

Årsredovisning 2018



06



08



14



22



26



32



35



38



42



47



50



54

Innehåll

- 4 Det här är Huga Bostäder
- 6 Vd-ord
- 8 Året som gick
- 11 Resultatet i korthet
- 12 Strategisk inriktning
- 14 Hållbarhetsarbete
 - 14 Styrning
 - 16 Fokusfrågor
- 18 Styrning och organisation
- 20 Våra fastigheter i siffror

Fastighetsutveckling

- 22 Utveckling i Huddinge
- 24 Upprustningar och nyproduktion
 - 25 Projekt
 - 26 Nya bostäder i Trångsund
 - 28 Upprustningar i Vårby
 - 29 Ett renoverat hem
- 30 Områdesförvaltning
- 32 Populära centrumevent
- 34 En lokalhyresgäst berättar
- 35 Centrumutveckling

Social hållbarhet

- 38 Sommarsatsning för unga
- 40 Insatser för trivsel och trygghet
- 42 Vår bostadsuthyrning
- 44 Medarbetare
 - 47 Projektet Fastighetstalang
 - 48 Våra medarbetare i siffror

Vårt miljöarbete

- 50 Vårt arbete med grönytor
- 52 Miljömål och utfall

Ekonomisk redovisning

- 57 Förvaltningsberättelse
- 59 Resultaträkning
- 60 Balansräkning
- 61 Noter
- 68 Revisionsberättelse

Våra fastigheter

- 72 Centrala Huddinge
- 78 Flemingsberg/Visättra
- 84 Skogås/Trångsund
- 92 Vårby

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 som gör av med mindre energi. Det är också därför vi tar ett socialt ansvar i att skapa miljöer som bidrar till trygghet och mångfald.

Detta gör oss till så mycket mer än ett fastighetsbolag. Det gör oss till samhällsbyggare.

Huges områdeskontor och centrum



KORT OM HUGES FASTIGHETER

Uthyrningsbar yta: **668 179 kvm**
varav

Bostäder: **501 995 kvm**

Antal bostäder: **7 946**
varav

Vanliga lägenheter: **6 693**

Studentbostäder: **744**

Seniorbostäder (Plus 65): **452**

Ungdomslägenheter: **31**

Kollektivbostäder: **26**

Skolor och förskolor: **16**
Varav

Förskolor: **11**

Grundskolor: **3**

Gymnasier: **2**

Äldreboenden: **2**

Helägda stadsdelscentrum:

- 1 Huddinge centrum
- 2 Flemingsbergs centrum
- 3 Visättra centrum
- 4 Skogås centrum

Delägda stadsdelscentrum:

- 5 Trångsunds centrum
- 6 Stuvsta centrum



Tillsammans gör vi skillnad

Huge Bostäders första år har inneburit startskottet för ett pågående hållbarhetsarbete som kommer att utökas framöver. Vi har satt en målbild för vårt miljöarbete, ökat tillgängligheten för våra kunder och fortsatt att skapa livskraft i våra områden.

Klimatfrågan är avgörande för allas vår överlevnad och för vilken värld vi lämnar till kommande generationer, därför var ett av våra viktigaste beslut under 2018 att ta steget in i Allmännyttans klimatinitiativ. I Sabofamiljen kommer vi att stödja varandra och tillsammans göra skillnad. Med initiativet, som vår intresseorganisation Sabo startat, får vi en långsiktig gemensam målbild att förhålla oss till.

EN ANNAN VIKTIG fråga där vi kan dra nytta av att vara flera är digitaliseringen. Fastighetsbranschen ligger trots många goda initiativ fortfarande efter andra branscher i den digitala utvecklingen. Därför har vi valt att även delta i Sabos digitaliseringsinitiativ, som ska hjälpa medlemsbolagen att ta en starkare och mer aktiv roll inom den digitala utvecklingen.

UNDER DETTA ÅR, som var Huge Bostäders allra första, har vi skapat en förbättrad organisation som är mer anpassad till

våra kunders behov av tillgänglighet. Vi har numera både lunchöppet och kvällsöppet en kväll i veckan – både för besök och telefonsamtal. Våra kunder kan nu också besöka oss på alla våra lokala områdeskontor. Förändringen valde vi att kalla ”Fler dörrar till Hüge”, eftersom det är just det vi vill – ge kunderna möjlighet att nå oss på många sätt.

FÖR ATT VISA hur viktig vi tycker att dialogen med våra kunder är, delade vi i år personligen ut årets kundenkät. Under en kväll i september ringde vi på 1 800 dörrar! Resultatet från enkäten visar att vi är på rätt väg. Kunderna ger oss ett bättre betyg än 2017 och jag är övertygad om att våra ansträngningar kommer att ge ännu starkare utslag i nästa mätning.

EN SATSNING JAG är särskilt stolt över 2018 är vårt engagemang i föreningen Samverkan Huddinge, som består av Huddinge kommun och fyra fastighetsägare, där Hüge är en av dem. Föreningen organiserar jobbsatsningen ”Unga för orten”. Den gav cirka 180 ungdomar möjlighet att sommarjobba genom att göra fint i det egna bostadsområdet.

VÅRA MEDARBETARE HAR backat upp den nya organisationen. I Hüge Bostäders första medarbetarenkät får bolaget ett medelgott betyg, som vi på olika sätt kommer att jobba för att förbättra under

nästa år. Bland annat kommer vi att genomföra ett ledarskapsprogram som ska spänna över hela året.

UNDER 2018 SATTE vi äntligen spaden i jorden och började bygga på Korpstigen i Trångsund. Huset med 62 lägenheter för alla under 35 år får miljömärkningen Miljöbyggnad. Huddinge är en expansiv kommun med stort behov av bostäder. Att kunna leva upp till vår ägares direktiv och önskemål känns därför angeläget.

EN ANNAN VIKTIG men svår uppgift för oss att tackla är upprustningen av de över 5 000 lägenheter i vårt bestånd som är i behov av renovering. Fastigheterna är lika olika som hyresgästerna som bor i dem, vilket gör mallade lösningar svåra. Vi ska rusta upp så att fastigheterna är långsiktigt hållbara och bland annat uppfyller våra krav på minskad energianvändning.

”Omvärldens krav på att företag tar samhällsansvar blir allt mer tydligt och genom vår verksamhet vill och kan vi vara med och påverka samhällsutvecklingen i positiv riktning.”

Under året har vi ändå lyckats öka takten i våra upprustningar, och i slutet av året har cirka 250 lägenheter blivit eller planerats för renovering. Jag hoppas att vi nu håller upp takten och att vi om fem år har hanterat åtminstone 1 500 av de drygt 5 000 bostäderna med störst behov.

GENOM FÖRSÄLJNINGEN AV fastigheten Lövgården 1 i Vårby till en nybildad bostadsrättsförening fick vi ett välkommet tillskott i vår kassa, samtidigt som de hyresgäster som vill får möjlighet att ta ansvar för sitt eget boende.

ALLT JAG BERÄTTAR om här handlar om hållbarhet, från arbetet med nöjda kunder till renoveringarna av våra hus. För att hålla vårt hållbarhetsarbete samlat och målstyrt har vi under året skapat rollen hållbarhetsstrateg, som blir motorn i vårt hållbarhetsarbete. En av de första uppgifterna under året var att genomföra en väsentlighetsanalys för Hüge. Vi frågade våra intressenter vilket fokus Huges arbete med hållbarhet ska ha och vad de anser vi ska prioritera. De viktigaste frågorna var trygghet, nöjda medarbetare och nöjda kunder – frågor vi kommer att jobba mycket med under 2019.

UNDER 2019 KOMMER vi att fortsätta bidra till fler bostäder i Huddinge. Vi planerar att börja bygga drygt 200 lägenheter på Hälsovägen i Flemingsberg, ett boende för livets alla skeenden. Fastigheten

kommer att ha cirka 80 studentlägenheter, över 120 vanliga bostäder, en förskola och kommersiella lokaler i bottenvåningen.

OMVÄRLDENS KRAV PÅ att företag tar samhällsansvar blir allt mer tydligt och genom vår verksamhet vill och kan vi vara med och påverka samhällsutvecklingen i positiv riktning.

EN GOD OCH stabil ekonomi möjliggör att vi kan investera för ett mer hållbart samhälle. Då vi sålt fastigheten Lövgården 1 under året är vårt resultat bättre än väntat. Vi behöver i framtiden skapa ännu högre resultat av egen kraft, för att möta de utmaningar som kommer och bli ett bolag som våra ägare kan vara ännu mer stolta över, så att vi kan fortsätta skapa livskraft i Huddinge och bidra till det jag brukar kalla ”livet mellan husen”.

JAG VILL RIKTA ett varmt tack till alla fantastiska medarbetare och till vår styrelse. Tillsammans gör vi skillnad. ●

Karin Strömberg Ekström

KARIN STRÖMBERG EKSTRÖM

Året som gick

Januari

150 lägenheter i servicehus blir seniorboenden hos Huga.

Huga övertar Huddinge kommuns tre servicehus, som omvandlas till seniorboenden. Det är bostäderna i Serenadens servicehus, Stuvstugårdens servicehus och Sjödalens servicehus som berörs av förändringen.



Februari

Samverkan Huddinge bildas.

Den nya föreningen Samverkan Huddinge består av Huddinge kommun och fyra fastighetsägare, bland dem Huga Bostäder. "Unga för orten" blir den första satsningen. Den ger cirka 180 ungdomar möjlighet att sommarjobba genom att göra fint i det egna bostadsområdet.

Mars

Ombildning av Lövgården 1 i Vårby Gård.

Vi säljer fastigheten Lövgården 1 med 196 lägenheter på Duvbergsvägen 2-46 i Vårby. Lägenheterna ombildas till bostadsrätter. Köpeskillingen är 268 miljoner kronor.

Vi blir medlemmar i Sabo.

Sabo är allmännyttans bransch- och intresseorganisation. Som medlemmar i Sabo får vi bland annat möjlighet att bygga nätverk och utbyta erfarenheter med andra bostadsbolag.



April

Upprustning på Botkyrkavägen.

Vi påbörjar upprustningen av 108 lägenheter på Botkyrkavägen 9-11 i Vårby. Vi byter samtliga avloppsstammar och elledningar i byggnaderna samt kompletterar befintlig ventilation.

Huga samarbetar med Fasticon i projektet Fastighetstalang.

Målet med projektet är att hjälpa utlandsfödda och nyanlända in på arbetsmarknaden. Senare under året leder samarbetet till att en person anställs via projektet.



Juli

Vi tar upp kampen mot skadedjuren. Under året genomför vi olika insatser mot skadedjur som råttor och vägglöss. Bland annat sätts olika informationsskyltar upp i våra områden. Vi tar också hjälp av fyrbenta supernosar, som med stor träffsäkerhet letar rätt på vägglössen.



Augusti

Byggstart för 62 lägenheter för unga i Trångsund. Huset får miljömärkningen Miljöbyggnad. Lägenheterna kommer att vara klara för inflyttning år 2020.

Vi öppnar upp områdeskontoren. Vi öppnar upp områdeskontoren i Skogås, Flemingsberg och Vårby för kundbesök.

Maj

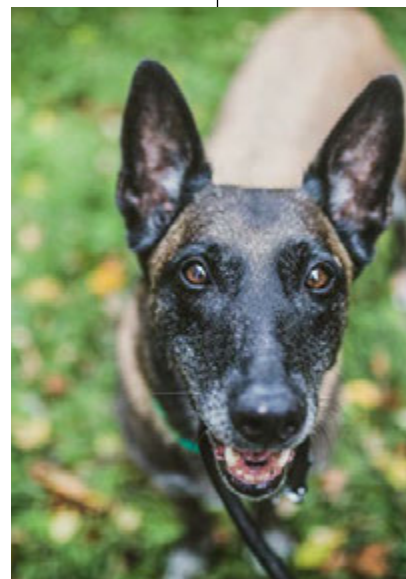
Upprustning på Härbrevvägen. Stambytet av 44 lägenheter på Härbrevvägen 15-17 i Skogås blir klart. Upprustningar av fler än 200 lägenheter på Härbrevvägen 19-43 startar under året.

Tryggare gårdar i Vårby. De tre innergårdarna på Bäckgårdsvägen får under året bland annat en lekplats för de små, grillplatser, odlingslådor samt nya träd och buskar. Vi sätter också upp ny belysning i allmänna utrymmen i Vårby Haga och gallergrindar i otrygga trapphus på Bäckgårdsvägen.

Juni

Vi utökar våra öppettider. Vi blir mer tillgängliga för våra kunder när vi inte längre har lunchstängt och vi inför kvällsöppet till 18.30 på torsdagar.

Rolig sommar för alla! Genom Huges samarbeten med fritidsgårdar runt om i Huddinge och med föreningen Huddinge AIS får många barn och ungdomar chansen att göra roliga saker på sommaren, som att prova på friidrott.





Oktober

Konstprojekt i en tunnel i Skogås.

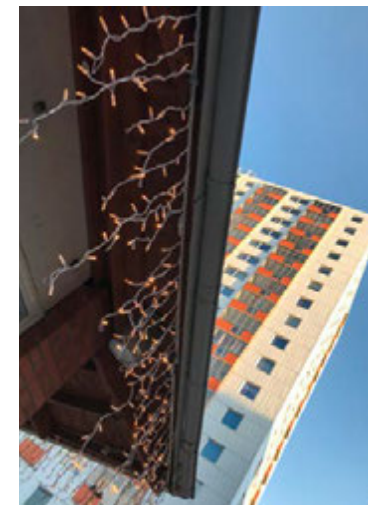
En mörk tunnel ska prydas av totalt 1 300 keramikplattor som produceras av dem som rör sig i området. Eva Larsson är konstnären bakom projektet med namnet "Att sätta spår".

Temperaturmätare håller koll på energiåtgång. I ett pilotprojekt med tre fastigheter i Skogås installeras under året temperaturmätare i alla lägenheter. Syftet är att säkerställa att rätt temperatur hålls och att energiåtgången inte blir onödigt hög.

November

Trädinventering. Under året gör vi en inventering av alla träd i vårt bestånd för att ta reda på hur de mår.

Arbete mot olovlig andrahandsuthyrning ger resultat. Hüge har under året upptäckt 73 olovliga andrahandsuthyrningar. Det är att jämföra med 18 under 2017.



September

Huges medarbetare delar ut kundenkät. Vi delar personligen ut årets kundenkät genom att ringa på hemma hos 1 800 hyresgäster. Kunderna ger Hüge ett förbättrat medelbetyg.

Väsentlighetsanalys genomförs. För att veta vilket fokus Huges arbete med hållbarhet ska ha, går en enkät ut bland våra intressenter där vi frågar vilka delar i hållbarhetsarbetet som vi ska prioritera.

Huges medarbetare svarar på enkät. I Huges första medarbetar-enkät får bolaget ett medelgott betyg.



December

700 meter julbelysning sätts upp i Huddinge centrum. Ljusslingorna monteras på skärmtaken runt hela Huddinge centrum.

Hüge går med i Allmännyttans klimatinitiativ. Initiativet är allmännyttans gemensamma upprop för att minska utsläppen av växthusgaser.

Hüge går med i Allmännyttans digitaliseringsinitiativ. Initiativet är en treårig satsning som ska hjälpa Sabos medlemsbolag att ta en starkare och mer aktiv roll inom den digitala utvecklingen.

Satsningar på ventilation. Cirka 12 miljoner kronor har satsats på åtgärder av ventilationsanläggningar.

2019

Resultatet i korthet

		2018	2017
Nettoomsättning	mnkr	827	829
Resultat efter finansiella poster	mnkr	285	168
Balansomslutning	mnkr	5 184	5 178
Fastighetslån	mnkr	3 500	3 766
Soliditet	%	26	20
Avkastning på totalt kapital	%	6,5	4,2
Avkastning på eget kapital	%	21,4	16,1
Direktavkastning på fastigheter	%	8,5	9,3

OMSÄTTNING
827 MNKR

RESULTAT
EFTER FINANSNETTO
285 MNKR

SOLIDITET
26%

Strategiskt affärsfokus

I Huddinge kommuns **ägardirektiv**¹ till Huge Bostäder finns de förväntningar och krav som ska styra bolagets verksamhet. För att realisera kraven och se till att vi lever upp till våra ägares direktiv arbetar Huge efter en årlig affärsplan med konkreta **mål**² och **aktiviteter**³. Vår affärsplan styr också vårt **hållbarhetsarbete**⁴.

1. ÄGARDIREKTIV

2. MÅL 2019

3. AKTIVITETER 2019

4. HÅLLBARHETSMÅL OCH -MÅTT

KUNDRELATIONER

Huge Bostäder AB ska i sin bostadsproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av trygga boendemiljöer och därvid främja mångfald och valfrihet.

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

Bolaget ska bland annat säkerställa en tilltalande yttre och inre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser.

Vi har nöjda kunder och lönsamma kundrelationer. Våra kunder vet vad som kan förväntas av vår leverans och av alla som representerar Huge Bostäder.

Vi ska genomföra vår kundservicestrategi samt genomföra relevanta åtgärder utifrån analys av våra kundundersökningar.

Nöjd kund-index som långsiktigt överstiger 70.

Trygghetsindex ska långsiktigt uppnå 70.

AFFÄRSMÄSSIGHET

Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer.

Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.

Bolaget ska aktivt arbeta för att höja intäkterna och effektivisera genom att bland annat minska kostnaderna för drift, skötsel och administration.

Vi ökar lönsamheten.

Under året ska vi bland annat arbeta för att öka våra intäkter och sänka våra kostnader samt identifiera och genomföra åtgärder som höjer vår effektivitet och/eller vår produktivitet.

Under 2019 ska vi uppnå en justerad soliditet på 50 %.

INNOVATIONER

Bolaget ska genom ett samlat innovations- och digitaliseringsarbete effektivisera verksamhet och service.

Genom ett samlat innovations- och digitaliseringsarbete är verksamhet och service effektiva.

Vi ska ta fram en IT-strategi för digitalisering inom Huge samt digitalisera uthyrningsprocessen till studenter.

SAMORDNING

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.

Vi utnyttjar de effektiviseringsmöjligheter som ligger i samordning inom bolaget och med kommunen samt med Huddinge Samhällsfastigheter.

Vi ska bland annat genomföra och följa upp vår upphandlingsstrategi.

Vi ska sondera samarbetsmöjligheter vad gäller parkering och laddningsmöjligheter för elbilar.

FASTIGHETSUTVECKLING

Huge Bostäder AB ska svara för nyproduktion i den omfattning som fastställs av kommunfullmäktige.

Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.

Bolaget ska underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende i enlighet med fastslagen ombyggnadspolicy.

Vi arbetar proaktivt och värdeskapande med fastighetsutveckling.

Vi ska bland annat aktivt arbeta med vår fastighetsstrategi och vår projektportfölj.

FÖRVALTNING

Huge Bostäder ska sträva efter att tillhandahålla sunda, miljöanpassade och energieffektiva hus med hänsyn till livscykelperspektivet.

Vi har en tydlig styrning av Huge Bostäders underhållsportfölj samt adekvat organisation.

Vi ska bland annat arbeta mer systematiskt med vår underhållsplan.

HÅLLBARHET

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

Vi arbetar samordnat med hållbarhet: ekonomisk, miljömässig och social, enligt hållbarhetsplanen.

Under 2019 ska vi införa arbetssätt och tillföra resurser till vårt hållbarhetsarbete.

Vi ska ta fram en avfallsstrategi.

För att minska vår energianvändning och våra koldioxidutsläpp ska vi fortsätta effektivisera fastighetsbeståndet och verksamheten.

Vi ska arbeta systematiskt för att bevara och utveckla grönstrukturen i planering, byggande och förvaltning.

Erbjuda matavfallsinsamling till alla våra kunder.

Ha minskat vår energi-användning med 30 procent mellan 2007 och 2030.

Vara fossilfria till 2030.

Ha ett långsiktigt mål att nå en grönytefaktor på 0,7.

Dokumentera våra val av material.

ARBETSGIVARVARUMÄRKE

Bolaget ska bygga upp ett attraktivt arbetsgivarvarumärke.

Vi har en organisation som är anpassad för vårt uppdrag och rätt kompetens på rätt plats. Vi som jobbar på Huge Bostäder mår bra och trivs på jobbet.

Vi ska bland annat ta fram och genomföra ett ledarskapsutvecklingsprogram.

Vi ska också arbeta för att stärka arbetsgivarvarumärket och vår rekryteringsprocess samt förbättra vår introduktionsprocess.

Motiverad Medarbetarindex som 2019 överstiger 4 (3,8).

Vi ska eftersträva en olycksfri arbetsplats.

Så styrs arbetet med hållbarhet på Huge

Som kommunalt fastighetsbolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete bygger på engagemang och delaktighet och är en naturlig del av vår verksamhet. 2019 ska Huge, enligt lagkrav, upprätta en hållbarhetsrapport där det ska framgå hur vi arbetar med hållbarhet. Vi har under 2018 börjat förbereda för att hållbarhetsrapportera 2019.

Uppdraget från våra ägare är att bedriva vår verksamhet enligt långsiktiga affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav, med minimal negativ påverkan på miljö och människor.

Huges hållbarhetsarbete utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Huges vision med hänsyn till vad intressenterna förväntar sig och var Huge har störst möjlighet att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Styrning

Utifrån våra ägardirektiv formas Huges strategi, långsiktiga mål och årliga planering. Det finns beskrivet i vår affärsplan. Målet är att nå vår vision – att skapa livskraft i Huddinge. Utveckling och uppföljning av hållbarhetsarbetet är en naturlig del av bolagets strategiska

arbete. De identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna finns med i våra kortsiktiga mål och aktiviteter under 2019.

Huges strategi bryts ner i vår affärsplan så att våra långsiktiga mål åskådliggörs i handling. Mål på kort och lång sikt säkerställer ständig utveckling.

En affärsplan tas fram för företaget som helhet med verksamhetsplaner för de olika enheterna. Huges hållbarhetsfrågor finns med i planerna och följs upp på samma sätt som övriga mål.

Hållbarhetspolicy

Huges hållbarhetspolicy anger riktlinjerna för hur hållbarhetsarbetet ska bedrivas. Den säger bland annat att: "Vi tar ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar vilket innebär att varken människor eller miljö ska påverkas negativt av vår verksamhet, nu eller i kommande generationer."



Miljöpolicy

Miljöpolicyen beskriver Huges viljeinriktning i enlighet med ägardirektiv och Huddinge kommuns miljöprogram. Den beskriver bland annat hur miljöarbetet ska bedrivas: "Vi har ett systematiskt arbetssätt (ISO 14001:2015) där vi regelbundet ser över våra ambitioner och formulerar dessa i mål och handlingsplaner. Vi följer noga upp miljöarbetet och använder våra erfarenheter för att nå ständiga förbättringar."

Hållbarhetsstrategi samordnar

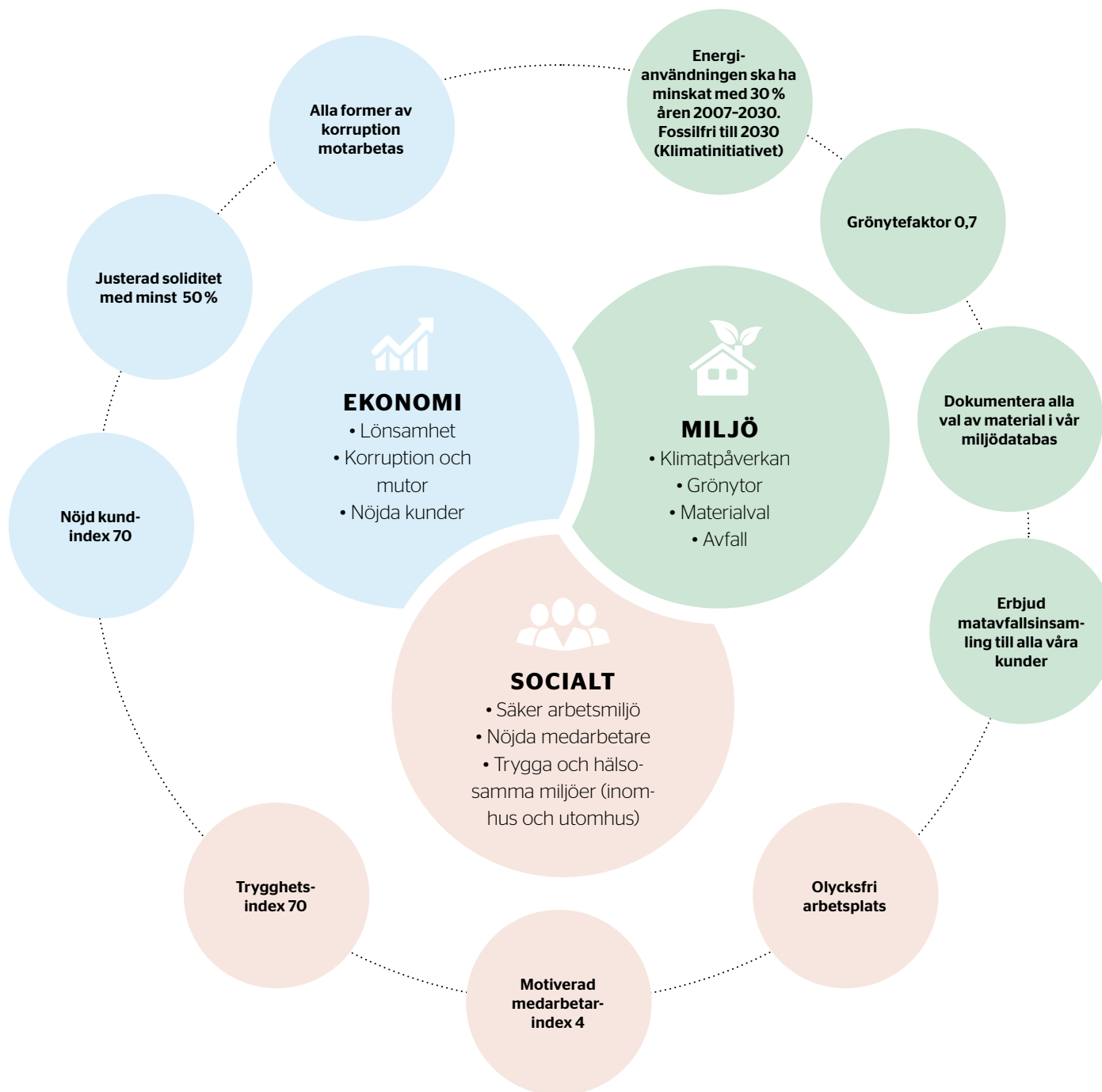
För att lyckas med vårt uppdrag – att vara hållbara ekonomiskt och ta ett miljömässigt och socialt ansvar – krävs samordning. Under 2018 blev Ellinor

Dässman Huges hållbarhetsstrategi med ansvar för att samordna och driva hållbarhetsarbetet samt vara ett stöd för organisationen. 2019 kommer hennes arbete att fokusera på att ta fram en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Hållbarhetsgrupp

Under 2018 bildades en hållbarhetsgrupp som består av medarbetare inom miljö, HR, kommunikation, ekonomi och fastighetsutveckling.

Under året har gruppen gjort en intressentdialog och en väsentlighetsanalys med syfte att identifiera och prioritera de hållbarhetsfrågor som är viktigast för Huge.



Inom varje hållbarhetsområde har Huges valt att prioritera frågor utifrån väsentlighetsanalysen. Varje prioriterad fråga har ett mål att uppnå.

Läs mer om Huges hållbarhetsarbete

Ekonomi

Korruption och mutor, sid 45
Kundundersökning, sid 43

Miljö

Systematiskt energiarbete, sid 54
Materialval, sid 54

Socialt

Insatser för ökad trygghet, sid 40
Medarbetarundersökning, sid 45
Olycksfri arbetsplats, sid 45

Huges viktigaste hållbarhetsfrågor



För att förstå vad som påverkar Huge Bostäders verksamhet och vilka organisationens viktigaste hållbarhetsfrågor är, inledde Huges hållbarhetsgrupp med att göra en omvärldsanalys. Gruppen tittade bland annat på globala trender, lagar och regler samt på vilka hållbarhetsfrågor andra fastighetsbolag arbetar med.

Efter det genomfördes en väsentlighetsanalys för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktiga för Huge, samt en intressentdialog för att ta reda på vad bolagets intressenter tycker. Därefter prioriterade hållbarhetsgruppen frågorna efter hållbarhetspåverkan och betydelse för intressenterna.

Slutligen påbörjades ett arbete med sätta upp hållbarhetsmål efter de prioriterade frågorna. Målet var att så långt som möjligt hitta mätbara mål.

Intressentdialog

Intressentdialogen genomfördes för att få en uppfattning om hur externa och interna intressenter ser på Huges hållbarhetsfrågor. Inför intressentdialogen identifierades de ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor där fastighetsbranschen har en påverkan på hållbar utveckling.

Resultatet blev en lista med 22 hållbarhetsfrågor och dessa utgjorde grunden för det fortsatta arbetet med väsentlighetsanalysen.

Intressentdialogen bestod av en webbenkät där Huge bad intressenterna att rangordna var och en av faktorerna utifrån hur viktig de tyckte varje faktor bör vara för Huge. De identifierade intressenterna var Huges ägare, styrelse, kunder, medarbetare, leverantörer och intresseorganisationer.

En kontinuerlig dialog med Huges intressenter är väsentlig för bolagets utveckling och för att förstå vilka synpunkter, förväntningar och behov som finns. Det bidrar även till en tydligare prioritering i hållbarhetsarbetet. Därför kommer intressentdialogen att konkretiseras och tydliggöras under 2019.

Väsentlighetsanalys

Intressentdialogen, tillsammans med omvärldsanalysen och diskussioner inom hållbarhetsgruppen, låg till grund för väsentlighetsanalysen som sedan genomfördes. Väsentlighetsanalysen visar vilka frågor som är mest betydelsefulla för Huges verksamhet.

Tio väsentliga hållbarhetsfrågor har identifierats och prioriterats. Nästa steg i arbetet var att sätta upp hållbarhetsmål enligt de prioriterade frågorna. Hållbarhetsmålen kommer att följas upp i hållbarhetsredovisningen. De prioriterade hållbarhetsfrågorna har slutligen godkänts av ledningen.

I väsentlighetsanalysen har Huges intressenter svarat på vilka hållbarhetsfrågor som de anser bolaget borde prioritera. Enkäten omfattade 22 utvalda hållbarhetsfrågor. Resultat från enkäten redovisas i grafen till höger. I den övre delen av grafen finns de frågor som intressenterna anser är mest betydelsefulla för Huga och som därför är prioriterade för styrning och redovisning. Dessa frågor är också de som redovisas i modellen på sidan 15 och som har markerats i listan nedan.

EKONOMI

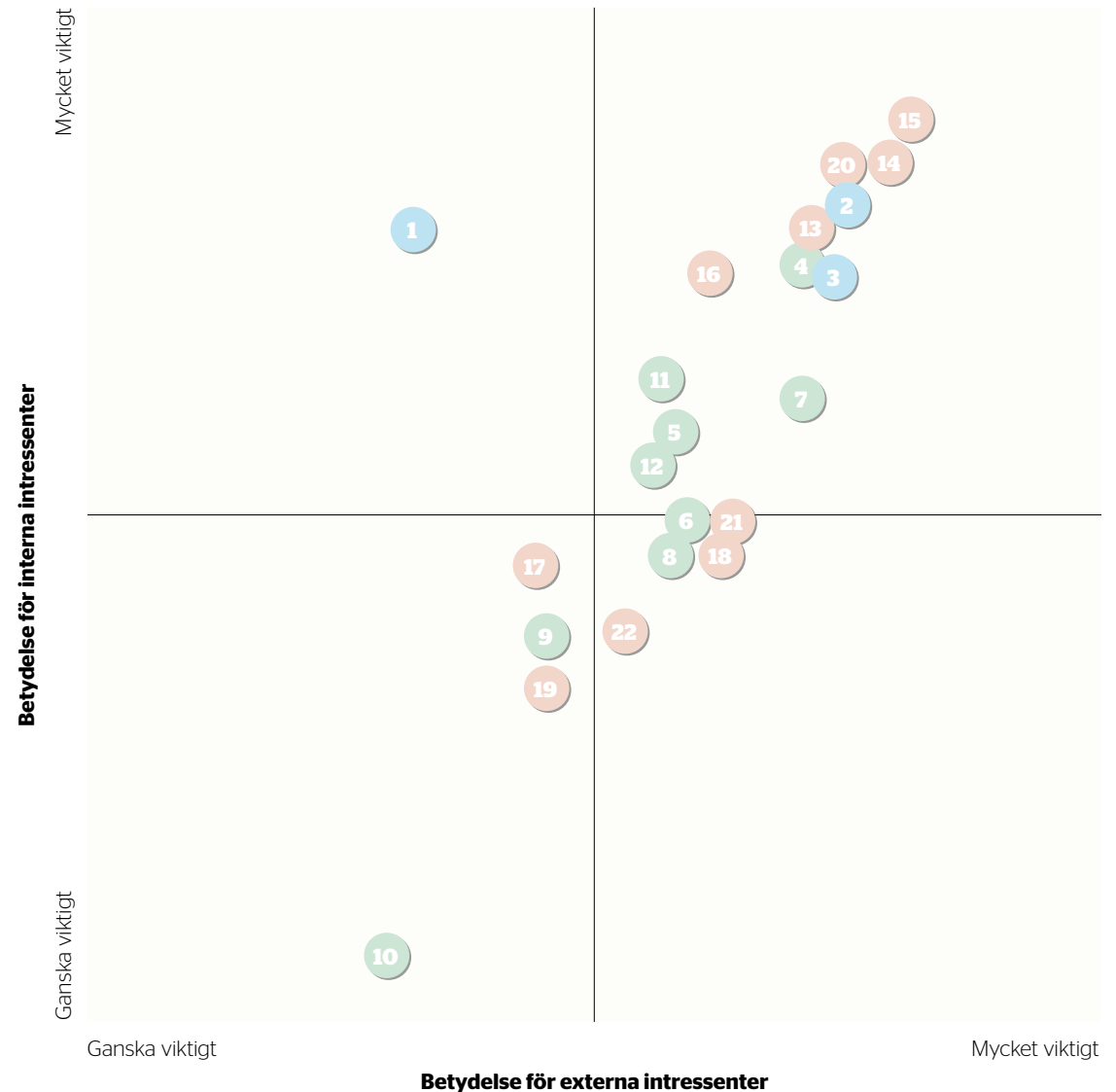
- 1 Lönsamhet
- 2 Nöjda kunder
- 3 Antikorruption

MILJÖ

- 4 Energianvändning (el, värme, kyla)
- 5 Grönytor
- 6 Materialval
- 7 Avfallshantering
- 8 Förnybar energi (sol, vind, biogas)
- 9 Miljöcertifierade byggnader
- 10 Gröna hyresavtal
- 11 Utsläpp till luft (koldioxid och växthusgaser)
- 12 Miljövänliga transporter av material och personal

SOCIALT

- 13 Mångfald och icke-diskriminering
- 14 Trygga och hälsosamma miljöer (utomhus och inomhus)
- 15 Säker arbetsmiljö
- 16 Förmåga att rekrytera och behålla talanger
- 17 Öka antalet lediga bostäder
- 18 Sociala och miljömässiga krav på leverantörer
- 19 Lokala samhällsengagemang
- 20 Nöjda medarbetare
- 21 Hållbar stadsutveckling
- 22 Boendeinflytande



Större närhet till kunderna

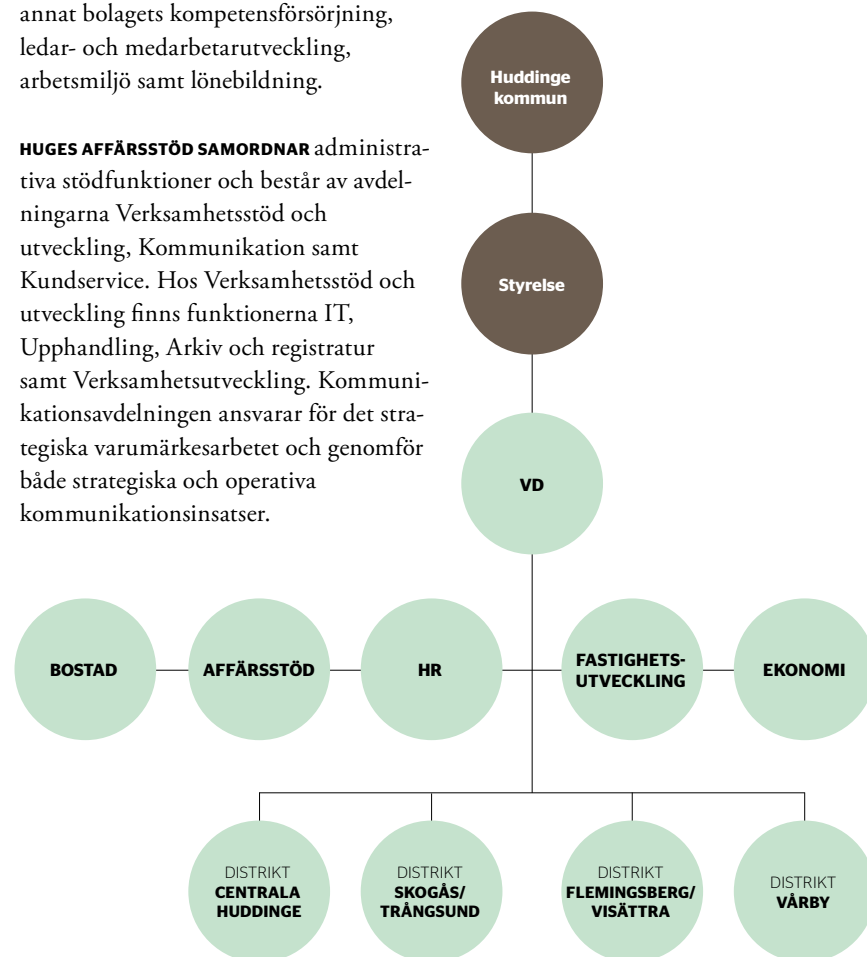
En justering av Huge Bostäders organisation gjordes under 2018 med syfte att förtydliga och förbättra kontaktytorna mot kund. Förändringen – Fler dörrar till Huge – ledde till att vi kom närmare kunderna och blev mer tillgängliga. Lokala områdesorganisationer skapades med en distriktschef för varje område. Kundvärdar finns nu på varje områdeskontor och alla kontoren är öppna för kundbesök. På de lokala kontoren finns också alla nödvändiga roller för förvaltning och skötsel av fastigheterna, såsom förvaltare och fastighetsvärdar. Alla Huges hantverkare, såsom snickare och målare, utgår från kontoret i Skogås. Ett tjugotal medarbetare arbetar med våra planteringar och gårdar i alla områden.

FASTIGHETSUTVECKLING ARBETAR MED byggprojekt i tidiga skeden och med pågående nyproduktion samt upprustningar. På enheten Teknisk utveckling finns alla våra drifttekniker, tekniska specialister av olika slag samt vår hållbarhetsstrateg.

HR HAR DET övergripande ansvaret för HR-frågorna och säkerställer bland

annat bolagets kompetensförsörjning, ledar- och medarbetarutveckling, arbetsmiljö samt lönebildning.

HUGES AFFÄRSSTÖD SAMORDNAR administrativa stödfunktioner och består av avdelningarna Verksamhetsstöd och utveckling, Kommunikation samt Kundenservice. Hos Verksamhetsstöd och utveckling finns funktionerna IT, Upphandling, Arkiv och registratur samt Verksamhetsutveckling. Kommunikationsavdelningen ansvarar för det strategiska varumärkesarbetet och genomför både strategiska och operativa kommunikationsinsatser.



STYRELSE

HUGE BOSTÄDERS STYRELSE utses av fullmäktige i Huddinge kommun och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av 13 ledamöter, inklusive Huges vd, och sex suppleanter. Under 2018 har styrelsen haft nio ordinarie möten, en ordinarie bolagsstämma samt en extra bolagsstämma. Till styrelsen rapporterar vd kontinuerligt om verksamhet och ekonomi.

Kommunen följer upp Huges arbete löpande, bland annat genom så kallade ägardialoger och ägarmöten, specificerade i ägardirektiven till bolaget.

FÖRETAGSLEDNING

HUGE BOSTÄDERS LEDNINGSGRUPP består, utöver vd och vice vd, av cheferna för Fastighetsutveckling, HR och Ekonomi. Även distriktscheferna i Centrala Huddinge, Flemingsberg, Skogås och Värby ingår i ledningsgruppen.

Ledningen styr över bolagets verksamhet genom den årliga affärsplanen som innehåller övergripande mål och aktiviteter, med ansvariga ledningsmedlemmar. Dessa konkretiserar i sin tur uppdragen till respektive avdelning eller distrikt. Arbetet följs upp kvartalsvis med sammanfattande ledningsrapporter från alla delar av bolaget.

STYRELSE

Gunilla Helmerson (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 Bolténstål (M), *ledamot*
 Petra Nilsson (L), *ledamot*



Marie Fors (S), *ledamot*
 Lars-Göran Sander (C) *ledamot*
 Karin Strömberg Ekström, *vd*

**Styrelsesuppleanter**

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

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

Lekmannarevisorer

Svante Axelsson

Ulrika Wennberg

FÖRETAGSLEDNING

Karin Strömberg Ekström, *vd*
 Greger Nilsson, *vice vd*
 Elisabeth Norling, *HR-chef*
 Urban Holm, *chef fastighetsutveckling*
 Helena Roos, *ekonomichef*



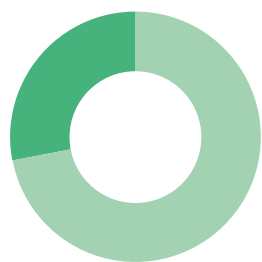
Ewa-Maria Svensson, *distriktschef
 centrala Huddinge*
 Mikael Goliats, *distriktschef Skogås/Trångsund*
 Rosa Viterra Luiga, *distriktschef
 Flemingsberg/Visättra*
 Tommy Ålund, *distriktschef Vårby*



Våra fastigheter i siffror

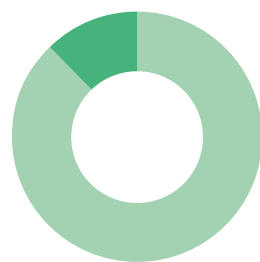
Huges drygt 130 fastigheter är spridda över hela Huddinge kommun. I fastigheterna finns allt från vanliga bostäder, studentlägenheter och seniorboenden till lokaler för handel och kontor.

ÅRSHYRA



● Bostäder **72%**
● Lokaler **28%**

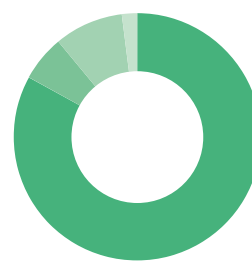
ANTAL KONTRAKT



● Bostäder **88%**
● Lokaler **12%**

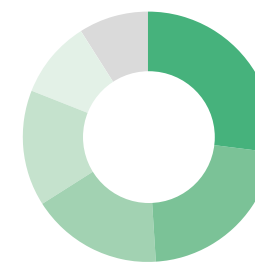
BOSTÄDER

(antal kontrakt)



● Vanliga lägenheter **84%**
● Seniorboenden (Plus 65) **6%**
● Studentlägenheter **9%**
● 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 2018	562	213	775
Uthyrningsbar yta, kvm	501 995	166 184	668 179
Vakansgrad, % area	0,8	4,7	1,8



Fastighetsutveckling

Emma Lindtrup driver
Huddinges enda frisersalong
med miljöprofil, Mold.

Framtidens Huddinge

Huddinge växer, från dryga 110 000 invånare i dag till cirka 135 000 om tio år. Men vad betyder det för kommunen och för Huge?

När Stockholmsregionen växer är det inte bara Stockholms kommun som påverkas.

Huddinge, liksom Järfälla, Nacka, Solna och andra liknande kommuner, kommer att få många nya invånare de närmaste åren.

– Huddinge har ett attraktivt läge, förklarar Signe Wernberg, områdesstrateg på Huddinge kommun.

– Vi ligger på ett attraktivt avstånd från många av regionens arbetsplatser. Vi har stora grönområden och många attraktiva bostadsområden redan i dag. Dessutom ligger vi bra till längs med kollektivtrafiken, något som kommer att utvecklas än mer med Spårväg syd.

MÅLET FÖR KOMMUNEN är att bygga ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart samhälle för alla som bor, besöker och arbetar i Huddinge. Dessutom har man som vision att det ska finnas lika många arbetstillfällen i Huddinge som det finns invånare i arbetsför ålder.

Totalt räknar kommunen med att växa med cirka 25 000 invånare de närmaste

tio åren och med ännu fler arbetsplatser.

– Det kommer att ske viss förtätning i villaområden, men framför allt kommer vi att bygga nya bostäder i centrala Huddinge, Flemingsberg, Kungens kurva och Vårby. Det kommer även att ske utveckling i närheten av pendeltågsstationerna i Trångsund, Skogås och Stuvsta.

HUGE ÄR EN av de aktörer som spelar en viktig roll i planeringen för kommunens expansion.

– Det är politikerna som bestämmer hur stor del av de här nya bostäderna som ska byggas av Huge och det är inte klart än, men oavsett hur många nybyggen det blir är Huge en viktig part i utvecklingen av de nya områdena.

FÖR HUGE ÄGER redan i dag ett stort antal lägenheter där, hyresrätter som med stor sannolikhet kommer att vara billigare att bo i än de nyproducerade.

– När man bygger nytt blir det dyrt, och därför är Huges befintliga lägenheter så viktiga. Vi vill ha en bra bostadsblandning i alla våra kommundelar, det ska vara små och stora bostäder, billigare och dyrare, så att det blir en mångfald av både utbud och människor. Det berikar området och bidrar till hållbar social utveckling.

Huddinge i förändring



18 500

nya bostäder planeras att byggas längst med Spårväg syd, som just nu håller på att utvecklas. Dessutom har Huddinge redan två pendeltågslinjer och en tunnelbanelinje, något som är attraktivt för pendlare.



En konkurrenskraftig innovationsmiljö

skapas i Flemingsberg, som blir en av två regionala stadskärnor, utöver Kungens kurva, tack vare sitt strategiska läge med både lokal och regional kollektivtrafik och tåglinjer ut i resten av landet.



Centrala Huddinge byggs ut

och ger plats för nya bostäder. I deras spår planeras även för nya kaféer, restauranger och andra sociala mötesplatser. Däremot blir det fortsatt småhusbebyggelse i Snättringe, Stuvsta och Fullersta.

50 000

nya arbetsplatser ska skapas i Flemingsberg, inte minst för kunskapsintensiva företag som vill ge sina anställda möjlighet att slippa pendla in till Stockholm varje dag. Här planeras nämligen ett nytt regionalt centrum för näringslivet. Första byggnaderna ska vara klara 2023 och hela planen år 2040.



Mer kultur i Kungens kurva

kompletterar den kultur som finns där i dag, i form av bio, bowling och liknande, men nu planeras även andra kulturformer i form av till exempel bibliotek för att berika stadsdelen.

4 000

nya bostäder planeras i Kungens kurva, som blir den ena av två regionala stadskärnor, och området ska omvandlas från att i princip bara vara en handelsplats till att vara en levande blandstad med såväl bostäder som butiker, kultur och service.



Fler skolor och förskolor

behövs när fler flyttar till Huddinge. Under våren 2019 fattas beslut om i vilka områden det ska byggas nytt de kommande tre åren.

I Vårby och Masmö

planeras för cirka 1 800 nya bostäder fram till år 2020. Bland annat ska området som tidigare rymde Spendrups verksamhet utvecklas till en ny stadsdel. På sikt byggs här ytterligare 2 000 nya bostäder samt offentlig och kommersiell service.

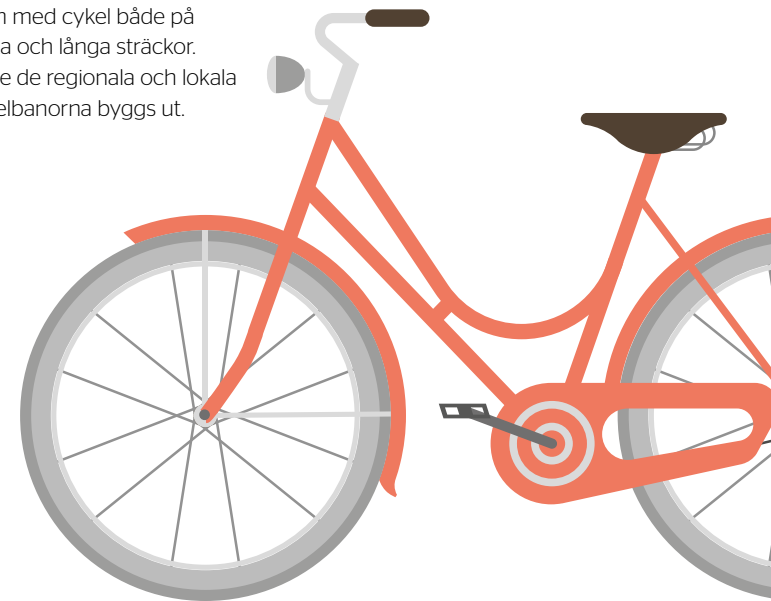
15 000

nya bostäder, kommunal service och sociala mötesplatser planeras i Flemingsberg, där kommunen planerar för en tät stad. 4 500 av dem finns redan nu under planering och byggnation. I samarbete med Botkyrka kommun och regionen undersöks också möjligheterna för en kultursatsning av regional betydelse här.



Fler cykelbanor

som gör det lättare att ta sig fram med cykel både på korta och långa sträckor. Både de regionala och lokala cykelbanorna byggs ut.



Vi renoverar och bygger nytt

Huges byggproduktion består av nya bostäder samt upprustningsprojekt.

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

Prinsen 3 tar plats

Centralt i Trångsund byggs 62 lägenheter avsedda för unga. Kravet är att den boende är yngre än 35 år vid inflyttning. Huset kommer att ha nio våningar och vara beläget vid Korpstigen, på kullen ovanför Trångsunds centrum. Byggstart för projektet var maj 2018 och det beräknas vara avslutat i början av 2020.

125 hyreslägenheter i Bonden

125 hyreslägenheter, i kvarteret Bonden, planeras att uppföras på Trångsundsvägen, vid Trångsunds pendeltågsstation. 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. Trolig byggstart för projektet är 2021.

Studentlägenheter i Medicinaren 21

I centrala Flemingsberg planeras ett flervåningshus med studentlägenheter. Begäran om detaljplaneändringar har skickades in 2018 till kommunen.

Kungen 9 i Trångsunds centrum

Under 2018 togs första steget i planeringen för fastigheten Kungen 9. Arbete med planprogram kommer att starta under 2019.

Studenten 1 tar form i Grantorp

Det helt nya bostadsområdet i Grantorp, på Hälsövägen i Flemingsberg, ska bli ett modernt bostadsområde med fyra kvarter uppförda av Huga och tre andra fastighetsbolag. Under 2018 har detaljprojekteringen gjorts samt avtal tecknats med entreprenörer. Planerad byggstart är



125 hyreslägenheter planeras i kvarteret Bonden.

hösten 2019 och arbetet kommer att pågå i fyra år. Huga kommer att bygga totalt 128 hyresrätter, 81 studentbostäder, fem butikslokaler och en förskola med åtta avdelningar.

Kombohus utreds för Ängsgården 1

Under 2018 har en förstudie gjorts för möjligheten att bygga nya bostäder med Sabos Kombohus i Vårby gård. Under 2019–2020 genomförs detaljplanearbete.

Med skogen in på knuten i Björnkulla

Under 2018 togs det fram en vision och strategier för det framtida Björnkulla. Workshoppar och dialoger genomfördes för att ge vision och strategiarbetet ett bra underlag. Under 2019 kommer Huga

tillsammans med Huddinge kommun att påbörja arbetet med att ta fram ett planprogram för att utreda möjligheterna att utveckla Björnkulla med nya bostäder, förskolor och skola, torg, park och verksamhetsområde.

Upprustningar 2018

Av Huges knappt 8 000 bostäder är över 5 000 från 1950- och 1970-talet och i behov av upprustning – ett arbete som kommer pågå de kommande 10–15 åren. 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.



UPPRUSTNINGAR

Pågående projekt

- 1 Skeppet 1,3, Vårby Haga (Botkyrkavägen), 108 lgh, avslutas 2019.
- 2 Trappan 5-7, Skogås (Härbrevvägen) 202 lgh, avslutas 2019.

Planerade projekt

- 3 Forellen 11, Centrala Huddinge, 410 lgh - utredning för beslut.
- 4 Ålen 1 (hus 3) och Ålen 2 (hus 4), Centrala Huddinge, 106 lgh - utredning för beslut 2019.
- 5 Medicinaren 12, Flemingsberg (Hälsövägen), 162 lgh.
- 6 Taket 2-3, Skogås (Kullstigen), 78 lgh - projektering pågår, påbörjas 2019.
- 7 Bonden 1, Trångsund (Trångsundstorget), 99 lgh - planerad.



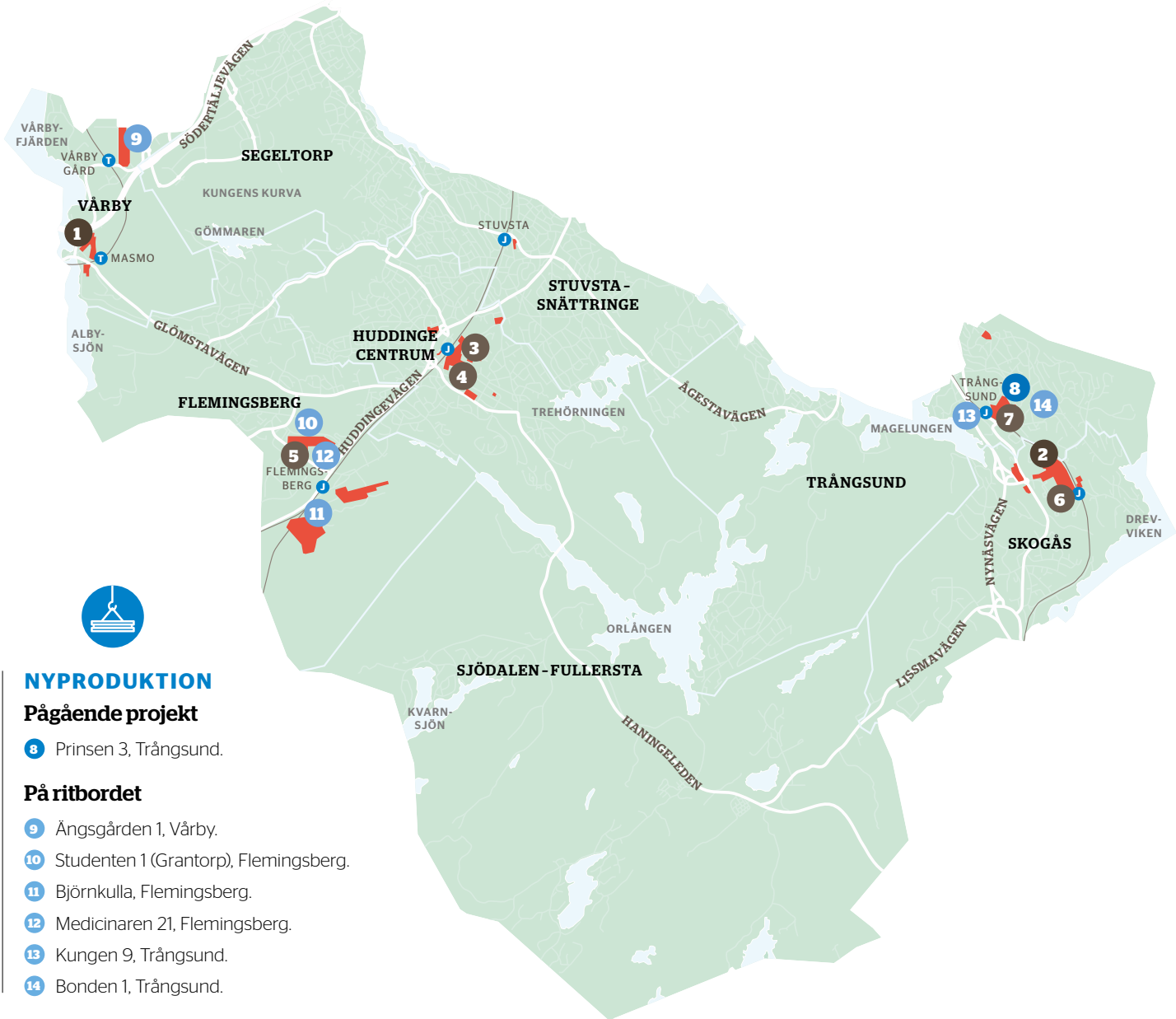
NYPRODUKTION

Pågående projekt

- 8 Prinsen 3, Trångsund.

På ritbordet

- 9 Ängsgården 1, Vårby.
- 10 Studenten 1 (Grantorp), Flemingsberg.
- 11 Björnkulla, Flemingsberg.
- 12 Medicinaren 21, Flemingsberg.
- 13 Kungen 9, Trångsund.
- 14 Bonden 1, Trångsund.



Vägen till **62 nya bostäder** för unga

CENTRALT I TRÅNGSUND byggs 62 lägenheter för unga. Huset kommer att ha nio våningar och byggs på kullen ovanför Trångsunds centrum, vid Korpstigen. Under 2018 hände mycket i projektet som vi kallat Prinsen 3. I januari var bygglovet klart, i maj började markarbetet och i december var redan fyra våningar på plats. Huset beräknas vara klart våren 2020, men redan hösten 2019 kommer arbetet med uthyrningen påbörjas.

Januari

- Bygglovet klart.
- Styrelsen tar beslut om genomförande.



Februari

- Skanska får uppdraget.
- Bygghandlingsprojektering (feb-maj).

April

- Startbesked från kommunen.

Maj

- Markarbetet med att ta bort träd och sly påbörjas.



Juni

- Sprängningsarbeten börjar. En del sprängmassor återanvänds för att fylla ut under det som så småningom ska bli den norra parkeringen.

Augusti

- Officiellt spadtag för projektet.
- I slutet av månaden börjar vi bygga uppåt. 30 augusti sker den första gjutningen, botten till hissgröpen.



September

- Grundläggning med dränering, armering och formning av balkar under plattan och diverse rörläggning för el- och avlopp görs.

Oktober

- Gjutning av plattan, cirka 225 m³ betong.
- Monteringen av husstommen startar. 29 oktober monteras första väggen.
- Miljöcertifieringen Silver godkänd.



November

- Bottenvåningen monteras. Sen går det i en rasande fart med ett våningsplan i veckan.
- Badrumsmoduler (med helt färdiga badrum) monteras i varje lägenhet.



December

- Informationsmaterial för uthyrning klart.
- Fyra våningsplan står på plats.







Modernt kök och badrum i Vårby

En stor del av fastigheterna i Huges bestånd är i behov av upprustningar de närmaste 10-15 åren. 2018 påbörjades renoveringen av fastigheten Skeppet, 108 lägenheter på Botkyrkavägen 9 och 11 i Vårby. Samtliga avloppsstammar och elledningar har bytts ut och den befintliga ventilationen har kompletterats.

I köken har ett grepsblandare satts in, det har förberetts för diskmaskin och fläktkåpor har installerats.

Badrummen har renoverats till en modern standardnivå med helkaklade väggar, golvklinker, duschplats, ny toalett och handfat samt handdukstork.



Mer än nöjd efter tillbakaflytten

I början av 2018 var det dags för Mikaela Persson att flytta tillbaka till sin stamrenoverade lägenhet i Skogås. ”Det bästa var att få öppna dörren och känna: nu är jag hemma, på riktigt”.

För tio år sedan flyttade Mikaela Persson in i sin lägenhet i Skogås. Hon tyckte om sitt boende från första början, men med åren började det bli lite slitet. Därför kom beskedet om en renovering väldigt lägligt.

– Jag älskade min lägenhet, men saker behövdes fräschas upp. Särskilt stammarna behövdes bytas ut, och till en början var det bara det som var aktuellt. Sedan bestämde de sig dock för att fixa till hela lägenheten. Jag var väldigt exalterad.

Efter några månaders förberedelser var det slutligen dags.

– Jag fick bo i en evakueringslägenhet precis vid gården bredvid min. Jag var nervös innan flytten, men Huge ställde upp med flyttfirma och hjälpte till med allt det praktiska. Jag behövde i princip bara packa ihop mina saker, så tog de hand om resten. Det var väldigt smidigt.

Ytterligare några månader senare fick hon slutligen komma tillbaka hem.

– Jag hade längtat och var väldigt nyfiken på resultatet, men jag hade aldrig kunnat föreställa mig att det skulle bli så bra som det blev. Det var otroligt fräscht och en väldigt stor skillnad. Badrummet var nytt och köket, vitvarorna, golven och

”Jag var nervös innan flytten, men Huge ställde upp med flyttfirma och hjälpte till med allt det praktiska.”

väggarna likaså. Det var samma lägenhet som jag älskat innan med samma ljus och samma känsla, men i en mycket bättre upplaga, berättar hon och fortsätter:

– Det allra bästa var dock att stänga dörren bakom mig för första gången efter renoveringen, sparka av mig skorna och känna: nu är jag hemma, på riktigt. Sedan den dagen vill jag nästan inte gå härifrån – det är så fantastiskt att just jag får bo här.





Insatser i våra områden

SKOGÅS/TRÅNGSUND

Insatser 2018:

- På Kullstigen 1-3 har buskar klippts ned och träd gallrats ut, för att skapa större överblick i området.
- Temperaturmätare har installerats på Fäbovägen, Laduvägen samt Studievägen, för att garantera rätt temperatur samtidigt som energiåtgången inte blir för hög.

Planerade arbeten 2019:

- Trädgårdgruppen arbetar med att gå över till eldrivna maskiner och fordon.
- Under 2018 besiktades samtliga tak i Skogås och Trångsund och de brister som hittades kommer att åtgärdas.
- Fönsterbyten kommer att ske på flera adresser under året.

VÅRBY

Insatser 2018:

- På Bäckgårdsvägens gårdar har bland annat lekplatserna byggts om och odlingslådor som kan hyras av hyresgästerna har placerats ut. Träd har planterats för att skapa mer skugga, perenner och vårbloommande lökar har satts ut i rabatterna. Grillar har placerats på lämpliga platser på gårdarna.
- På Mogårdsvägen har ny tvättmaskiner installerats.

Planerade arbeten 2019:

- Som ett pilotprojekt kommer en trygghetscertifiering av fastigheter att utföras.
- Driftövervakningssystem ska installeras.
- Åtgärder efter OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska genomföras.

FLEMINGSBERG/VISÄTTRA

Insatser 2018:

- Dörrar till alla sopsugsrummen i källargångarna har bytts ut och källargrindar har monterats för att öka tryggheten.
- Planteringsmurar har renoverats och blommor och buskar har bytts ut på gården på Diagnosvägen 1-5.
- På flera adresser har entréer och hissar renoverats.

Planerade arbeten 2019:

- Utredning av digital signering med kod vid kontraktsskrivning för studenter.
- Tillsammans med kommunen renoveras Gula gången, gångvägen som går från Flemingsbergs centrum förbi Diagnos- och Terapivägen ner mot Flemingsberg station.
- Sex tvättstugor i Flemingsberg och fem i Visättra får nya energieffektiva och driftsäkrare tvättmaskiner.

CENTRALA HUDDINGE

Insatser 2018:

- Sjödalsbacken 9 och Kyrkängsbacken 5-7 har fått nya tak.
- Tvätt och målning av skärmtak i Huddinge Centrum, samt tvätt av höghusets norrfasad.
- Garaget på Patron Pehrs väg har rustats upp. Bland annat har avloppsbrunnar renoverats och linjerna på parkeringsplatserna har målats.

Planerade arbeten 2019:

- Hissar på flera adresser, bland annat Sjödalsstorget 9 och Kommunalvägen 14-16, byts ut.
- På Forellvägen 10-14 kommer alla fönster och balkongdörrar att bytas.
- Renovering av cirka tio miljöhus planeras att utföras under 2019. De målas om och dörrarna byts till dörrar med glaspartier för att öka insynen och därmed tryggheten.

EXEMPEL PÅ UTFÖRDA ARBETEN I ALLA OMRÅDEN

Trädgård

Träd och buskar har tagits ned för att göra mörka områden ljusare. Nya rabatter och planteringar har skapats i flera områden och sly samt större buskage har tagits bort för att motverka råttor.

Inomhusmiljö

Flera äldre belysningsarmaturer har bytts ut till LED-belysning. Åtgärder efter OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts.

Utomhusmiljö

Städning och skötsel av utomhusmiljön har utökats. Flera entréer har renoverats och vid några fastigheter har hela porten bytts ut och säkerhetsglas satts in.

Trygghetsåtgärder

Nya dörrar till sopsugsrummen, grindar till källargångar och närvarostyrd belysning har installerats. Fler lampor har även placerats ut för att lysa upp platser som tidigare upplevts som otrygga.

I händelsernas centrum

Huddinge centrum, Flemingsbergs centrum, Skogås centrum och Visättra centrum ägs och drivs av Huga Bostäder. Huga äger också större delen av Trångsunds centrum och Stuvsta centrum.

Huddinge Centrum är Huges största centrum och mycket omtyckt av Huddingeborna. 2018 besökte fler än 7,8 miljoner personer vårt välkomnande och trevliga centrum. Besöksiffrorna har visat en stadig uppgång under flera år.

Vi har flera nyetableringar, vi jobbar kontinuerligt med att skapa trygga och attraktiva miljöer vilket gör att besökarna lockas till handel i butikerna. Under året arrangerades flertalet populära evenemang för hela familjen.



HUDDINGE ANTIKDAGAR

I början av maj bjöds alla Huddingebor in för att få saker kommenterade och värderade av representanter från Sveriges största nätverk av auktionsverk.



JUNIKALASET

I början av juni hölls nationaldagsfirande med allsång och artisten Wiktoria, samt en fredagseftermiddag med Samir och Viktor och ett gungande folkhav på Sjödalstorget.

VÄLKOMMEN TILLBAKA

I övergången mellan augusti och september firades höstterminen in under tre dagar med italiensk piazza, konserter och skivmessa. Artisterna Lisa Miskovsky, Jan Johansen och Magnum Bonum fick hela Sjödalstorget att dansa, sjunga och må bra. Bollywood-operan med Dogge var ett färgglatt och energifyllt inslag.



JOKKMOKKSDAGARNA

Året avrundades i slutet av oktober med Jokkmokksdagarna, som en Jokkmokks marknad i miniformat, där det bland annat bjöds på stickkafé, jojkworkshop, tunnbröd, föreläsningar och hantverk.



”Huddingebor är extra miljömedvetna”

För fem år sedan stod Emma Lindtrup vid ett vägskäl. Frisöryrket kändes fel på grund av klimatpåverkan – och hon var nära på att ge upp karriären. I dag driver hon Huddinges enda frisersalong med miljöprofil.

När hon var yngre var Emma Lindtrup helt säker: hon skulle bli cirkusartist – och började på cirkusgymnasiet. Väl där förstod hon dock att det var något annat som faktiskt var hennes kall. – Det blev att jag stod på sidan och klippte folks hår istället. Jag behövde få ut min kreativitet på något sätt, samtidigt som jag älskade att förändra. Som frisör får man förändra människors utseende, och även kanske deras självkänsla. Yrket var som gjort för mig.

MEN EFTER NÅGRA år slutade det att kännas bra.

– Jag fick mitt första barn, och började inse att jag inte ville stå och slänga ut kemikalier hit och dit längre. Det var en hopplös känsla, jag tvivlade på att jag gjort rätt val.

Snart började dock en annan tanke växa fram.

– Jag insåg att folk fortfarande kommer behöva fixa håret, oavsett om just jag är frisör eller inte. Därför ville jag starta en egen salong: för att kunna bidra till förbättring i branschen.

SAGT OCH GJORT. I dag driver hon miljöprofilerade Mold, med två salonger i Huddinge och sammanlagt sju anställda. De har ett grönt elavtal, använder skonsamma städprodukter, serverar endast växtbaserad mjölk till kaffet, samt klimatkompenserar genom att plantera 1 000 träd i Zambia varje år. Och det viktigaste: de använder de sig inte av skadliga produkter.

– Det är produkterna salonger vanligtvis använder sig av som påverkar miljön allra mest, och det är det jag velat undvika här. Hårfärger, toningar, schampo, sprayer och annat som används i kundernas hår ska därför vara fritt från giftiga ämnen, som till exempel parabener och



Var: Klockarvägen 1 och Fullerstatorget 10.

Vad: Frisersalonger samt lifestyleshop med miljöprofil.

mineraloljor, i så stor utsträckning som möjligt.

I DECEMBER i fjol öppnade Emma Lindtrup en ny lifestyleshop i anslutning till Molds ena salong på Klockarvägen, där besökare kan köpa presenter och inredningsprylar – även dessa med miljöprofil.

– Det är roligt att kunna erbjuda kunderna något annat också. Vi har slagit ut

väggarna och gjort lokalen ännu större, det känns väldigt spännande.

Att verka i just Huddinge är fördelaktigt, menar hon:

– Jag är själv Huddingebo, och har fått känslan av att de som bor här är extra miljömedvetna rent generellt. Det är en perfekt plats för oss att bedriva vår verksamhet på, och så roligt med alla glada och positiva kunder. Det är som att umgås med vänner varje dag.

Nya möjligheter i Huddinges centrum

Den växande e-handeln förändrar lönsamheten för vanliga butiker, och då förändras också miljön i Huddinges olika centrum. Nu drar Huce upp riktningen för att fortsätta skapa trygga, trevliga och livfulla mötesplatser, trots en ny verklighet för handeln.

Av tradition är Huddinges olika centrum, precis som på andra orter, uppbyggda kring olika former av affärer.

Men när e-handeln växer minskar lönsamheten för vanliga butiker.

– Vi står därför i startgroparna för att ta fram nya strategier kring hur vi ska utveckla våra centrum på lång sikt, säger Marita Floman, uthyrningschef kommersiella lokaler på Huce.

– Det handlar inte bara om vilka hyresnivåer vi ska ha, utan snarare om vilka olika sorters verksamheter våra

centrum kan innehålla. De ska fortsätta att vara levande platser som skapar trivsel och trygghet för Huddingeborna, men de kommer inte bara att innehålla butiker.

Till exempel tittar Huce just nu på möjligheterna med delningsekonomi och så kallad coworking, som innebär att flera företag delar på samma lokal.

– Någon lokal kanske ska ha en verksamhet där Huddingeborna kan byta grejer med varandra, och en annan kanske kan bli en kombinerad second hand-butik med kafé, säger Marita Floman.

ETT VERKTYG I det här arbetet är Huges undersökningar av kundnöjdheten, NKI.

– Det är jätteviktigt för oss att vara lyhörda för vad som kommer fram här, för det visar verkligen vad både privatpersoner och lokalhyresgäster vill ha. Bland annat ser vi att många önskar sig fler kaféer och restauranger, för man trivs

”Vi står i startgroparna för att ta fram nya strategier för hur vi ska utveckla våra centrum på lång sikt.”



Marita Floman och Bengt Blomquist
i Huddinge centrum.



i Huddinge och vill kunna gå ut och äta här, säger Marita Floman.

MEN DET ÄR inte bara på lång sikt som Hüge jobbar på att uppfylla sitt ägardirektiv om att skapa trivsamma miljöer för Huddingeborna. Även på kort sikt finns många planer på aktiviteter som skapar livfulla stadsmiljöer.

– För det första jobbar vi hela tiden med tryggheten, att det ska vara helt och rent och ljus och fint, säger Bengt Blomquist, marknads- och varumärkesstrateg på Hüge.

– Förra året hade Huddinge centrum 7 800 000 besökare, en ökning med 9,4 procent. Det beror dels på att kommunen växer men också på att här finns ett basutbud av saker du behöver i vardagen. Och det är precis så vi vill att det ska vara, att vi genom utbudet i centrum visar att vi förstår Huddingebornas behov och levererar det som de vill ha.

OCH DET HANDLAR inte bara om butiksutbud utan även om vad som händer i centrum. Under 2019 planeras till exempel en cykeldag på våren då man kan få sin cykel vårfixad på torget, eller kanske byta cykeln som barnet har vuxit ifrån mot en ny. I maj kommer Kulturskolans karneval och Mayday, ett event som närmast kan jämföras med Smaka på Stockholm och som genomförs samtidigt som Huddinge jazz- och bluesfestival. Under

”Ett levande centrum handlar långt ifrån bara om kommersiella värden. Det ger trygghet, minskat klotter, minskat våld och en ökad känsla av att man vill bo och vara del av det här.”

sommaren kommer nationaldagen och Italian village, och till hösten blir det tjuugoårsjubileum för Jokkmokksdagarna.

MÅNGA AV EVENEMANGEN görs i samarbete med andra aktörer, som till exempel Kulturskolan, idrottsföreningar och andra organisationer.

– Samverkan är jätteviktigt för när fler engagerar sig i vad som händer i kommunen skapas nya värden, poängterar Bengt Blomquist.

– Ett levande centrum med många besök handlar långt ifrån bara om kommersiella värden. Det ger trygghet, minskat klotter, minskat våld och en ökad känsla av att man vill bo och vara del av det här. De här emotionella aspekterna är jätteviktiga och det får man inte glömma bort.



Social hållbarhet



Unga för orten finputsade kommunen

Att låta ungdomar arbeta med utemiljön i området där de själva bor har flera fördelar. Ungdomarna känner ett större ansvar för sitt närområde samtidigt som de skapar trygghet och trivsel. Under 2018 blev satsningen Unga för orten ett permanent projekt mellan Huddinge kommun, Hüge Bostäder och andra fastighetsbolag i kommunen.

Under nio sommarveckor arbetade 180 ungdomar i Värby, Skogås och Flemingsberg med att förvandla nedklottrade och slitna bänkar till inbjudande sittplatser, övervuxna gångstråk till välkomnande promenadvägar och skymd gatubelysning till tydliga ljuspunkter fria från sly. Ungdomarna plockade också skräp, vattnade planteringar och målade om altaner. Eftersom det var valår 2018 fick feriepraktikanterna även dela ut valinformation från Valmyndigheten i sina områden.

DERAS ARBETE VAR en del av sommartrygghetsatsningen Unga för orten. Satsningen drivs av den nybildade föreningen Samverkan Huddinge som är ett samarbete mellan Huddinge kommun, Hüge Bostäder och andra fastighetsbolag i kommunen. Kännetecknande för satsningen

är att arbetet som ungdomarna utför görs i området de själva bor i.

För en del av ungdomarna var det första jobbet någonsin, andra hade arbetat i satsningen tidigare och fick under sommaren 2018 rollen som gruppleddare för feriepraktikanterna.



Mariwan Omar.



Nathalie Wiberg var en av gruppleddarna i Unga för orten sommaren 2018.

– Att anställa en ungdom ger effekt. Men att rensa ogräs är bara en liten del av sommartrygghetsatsningen Unga för orten, säger Mariwan Omar, verksamhetschef för Samverkan i Huddinge.

UNGA FÖR ORTEN har tidigare funnits som tillfälliga sommarprojekt. Men det var 2018 som satsningen blev permanent. Enligt Mariwan Omar visar undersökningar från tidigare års insatser att tryggheten i områdena ökar med ungdomarnas arbete.

– Eftersom det är ungdomar som brinner för det här och vill ta hand om sina områden, är det viktigt att de får vara med och bestämma och styra arbetet och att de blir involverade i en struktur, inte bara att rensa buskar, säger Mariwan Omar.

”Att anställa en ungdom ger effekt. Men att rensa ogräs är bara en liten del av sommartrygghetsatsningen Unga för orten.”

Insatser för trivsel och trygghet

Under 2018 har flera insatser för att skapa trivsel och trygghet i områdena genomförts. Bland annat har ungdomar sommarjobbat i sitt bostadsområde och gårdar har rustats upp till öppna och vackra platser.

Rustade gårdar för större gemenskap

Med finansiering från Boverket har flera gårdar i Vårby Gård rustats upp och fått nya platser för umgänge, lek och aktivitet. Inför upprustningen deltog cirka 140 boende i området i workshops, som bland annat visade att det fanns ett stort odlingsintresse. Därför har det skapats ytor med 12–16 odlingslådor per gård. Förhoppningen är att våra hyresgäster ska vilja vistas mer på gårdarna än tidigare. Vi har också monterat två grillar på varje gård med tillhörande bord och bänkar för trevlig samvaro kring en bit mat. I området finns en pensionärsförening med stort intresse för boule och på innergården närmast deras lokal har en boulebana rustats upp.

Flera av insatserna på gårdarna ska öka tryggheten i området. Otrygga platser, undanskymda prång och hörn där störande ”häng” förkommit, har tagits bort.

Träd och buskar har ersatts av mindre

blommande träd, buskar och perenner. Gräsmattor har anlagts på låga böljande kullar med ängsblommor och vårbloommande lökväxter, vilket förhoppningsvis också ska leda till en större trivsel i området.

Krafttag mot skadedjur

Flera insatser gjordes under året i våra områden för att komma till rätta med problematiken kring skadedjur, bland annat vägglöss och råttor. För att förhindra spridningen av råttor har bland annat buskage, där råttorna bott, trimmats eller tagits bort helt. Vi har också informerat våra hyresgäster på flera sätt om varför man inte ska mata fåglar då maten drar till sig råttor. Informationen har både varit muntlig – som när medarbetare på Huga delat ut kaffe och passat på att prata med hyresgästerna – och skriftlig, bland annat på skyltar på



Huges boendeutvecklare Åsa Molin och Trond Hannerstig arbetar med att skapa trygghet och utveckla våra bostadsområden och centrum.

marken på platser där våra fastighetsvärdar sett att mat placerats ut till fåglar.

När det gäller vägglössen har ett intensivt arbete pågått på vissa adresser som har varit mer utsatta än andra. Efter att lägenheterna sanerats av Anticimex, har en lushund granskat bostäderna för att med sitt tränade luktsinne garantera att varje lus är borta.

Man har också informerat i grovsoprummen om risken med att ta hem möbler därifrån eftersom de kan innehålla skadedjur.

TRYGGHETSINDEX

Bolagets trygghetsarbete följs årligen upp i hyresgästenkäten. Index omfattar bland annat känslan av trygghet i sitt bostadsområde kvällstid samt risken för skadegörelse av egendom. Ett av hållbarhetsmålen är att uppnå ett trygghetsindex om 70. När hyresgästerna under hösten 2018 besvarade enkäten uppgick trygghetsindex till 61.

Ungdomar fick orten att blomstra

Under sommaren 2018 jobbade 180 ungdomar i trygghetsinsatsningen Unga för orten, som går ut på att låta ungdomar göra fint och skapa trivsel i området där de unga själva bor. De utförde parkskötsel, plockade skräp och målade bänkar i Vårby, Flemingsberg och Skogås. Även 40 vuxna ungdomar arbetade som teamledare och koordinatörer för sommarjobbarna.

Satsningen har visat sig vara en succé som inte bara ger ungdomarna arbetslivserfarenhet utan också ökar tryggheten i områdena. Det menar Mariwan Omar, verksamhetschef för Samverkan i Huddinge, som ligger bakom sommartrygghetsinsatsningen Unga för orten.

– Vad jag har sett från tidigare år, allt det positiva jag har hört från ungdomar som varit med och det jag fått höra från poliser och hyresvärdar, gör att jag inte behöver hoppas och tro. Jag vet att det fungerar.

Murar skapar trivsel och trygghet

Under hösten har hyresgäster i Flemingsberg kunnat se hur murar har renoverats och rabatter har planterats om på flera gårdar i området. Förutom att göra det fint för hyresgästerna är tanken att förändra de platser som upplevts som mörka och otrygga.

– Vi har även klippt ner en del träd och buskar som skymmer lampor, för att skapa en tryggare miljö på gårdarna,

säger Magnus Björklund, Huges förvaltare i Flemingsberg.

Ventilation för bättre inomhusmiljö

Under 2018 arbetade Huge intensivt med att förbättra ventilationen i många av våra fastigheter. Cirka 12 miljoner kronor har satsats på åtgärder av ventilationsanläggningar.

Vid årets slut hade 78 av Huges 110 fastigheter godkänd ventilation. Övriga fastigheter beräknas få det under 2019, utifrån de åtgärdsplaner som tagits fram.

– Vårt mål var att under 2018 vara i fas med att ha godkända ventilationskontroller (OVK), men många anläggningar är gamla och har krävt större åtgärder än vad vi trott. På vissa håll har vi till och med behövt bygga om, säger Jan-Erik Danielsson, chef för avdelningen Teknisk utveckling.

Under året har externa projektledare anlitats med uppgiften att driva på arbetet och samordna ventilationsåtgärderna. En driftkoordinator har ansvarat för all dokumentation och kommunikation med Huddinge kommun kring OVK-besiktningar.

Aktiviteter för barn och ungdomar

Under 2018 gav Huge ekonomiskt stöd till flera sommarsatsningar för barn och ungdomar.

Huddinge AIS arrangerade friidrottsläger på två olika platser i Huddinge, där

barn i åldern 6–12 år fick prova flera friidrottsgrenar men också leka och ha olika äventyrsaktiviteter.

I samarbete med fritidsgårdarna i Vårby, Skogås och Flemingsberg kunde barn och ungdomar bland annat åka på utflykter som de själva fått önska, som till djurparken Kolmården och nöjesfältet Gröna lund.

Samarbete skapar tryggare områden

Tillsammans med Huddinge kommun, polisen och Huddinge Samhällsfastigheter deltog Huge på så kallade trygghetsvandringar. Det innebär att man

tillsammans går igenom områden som upplevts som otrygga och diskuterar hur man ska kunna förbättra platserna.

För att öka hyresgästernas trygghet har gallergrindar mot källargångar installerats i flera trapphus. Vi har även arbetat med det som benämns som ”belysningsprojektet” som handlat om att ljusa upp platser som tidigare har upplevts som mörka.

Buskage och träd har trimmats eller tagit bort, fler belysningsarmaturer har monterats och äldre lampor har bytts ut till LED-belysning.



Carina Ahlén, bosocialutredare på Huge, med skyltar som har placerats ut i Huges bostadsområden.

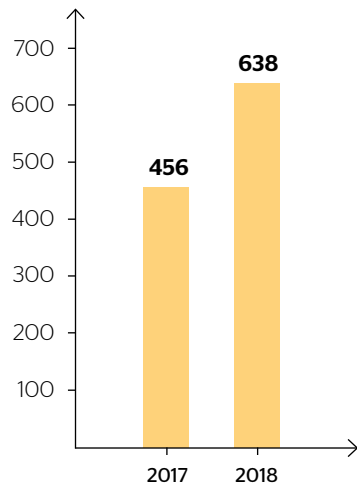
Vår bostadsuthyrning i siffror

Under 2018 förmedlade Bostadsförmedlingen 638 lägenheter åt Huga.
Den genomsnittliga kötiden för en vanlig lägenhet hos Huga är 9,8 år
vilket ligger under snittet i Storstockholm.

FÖRMEDLADE LÄGENHETER 2019

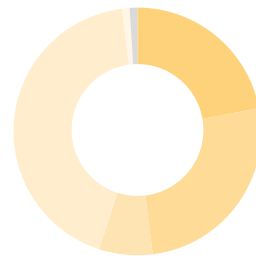
TOTALT ANTAL

Under året har totalt **638** lägenheter förmedlats för Huga Bostäder, vilket är en ökning med cirka **40 %**.



LÄGENHETSTYP

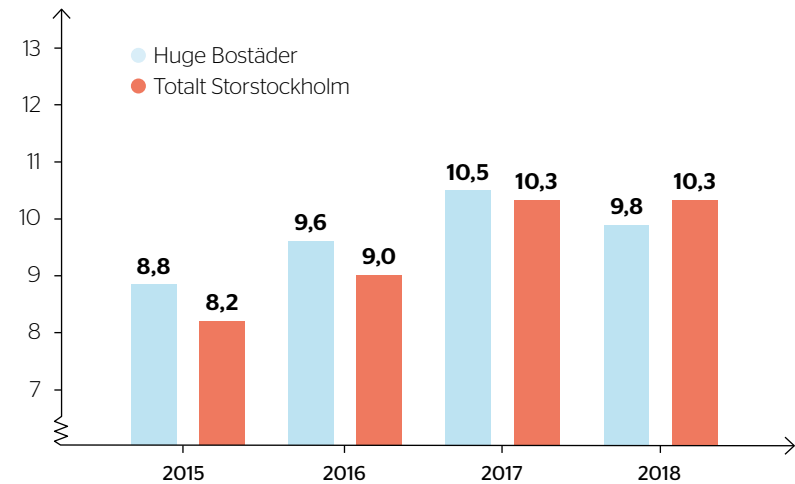
Förmedlingen av vanliga hyresrätter är nästan fyra gånger så stor som året innan och antalet förmedlade korttidskontrakt har fördubblats.



Vanlig hyresrätt	135
Korttidskontrakt	166
Studentkorridor	38
Studentlägenhet	283
Ungdomslägenhet	9
Seniorbostad (+65):	7

GENOMSnittlig kötid

Kötiderna för Huges lägenheter har minskat med 0,7 år från året innan och är därmed kortare än genomsnittet. Diagrammet visar kötider för vanliga hyresrätter (ej student, senior, ungdom eller korttid) förmedlade via den vanliga bostadskön.



I Huges bostadssociala ansvar ingår att förmedla försöksboende och lägenheter via förturskö.

Förturer 2018

Sociala och medicinska skäl: **32 lgh**

Försöksboende 2018

Nyanlända flyktingar: **30 lgh**

Ensamkommande barn: **6 lgh**

Beroendeenhet: **7 lgh**

Ungdom: **9 lgh**

Kvinnojouren: **1 lgh**

Bostadshyresgästerna ger oss ett gott betyg

I 2018 års kundundersökning bland Huges bostadshyresgäster får bolaget ett något bättre betyg jämfört med år 2017 – 68 mot 67. En förbättring märks särskilt i frågor kring inflytande och felanmälan. Inflytandet handlar om hur vi anstränger oss för att ta reda på våra kunders synpunkter och hur vi tar hänsyn till deras önskemål.

– Det är glädjande att kunderna upplever att vi lyssnar bättre på deras förbättringsförslag, säger Karin Strömberg Ekström, Huges vd.

Vårt arbete med att förbättra vår tillgänglighet för kunderna med bättre öppettider och öppna områdekontor kommer dock att märkas först vid nästa undersökning.

– Det tar ett tag innan det slår igenom fullt ut. Undersökningen gick ut i september, vi öppnade områdekontoren i augusti. Men jag är övertygad om att det kommer att synas tydligt vid nästa kundundersökning, säger Karin Strömberg Ekström.

Nästa undersökning görs våren 2020.

Arbete mot olovlig andrahandsuthyrning ger resultat

Under 2018 arbetade Huga systematiskt för att minska olovlig andrahandsuthyrning, bland annat genom att regelbundet göra datakörningar mot folkbokföringen och följa upp misstänkta fall. På det sättet har 73 lägenheter kunnat återföras till den vanliga uthyrningen, mot 18 lägenheter under 2017. Otillåten uthyrning är ett omfattande samhällsproblem, där människor utan bostad i många fall tvingas betala oskäliga hyror. Genom vårt arbete främjar vi en rättvis uthyrning samtidigt som vi förhindrar att människor utnyttjas.



↑68



Engagerade medarbetare bakom varm företagskultur

Det är genom medarbetarnas engagemang, utveckling och kompetens som företagskulturen skapas. Alla medarbetare erbjuds ett utvecklat och ansvarsfullt arbete där också balansen mellan arbete och privatliv är viktig. Huges medarbetare ska känna att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö.

Motiverade medarbetare

Verksamheten präglas av en varm och vänlig företagskultur med en fast grund i värdeorden omtanke, livskraft och professionalism. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska företaget kunna rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare.

För att säkerställa bolagets kompetens samt utveckling och motivation bland medarbetarna genomförs årligen PLUS-samtal där en utvecklingsplan tas fram för varje medarbetare med tydliga individuella mål.

En utbildningsplan läggs därefter med

kvalitativa utbildningar med viktigt kompetensutbyte.

All rekrytering genomförs efter en väl strukturerad process, via såväl externa som interna kanaler. För att behålla och motivera medarbetare arbetar Huga även med interna karriärvägar.

Medarbetarundersökning

Bolaget genomförde sin första medarbetarundersökning under året med ett medelgott resultat.

Det totala betyget för MMI (Motiverad Medarbetar Index) index var 3,8 (på en skala 1-5). Indexet mäter medarbetarnas motivation i arbetet, nöjdhet i arbetssituationen och med Huga som arbetsgivare samt arbetssituationens uppfyllelse av förväntningar.

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är att ligga på ett betyg på minst 4. Undersökningen visade på höga betyg gällande likabehandling (4,5) samt mål och visioner (4,1) och lite lägre betyg för arbetssituation (3,6) och företagsledning (3,6).

Bolaget har efter undersökningen genomfört workshops med olika

arbetsgrupper för att sedan ta fram handlingsplaner för att förbättra resultatet under 2019.

Säker arbetsmiljö

En god och säker arbetsmiljö är en viktig fråga för Huga där gällande lagstiftning och myndighetsföreskrifter är ett minimikrav. Målsättningen är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklat arbetsplats för alla medarbetare, där risken för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Huga har under året tillsatt en skyddskommitté som består av skyddsombud från alla arbetsplatser samt arbetsgivarrepresentanter. Stor vikt läggs på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud, medarbetare och med stöd av företagshälsovård.

Arbetsmiljöpolicyn är uppdaterad och beskriver hur vi ska agera samt ansvarsfördelningen där arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men där ansvaret även återfinns hos alla medarbetare.

Nollvision gällande olyckor

Ett av Huges långsiktiga hållbarhetsmål är nollvision gällande olyckor. Under 2019 kommer arbetet intensifieras gällande mätningar och förebyggande arbete om tillbud och olyckor. Handlingsplaner kommer sedan tas fram för att förebygga olyckor.

Hälsoarbete

Huga har under året haft en sjukfrånvaro på 5,2 procent och har som ambition att minska den genom arbete med hälsoinsatser under 2019. En hälsoundersökning kommer genomföras med framtagande av en hälsoplan. Samtliga anställda har ett friskvårdsbidrag som utnyttjats till 45 procent under året.

Olika friskvårdsinsatser kommer genomföras under kommande år för att minska sjukfrånvaron.

Korruption och mutor

Huga arbetar långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer.

Förekomsten av mutor påverkar alla som har en relation till Huga. Mutor kan skada bolagets varumärke och goda rykte.

Uppförandekod och affärsetiska riktlinjer kommer därför tas fram under 2019 och samtliga medarbetare kommer utbildas inom detta område. Likaså en visselblåsarfunktion kommer utvecklas.

Ur Huges arbetsmiljöpolicy

HOS OSS EFTERSTRÄVAS:

- **Att alla medarbetare** ska känna ansvar för arbetsmiljön, såväl den fysiska, psykiska och sociala arbetsmiljön, i det dagliga arbetet och följa vår arbetsmiljöpolicy.
- **Att bedriva verksamheten** på ett sådant sätt att man förebygger ohälsosam inverkan på medarbetares hälsa samt aktivt bidrar till en positiv och stimulerande arbetsmiljö.
- **Att alla nyanställda** och andra som byter arbete/arbetsplats ska få den introduktion som behövs.
- **Att medarbetare ska** kunna kombinera arbetslivet med familjeliv och fritid.
- **Att arbetsuppgifter och** befogenheter som tilldelas medarbetarna inte ger upphov till ohälsosam arbetsbelastning. Resurserna ska anpassas till kraven i arbetet.
- **Att motverka att** arbetstidens förläggning leder till ohälsa hos medarbetarna.
- **Att våra medarbetare** uppmuntras att påtala brister samt att bidra med förbättringsförslag vad gäller arbetsmiljön.
- **Att vi har** ett ledarskap som är inkluderande, stödjande och som präglas av en förtroendefull dialog.
- **Att snabba och** tidiga åtgärder ska vidtas vid brister/problem, till exempel i samband med rehabiliteringsbehov och krissituationer.
- **Att arbetsmiljösynpunkter ska** beaktas vid inköp och upphandling där det är relevant.

JÄMSTÄLLDHET OCH LIKA BEHANDLING

Vi arbetar kontinuerligt med att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Vi analyserar och utvecklar återkommande följande områden för att säkerställa att vi främjar lika rättigheter och möjligheter: våra arbetsförhållanden, våra bestämmelser och praxis om lön och kompensation, rekrytering och befordran, utbildning och kompetensutveckling samt möjligheten att förena arbete och föräldraskap.

Lönekartläggning ska genomföras årligen för att motverka osakliga skillnader i lön och villkor mellan män och kvinnor samt strävar efter en jämn könsfördelning i olika roller, team och ledande befattningar.

NOLLTOLERANS MOT KRÄNKNINGAR OCH TRAKASSERIER

Självklart accepteras inga kränkningar eller trakasserier av något slag på vår arbetsplats. Medarbetare som utsatts, eller medarbetare som misstänker att någon annan har blivit utsatt har skyldighet att omgående meddela närmaste chef eller annan person i ledningen alternativt arbetsmiljöombudet.

Vi som arbetsgivare har ansvar att se till att frågan blir utredd snarast och eventuella åtgärder vidtas. Vi tar hjälp av professionell expertis i förekommande fall. Vi accepterar ingen tystnadskultur och utreder hellre en gång för mycket än en gång för lite.



”Vår arbetsplats berikas när mångfalden ökar”

Under 2018 samarbetade Huce med Fasticon Kompetens i integrationsprojektet Fastighetstalang, vilket ledde till att en ny medarbetare anställdes. Okey Dike fick fast anställning som fastighetsvärd efter att ha gått bredvid två av Huges fastighetsvärdar i sex månader för att lära sig rollen.

Projektet Fastighetstalang är ett samarbete mellan Fasticon, Tillväxtverket och fastighetsbolag i södra Stockholm med syftet att hjälpa nyanlända och utlandsfödda in på arbetsmarknaden.

– Det här ett integrationsprojekt – ett snabbspår för att komma in på arbetsmarknaden. För mig var det självklart att Huce skulle vara med och hjälpa till att ge människor en möjlighet. Det är viktigt att vi alla hjälps åt, säger Huges vd Karin Strömberg Ekström och tillägger:

– Vår arbetsplats berikas när mångfalden ökar.

Trivs med kollegorna

Okey Dike kom från Nigeria till Sverige för sju år sedan och har sedan dess haft olika ströjobb innan han via en reklamlapp kom i kontakt med

Fasticons projekt Fastighetstalang. Han tycker att han fått lära sig massor under sina månader på Huce och är väldigt glad över att ha fått möjligheten att lära sig rollen som fastighetsvärd.

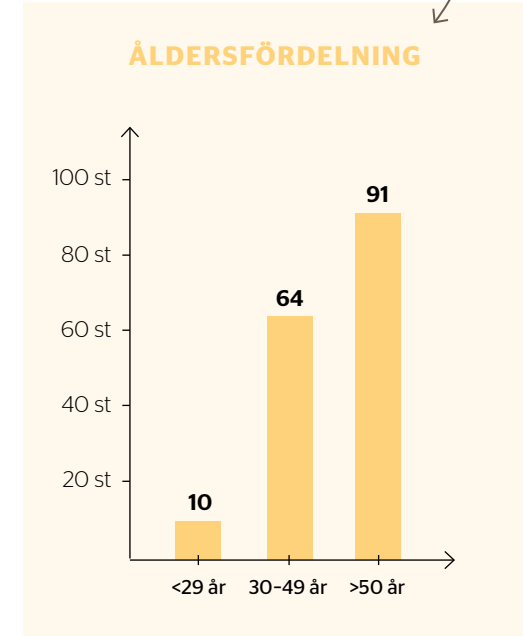
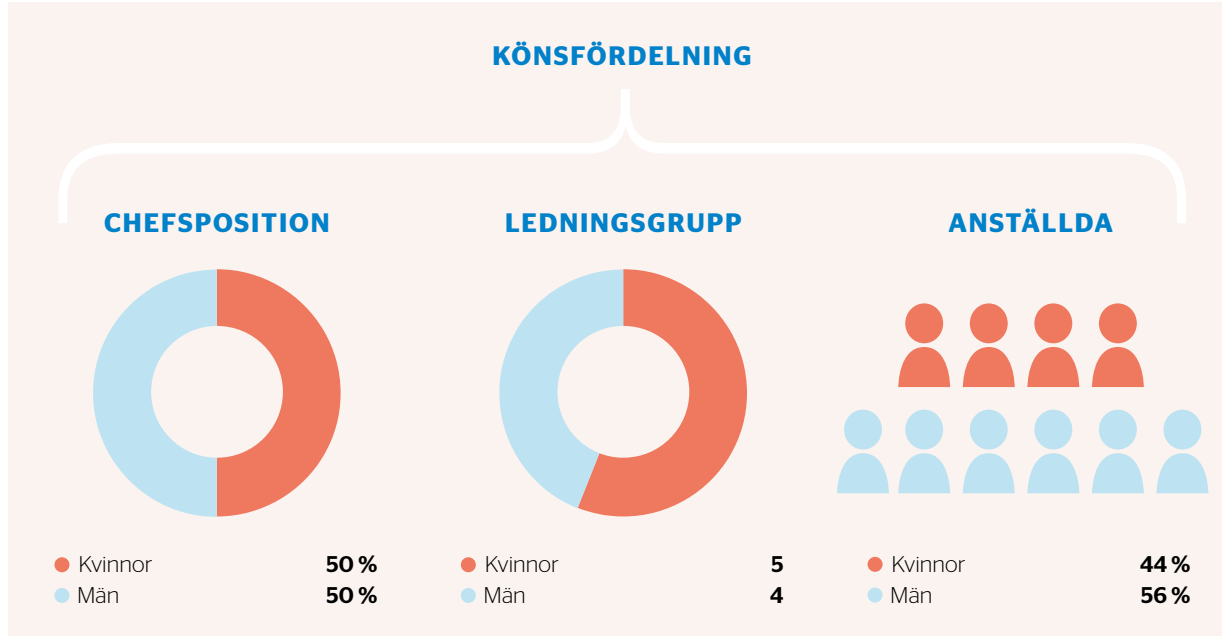
– Jag trivs med kollegorna! Vi har ett bra samarbete och jag får hjälp när jag behöver. Det är jättekul att jag blivit anställd nu, säger Okey Dike.

Gör skillnad för människor

Förvaltaren Jessica Stålhjem har varit Okey Dikes chef under hans praktikperiod.

– Det har gått jättebra. Det här är bra för Huce – och för mångfalden. Det är bra för Okey Dike som nu fått ett jobb att gå till och det är bra för samhället – projektet Fastighetstalang gör skillnad för människor, säger hon.

Våra medarbetare i siffror



A black and white photograph of two women standing in a forest. The woman on the left has long, light-colored hair and is wearing a dark jacket over a light-colored top. The woman on the right has shoulder-length hair and is wearing a dark jacket over a dark top with white polka dots. Both women are smiling. The background shows trees and foliage, with sunlight filtering through. Overlaid on the image is the text "Vårt miljöarbete" in a bold, green, sans-serif font.

Vårt miljöarbete



Fler träd för ökad mångfald

- Om vi har genomtänkta gårdar där vi bidrar till biologisk mångfald mår både klimat och hyresgäster bättre. Ellinor Dässman, hållbarhetsstrateg på Huge, förklarar varför miljömålet Grönytefaktor är så mycket viktigare och roligare än vad det låter.

Tänk dig en vår utan syrener, en sommar utan frukt och en höst utan olika sorters löv som i vackra färger singlar mot marken. Inte så trevligt, eller hur? – Biologiskt mångfald handlar om att det ska finnas många olika sorters buskar, träd och annan växtlighet för att skapa balans i naturen, förklarar Ellinor Dässman.

– Det har stor påverkan både på människor, djur och klimat och i och med att vi som fastighetsbolag äger så mycket mark har vi också ett stort ansvar för att se till att vi inte har en negativ inverkan på den biologiska mångfalden. Istället vill vi bidra till att öka den.

SEDAN 2015 ANVÄNDER Huge därför verktyget grönytefaktor som ett sätt att mäta hur den biologiska mångfalden tas tillvara på olika platser.

– En grönyta är motsatsen till en hårdgjord yta, till exempel en asfalterad parkering, säger Ellinor Dässman.

– Och en grönyta som bara består av gräs är såklart bättre ur miljösynpunkt än grus och asfalt, men ju mer varierad växtlighet vi kan fylla den här grönytan med desto bättre för den biologiska mångfalden. Och det är det här vi kan mäta med grönytefaktorn.

VERKTYGET TAR HÄNSYN till flera olika aspekter av biologisk mångfald. För det första rent klimatmässiga aspekter, till exempel att gräs är bättre än asfalt på att filtrera bort stora mängder regn eller att trädet sälger är viktigt för insekter.

– Sälgen börjar blomma tidigt på våren, med de ludna videkissarna, och är därför mycket viktigt som mat för de insekter som vaknar då, säger Ellinor Dässman.

För det andra tar grönytefaktorn hänsyn till sociala värden, till exempel att trädet ek har en lång kulturell historia i Huddinge kommun.

– Dessutom värderar verktyget saker som vi människor mår bra av, till exempel att se en mångfald av vårblommor eller att kunna plocka körsbär på sommaren.

NÄSTAN ALLRA VIKTIGAST i arbetet för en hög grönytefaktor är de stora träden eftersom de bidrar till biologisk mångfald på flera olika plan.

– Dels producerar träd merparten av det syre vi behöver, så utan träd, inget liv, säger Ieva Millers, landskapsansvarig på Huge.

– Dessutom ger de bostad och mat åt många insekter och fåglar, samtidigt som de renar luften från farliga partiklar, och på sommaren dämpar deras blad buller och ger oss välbehövlig svalka.

Sist men inte minst skapar träd en vacker miljö som vi trivs och mår bra i.

– Det finns mycket forskning som visar att våra stresshormoner minskar och vårt blodtryck sjunker när vi vistas bland träd, påpekar Ieva Millers.

FÖR ATT VERKLIGEN ta vara på sina träd och vara säkra på att man har rätt träd på rätt plats för att uppnå den biologiska mångfald man eftersträvar uppdaterar Huge just nu sin trädvårdsplan. I den kartlägger man med hjälp av en arborist

”Det finns mycket forskning som visar att våra stresshormoner minskar och vårt blodtryck sjunker när vi vistas bland träd.”

beståndet av träd i Huges fastigheter, kategoriserar träden och bestämmer en åtgärdsplan för dem. Dessutom undersöker man var det behövs nyplantering.

– Ett vanligt träd, som en björk eller en tall, tar nästan en hel livstid innan det är fullvuxet, så det gäller att verkligen tänka igenom var det passar bäst. Om vi vill att nästa och nästnästa generation ska ha vackra träd i sin närhet måste vi plan(t)era för det redan nu.

Huges miljömål och utfall 2018

Huge jobbar systematiskt med sitt miljöarbete. Inom fyra fokusområden ses ambitioner och mål regelbundet över; energi och koldioxid, materialval, grönyta samt avfall. Det gör det enklare att arbeta med miljöfrågorna samtidigt som miljöarbetet blir tydligare för såväl hyresgäster som medarbetare.

Fastighetsautomationsprojekt i bostadsfastigheter

2018 startades ett projekt med syfte att få en modern styr- och övervakningsanläggning som är tillgänglig via en gemensam webbplattform där samtliga fastigheter går att nå. Projektet kommer att ha stor påverkan på Huges hållbarhetsarbete genom att förenkla det systematiska energiarbetet.

Driftteknikernas arbetssätt med felsökning och driftoptimering kommer att underlättas, och de kommer även kunna arbeta mer proaktivt eftersom styrsystemen kan identifiera återkommande fel.

Projektet kommer leda till sänkta energikostnader med minst tre miljoner kronor, främst när det gäller fjärrvärmen men även el, och därigenom förbättra fastigheternas driftnetto.

Styrsystemen kommer att ha möjlighet att påverka och sänka fastigheternas energiförbrukning men även effekterna som styr det fasta energitaxorna.

Genom att installera trådlösa temperaturgivare i varje lägenhet underlättar det arbetet med att säkerhetsställa att Huges hyresgäster har rätt inomhustemperatur. Detta kommer förhoppningsvis att leda till högre NKI-värden inom området för inomhusklimat.

Prinsen 3 miljöcertifieras

Miljöbyggnad är en svensk certifiering för hållbara och hälsosamma byggnader med 16 olika indikatorer för energi, inomhusmiljö och material. Systemet är det mest använda i Sverige med över 1 000 certifierade byggnader.

Prinsen 3, Huges nyproduktionsprojekt i Trångsund, certifieras enligt Miljö-

byggnad för att uppnå nivå silver. Huge har som mål att all nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Allmännyttans klimatinitiativ

Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

Klimatinitiativet har två övergripande mål: att energianvändningen ska minska med 30 procent från 2007 och att de allmännyttiga bolagen ska vara fossilfria till 2030.

För att driva på klimatarbetet ytterligare finns även tre frivilliga fokusområden att arbeta med för att minska bolagens koldioxidutsläpp:

- Effekttoppar och förnybar energi
- Krav på leverantörer
- Klimatsmart boende

Under 2019 kommer Huge att ta fram en energistrategi för att nå de övergripande målen samt titta på hur arbetet med de frivilliga fokusområdena kan göras.



- **Huge är med** i Sabos miljøråd. Miljørådet har en rådgivande funktion och ska hjälpa Sabo att prioritera vilka miljöfrågor som ska drivas.
- **Huge är sedan** 2015 miljöcertifierade enligt standarden ISO 14001.
- **Huge är medlemmar** i Sweden Green Building Council (SGBC), vilket är Sveriges ledande organisation för hållbart byggande. Det är SGBC som tillhandahåller Miljöbyggnad, som är det miljöcertifieringssystem Huge använder vid nyproduktion.





ENERGI OCH KOLDIOXID

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 koldioxidutsläpp

Utsläppsintensiteten från fastigheterna var under året 4,5 kg CO₂/kvm, år vilket är en ökning på cirka 10 procent från 2017. Det beror på att användningen av fossila bränslen ökat i produktionen av fjärrvärme.

I Klimatdialogen tillsammans med energileverantören SFAB hoppas Huge kunna minska sin miljöpåverkan.

Utsläppsintensiteten från fastigheterna var under året **4,5 kg CO₂/KVM**

Huges energianvändning

Mängden inköpt energi för värme minskade under året med 3,6 procent vilket överstiger årets mål (1 procent). Mängden inköpt el minskade med 2,62 procent. Minskningen i mängden inköpt energi beror på ett systematiskt energiarbete med fokus på driftoptimering och energieffektiv teknik.

Mängden inköpt energi för värme minskade under året med **3,6%**



MATERIALVAL

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.

Till hjälp används miljödatan Sunda Hus där materialval dokumenteras. Sunda Hus är en helhetslösning för att systematisera arbetet med att fasa ut farliga ämnen i en byggnads hela livscykel med ett webbaserat system och rådgivning.

25 projektörer och entreprenörer utbildades 2018 i Sunda Hus.

448 material har under 2018 dokumenterats.



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.

Huge har ett långsiktigt mål med att öka grönytefaktorn till **0,7**



AVFALL

Genom att sopsortera och återvinna avfall bidrar Huge till att mängden avfall minskar. Under 2018 har Huge gjort en grundlig inventering av våra miljörum med syfte att identifiera vad som måste fungera bättre för att vi ska nå våra mål. Vi behöver bland annat arbeta vidare med tydligare skyltning, information om källsortering samt se över antalet kärl och tömningsfrekvenser. Under 2019 ska vi utveckla samarbetet med vårt sophanteringsbolag SRV för att ytterligare minska vår miljöpåverkan.

20% av våra miljörum har under 2018 inventerats.

A black and white photograph of a building and foliage. The building is in the background, slightly out of focus. In the foreground, there are large, dark leaves and clusters of light-colored flowers, possibly lilies. The text 'Ekonomisk redovisning' is overlaid in a bold, blue, sans-serif font across the center of the image.

Ekonomisk redovisning

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2018

HUGE BOSTÄDER AB
ORG NR 556149-8121

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll

- 57 Förvaltningsberättelse
- 59 Resultaträkning (tkr)
- 60 Balansräkning (tkr)
- 61 Noter
- 68 Revisionsberättelse

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. Bolaget delades i två kommunägda systerbolag, Huge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Huge Bostäder AB övertog ansvaret för fastigheter med bostäder, centrumanläggningar och lokaler för handel och kontor. Huddinge Samhällsfastigheter AB övertog ansvaret för fastigheter med främst kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor, äldreboenden och idrottsplatser.

UTHYRNING

Totalt har bolaget 668 179 kvm uthyrningsbara ytor varav 501 995 kvm avser bostäder. Totalt var 4 083 kvm av bolagets ytor 2018-12-31 vakanta. De outhyrda lokalytorna består främst av lokaler under ombyggnad, förrådslokaler samt små butiks- och kontorslokaler i mindre attraktiva lägen.

Kontrakt och löptider, se Not 3.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Resultaträkning

Under året har fastigheten Lövgården 1 sålts i ett dotterbolag. I Huge Bostäder har en reaförlust på 12,8 mkr uppstått medan dotterbolaget EGUH Holding AB redovisar en reavinst på 222,9 mkr. Reavinsten i dotterbolaget har kommit Huge Bostäder till del genom en anteciperad utdelning från dotterbolaget.

Finansiell ställning

Under 2018 har Huge Bostäder genomfört en fondemission genom att överföra 299,9 mkr från fritt eget kapital till bundet aktiekapital.

Väsentliga investeringar

Under 2018 har vi investerat i både nyproduktion samt renovering av befintligt bestånd. Investeringarna uppgick till 235 mkr under 2018, varav 177,2 mkr avser pågående arbete, 32 mkr byggnad, 22 mkr mark, 4 mkr markanläggning och 1 mkr inventarier.

Försäljningar

Fastigheten Lövgården 1 i Vårby såldes i mars 2018 till BRF Lövgården 1. Köpeskilling 268 mkr. Fastigheten bestod av 14 185 kvm bostadsyta och 164 kvm lokalyta.

Nedskrivningar och reverseringar

Baserat på resultatet av årets värdering justeras inga värden under 2018.

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 3 500 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 2019. 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 26.

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.

Det pågår ett antal nybyggnadsprojekt avseende bostäder med totalt 396 lägenheter, en investering på 857 mkr. Prinsen 3 (62 bostäder för unga i Trångsund), Bonden 1 (125 lägenheter i Trångsund) och Kvarteret Grantorp (209 lägenheter i Flemingsberg). Det pågår även utredningsarbeten kring Medicinaren 21, Kungen 9 och Ängsgården 1.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

		2018	2017
Nettoomsättning	mnkr	827	829
Resultat efter finansiella poster	mnkr	285	168
Balansomslutning	mnkr	5 184	5 178
Fastighetslån	mnkr	3 500	3 766
Medelantal anställda	st	165	150
Soliditet	%	26	20
Avkastning på totalt kapital	%	6,5	4,2
Avkastning på eget kapital	%	21,4	16,1
Direktavkastning fastigheter	%	8,5	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	901 723	110 519	1 012 363
Disposition av 2017 års resultat			110 519	-110 519	
Fondemission	299 900		-299 900		
Årets resultat				271 229	271 229
Eget kapital vid årets utgång	300 000	20	712 342	271 229	1 283 591

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	712 342 150
Årets resultat	271 228 753
kronor	983 570 903

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	983 570 903
kronor	983 570 903

Resultaträkning

	(tkr)	Not	2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter		3	796 801	799 602
Övriga intäkter			29 916	29 052
Summa rörelsens intäkter			826 717	828 654
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader		4	-248 009	-238 036
Underhållskostnader			-114 286	-98 732
Fastighetsskatt			-19 330	-19 918
Personalkostnader		5	-120 449	-99 427
Av- och nedskrivningar samt återföringar		6	-150 696	-73 798
Övriga rörelsekostnader		7,8	-55 817	-77 205
Summa rörelsens kostnader			-708 587	-607 116
Realisationsvinst/förlust		9	-12 681	-2 757
RÖRELSERESULTAT			105 449	218 781
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER				
Resultat från andelar i koncernföretag		10	222 952	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		11	6 227	0
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		12	133	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		13	-49 646	-50 931
Summa resultat från finansiella poster			179 666	-50 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			285 115	168 082
Bokslutsdispositioner		14	-16 900	-23 488
Skatt på årets resultat		15	3 014	-34 075
ÅRETS RESULTAT			271 229	110 519

Balansräkning

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	4 796 096	4 946 376
Inventarier, verktyg och installationer	18	5 756	7 199
Pågående byggnation	19	297 699	120 455
		5 099 551	5 074 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	50	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 099 601	5 074 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kassa och bank (koncernkonto)		30 633	25 597
Aktuella skattefordringar		11 127	0
Kundfordringar		17 476	12 623
Övriga kortfristiga fordringar		17 684	56 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 960	8 936
		84 880	104 045
Summa omsättningstillgångar		84 880	104 045
SUMMA TILLGÅNGAR		5 184 481	5 178 075

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22, 23	300 000	100
Reservfond		20	20
		300 020	120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		712 342	901 724
Årets resultat		271 229	110 519
		983 571	1 012 243
SUMMA EGET KAPITAL		1 283 591	1 012 363
OBESKATTADE RESERVER			
	24	56 683	39 783
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutna skatter	25	187 896	200 181
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	26	3 440 000	3 766 267
Depositioner		3 707	4 315
		3 443 707	3 770 582
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del fastighetslån	26	60 000	0
Leverantörsskulder		63 205	48 164
Aktuella skatteskulder		0	14 960
Övriga kortfristiga skulder		4 018	3 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	85 381	88 162
		212 604	155 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28	5 184 481	5 178 075

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

Jämförelsetalen för 2017 består av Resultaträkningen för Huge Bostäders del av resultaträkningen i Huge Fastigheter samt oktober–december månads utfall i Huge Bostäder. Noter till resultaträkningen för 2017 avser hela året med undantag för not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader och not 7 Ersättning till revisorerna, eftersom kostnaderna där är direkt knutna till den juridiska personen.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar (med tillägg för uppskrivningar). I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda 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. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggnade genom försäkring i Alecta medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggnade genom försäkring hos Fora.

Driftnetto

Driftnetto är framräknat med totala intäkter minus fastighetskostnader.

Byggnader, mark och övrig fast egendom

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Ränta kopplat till uppförande av anläggningstillgångar aktiveras ej. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inklusive kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder 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 omsättningstillgångar. 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 fordring-

ar 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 procent av obeskattade reserver

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Nedskrivningar, Not 17

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

NOT 3 HYRESINTÄKTER

Specifikation av hyresintäkter	2018	2017
Bostäder	565 296	569 655
Företags- och hyresgäststyrt underhåll	2 646	2 863
Hyresrabatter bostäder	-668	-1 062
Garage och parkeringsplatser bostäder	20 142	20 915
Ej uthyrt bostäder	-9 032	-7 085
Delsumma bostäder	578 384	585 286
Lokaler	219 999	219 750
Hyresrabatterade lokaler	-799	-1 056
Garage och parkeringsplatser lokaler	3 194	3 176
Ej uthyrt lokaler	-3 977	-7 554
Delsumma lokaler	218 417	214 316
SUMMA	796 801	799 602

Till hyresgästföreningen har bolaget utbetalt 2 460 tkr som hyressättningsavgift, boinflytande- och fritidsmedel. Enligt överenskommelse med hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna med 0,69 procent från 1 januari 2018.

	Antal avtal	Andel (%)	Årshyra (mkr)	Andel (%)
Hyresavtal fördelade på objektstyp:				
Lokaler	1 091	8	213	27
Bostäder	7 946	54	562	70
Garage/p-platser	5 576	38	23	3
TOTALT	14 613	100	798	100
Lokalhyresavtal fördelade på löptider:				
Outhyrda lokaler	136	12	5	2
2019	433	40	18	8
2020	266	24	91	43
2021	142	13	51	24
2022	95	9	29	14
2023 >	19	2	19	9
TOTALT	1 091	100	213	100
Lokalhyresavtal fördelade på kontraktssummor:				
< 0,5 mkr	981	90	61	29
0,5-1,0 mkr	62	6	41	19
1,0-3,0 mkr	37	3	59	28
> 3,0 mkr	11	1	52	24
TOTALT	1 091	100	213	100

Av våra lokalhyresavtal hyrs 100 kontrakt ut till Huddinge Samhällsfastigheter, vilket motsvarar 25,7 procent 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.

Not 3 fortsätter på nästa sida

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

	2018
Förfaller till betalning inom ett år	380 040
Förfaller till betalning inom två till fem år	359 888
Förfaller till betalning senare än fem år	16 324

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Fjärrvärme	75 434	74 664
El	40 950	37 078
Renhållning	33 140	32 838
Snöröjning	4 649	2 057
Vatten	19 564	18 923
Bevakning	10 013	9 313
Inre städning	11 673	10 869
Marknadsföring	4 924	5 322
Fastighetsförsäkring	4 491	5 178
Övrigt	43 171	41 794
SUMMA	248 009	238 036

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	73	59
Män	92	91
TOTALT	165	150

	2018	2017
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 992	462
Löner och ersättningar till övriga anställda	71 495	17 689
TOTALT	73 487	18 151

Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	626	187
Sociala avgifter för övriga anställda	22 437	6 305
TOTALT	23 063	6 492

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	702	174
Pensionskostnader för övriga anställda	10 068	1 839
TOTALT	10 770	2 013

Övriga personalkostnader	13 129	3 164
SUMMA PERSONALKOSTNADER	120 449	29 820

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen:		
Kvinnor	5	5
Män	7	7
TOTALT	12	12

Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:		
Kvinnor	5	2
Män	4	4
TOTALT	9	6

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 uppsägningsdatumet.

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

	2018	2017
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	1 664	1 440
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	149 032	162 509
Reversering av tidigare års nedskrivning	0	-90 151
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	150 696	73 798

NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2018	2017
PwC:		
Revisionsuppdraget	164	286
Övriga tjänster	10	50
SUMMA	174	336
SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	174	336

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2018	2017
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande;		
Förfaller till betalning inom ett år	1 332	1 208
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	826	1 483
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
SUMMA	2 158	2 691

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

Leasingkostnader	1 808	1 629
Varav:		
Maskiner och inventarier	1 808	1 629

NOT 9 REALISATIONSVINST/FÖRLUST

	2018	2017
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljningar	0	1 024
Realisationsvinst vid inventarieförsäljningar	82	31
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljningar	-12 037	0
Utrangeringar	-726	-3 812
SUMMA	-12 681	-2 757

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Utdelningar	222 952	0
SUMMA	222 952	0

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018	2017
Realisationsresultat vid försäljningar	6 227	0
SUMMA	6 227	0

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	133	232
SUMMA	133	232

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Ränta fastighetslån	49 537	50 913
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	109	18
SUMMA	49 646	50 931

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2018	2017
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-3 000	892
Förändring av periodiseringsfond	-13 900	-24 380
SUMMA	-16 900	-23 488

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Aktuell skatt 22 %	-9 272	-16 337
Uppskjuten skatt 21,4 %, 20,6 %	12 286	-17 738
Skatt på årets resultat	3 014	-34 075
Redovisat resultat före skatt	268 215	144 594
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-59 007	-31 811
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 703	-2 719
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	49 049	0
Skillnad mellan skattemässiga/redovisningsmässiga avskrivningar och nedskrivningar	-2 354	14 343
Skatteeffekt av balanslåneposter	1 847	1 847
Skatteeffekt av återläggning underhållskostnader	3 929	2 249
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-29	-5
Korrigerig av årets skatt 2015	-4	-241
SUMMA AKTUELL SKATT	-9 272	-16 337

Not 15 fortsätter på nästa sida

	2018	2017
Effekt uppskjuten skatt hänförlig till nedskrivning/avskrivning	5 296	-16 533
Effekt uppskjuten skatt återlagda underhållskostnader	-3 929	-2 249
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	12 766	0
Effekt uppskjuten skatt för balanslånepost	-1 847	1 847
Övrig skatteeffekt	0	-803
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	12 286	-17 738
Redovisad skattekostnad	3 014	-34 075

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 028 659	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	0	6 998 059
Försäljningar och utrangeringar	-79 600	-8 037
Inköp	21 920	0
Omfördelning från pågående arbeten	36 144	38 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 007 123	7 028 659
Ingående avskrivningar	-1 717 770	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-1 669 233
Försäljningar och utrangeringar	20 289	4 469
Årets avskrivningar	-149 033	-53 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 846 514	-1 717 770

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedskrivningar	-364 513	0
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	0	-454 664
Reversering av tidigare års nedskrivning	0	90 151
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-364 513	-364 513
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 796 096	4 946 376
Planmässiga	4 796 096 tkr	
Skattemässiga	3 805 700 tkr	
Restvärde	990 396 tkr	

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 952 066	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	0	6 922 726
Försäljningar och utrangeringar	-79 349	-8 037
Inköp	17 835	0
Omfördelning från pågående arbeten	36 144	37 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 926 696	6 952 066
Ingående avskrivningar	-1 706 189	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-1 658 660
Försäljningar och utrangeringar	20 213	4 469
Årets avskrivningar	-144 805	-51 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 830 781	-1 706 189

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedskrivningar	-362 446	0
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	0	-452 597
Återförda nedskrivningar	0	90 151
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-362 446	-362 446
Utgående restvärde enligt plan	4 733 469	4 883 431
Bokfört värde av byggnader i Sverige	4 350 195	4 504 319
Bokfört värde av mark i Sverige	383 273	379 112

Förvaltningsfastigheter avser byggnader och mark exklusive markanläggningar. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå på balansdagen till 10 623 800 (10 462 270) tkr.

Intern värdebedömning av fastigheter

Värderingen är gjord i Datschas värderingssystem med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter lagts in på kontraktets nivå. Schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn 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 18 INVENTARIER, VERKTYG
OCH INSTALLATIONER**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 149	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	0	17 815
- Inköp	272	1 342
- Försäljningar och utrangeringar	-430	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 991	19 149
Ingående avskrivningar	-11 950	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-11 565
- Försäljningar och utrangeringar	378	3
- Årets avskrivningar	-1 663	-388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 235	-11 950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 756	7 199

NOT 19 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda utgifter	120 455	0
Ingående nedlagda utgifter överförda vid fissionen	0	118 068
- Under året nedlagda utgifter	218 485	51 615
- Under året genomförda omfördelningar	-5 097	-10 591
- Under året genomförda omklassificeringar byggnad	-36 144	-38 637
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	297 699	120 455

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018-12-31	2017-12-31
Förvärv	50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	0
Utgående redovisat värde	50	0

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
EGUH Holding AB	559147-1536	Huddinge	100

**NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen bonus HBV	1 399	778
Upplupna intäkter	350	1 793
Förutbetalda driftskostnader	5 938	5 466
Övriga poster	273	899
SUMMA	7 960	8 936

NOT 22 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 3 000 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

**NOT 23 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV
RESULTATET**

	2018	2017
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserat resultat	712 342	901 724
Årets resultat	271 229	110 519
	983 571	1 012 243
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	983 571	1 012 242
	983 571	1 012 242

NOT 24 OBESKATTADE RESERVER

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	6 226	3 226
Periodiseringsfond, räkenskapsår 2018	13 900	0
Periodiseringsfond, räkenskapsår 2017	24 380	24 380
Periodiseringsfond, räkenskapsår 2016	8 103	8 103
Periodiseringsfond, räkenskapsår 2015	3 228	3 228
Periodiseringsfond, räkenskapsår 2014	846	846
SUMMA	56 683	39 783

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Hänförlig till nedskrivning byggnad	-80 193	-80 193
Hänförlig till avskrivning balanslånepost	-16 263	-19 072
Belopp som kvittas mot uppskjuten skatteskuld	96 456	99 265
SUMMA	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	284 352	299 446
Belopp som kvittas mot uppskjuten skattefordran	-96 456	-99 265
SUMMA	187 896	200 181

Avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader, mark och balanslåneposter. Balanslåneposter fullt avskrivna bokföringsmässigt, skrivs av med 3 procent skattemässigt. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent med undantag för planerade avyttringar under 2019 och 2020 där skattesatsen är 21,4 procent.

NOT 26 UPPLÅNING

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till Huddinge kommun	60 000	0
Långfristiga skulder		
Skulder till Huddinge kommun	3 440 000	3 766 267
Summa långfristiga skulder	3 440 000	3 766 267
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	3 500 000	3 766 267

Förfallotider

Inga lån förfaller senare än 5 år från balansdagen.

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	6 953	5 830
Beräknad löneskatt pensioner	2 548	2 152
Förutbetalda hyresintäkter	49 480	54 398
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	11 087	9 436
Övriga poster	15 313	16 346
SUMMA	85 381	88 162

NOT 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

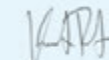
	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 365	1 305
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSER	1 365	1 305

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt. Huga Bostäder gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

Huddinge 2019-03-29



Gunilla Helmersson
Ordförande



Kenneth Bergh
Vice ordförande



Ann-Marie Högberg
Andre vice ordförande



Mats Österholm



Martin Lindström



Petra Nilsson



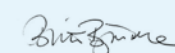
Patrik Willingstam



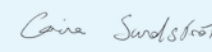
Emil Buskas



Christina Lyngå



Britt Björneke



Carina Sundström



Martin Nigals



Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01.
KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Huga Bostäder AB, org. nr 556149-8121

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huga Bostäder AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huga Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huga Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Bolaget har upprättat ett dokument som heter ”Årsredovisning 2018”. Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–54 och 71–95. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser

eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Huga Bostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Huga Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt

uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

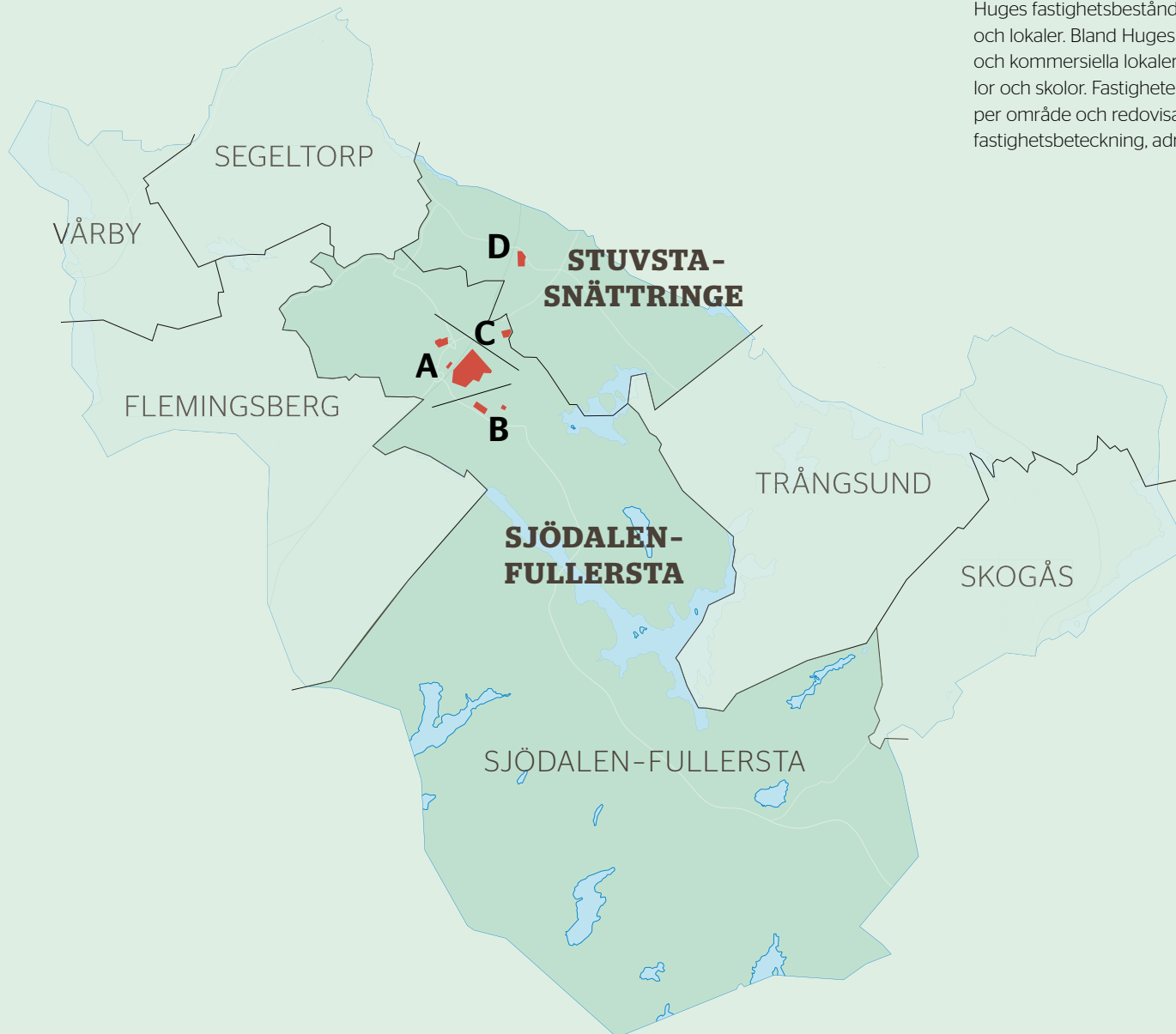
Huddinge den 1 april 2019
KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Våra fastigheter



Huges fastighetsbestånd består av bostäder och lokaler. Bland Huges lokaler finns kontor och kommersiella lokaler samt några förskolor och skolor. Fastigheterna är uppdelade per område och redovisas med bland annat fastighetsbeteckning, adress och byggår.

Våra fastigheter i Centrala Huddinge



● Här ligger områdeskontoret i Centrala Huddinge

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
FORELLEN 11	Huddinge centrum	Centrumfastighet	Forelltorget 2-8, Forellvägen 3, 10-14, Kommunalvägen 4, 8-18, Paradistorget 8-16, Sjödalstorget 1-5, 9-13, Sjödalsvägen 5, 15-17	1956, 1960-61, 1985-87, 1989, 1999
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	Sjödalstorget 7	1963
VERKSTADEN 18	Sjödalen	Fritidsgård och kulturverksamhet	Sjödalsvägen 46	1958
KLOCKARBACKEN 10	Sjödalen	Tomtmark	Klockarvägen 8	
ÅLEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 1-5	1956
ÅLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 7	1956
GÖSEN 1	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 24	1956
GÄDDAN 1	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 22	1956
GÄDDAN 2	Sjödalen	Bostäder	Kommunalvägen 20	1958
SIKEN 3	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsbacken 1	1956
MÖRTEN 1	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsbacken 7 A-C, 9	1956
FORELLEN 3	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 11, Förrådsvägen 17	1957
KANSLIET 1	Sjödalen	Bostäder och boendeenhet	Lännavägen 6 A-D, Rådsvägen 2 A-D, Kommunalvägen 37-39	2008
PARADISBACKEN 31	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 14-16	1983
KOLJAN 1	Sjödalen	Bostäder	Paradistorget 2 A-G	1993
FORELLEN 2	Sjödalen	Bostäder	Sjödalsvägen 9 A-B	1956
FORELLEN 4	Sjödalen	Bostäder och boendeenhet	Sjödalsvägen 7 A-B	1956
FÖRRÅDET 23	Sjödalen	Kontor och verkstad	Förrådsvägen 2	1982

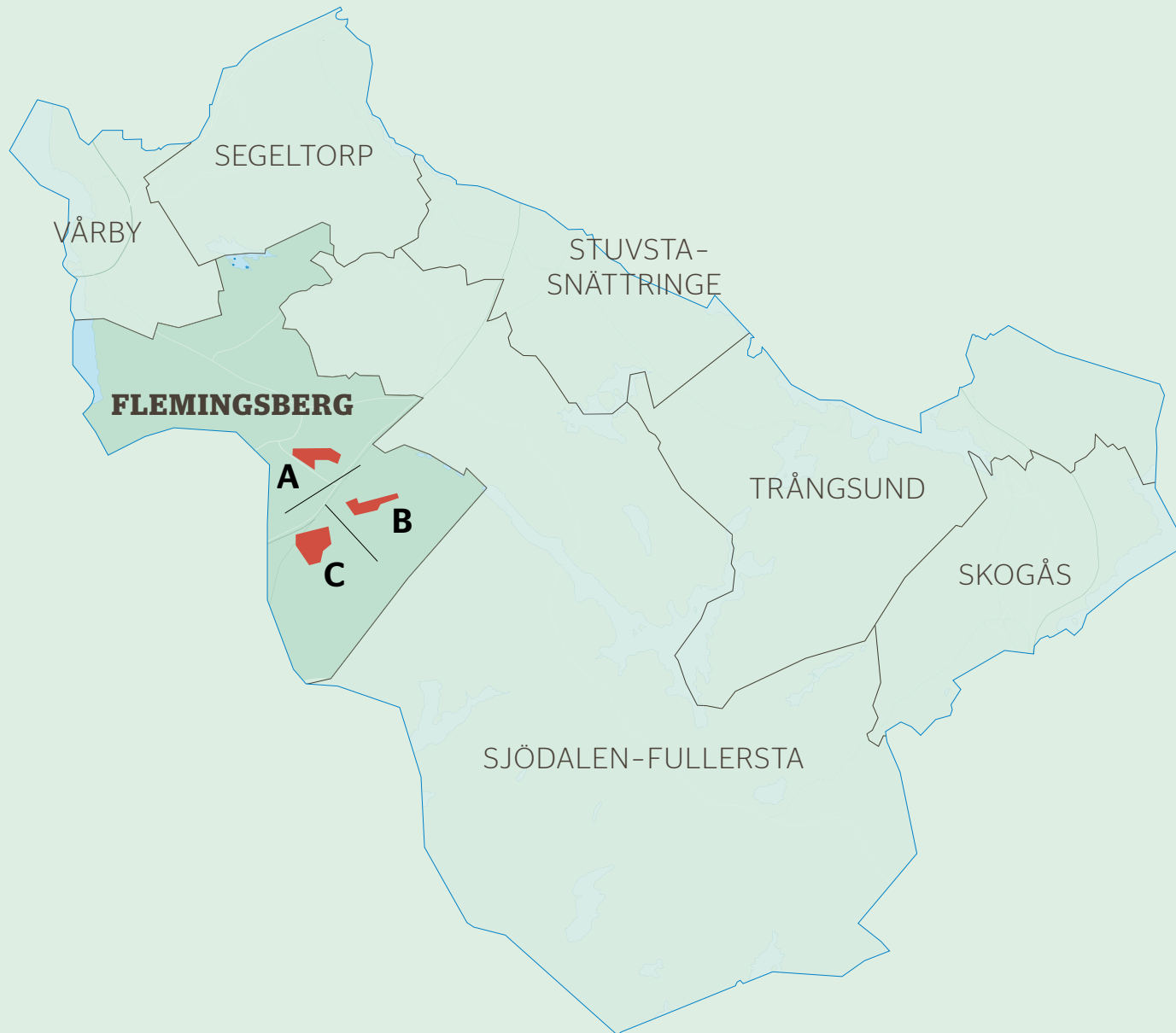
* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÅTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
410	29 642	1098-1289	163	36 681	66 323	99 819	740 280	*	43 868	Äganderätt
			42	8 993	8 993	12 773	98 368		2 333	Äganderätt
			2	203	203	68		*	991	Äganderätt
			2	2 086	2 086	3 310	12 877		900	Äganderätt
			1	1 400	1 400	1 337		*	2 600	Äganderätt
									15 090	Äganderätt
160	9 251	1 211	16	434	9 685	12 555	126 025		7 260	Äganderätt
56	3 257	1 062			3 257	3 711	39 400		1 993	Äganderätt
43	2 569	1 256			2 569	3 455	34 600		4 208	Äganderätt
43	2 568	1 250	1	9	2 577	3 441	34 400		3 755	Äganderätt
35	2 130	1 236	3	329	2 459	3 437	32 153		2 126	Äganderätt
39	2 338	1 087	3	462	2 800	3 133	32 453		4 285	Äganderätt
80	4 148	1 095	8	344	4 492	5 212	53 884		5 132	Äganderätt
40	2 347	1 090	3	114	2 461	2 909	29 384		1 954	Äganderätt
110	7 628	1 437	20	446	8 074	11 917	123 844		8 822	Äganderätt
104	6 183	1 152	16	2 433	8 616	10 718	103 000		7 307	Äganderätt
78	5 752	1 285	5	195	5 947	7 619	79 810		4 288	Äganderätt
21	1 416	1 033	3	39	1 455	1 594	16 752		2 035	Äganderätt
18	1 229	1 034	5	252	1 481	1 543	16 294		2 359	Äganderätt
			2	4 089	4 089	4 046	35 400		15 777	Äganderätt

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
KLOCKARGÅRDEN 4	Sjödalen	Parkering	Kommunalvägen 17-19	
KUNGSFISKEN 1	Sjödalen	Bostäder	Klockarvägen 4-6	2008
ÅLEN 4	Sjödalen	Bostäder och ungdomsbostäder	Klockarvägen 9-11, 15-19	2008
BÄVERN 1	Stuvsta	Bostäder och centrum	Stuvstatorget 2-4	1959
ULVEN 1	Stuvsta	Bostäder och centrum	Stationsvägen 38-40, Segersminnevägen 1 A-C	1988
LODJURET	Stuvsta	Parkering	Segersminnevägen 4 A	
ÖRTAGÅRDEN 1	Fullersta	Bostäder och förskola	Rättartunet 5-17, Kyrkängsbacken 4-12	1988

* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÅTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
									0	Arrende
61	3 891	1 459			3 891	5 979	65 400		1 824	Äganderätt
110	6 322	1 380			6 322	9 476	115 087		6 496	Äganderätt
59	3 634	1 060	16	2 155	5 789	6 354	52 068		3 184	Äganderätt
61	3 078	1 403	19	2 061	5 139	7 756	61 353		2 248	Äganderätt
									0	Servitut
102	6 880	1 193	42	998	7 878	9 721	101 313		14 208	Äganderätt



Våra fastigheter i Flemingsberg/Visättra



FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
MEDICINAREN 12	Flemingsberg	Studentbostäder och förskola	Röntgenvägen 5	1974
MEDICINAREN 13	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 4 A-G	1973
KIRURGEN 7	Flemingsberg	Bostäder och boendeenhet	Diagnosvägen 11 A-E	1973
KIRURGEN 8	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 9 A-E	1974
KIRURGEN 9	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 5 A-E	1974
KIRURGEN 10	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 3 A-E	1974
VÅRDAREN 1	Flemingsberg	Tomtmark	Terapivägen 1-5 *tomtmark*	
VÅRDAREN 2	Flemingsberg	Bostäder	Terapivägen 4 A-H	1974
VÅRDAREN 3	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Terapivägen 6 A-D	1974
VÅRDAREN 4	Flemingsberg	Bostäder och boendeenhet	Terapivägen 8 A-D	1974
GRANTORP 5:9	Flemingsberg	Tomtmark	Medicinvägen	
MEDICINAREN 21	Flemingsberg	Studentbostäder	Hälsövägen 20, Medicinvägen 1-3	2009
MEDICINAREN 15	Flemingsberg	Centrumfastighet	Röntgenvägen 7-19	1976
KIRURGEN 1	Flemingsberg	Tomtmark	Diagnosvägen 2	
KIRURGEN 2	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 13 A-E	1973
KIRURGEN 3	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 7 A-D	1973
KIRURGEN 4	Flemingsberg	Bostäder	Diagnosvägen 1 A-F	1974
KIRURGEN 5	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 17 A-D	1973
KIRURGEN 6	Flemingsberg	Bostäder och förskola	Diagnosvägen 15 A-E	1973
MEDICINAREN 20	Flemingsberg	Tomtmark	Röntgenvägen 1	
MEDICINAREN 11	Flemingsberg	Kontor	Röntgenvägen 3	1973

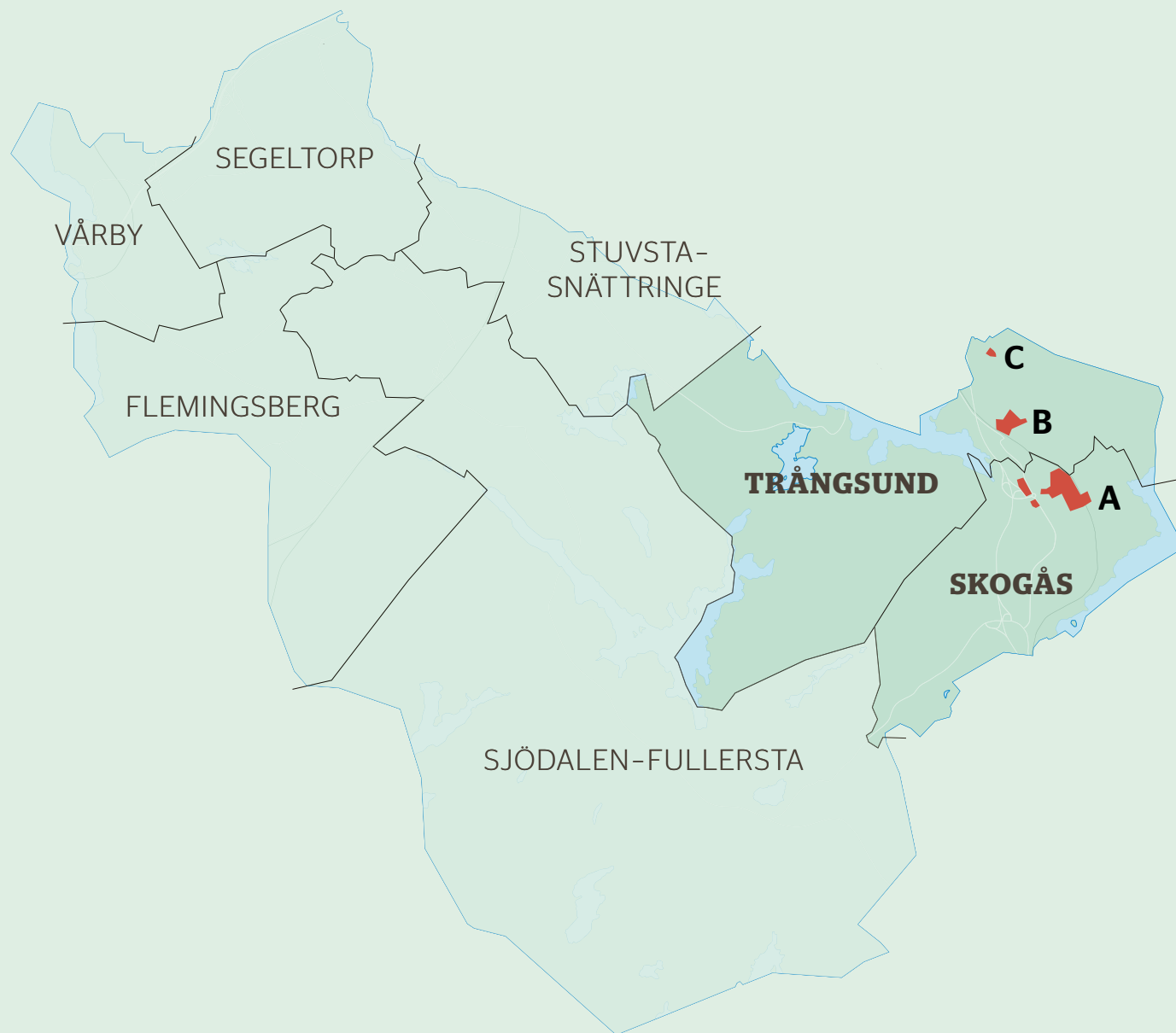
* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÄTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
266	9 890	1 109	9	1 120	11 010	14 447	98 345	3 913	Äganderätt	
113	8 006	1 019	9	1 010	9 016	9 004	68 279	1 456	Äganderätt	
79	5 958	1 005	9	1 604	7 562	6 589	53 609	933	Äganderätt	
77	6 107	994	12	1 582	7 689	6 720	56 748	971	Äganderätt	
79	6 009	996	10	1 255	7 264	6 603	52 474	933	Äganderätt	
78	6 128	994	10	701	6 829	6 583	55 276	971	Äganderätt	
								14 345	Äganderätt	
171	13 640	931	10	158	13 798	12 480	98 465	1 654	Äganderätt	
108	6 689	972	12	1 096	7 785	7 854	59 097	1 216	Äganderätt	
118	7 504	984	10	733	8 237	8 194	62 036	1 254	Äganderätt	
							956	1 007	Äganderätt	
169	3 982	1 499	4	1 105	5 087	10 188	76 723	3 066	Äganderätt	
			49	13 866	13 866	17 419	94 600	16 138	Äganderätt	
								35 178	Äganderätt	
80	5 990	994	4	839	6 829	6 662	50 410	1 058	Äganderätt	
68	5 251	976	3	84	5 335	5 083	39 340	859	Äganderätt	
100	7 739	973	6	268	8 007	7 528	58 327	1 258	Äganderätt	
69	4 879	1 010	33	895	5 774	5 773	43 400	933	Äganderätt	
78	6 158	1 001	8	689	6 847	6 641	56 082	971	Äganderätt	
								4 007	Äganderätt	
			37	14 987	14 987	20 619	*	5 902	Äganderätt	

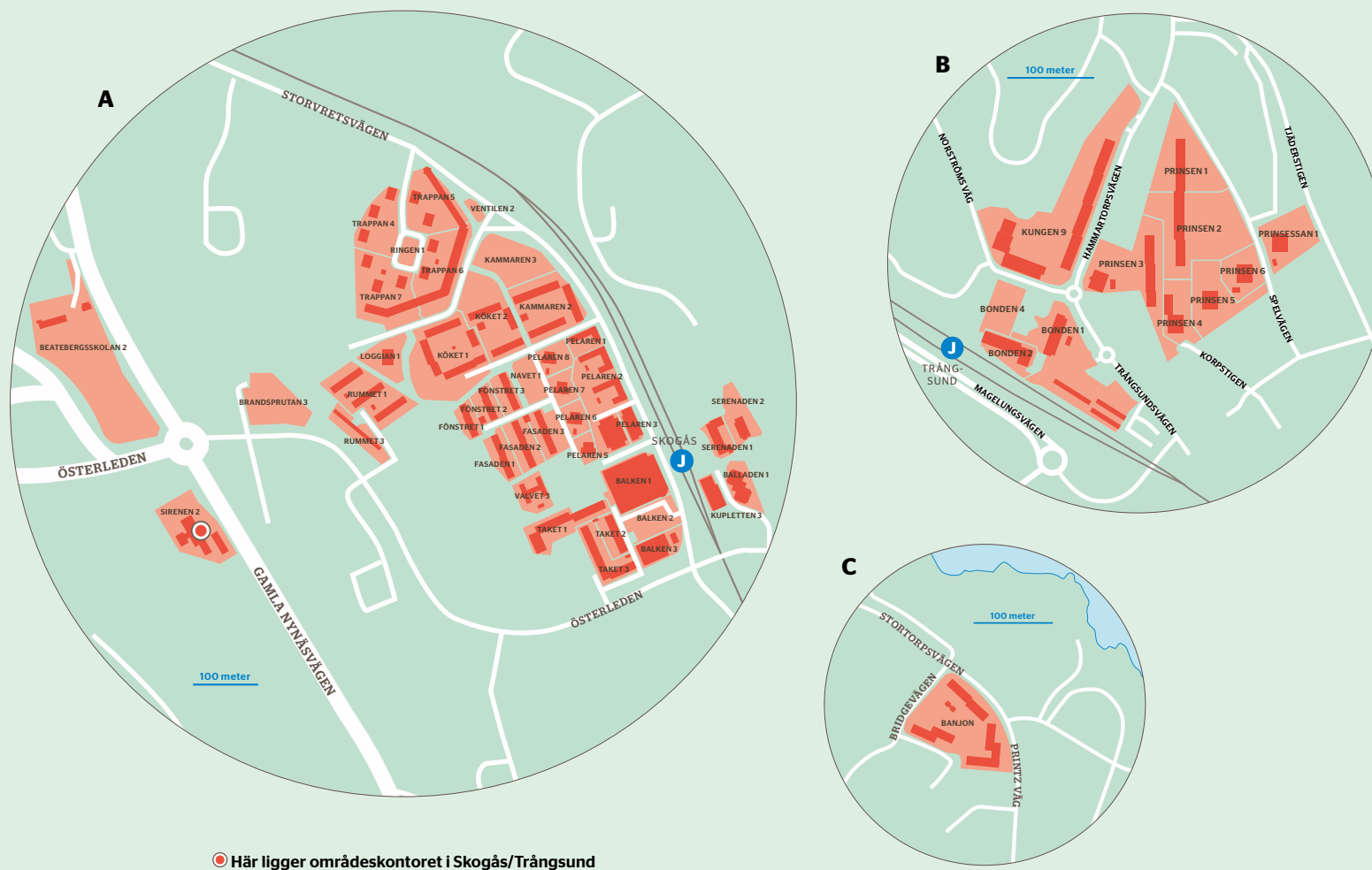
FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
VISÄTTRA 1:7	Visättra	Studentbostäder, äldreboende, skola	Björnkullaringen 2-54	1964
LOGEN 6	Visättra	Bostäder och förskola	Visättravägen 49-59	1966
LOGEN 7	Visättra	Bostäder	Visättravägen 35-47	1966
LOGEN 10	Visättra	Bostäder	Visättravägen 9-19	1967
LOGEN 13	Visättra	Bostäder	Visättravägen 21-33	1967
LOGEN 14	Visättra	Bostäder	Visättravägen 1-7	1967
MAGASINET 1	Visättra	Parkering	Visättravägen 36	
MAGASINET 2	Visättra	Studentbostäder och fritidsgård	Visättravägen 30-34	1965
LADAN 7	Visättra	Bostäder	Sågstuvägen 2 E-H	1971
LADAN 8	Visättra	Bostäder	Sågstuvägen 2 A-D	1965
LADAN 10	Visättra	Parkering	Sågstuvägen 3 B, 4, 8-30	
LOGEN 15	Visättra	Tomtmark	Visättravägen 15 A	1965
VEDBODEN 3	Visättra	Centrumfastighet	Kvarnängsvägen 5	2008

* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÅTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
156	3 801	1 366	20	16 439	20 240	27 333	64 200	*	211 929	Äganderätt
114	7 871	958	11	717	8 588	8 174	59 939		10 474	Äganderätt
123	8 701	960	20	389	9 090	8 565	63 895		14 602	Äganderätt
92	7 011	956	17	463	7 474	6 933	51 756		7 226	Äganderätt
129	9 039	954	10	636	9 675	9 208	67 656		13 480	Äganderätt
68	4 546	953	5	36	4 582	4 380	32 730		8 768	Äganderätt
									7 092	Äganderätt
187	4 572	1 447	2	611	5 183	9 502	73 959	*	6 640	Äganderätt
56	4 344	1 058	7	95	4 439	4 578	33 939		2 912	Äganderätt
72	4 464	1 087	6	61	4 525	5 077	36 610		3 291	Äganderätt
									4 693	Äganderätt
							1 414		1 000	Äganderätt
			6	890	890	1 376	8 588		2 550	Äganderätt



Våra fastigheter i Skogås/Trångsund



FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
TRAPPAN 4	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 4-8	1962
TRAPPAN 5	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 3-5,13	1962
TRAPPAN 6	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 7-9, 15-31	1962
TRAPPAN 7	Skogås	Bostäder	Härbrevägen 10-12, 33-43	1962
VENTILEN 2	Skogås	Parkering	Storvretsvägen 11	
RINGEN 1	Skogås	Parkering	Härbrevägen 5 A	
PELAREN 2	Skogås	Bostäder	Storvretsvägen 56, 56 A-56 H	2007
KAMMAREN 3	Skogås	Parkering	Studievägen 1	
KAMMAREN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 2-26	1964
KÖKET 1	Skogås	Bostäder och förskola	Studievägen 21-41	1964
KÖKET 2	Skogås	Bostäder	Studievägen 5-19	1965
PELAREN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 1, Storvretsvägen 54	2014
PELAREN 3	Skogås	Kontor	Storvretsvägen 58-60, Skogås Torgväg 2	1967
PELAREN 5	Skogås	Bostäder	Stintavägen 7	1966
PELAREN 6	Skogås	Bostäder	Stintavägen 5	1966
PELAREN 7	Skogås	Bostäder	Stintavägen 3	1965
PELAREN 8	Skogås	Bostäder	Stintavägen 1	1965
FÖNSTRET 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 42-46	1966
FÖNSTRET 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 36-40	1966
FÖNSTRET 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 30-34	1966
FASADEN 1	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 23-29	1967

* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÄTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
37	2 248	1 139	4	125	2 373	2 807	23 840	5 568	Äganderätt	
77	4 754	1 276	4	132	4 886	6 433	46 494	7 168	Äganderätt	
139	7 187	1 180	3	62	7 249	8 987	70 837	8 531	Äganderätt	
72	4 871	1 063	5	157	5 028	5 503	47 829	9 567	Äganderätt	
								716	Äganderätt	
								1 228	Äganderätt	
100	6 895	1 320			6 895	9 463	89 800	9 743	Äganderätt	
								6 679	Äganderätt	
85	6 463	992	4	263	6 726	6 629	58 961	8 884	Äganderätt	
74	5 989	994	4	478	6 467	6 261	55 736	13 188	Äganderätt	
54	4 053	1 004	3	77	4 130	4 064	36 281	8 801	Äganderätt	
24	1 808	1 687			1 808	3 101	28 772	1 849	Äganderätt	
			8	1 953	1 953	1 503	9 811	1 483	Äganderätt	
49	3 033	990	1	136	3 169	3 309	28 913	1 330	Äganderätt	
50	2 953	992			2 953	3 117	27 800	1 842	Äganderätt	
48	2 755	995	2	51	2 806	2 979	26 231	1 994	Äganderätt	
51	2 952	1 001	1	8	2 960	3 167	28 029	2 323	Äganderätt	
23	1 689	1 046	3	285	1 974	1 828	17 223	1 791	Äganderätt	
23	1 712	1 022	2	8	1 720	1 747	15 737	2 130	Äganderätt	
24	2 020	996	1	120	2 140	2 094	18 595	2 201	Äganderätt	
31	2 272	1 028	1	64	2 336	2 383	21 281	2 789	Äganderätt	

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
FASADEN 2	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 15-21	1967
FASADEN 3	Skogås	Bostäder	Fäbodvägen 7-13	1967
NAVET 1	Skogås	Parkering	Fäbodvägen 5	
TAKET 1	Skogås	Bostäder och boendeenhet	Kullstigen 1, 3 A-B, 5, Skogåstorget 11-19	1968
TAKET 2	Skogås	Bostäder	Kullstigen 2-4, 10-14	1968
TAKET 3	Skogås	Bostäder	Kullstigen 16-26, Lötbacken 2-6	1968
RUMMET 1	Skogås	Bostäder	Laduvägen 6-16, 18 A-C	1969
LOGGIAN 1	Skogås	Bostäder	Studievägen 43	1969
RUMMET 3	Skogås	Parkering	Laduvägen 1	1969
SERENADEN 1	Skogås	Bostäder och förskola	Melodivägen 18-22	1981
SERENADEN 2	Skogås	Bostäder	Melodivägen 16	1981
KUPLETTEN 3	Skogås	Parkering	Melodivägen 5	1981
BALKEN 1	Skogås	Centrumfastighet	Skogås Torgväg 1-5, Skogåstorget 7-9	1967
BALKEN 2	Skogås	Parkering	Skogåsplan 11	1967
BALKEN 3	Skogås	Parkering och bensinmack	Skogåsplan 1-3	1969
VALVET 3	Skogås	Omsorgsfastighet	Skogåstorget 12	1967
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 och verkstad	G:a Nynäsvägen 560	1983
BANJON 1	Trångsund	Bostäder	Vistvägen 1, Bridgevägen 10-12, Stortorpsvägen 41	1972

* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÄTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
31	2 474	1 022	3	135	2 609	2 566	23 036	3 318	Äganderätt	
31	2 272	1 028			2 272	2 336	21 000	3 392	Äganderätt	
								2 471	Äganderätt	
81	4 428	1 066	14	1 654	6 082	6 444	53 180	5 068	Äganderätt	
25	2 009	1 010	8	509	2 518	2 450	20 742	2 141	Äganderätt	
53	5 024	983	3	309	5 333	4 860	44 172	4 196	Äganderätt	
65	5 218	1 010	9	311	5 529	5 333	47 781	8 053	Äganderätt	
25	2 310	1 002			2 310	2 206	20 200	3 530	Äganderätt	
							2 064	3 144	Äganderätt	
22	1 337	1 109	2	533	1 870	2 213	17 550	2 246	Äganderätt	
39	2 544	1 113	1	14	2 558	2 890	25 650	3 678	Äganderätt	
							7 554	1 452	Äganderätt	
			64	9 301	9 301	12 704	69 200	7 064	Äganderätt	
								4 349	Äganderätt	
			3	763	763	728	2 063	3 040	Äganderätt	
			1	636	636			*	2 858	Äganderätt
			16	4 398	4 398	5 515		*	3 004	Äganderätt
								*	6 605	Äganderätt
			3	1 746	1 746	376		*	23 298	Äganderätt
			1	1 810	1 810	1 357	7 266		8 097	Äganderätt
82	3 734	986	1	103	3 837	4 174	36 896	11 320	Äganderätt	

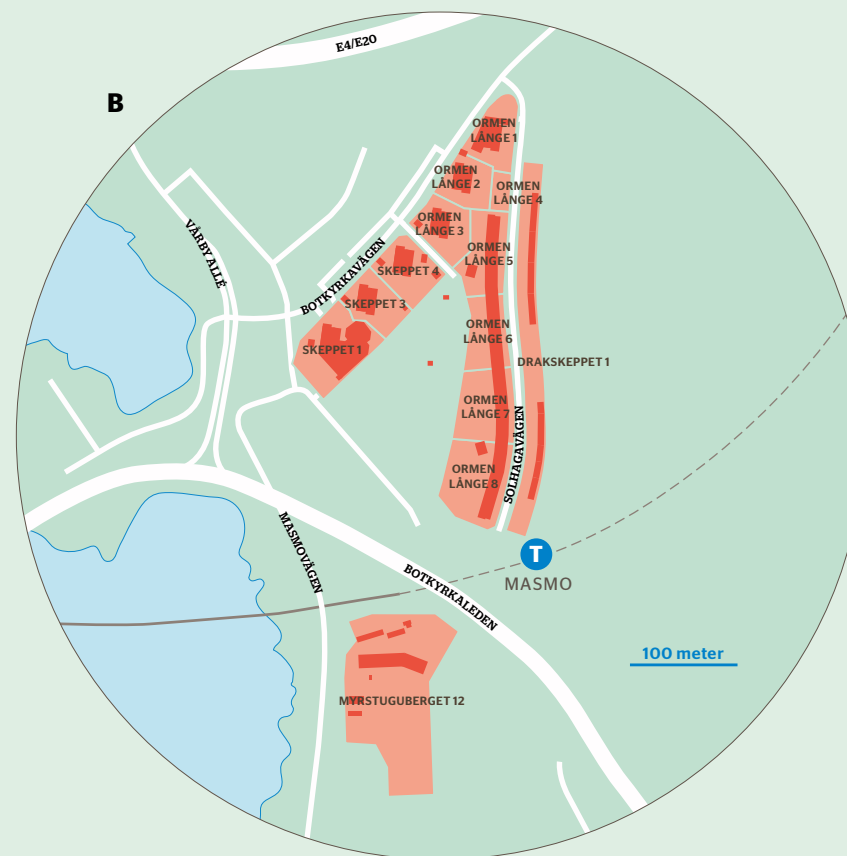
FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
PRINSEN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 2-8	1961
PRINSEN 2	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 10-20	1961
PRINSEN 3	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 11-19, Hammartorpsvägen 12	1961
PRINSEN 4	Trångsund	Bostäder	Korpstigen 10-12	1961
PRINSEN 5	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 24	1961
PRINSEN 6	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 22	1961
PRINSESSAN 1	Trångsund	Bostäder	Spelvägen 23	1961
BONDEN 1	Trångsund	Bostäder och centrum	Trångsundstorget 1-5	1963
BONDEN 2	Trångsund	Centrumfastighet	Trångsundstorget 7-13	1963
KUNGEN 9	Trångsund	Bostäder och boendeenhet	Nordströmsväg 2-10, Hammartorpsvägen 1-21	1961
BONDEN 4	Trångsund	Parkering	Trångsundstorget	

* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÅTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
36	1 803	1 190			1 803	2 400	20 156	5 288	Äganderätt	
42	2 579	1 151	2	400	2 979	3 420	28 638	9 039	Äganderätt	
64	4 771	1 165	3	68	4 839	5 629	51 851	8 087	Äganderätt	
51	2 780	1 037	2	45	2 825	3 137	28 356	2 630	Äganderätt	
51	2 781	1 053	4	88	2 869	3 212	27 946	4 170	Äganderätt	
51	2 781	1 184	1	25	2 806	3 568	30 297	2 380	Äganderätt	
48	2 610	1 055			2 610	2 976	25 800	3 584	Äganderätt	
99	5 986	1 086	14	535	6 521	7 408	62 568	9 262	Äganderätt	
			25	2 457	2 457	2 954	15 944	2 217	Äganderätt	
105	6 948	1 142	22	1 875	8 823	10 643	87 852	15 325	Äganderätt	
								0	Äganderätt 50 %	



Våra fastigheter i Vårby



📍 Här ligger områdeskontoret i Vårby

FASTIGHET	OMRÅDE	FASTIGHETSTYP	ADRESS	BYGGÅR VÄRDEÅR
SKEPPET 1	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 11	1960
SKEPPET 3	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 9	1960
ORMEN LÅNGE 1	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 1	1960
ORMEN LÅNGE 2	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 3	1960
ORMEN LÅNGE 3	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 5	1961
ORMEN LÅNGE 4	Vårby Haga	(garage)	Solhagavägen	
ORMEN LÅNGE 5	Vårby Haga	Bostäder och boendeenhet	Solhagavägen 6-12	1964
ORMEN LÅNGE 6	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 14-20	1964
ORMEN LÅNGE 7	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 22-28	1964
ORMEN LÅNGE 8	Vårby Haga	Bostäder	Solhagavägen 30-36	1964
DRAKSKEPPET 1	Vårby Haga	Parkering	Solhagavägen 1,3	1965
MYRSTUGUBERGET 12	Vårby Haga	Bostäder, boendeenhet och grundskola	Örbrinken 6-10	1989
SKEPPET 4	Vårby Haga	Bostäder	Botkyrkavägen 7	1960
ÄNGSGÅRDEN 1	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 34-40	1973
ÄNGSGÅRDEN 3	Vårby Gård	Bostäder och förskola	Bäckgårdsvägen 20-24	1972
ÄNGSGÅRDEN 4	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 12-18	1972
ÄNGSGÅRDEN 6	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 2-6	1974
ÄNGSGÅRDEN 7	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 21-39	1974
ÄNGSGÅRDEN 8	Vårby Gård	Bostäder	Mogårdsvägen 3-19	1974
ÄNGSGÅRDEN 2	Vårby Gård	Bostäder	Bäckgårdsvägen 26-32	1973

* Avser indexerad grundhyra. ** Innehåller taxeringstyp Specialenhet.

LÄGENHETER		NORMHYRA, KR/KVM, 3 ROK 77 KVM	LOKALER		TOTAL UTHYRBAR YTA	TOTALT HYRES- VÄRDE 2018 TKR	TAXERINGS- VÄRDE TKR	SPECIAL- ENHET**	TOMT- AREAL	UPPLÄTELSE- FORM
ANTAL	YTA		ANTAL	YTA						
54	3 072	947	4	1 617	4 689	3 927	30 885	3 810	Äganderätt	
54	3 072	950	2	109	3 181	3 209	23 343	2 609	Äganderätt	
54	3 236	1 043	7	427	3 663	3 954	27 378	2 785	Äganderätt	
54	3 072	1 041	2	202	3 274	3 677	25 701	2 314	Äganderätt	
54	3 257	1 034	1	58	3 315	3 625	25 859	2 703	Äganderätt	
								725	Äganderätt	
101	6 409	1 056	23	720	7 129	8 023	56 941	3 320	Äganderätt	
106	6 218	1 069	23	488	6 706	7 455	52 683	2 898	Äganderätt	
107	6 359	1 083	8	312	6 671	7 466	53 710	3 814	Äganderätt	
109	6 911	1 060	7	178	7 089	7 694	56 232	3 518	Äganderätt	
							8 450	8 207	Äganderätt	
58	4 374	1 095	9	1 096	5 470	6 139	44 709	13 911	Äganderätt	
54	3 072	1 041	2	97	3 169	3 521	25 289	2 974	Äganderätt	
99	7 070	984	7	1 484	8 554	8 172	60 124	11 623	Äganderätt	
86	5 154	990	8	557	5 711	5 912	42 911	9 640	Äganderätt	
108	7 990	988	4	409	8 399	8 156	60 345	9 586	Äganderätt	
100	7 331	984	5	167	7 498	7 376	55 108	8 960	Äganderätt	
189	12 813	971	4	339	13 152	12 889	97 104	15 574	Äganderätt	
195	13 002	967	6	234	13 236	12 917	96 913	17 441	Äganderätt	
122	9 002	986	11	312	9 314	9 133	68 210	13 974	Äganderätt	





HUGE BOSTÄDER AB ÅRSREDOVISNING 2018

PRODUKTION

Spoon

FOTOGRAFER

Ola Jacobsen: *sid. 1, 8-11, 14, 16, 22, 26, 28, 32, 36, 40, 46, 47, 53, 96-97*
Erik Ardelius: *sid. 8-9, 38-39*
Carla Lomakka: *sid. 9, 37*
Christian Gustavsson: *sid. 10*
Johan Marklund: *sid. 6, 19, 44*
Banfa Jawla: *sid. 21, 34*
Samuel Unéus: *sid. 29, 35, 49-50*

ILLUSTRATION

Martin Thelander: *sid. 5, 25, 70-71, 76-77, 82-83, 90-91*
Ivan Åkerberg: *sid. 30*

ÖVRIGA BILDER

KF: *sid. 23*
Liljewall arkitekter: *sid. 24*
Skanska: *sid. 26*
Diakrit international LTD: *sid. 26-27*
Gustavsbergs Porslinsfabrik: *sid. 32*
Pressbild: *sid. 33*
Shutterstock: *sid. 54*

TEXT

Cristina Gonzalez Pons
Louise Lorander
Elisabeth Norling
Ellinor Dässman
Karin Aase: *sid. 22-23, 35-36, 51*
Erik Ardelius: *sid. 39*
Emma Löf Hagström: *sid. 29, 34*

TRYCK

Trydells Tryckeri





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