	7 566	79 810		4 288	Äganderätt
1 017	3	39	1 455	1 573	16 752		2 035	Äganderätt
1 019	5	252	1 481	1 573	16 294		2 358	Äganderätt
	2	4 089	4 089	2 594	35 400		15 777	Äganderätt
							0	Arrende
1 435			3 891	5 938	65 400		1 824	Äganderätt
1 338			6 322	9 411	115 087		6 496	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
ÖRTAGÅRDEN 1	Fullersta	Bostäder och förskola	Rättart 5-17,Kyrkängsb 4-1	1988	102	6 880
MEDICINAREN 12	Flemings- berg	Studentbo- städer och förskola	Röntgenvägen 5	1974	266	9 890
MEDICINAREN 13	Flemings- berg	Bostäder	Diagnosvägen 4 A-G	1973	113	8 006
KIRURGEN 7	Flemings- berg	Bostäder och boende- enhet	Diagnosvägen 11 A-E	1973	79	5 958
KIRURGEN 8	Flemings- berg	Bostäder	Diagnosvägen 9 A-E	1974	77	6 107
KIRURGEN 9	Flemings- berg	Bostäder	Diagnosvägen 5 A-E	1974	79	6 009
KIRURGEN 10	Flemings- berg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 3 A-E	1974	78	6 128
VÅRDAREN 1	Flemings- berg	Tomtmark	Terapivägen 1-5 *tomtmark*			
VÅRDAREN 2	Flemings- berg	Bostäder	Terapivägen 4 A-H	1974	171	13 640
VÅRDAREN 3	Flemings- berg	Studentbo- städer och förskola	Terapivägen 6 A-D	1974	108	6 689
VÅRDAREN 4	Flemings- berg	Bostäder och boende- enhet	Terapivägen 8 A-D	1974	118	7 504
GRANTORP 5:9	Flemings- berg	Tomtmark	Medicinvägen			
MEDICINAREN 21	Flemings- berg	Studentbo- städer	Hälsovägen 20, Medicinv 1-3	2009	169	3 982
MEDICINAREN 15	Flemings- berg	Centrumfast- ighet	Röntgenvägen 7-19	1976		
KIRURGEN 1	Flemings- berg	Tomtmark	Diagnosvägen 2, 19			
KIRURGEN 2	Flemings- berg	Bostäder	Diagnosvägen 13 A-E	1973	80	5 990
KIRURGEN 3	Flemings- berg	Bostäder	Diagnosvägen 7 A-D	1973	68	5 251
KIRURGEN 4	Flemings- berg	Bostäder	Diagnosvägen 1 A-F	1974	100	7 739
KIRURGEN 5	Flemings- berg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 17 A-D	1973	69	4 879
KIRURGEN 6	Flemings- berg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 15 A-E	1973	78	6 158

* Avser indexerad grundhyra
 ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HY- RESVÄRDE 2017 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
	ANTAL	YTA						
1 182	42	998	7 878	9 839	101 313		14 207	Äganderätt
1 125	9	1 120	11 010	14 580	98 345		3 913	Äganderätt
1 004	9	1 010	9 016	9 025	68 279		1 456	Äganderätt
991	9	1 604	7 562	6 379	53 609		933	Äganderätt
984	12	1 582	7 689	6 771	56 748		971	Äganderätt
985	10	1 255	7 264	6 597	52 474		933	Äganderätt
980	10	701	6 829	6 632	55 276		971	Äganderätt
							14 345	Äganderätt
920	9	143	13 783	12 373	98 465		1 654	Äganderätt
948	11	1 090	7 779	8 003	59 097		1 216	Äganderätt
967	9	723	8 227	8 083	62 036		1 254	Äganderätt
					956		1 007	Äganderätt
	4	1 105	5 087	10 165	76 723		3 066	Äganderätt
	49	13 866	13 866	17 955	94 600		16 138	Äganderätt
							35 178	Äganderätt
984	4	839	6 829	6 721	50 410		1 058	Äganderätt
972	4	90	5 341	5 046	39 340		859	Äganderätt
967	6	268	8 007	7 470	58 327		1 258	Äganderätt
997	33	895	5 774	5 873	43 400		933	Äganderätt
991	8	689	6 847	6 705	56 082		971	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
MEDICINAREN 20	Flemingsberg	Tomtmark	Röntgenvägen 1			
MEDICINAREN 11	Flemingsberg	Kontor	Röntgenvägen 3	1973		
VISÄTTRA 1:7	Visättra	Studentbostäder, Äldreboende, skola	Björnkullaringen 2-54	1964	156	3 801
LOGEN 6	Visättra	Bostäder och förskola	Visättravägen 49-59	1966	114	7 871
LOGEN 7	Visättra	Bostäder	Visättravägen 35-47	1966	123	8 701
LOGEN 10	Visättra	Bostäder	Visättravägen 9-19	1967	92	7 011
LOGEN 13	Visättra	Bostäder	Visättravägen 21-33	1967	129	9 039
LOGEN 14	Visättra	Bostäder	Visättravägen 1-7	1967	68	4 546
MAGASINET 1	Visättra	Parkering	Visättravägen 36			
MAGASINET 2	Visättra	Studentbostäder och fritidsgård	Visättravägen 30-34	1965	187	4 572
LADAN 7	Visättra	Bostäder	Sågstuvägen 2 E-H	1971	56	4 344
LADAN 8	Visättra	Bostäder	Sågstuvägen 2 A-D	1965	72	4 464
LADAN 10	Visättra	Parkering	Sågstuv 3 B, 4, 8-30			
LOGEN 15	Visättra	Tomtmark	Visättravägen 15 A	1965		
VEDBODEN 3	Visättra	Centrumfastighet	Kvarnängsvägen 5	2008		
TRAPPAN 4	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 4-8	1962	37	2 248
TRAPPAN 5	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 3-5,13	1962	77	4 754
TRAPPAN 6	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 7-9, 15-31	1962	139	7 187
TRAPPAN 7	Skogås	Bostäder	Härbrevvägen 10-12, 33-43	1962	72	4 871
VENTILEN 2	Skogås	Parkering	Storvretsvägen 11			
RINGEN 1	Skogås	Parkering	Härbrevvägen 5 A			
PELAREN 2	Skogås	Bostäder	Storvretsvägen 56, 56 A-56 H	2007	100	6 895
KAMMAREN 3	Skogås	Parkering	Studievägen 1			
KAMMAREN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 2-26	1964	85	6 463
KÖKET 1	Skogås	Bostäder och förskola	Studievägen 21-41	1964	74	5 989
KÖKET 2	Skogås	Bostäder	Studievägen 5-19	1965	54	4 053

* Avser indexerad grundhyra
 ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HY- RESVÄRDE 2017 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMTAREAL	UPPLÄTELSE- FORM
	ANTAL	YTA						
							4 006	Äganderätt
	37	14 982	14 982	21 783		*	5 902	Äganderätt
	20	16 439	20 240	28 986	64 200	*	206 929	Äganderätt
939	11	717	8 588	8 097	59 939		10 474	Äganderätt
943	20	389	9 090	8 525	63 895		14 602	Äganderätt
938	17	463	7 474	6 887	51 756		7 226	Äganderätt
937	10	636	9 675	9 209	67 656		13 480	Äganderätt
936	5	36	4 582	4 344	32 730		8 768	Äganderätt
							7 091	Äganderätt
	2	611	5 183	9 553	73 959	*	6 639	Äganderätt
1 037	7	95	4 439	4 532	33 939		2 912	Äganderätt
1 077	6	61	4 525	5 039	36 610		3 291	Äganderätt
							4 693	Äganderätt
					1 414		1 000	Äganderätt
	6	890	890	1 352	8 588		2 550	Äganderätt
1 120	4	125	2 373	2 778	23 840		5 568	Äganderätt
1 023	4	132	4 886	6 386	46 494		7 168	Äganderätt
996	3	62	7 249	8 015	70 837		8 531	Äganderätt
1 053	5	157	5 028	5 461	47 829		9 567	Äganderätt
							716	Äganderätt
							1 228	Äganderätt
1 291			6 895	9 398	89 800		9 743	Äganderätt
							6 679	Äganderätt
973	4	263	6 726	6 565	58 961		8 884	Äganderätt
982	4	478	6 467	6 307	55 736		13 188	Äganderätt
990	3	77	4 130	4 032	36 281		8 801	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
PELAREN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 1, Storrötsvägen 54	2014	24	1 808
PELAREN 3	Skogås	Kontor	Storrötsvägen 58-60, Skogås Torgväg 2	1967		
PELAREN 5	Skogås	Bostäder	Stintavägen 7	1966	49	3 033
PELAREN 6	Skogås	Bostäder	Stintavägen 5	1966	50	2 953
PELAREN 7	Skogås	Bostäder	Stintavägen 3	1965	48	2 755
PELAREN 8	Skogås	Bostäder	Stintavägen 1	1965	51	2 952
FÖNSTRET 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 42-46	1966	23	1 689
FÖNSTRET 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 36-40	1966	23	1 712
FÖNSTRET 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 30-34	1966	24	2 020
FASADEN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 23-29	1967	31	2 272
FASADEN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 15-21	1967	31	2 474
FASADEN 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 7-13	1967	31	2 272
NAVET 1	Skogås	Parkering	Fäbodvägen 5			
TAKET 1	Skogås	Bostäder och boende- enhet	Kullstigen 1, 3 A-B, 5, Skogåst 11-19	1968	81	4 428
TAKET 2	Skogås	Bostäder	Kullstigen 2-4, 10-14	1968	25	2 009
TAKET 3	Skogås	Bostäder	Kullstigen 16-26, Lötbacken 2-6	1968	53	5 024
RUMMET 1	Skogås	Bostäder	Laduvägen 6-16, 18 A-C	1969	65	5 218
LOGGIAN 1	Skogås	Bostäder	Studievägen 43	1969	25	2 310
RUMMET 3	Skogås	Parkering	Laduvägen 1	1969		
SERENADEN 1	Skogås	Bostäder, äldreboende och förskola	Melodivägen 18-22	1981	22	1 337
SERENADEN 2	Skogås	Bostäder	Melodivägen 16	1981	39	2 544
KUPLETTEN 3	Skogås	Parkering	Melodivägen 5	1981		
BALKEN 1	Skogås	Centrumfast- ighet	Skogås Torgv 1-5, Skogåst 7-9	1967		
BALKEN 2	Skogås	Parkering	Skogåsplan 11	1967		
BALKEN 3	Skogås	Parkering & bensinmack	Skogåsplan 1-3	1969		
VALVET 3	Skogås	Omsorgs- fastighet	Skogåstorget 12	1967		

* Avser indexerad grundhyra
 ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HY- RESVÄRDE 2017 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMTAREAL	UPPLÄTELSE- FORM
	ANTAL	YTA						
1 667			1 808	3 079	28 772		1 849	Äganderätt
	8	1 953	1 953	1 605	9 811		1 483	Äganderätt
974	1	136	3 169	3 282	28 913		1 330	Äganderätt
977			2 953	3 094	27 800		1 842	Äganderätt
979	2	51	2 806	2 954	26 231		1 994	Äganderätt
984	1	8	2 960	3 144	28 029		2 323	Äganderätt
1 034	3	285	1 974	1 815	17 223		1 791	Äganderätt
1 010	2	8	1 720	1 735	15 737		2 130	Äganderätt
985	1	120	2 140	2 080	18 595		2 201	Äganderätt
1 016	1	64	2 336	2 366	21 281		2 789	Äganderätt
1 007	3	135	2 609	2 548	23 036		3 318	Äganderätt
1 014			2 272	2 318	21 000		3 392	Äganderätt
							2 471	Äganderätt
1 041	14	1 654	6 082	6 627	53 180		5 068	Äganderätt
1 019	8	509	2 518	2 429	20 742		2 141	Äganderätt
972	3	309	5 333	4 824	44 172		4 196	Äganderätt
996	9	311	5 529	5 290	47 781		8 053	Äganderätt
989			2 310	2 191	20 200		3 530	Äganderätt
					2 064		3 144	Äganderätt
1 096	2	533	1 870	2 193	17 550		2 246	Äganderätt
1 102	1	14	2 558	2 869	25 650		3 678	Äganderätt
					7 554		1 452	Äganderätt
	63	9 288	9 288	12 842	69 200		7 064	Äganderätt
							4 349	Äganderätt
	3	763	763	713	3 793		3 040	Äganderätt
	1	636	636	678		*	2 858	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
BALLADEN 1	Skogås	Kontor och förskola	Melodivägen 2-8	1979		
BRANDSPRUTAN 3	Skogås	Tomtmark	Österleden 3	1970		
BEATEBERGSSKOLAN 2	Skogås	Grundskola	G:A Nynäsvägen 558, 558 A	1909		
SIRENEN 2	Skogås	Kontor/verkstad	G:A Nynäsvägen 560	1983		
BANJON 1	Trångsund	Bostäder	Vistv 1, Bridgev 10-12, Stortorpsv 41	1972	82	3 734
PRINSEN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 2-8	1961	36	1 803
PRINSEN 2	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 10-20	1961	42	2 579
PRINSEN 3	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 11-19, Hammartorpsv 12	1961	64	4 771
PRINSEN 4	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 10-12	1961	51	2 780
PRINSEN 5	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 24	1961	51	2 781
PRINSEN 6	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 22	1961	51	2 781
PRINSESSAN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 23	1961	48	2 610
BONDEN 1	Trångsund	Bostäder & Centrum	Trångsundstorget 1-5	1963	99	5 986
BONDEN 2	Trångsund	Centrumfastighet	Trångsundstorget 7-13	1963		
KUNGEN 9	Trångsund	Bostäder och boende-enhet	Norströmsv 2-10, Hammartorpsv 1-21	1961	105	6 948
BONDEN 4	Trångsund	Parkering	Trångsundstorget			
BÄVERN 1	Stuvsta	Bostäder & Centrum	Stuvstatorget 2-4	1959	59	3 634
ULVEN 1	Stuvsta	Bostäder & Centrum	Stationsvägen 38-40, Segersminnev 1 A-C	1988	61	3 078
LODJURET	Stuvsta	Parkering	Segersminnevägen 4 A			
SKEPPET 1	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 11	1960	54	3 072
SKEPPET 3	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 9	1960	54	3 072
ORMEN LÅNGE 1	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 1	1960	54	3 236
ORMEN LÅNGE 2	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 3	1960	54	3 072
ORMEN LÅNGE 3	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 5	1961	54	3 257
ORMEN LÅNGE 4	Vårby Haga	Parkering	Solhagavägen 4 *garage*			

* Avser indexerad grundhyra
 ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HY- RESVÄRDE 2017 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
	ANTAL	YTA						
	14	4 386	4 386	5 660		*	3 004	Äganderätt
						*	6 605	Äganderätt
	3	1 746	1 746	494		*	23 298	Äganderätt
	1	1 810	1 810	1 334	7 266		8 097	Äganderätt
970	1	103	3 837	4 145	36 896		11 320	Äganderätt
1 170			1 803	2 382	20 156		5 287	Äganderätt
1 134	2	400	2 979	3 393	28 638		9 039	Äganderätt
1 146	3	68	4 839	5 587	49 838		10 985	Äganderätt
1 020	2	45	2 825	3 114	27 552		2 539	Äganderätt
1 039	4	88	2 869	3 190	27 946		4 170	Äganderätt
1 175	1	25	2 806	3 543	30 297		2 380	Äganderätt
1 041			2 610	2 955	25 800		3 584	Äganderätt
1 083	14	535	6 521	7 369	62 568		9 262	Äganderätt
	25	2 457	2 457	2 912	15 944		2 217	Äganderätt
1 058	22	1 875	8 823	10 842	87 852		15 325	Äganderätt
							0	Äganderätt 50%
1 034	15	2 098	5 732	6 381	52 068		3 184	Äganderätt
1 394	5	1 996	5 074	7 608	61 353		2 247	Äganderätt
							0	Servitut
930	4	1 617	4 689	4 132	30 182		4 805	Äganderätt
929	2	109	3 181	3 186	23 343		2 608	Äganderätt
1 014	7	427	3 663	3 937	27 378		2 785	Äganderätt
1 020	2	202	3 274	3 629	25 701		2 314	Äganderätt
1 016	1	58	3 315	3 586	25 859		2 703	Äganderätt
							724	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR	LÄGENHETER	
					ANTAL	YTA
ORMEN LÅNGE 5	Vårby Haga	Bostäder och boende- enhet	Solhagavägen 6-12	1964	101	6 409
ORMEN LÅNGE 6	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 14-20	1964	106	6 218
ORMEN LÅNGE 7	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 22-28	1964	107	6 359
ORMEN LÅNGE 8	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 30-36	1964	109	6 911
DRAKSKEPPET 1	Vårby Haga	Parkering	Solhagavägen 1,3	1965		
MYRSTUGUBERGET 12	Vårby Haga	Bostäder, boende- enhet och grundskola	Örbrinken 6-10	1989	58	4 374
SKEPPET 4	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 7	1960	54	3 072
ÄNGSGÅRDEN 1	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 34 - 40	1973	99	7 070
ÄNGSGÅRDEN 3	Vårby Gård	Bostäder och förskola	Bäckgårdsvägen 20-24	1972	86	5 154
ÄNGSGÅRDEN 4	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 12-18	1972	108	7 990
ÄNGSGÅRDEN 6	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 2-6	1974	100	7 331
ÄNGSGÅRDEN 7	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 21-39	1974	189	12 813
ÄNGSGÅRDEN 8	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 3-19	1974	195	13 002
LÖVGÅRDEN 1	Vårby Gård	Bostäder	Duvbergsvägen 4-46	1973	196	14 185
ÄNGSGÅRDEN 2	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 26-32	1973	122	9 002

* Avser indexerad grundhyra
 ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet

NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HY- RESVÄRDE 2017 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMTAREAL	UPPLÅTELSE- FORM
	ANTAL	YTA						
1 044	24	733	7 142	8 176	56 941		3 320	Äganderätt
1 055	23	488	6 706	7 383	52 683		2 898	Äganderätt
1 066	8	312	6 671	7 383	52 679		3 814	Äganderätt
1 049	7	178	7 089	7 627	55 223		3 539	Äganderätt
					8 450		8 207	Äganderätt
1 105	9	1 096	5 470	6 204	44 709		13 911	Äganderätt
1 079	2	97	3 169	3 482	25 289		2 974	Äganderätt
1 042	7	1 484	8 554	8 091	60 124		11 623	Äganderätt
1 002	8	557	5 711	5 861	42 911		9 640	Äganderätt
1 020	4	409	8 399	8 061	60 345		9 586	Äganderätt
1 017	5	167	7 498	7 319	55 108		8 960	Äganderätt
998	4	339	13 152	12 769	97 104		15 574	Äganderätt
988	6	234	13 236	12 796	96 913		17 441	Äganderätt
994	4	164	14 349	14 041	105 700		22 121	Äganderätt
1 018	11	312	9 314	9 069	68 210		13 974	Äganderätt

ÅRSREDOVISNING 2017 | HUGO BOSTÄDER AB

PRODUKTION: Spoon

FOTO: Sauman Ng Agerberg, Stefan Bohlin, Maria Frödin, Ola Jacobsen, Johan Marklund, Shutterstock

ILLUSTRATION: Colourbox/Ken Niss, Total arkitektur, Liljewall arkitekter, HMXW arkitekter

TRYCK: Fridholm & Partners





Huge Bostäder AB

Box 1144, 141 24 Huddinge
Tel: 08-502 360 00
www.huge.se

Besöksadress: Sjödalsstorget 7
E-post: info@huge.se
Org.nr: 556149-8121

