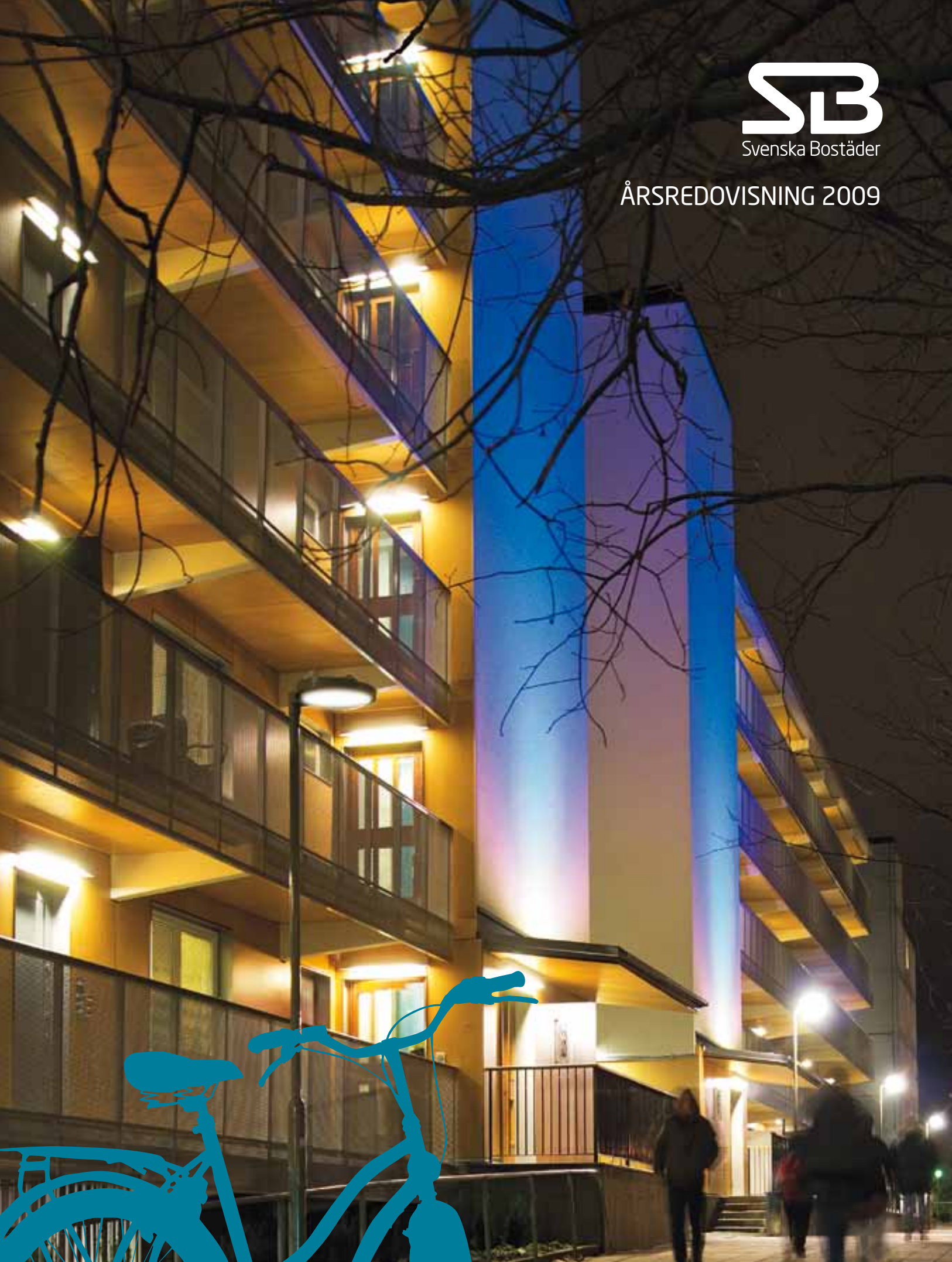




Svenska Bostäder

Svenska Bostäder har varit med och skapat nya bostadsområden och hem till stockholmarna ända sedan 1944. Runt 66 000 stockholmare bor i någon av våra 31 544 hyreslägenheter. I vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende.

Svenska Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Vårt dotterbolag Stadsholmen förvaltar 1 652 hyreslägenheter. Stadsholmens fastigheter tillhör stadens allra finaste kulturarv.

Vi har också fem köpcentrumanläggningar och 4 333 lokaler som rymmer kontor, butiker, restauranger, daghem, skolor, vårdanläggningar och lager.

INNEHÅLL

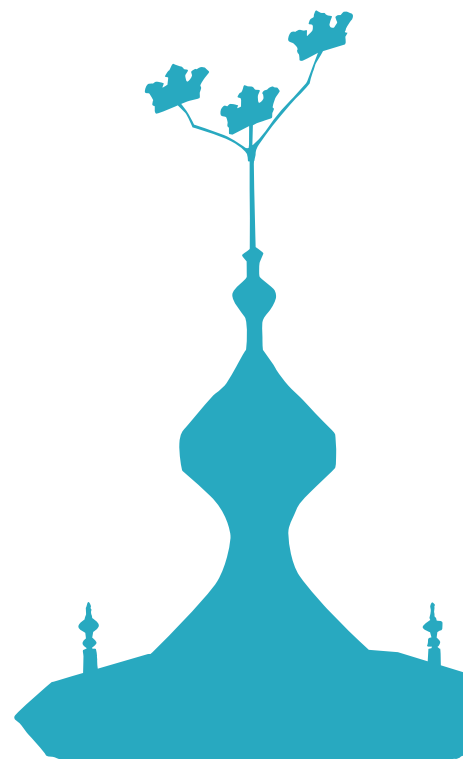


Som ett första steg i Järvalyftet har Svenska Bostäder renoverat två hus på Bergengatan i Husby. Husen har tilläggsisolerats och putsats om. De gamla loftgångsräckena i plåt har bytts ut till räcken i frostat glas. Ny belysning ökar trivselen och tryggheten. Även omslagsbilden är från samma fastighet.

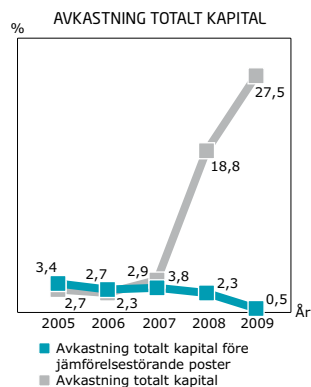
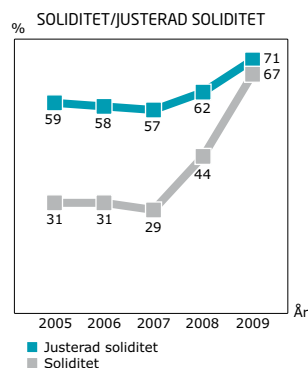
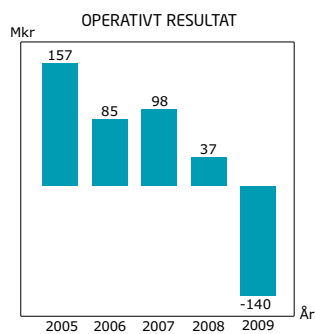
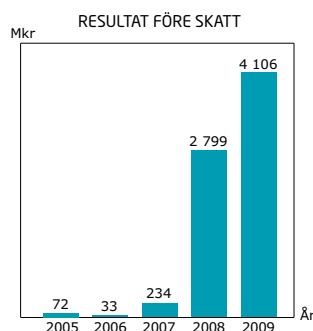
AB Svenska Bostäder
Box 95, 162 12 Vällingby
Telefon: 08-508 370 00
E-post: info@svenskabostader.se
www.svenskabostader.se

Produktion FWD Reklambyrå AB. **Tryck** Åtta45.
Fotografer Thomas Hellsing, Peter Lydén,
Martin Runeborg, Michelle Sundelin, Lars Tengbjörk,
Stefan Bohlin, Binge Eliasson, Peter Rutherford

Sammanfattning och nyckeltal	4	Ekonomi	45
VD har ordet	6	Ekonomisk utveckling	45
Ägarkrav, mål och strategier	8	Fastighetsvärde	45
		Finansiering	49
Marknad och kunder	12	Möjligheter och risker	50
Bostadsmarknaden	12	Prognos 2010	52
Affärsområde Järva	16	Förslag till vinstdisposition	53
Affärsområde Västerort	17	Femårsöversikt	54
Affärsområde Innerstaden	18	Resultaträkningar	56
Affärsområde Kärntorp	19	Kommentarer till resultaträkningar	57
Affärsområde Sydvest	20	Balansräkningar	59
Affärsområde Stadsholmen	21	Kommentarer till balansräkningar	60
Lokalmarknaden	22	Kassaflödesanalyser	61
		Kommentarer till kassaflödesanalyser	62
Fastighetsutveckling	24	Förändringar i eget kapital	63
Investeringar	24	Noter	64
Nyproduktion av bostäder	24	Revisionsberättelse och granskningsrapport	71
Förvärv	26	Definitioner	72
Ombyggnad och underhåll	26	Försäljningar	73
Utveckla ytterområdena	28		
SB Bredband	29	Fastighetsförteckning	75
Försäljningar	30		
Bostadsrättsombildningar	30	Karta över fastighetsbeståndet	
Fastighetsförsäljningar	31		
		Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 8-71 förutom prognos 2010 på sid 52.	
Miljö	32		
Minimera klimatpåverkan	33		
Sund inomhusmiljö	35		
Fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen	36		
Bra och miljöeffektiv avfallshantering	37		
Miljörevisioner	37		
Organisation, ledning och medarbetare	39		
Organisation och ledning	39		
Medarbetare	41		
Styrelse	43		
Företagsledning	44		
Ledande befattningshavare	44		



SAMMANFATTNING OCH NYCKELTAL 2009



Viktiga händelser 2009

- >> Svenska Bostäder satsade totalt 1 761 mkr på upprustning, underhåll och ombyggnad av fastigheter, gårdar, områden och stadsdelar.
- >> Svenska Bostäder började bygga 230 nya lägenheter. 127 av dessa byggs i den nya stadsdelen Annedal i Bromma.
- >> 78 fastigheter med 4 026 lägenheter såldes till bostadsrättsföreningar.
- >> 4 048 lägenheter i Farsta, Farsta strand, Hökarängen, Fagersjö och Tallkrogen såldes till AB Familjebostäder.
- >> Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 2,75 procent från den 1 februari 2009. Höjningen varierade beroende på område och fastighet.
- >> Inom Järvalyftet inleddes dialoger med de boende i Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta. Järvaborna lämnade cirka 30 000 synpunkter, förslag och idéer.
- >> I samverkan med hyresgästerna påbörjades ombyggnaden av 15 gröna gårdar.
- >> 25 nya gårdsföreningar bildades av hyresgäster i olika områden.
- >> Alla hyresgäster bjöds till en familjedag på Skansen med bland annat musik och underhållning för både stora och små.
- >> Drygt 900 barn och ungdomar deltog i Svenska Bostäders sommaraktiviteter som erbjöd bland annat fotbolls-, basket- och friidrottsskola till förmånliga priser.
- >> 131 ferieungdomar sommarjobbade och gjorde extra fint på gårdar och i bostadsområden.
- >> All IT ska outsourcas inom Stockholms stad enligt ett beslut i kommunfullmäktige. Svenska Bostäder var först ut bland bolagen.
- >> Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm kom överens om en ny, framtida modell för hyressättning, Stockholmsmodellen.

Uthyrning

- >> Den genomsnittliga lägenhetshyran var 988 kronor per kvadratmeter (958).
- >> Samtliga lägenheter var uthyrda.
- >> Omflyttningen i bostäder ökade till 9,5 procent (8,4).
- >> Den genomsnittliga lokalhyran var 1 164 kronor per kvadratmeter (1 179).
- >> Vakansgraden för lokaler var 5,9 procent (5,0).

Ekonomi

- >> Omsättningen minskade till 3 068 mkr (3 367).
- >> Operativt resultat uppgick till -140 mkr (37).
- >> Resultatet före skatt ökade till 4 106 mkr (2 799).
- >> Direktavkastningen uppgick till 4,4 procent (6,1).
- >> Fastighetsbeståndets värde var 38,4 mdkr (41,1).
- >> Investeringarna minskade och uppgick till 1 852 mkr (2 554).
- >> Soliditeten ökade till 67 procent (44).

Medarbetare

- >> Antalet anställda uppgick till 398 (416).
- >> Nöjd medarbetarindex ökade till 701 (678).
- >> Sjukfrånvaron uppgick till 3,6 procent (3,9).

Utblick 2010

- » Underhållstakten ökar rejält för andra året i rad. Realisationsvinster från fastighetsförsäljningar och satsningen från Stockholms stad Stimulans för Stockholm, används under de kommande åren till att successivt rusta upp fastigheter, områden och stadsdelar.
- » Företagets mål är att börja bygga 800 nya lägenheter under året.
- » Inom Järvalyftet fortsätter upprustningen av lägenheter, hus och gårdar. Arbetet med trygghetsåtgärder, energibesparingar, egenförsörjning och genomförandet av de boendes förslag från Järvalialogen fortgår.
- » Söderortsvisionen går in i ett intensivt skede, bland annat med en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens lägenheter.
- » Arbetet med att sänka energiförbrukningen har fortsatt hög prioritet. Uppföljning och styrning av energiflöden i realtid fortsätter.
- » Satsningen på gårdsupprustningar fortsätter. 15 gårdsombyggnader ska påbörjas. Även anläggning av en park i Skärholmen kommer att påbörjas under våren och färdigställas under 2011.
- » Under året väntas bredbandsutbyggnaden vara genomförd i samtliga bostadsområden.
- » En gemensam internkö bildas för Svenska Bostäders, Familjebostäders och Stockholms hems hyresgäster. Internkon administreras av Stockholms Stads Bostadsförmedling. Även studentlägenheterna förmedlas via Stockholms Stads Bostadsförmedling.
- » Bostadshyrorna höjs med i genomsnitt 1,93 procent från den 1 april 2010. Höjningen varierar beroende på område och fastighet.
- » Arbetet med ombildning till bostadsrätter fortsätter under året.

NYCKELTAL¹⁾

	2009	2008	2007	2006
Antal fastigheter	752	887	948	945
Antal lägenheter	31 544	38 654	43 434	43 725
Omsättning, mkr	3 068	3 367	3 414	3 245
Driftnetto, mkr	629	877	852	659
Operativt resultat	-140	37	98	85
Resultat före skatt, mkr	4 106	2 799	234	33
Soliditet, %	67,0	43,6	28,8	30,7
Direktavkastning, %	4,4	6,1	6,2	5,3
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 903	13 154	13 602	12 440
Marknadsvärde fastigheter, mkr	38 410	41 132	47 428	44 948
Vinst, sålda fastigheter, mkr	4 232	2 569	669	8
Investeringar, mkr	1 852	2 554	2 480	2 352
Underhåll, mkr	782	620	779	886
Antal anställda vid årets slut	398	416	522	525

1) Definitioner sidan 72



Svenska Bostäder byggde om 15 gårdar under 2009. Tanken är att de ombyggda gårdarna ska bli som gröna vardagsrum för hyresgästerna – oavsett ålder.

VD HAR ORDET



Det gångna året har präglats starkt av den rådande bank- och finanskrisen. De räntesänkningar som avslutade 2008 har fortsatt och riksbankens styrränta har fallit till historiskt låga nivåer. I lågkonjunktens fotspår ser vi vikande sysselsättning och höga arbetslöshetstal, där den svenska verkstadsindustrin drabbats mycket hårt och då i synnerhet bilindustrin.

Stockholmsregionen har relativt sett klarat situationen bättre än andra delar av landet, även om fallande skatteintäkter, inte minst beroende på skatteutjämnings-systemet, slår hårt mot Stockholms stad. Det finns många tecken på att lågkonjunktplanen utmen full återhämtning lär trots allt dröja.

Stimulans för Stockholm

Som ett led i att mildra lågkonjunktens verkningar och snabbare genomföra nödvändiga upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har Stockholms stad beslutat att anslå sammanlagt 8 mdkr till bostadsbolagen över perioden 2009-2013. För Svenska Bostäders del handlar det om totalt 4 mdkr, eller 800 mkr per år.

De extra medlen tillsammans med ordinarie budgeterade åtgärder, innebär att vi nu rustar upp vårt bestånd med 2 mdkr årligen. Det är den största satsningen i bolagets historia. Normalt berörs drygt 14 700 lägenheter av årliga underhålls- eller ombyggnadsinsatser i någon form. För 2010 innebär stimulanspaketet sammanlagt att ytterligare cirka 11 750 lägenheter kommer att beröras av åtgärder under 2010.

Stimulanspaketet innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäder färdigställer nu Stockholms första passivhus med hyresrätt i Hökarängen och ombyggnader på Järnvägfältet har så höga miljömål att de ingår i regeringens stora projekt Hållbara städer.

Järvalyftet och Söderortsvisionen

En av de största utmaningar vi har är att genomgripande rusta upp, förbättra och investera i de stora miljonprogramsområdena. Programmen går under rubrikerna

Järvalyftet och Söderortsvisionen. Vi medverkar i Söderortsvisionen tillsammans med våra systerbolag i staden, men vårt största ansvar ligger i Järvalyftet som berör Stockholms nordvästra förorter.

Det har funnits många röster som hävdar att planerna för Järvalyftet inte tagit tillräcklig hänsyn till vad stadsdelarnas egna invånare tycker. En kritik som måste tas på allvar. Vi har därför i samarbete med alla övriga intressenter genomfört ett antal dialogveckor med boende och verksamma i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta. Vi har sammanlagt fått in synpunkter från gott och väl 2-3 000 boende i varje stadsdel. I vårt kommande arbete ska dessa synpunkter vägas in och påverka i stort och smått. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort.

Mot den här bakgrunden var det också lätt att komma överens med de olika intressentgrupperna om såväl omfattning som hyressättning i det så kallade referenskvarteret som nu kommer rustas upp med byggstart i januari 2010.

Bostadsmarknad

Trots den pågående lågkonjunktens är inflyttningen till Stockholmsregionen fortsatt hög. Efterfrågan på bostäder i kombination med det låga ränteläget har lett till att delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Hushållens höga belåningsgrad är oroande inför väntade räntehöjningar. Somliga bedömare varnar för en fastighetsbubbla medan andra bedömare är betydligt mindre oroade. Hyressektorn på vår marknad bedöms emellertid entydigt som mycket stabil.

Under 2009 avstannade en stor del av nyproduktionen av bostadsrätter i Stockholm och flera projekt fördes över till hyresrätt. Denna typ av strukturella affärer kan säkerligen pågå ytterligare en tid men kommer sannolikt att avta i takt med att bostadsrättsmarknaden återhämtar sig under de närmaste åren.

En viktig fråga för bostadsmarknaden är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm. Den partssammansatta hyreskommittén har, med utgångspunkt från de boendes egna preferenser, utarbetat ett

nytt systematiskt fördelningssystem kallat "Stockholmsmodellen". Modellen genomgår nu en test- och simuleringsperiod med förhoppning om att den ska kunna ligga till grund för kommande års hyressättning.

Nöjda hyresgäster

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att leva upp till våra kunders förväntningar på ett bra boende med en hög grad av service. Det gäller oavsett om det är en bostads- eller lokalhyresgäst och oavsett om det är en ny eller trogen hyresgäst.

Vårt mål är att öka kundnöjdheten med drygt sex procent fram till 2012. De mätningar vi genomfört det senaste året visar att några områden är på god väg, men den totala kundnöjdheten bör öka. Som ett led i detta arbete startade vi under året en omfattande upprustning av lägenheter och fastigheter, införde förbättrade förvaltningsrutiner och ökade tillgängligheten.

För att också internt tydligt fokusera på det grundläggande förvaltningsuppdraget, har en samlad fastighetsavdelning bildats under året. Även lokalstrategi och uthyrning har förts samman i en egen avdelning.

Stadsholmen

Vårt dotterbolag Stadsholmen har ansvar för en viktig del av Stockholms kulturarv. Stadsholmen är det enda bostadsföretag i Sverige som har förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift. Fastigheterna har ett stort värde inte bara för bolaget och hyresgästerna, utan också för Stockholm och stockholmarna.

Att förvalta och underhålla ett bestånd med kulturhistoriskt värde kräver särskild hänsyn och kompetens. Till glädje för hyresgästerna och stockholmarna har Stadsholmen de senaste åren prioriterat underhållet högt. Företaget ökar underhållsinsatserna ytterligare under nästa år, där framför allt lägenhetsunderhållet nu står i fokus.

Aktiv fastighetsförvaltning

I bolagets ägardirektiv ingår att vi ska erbjuda våra hyresgäster möjlighet att köpa sin fastighet för ombildning till bostadsrätt.

Under 2009 har 78 fastigheter sålts med 4 026 bostäder, varav 2 756 i ytterstaden. Erbjudanden har också gått ut till ytterligare 36 fastigheter som kommer att behandlas under våren 2010.

Av koncernövergripande skäl har dessutom Svenska Bostäders bestånd i Farsta med totalt cirka 4 000 lägenheter överförs till Familjebostäder. Bakgrunden var främst att balansera resurser och volymer mellan Stockholms stads tre bostadsbolag.

Prognos

Sammanfattningsvis tycks vi långsamt vara på väg ut ur en mycket djup finansiell kris med efterföljande lågkonjunktur.

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholmsregionen är och kommer sannolikt att förbli stark, dels beroende på stor inflyttning och dels på regionens relativa styrka. Övriga delar av fastighetsmarknaden visar tecken på återhämtning även om det finns viss fog för oro avseende hushållens belåningsgrad inför kommande räntehöjningar.

För Svenska Bostäders del innebär kommande år att vi förhoppningsvis kan få igång byggandet av nya bostäder i ökad omfattning. Upprustningsarbetet inom ramen för Järvalyftet torde komma in i ett allt mer aktivt genomförandeskede. Slutligen innebär ombildning till bostadsrätt och andra strukturella försäljningar att bolagets storlek minskar.

De stora beståndsförändringarna till trots, förblir Svenska Bostäder Sveriges största kommunala bostadsbolag med en dominerande ställning i Stockholmsregionen. Med detta följer ett stort ansvar för hyresgäster, branschutveckling, nyproduktion och upprustning, ett ansvar som vi ska göra vårt yttersta för att leva upp till.



Pelle Björklund



Konstnären Johan Ström har designat fem självlysande jättekottar vid Stora Sällskapetets väg i Bredäng. På kvällar och nätter lyser de upp och ökar trivselen. Gården har också fått nya sittgrupper, gångvägar och planteringar samt en ny lekplats.

ÄGARKRAV, MÅL OCH STRATEGIER



Att kunna påverka sitt boende är viktigt för trivselen. Därför bjuds boende in att delta i planeringen när gården ska rustas upp.

Svenska Bostäder är ett kommunägt företag med uppgift att vara till nytta för Stockholm och stockholmarna. Bolaget ska bidra med attraktiva hyreslägenheter och lokaler samt vara en viktig del i bostadsförsörjningen för att stärka Stockholms konkurrenskraft.

Idag konkurrerar alla fastighetsföretag på i huvudsak lika villkor men i några avseenden har kommunala bolag andra förutsättningar än privata företag.

Allmännyttans hyror utgör norm för övriga fastighetsägare. Därför spelar Svenska Bostäder en särskild roll för hyressättningen. En annan skillnad är att de allmännyttiga företagen följer lagen om offentlig upphandling och tillämpar offentlighetsprincipen.

Ägarkrav

Ägarkraven för Svenska Bostäder fastställs av Stockholms kommunfullmäktige och av styrelsen för Stockholms Stadshus AB och utgår från de övergripande inriktningsmålen för mandatperioden.

AB Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för

sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

Ägardirektiv för 2010-2012

- >> bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- >> bereda möjlighet för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- >> aktivt bidra till investeringar i ytterstaden samt fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- >> fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- >> fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- >> kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd
- >> fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- >> se över möjligheten att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamheten
- >> gemensamt för bostadsbolagen gäller även att samordna de interna bytesköerna i samarbete med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB samt att delta i bildandet av gemensam förmedling av studentlägenheter.
- >> resultatet efter finansnetto ska uppgå till -150 mkr för år 2010, 0 mkr för 2011 och 0 mkr för 2012.

MÅLDOKUMENT SVENSKA BOSTÄDER

Indikator/nyckeltal	Utfall 2008	Mål 2009	Utfall 2009	Mål 2010	Mål 2012
Finans					
Superdriftnetto, kr/kvm	508	536	502	542	685
Kund					
Kundindex	76	77	75	78	80
Trädgårdsindex	72	73	74	76	80
Medarbetare					
Värdeskapande index, NMI	678	690	701	710	725
Samhälle					
Värmeanvändning, kWh/kvm	183	172	175	170	158
Inomhusmiljöindex	74	84	82	87	93
Påbörjade lägenheter	348	800	230	800	800

Verksamhetsstyrning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, kärnvärden och övergripande mål och strategier omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Kunden står i fokus och företaget ökar ansträngningarna för valfrihet och inflytande, med den grundläggande förutsättningen att basförvaltningen ska fungera. Att hela tiden utvecklas och möta våra kunders krav är vår viktigaste uppgift.

Affärsidé

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

Vision, mål och strategier

Vår vision – Värden för dig – utgår från våra kärnvärden, konkretiserade i måltal som vi ska förverkliga genom ett antal övergripande strategier.

Kärnvärden, övergripande mål

Hemkänsla - trivsel och omtanke

Vår främsta uppgift är att ge våra kunder förutsättningar att skapa sig ett hem, där kunden trivs och vill stanna kvar. Vi ska erbjuda trivsamma och trygga fastigheter och gårdar, visa omtanke i vår kundrelation och ge våra kunder inflytande över boendet.

Mål 2010 (utfall 2009)

>> Att nå 78 procent (75) nöjda kunder i kundindex i den årliga servicebarometern.

Grönska - ger liv åt gården

Vi ska utveckla våra gårdar till vackra och lustfyllda vardagsrum. Vi ska erbjuda trivsamma lek- och uteplatser där människor kan mötas och vi ska hålla våra gårdar välskötta för trygghetens skull. Vi ska bli kända som Stockholms grönaste hyresvärd.

Mål 2010

>> Att nå 76 procent (74) nöjda kunder i trädgårdsindex i servicebarometern.

Affärsmannaskap - stärker vårt företag

Vi ska lära känna våra kunder, utveckla hyresrätten enligt deras önskemål och lära oss ta betalt för vad som efterfrågas. Vi behöver visa handlingskraft, anamma ett kvalitetssäkrande arbetssätt och arbeta resultatorienterat och förebyggande. Vi mäter effektiviteten i fastighetsförvaltningen i superdriftnetto som är intäkter minus kostnader för drift, skötsel och administration av våra fastigheter.

Mål 2010

>> Ett superdriftnetto på 542 kronor per kvadratmeter (502).

Miljöomsorg - vi ska göra skillnad

Som Sveriges största bostadsföretag har vi både ett ansvar och en möjlighet att verka för ett hållbart samhälle. Vi ska arbeta aktivt för att skydda miljön, hushålla med resurser och minimera vår miljöpåverkan. Vi ska ställa krav på våra leverantörer och samarbeta med våra kunder för att motivera dem att leva mer miljövänligt i sin vardag. Svenska Bostäder ska upplevas som det bästa miljövalet.

Mål 2010

>> Fjärrvärmeanvändningen ska högst uppgå till 170 kWh/kvm (175).

>> Inomhusmiljöindex ska uppgå till 87 (82).

Andra fokusområden

Nyproduktion

En hög takt i nyproduktionen är ett uttalat ägarkrav. Vi uppnår kravet på 3000 nya lägenheter under mandatperioden genom att bygga i genomsnitt 800 lägenheter per år.

Mål 2010

>> Att påbörja byggnation av 800 lägenheter (230).





Svenska Bostäder vill erbjuda kunderna trivsamma och trygga fastigheter och gårdar.

Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga. Bolagets bestånd i många stadsdelar behöver nyproduktion och förtätningsbebyggelse som en del i en strategi att utveckla stadsdelarna. Företaget kommer att verka för en fortsatt hög nyproduktionstakt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och egen mark.

Svenska Bostäder har under 2009 påbörjat nybyggnation av 230 bostadslägenheter. Målsättningen om 800 påbörjade lägenheter har således inte uppnåtts. Bedömningen är att vi inte heller för år 2010 kommer att nå målet om 800 lägenheter om inte ett antal fastighetsaffärer med externa aktörer kan genomföras. Nyproduktionsvolymen har minskat på grund av försenade starter och nedlagda projekt.

Stockholms första passivhus för hyresrätter, kvarteret Blå Jungfrun, färdigställs under 2010. Bolaget fortsätter under 2010 satsningen på lågenergihus i ett antal kommande projekt. Intresset för energieffektiva bostäder förväntas fortsätta under 2010, då Stockholm blir Europas första miljöhuvudstad. Svenska Bostäders målsättning är att vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor.

Storsatsning på underhåll och ombyggnad

Den systematiska upprustningen av bolagets bestånd inom en tioårsperiod har påbörjats med synliga resultat i både hus och utomhusmiljöer. En förutsättning för att nå målen avseende energianvändning, kundnöjdhet och superdriftnetton är att Svenska Bostäder kan genomföra de planerade fasadupprustningarna med tilläggsisolering.

Projektvolymen har utökats under 2009 med draghjälp av Stimulans för Stockholm, med tidigareläggning av projekt och högre takt i projektverksamheten. Bolagets normaliserade underhållsvolym har under året utökats med drygt 300 mkr, medan investeringsvolymen i ombyggnad har utökats med drygt 200 mkr.

Bolaget har som ambition att ta ett helhetsgrepp på samtliga fastigheter, kvarter och stadsdelar. Underhållsnivån lyfts generellt med fasader, installationer, lägenheter och gårdar, vilket också kommer att leda till lägre driftkostnader, lägre energianvändning och bättre fastigheter ur teknisk och miljömässig synvinkel. Satsningen

på standardhöjning och trygghetsåtgärder skapar även större kundnytta.

En företagsövergripande strategi för att möta det uppdämda behovet av lägenhetsunderhåll arbetas fram. I Järvaområdet sker en offensiv satsning och bolaget kommer nu att arbeta med en företagsövergripande modell med tre olika alternativ för lägenhetsunderhåll. Med utgångspunkt i kundfokus och affärsmässighet kommer vi alltid att kunna erbjuda våra kunder en valmöjlighet.

Medarbetare

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att nå uppsatta mål. Svenska Bostäder mäter årligen index i en medarbetarundersökning. Måttet visar hur vi trivs med våra arbetsuppgifter och vår arbetsplats.

Mål 2010

» Att nå ett medarbetarindex på 710 (701).

Svenska Bostäders förmåga att snabbt anpassa organisation och kompetens till omvärlden och ägarnas krav på företaget är kanske den viktigaste förutsättningen för en effektiv verksamhet. Det personalpolitiska arbetet ska präglas av långsiktighet men också av snabba åtgärder för anpassning till konjunkturläge och andra förutsättningar på arbetsmarknaden.

För att attrahera bra medarbetare ska Svenska Bostäder erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor, bra ledarskap och goda utvecklingsmöjligheter samt en arbetsmiljö som är sund och stimulerar till goda arbetsinsatser. Bolaget har en låg sjukfrånvaro och ska fortsätta ha det. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbetet mot framförallt långtids-sjukskrivningar fortsätter att påverka i positiv riktning.

Samtliga medarbetare ska ha planerings- och utvecklingssamtal, där företaget säkerställer verksamhetsstyrning och uppföljning på individnivå.

Ombildning till bostadsrätt

Samtliga inkomna intresseanmälningar i Svenska Bostäder och Stadsholmen är behandlade i respektive styrelse. Målsättningen är att bolaget under första halvåret 2010 ska ha avslutat samtliga ärenden där erbjudanden lämnats. Under 2009 har 4 026 bostadslägenheter ombildats till bostadsrätt.

Övergripande strategier

Detta ska vi göra för att nå målen:

- » lära känna våra kunder bättre
- » uppmuntra till boinflytande
- » öka tryggheten i våra områden
- » skapa gröna gårdar
- » aktivt verka för en bättre miljö
- » utveckla ytterområdena
- » satsa stort på underhåll
- » bygga för stockholmarna
- » bli en affärspartner för våra kommersiella kunder
- » bygga en ny företagskultur

Inom en rad områden pågår olika projekt, både stora och små. Företagets viktigaste strategiska projekt är:

Järvalyftet

Järvalyftet är företagets största och viktigaste utvecklingsprojekt, där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp ska öka attraktiviteten och tryggheten i området. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. Projektet och metoden ska fungera som förebild för andra utsatta områden.

Under första halvåret 2009 genomfördes arbetet i ett idé- och strategiskede utifrån ett fastighetsägarperspektiv och kommunfullmäktiges uppdrag i Vision Järva 2030. Jämte uppstart av konkreta byggprojekt har dialoger inletts med boende och verk samma i stadsdelarna för inhämtning av ytterligare synpunkter och kunskap. Utifrån detta fördjupas nu idé- och strategiarbetet och fastighetsägarfrågor jämkas och samordnas med hyresgästernas önskemål och stadens övergripande ambitioner.

Arbetet med trygghetskartläggningar och trygghetsåtgärder samt frågor kring egenförsörjning fortsätter. Genomförda trygghetsenkäter visar på en mycket positiv utveckling i området, speciellt vad gäller Svenska Bostäders hyresgäster.

Svenska Bostäder sprider positiva erfarenheter från Järvalialogerna genom seminarier, information och fortsatta samarbeten. Dialogsatsningarna i Järvaområdet har även kommit att involvera övriga kommunala bostadsbolag i området.

Bolaget kommer att ta tillvara de goda exemplen från Järva i arbetet med Söderortsvisionen, där de planerade dialogveckorna i söderförort under 2010 är ett exempel.

Söderortsvisionen

Inom ramen för Söderortsvisionen kommer en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens lägenheter att genomföras. Arbetet har redan påbörjats med energisparåtgärder, trygghetsåtgärder, gårdsupprustningar och mer generellt underhåll. Medborgardialoger har startat på initiativ av stadsdelsförvaltningarna och bostadsbolagen kommer att genomföra boendediologer under våren 2010.

Boinflytande

Boinflytande är ett viktigt instrument för ökad kundnöjdhet och affärsmässighet. Svenska Bostäder samarbetar sedan 2007 med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Genom ett tilläggsavtal med resurser avsatta för detta ändamål, kan företaget erbjuda hyresgäster möjlighet att utifrån egna idéer sätta personlig prägel på boendet. Det är även viktigt att framhålla att grunden för boinflytandet uppstår i det dagliga mötet hyresgäst – bovärd och miljövärd.

Under 2009 har det startats 20-talet nya boinflytandeprojekt, med alla affärsområdena representerade. Sedan 2007 har det startats 100-talet projekt inom Svenska Bostäder. Utöver detta har försöket med så kallade SB-volontärer resulterat i 20-talet aktiva volontärer. Målsättningen för 2010 är att vårda och bevara befintliga projekt samt att initiera 10–15 nya hyresgästdrivna projekt. Antal SB-volontärer ska öka med 50 procent och det ska finnas volontärer i alla affärsområden.

Minskad värmeanvändning, Fastighetsautomation

Ett långsiktigt arbete har inletts för att revidera målbilden för värmeanvändningen fram till 2020. Målet för 2010 är nu satt till 170 kWh/m². Nya energimål för perioden 2011–2020 sätts efter genomgång av vårt bestånd, studier av möjliga åtgärder och med hänsyn till planerade ombyggnader och kommande energieffektiv nyproduktion. Till hjälp för Svenska Bostäders arbete kommer vi framöver att få statistik via vår nya energiportal som är ett delresultat av bolagets fastighetsautomationsprojekt – Ductit. Energiportalen kommer att ge företaget bättre möjlighet att identifiera högförbrukare och ge snabb information för optimering av den dagliga driften i våra fastigheter. Arbetet med energi-

besiktningar, återvinningsåtgärder samt effektivisering av drift och driftorganisation fortsätter.

Bolaget har beviljats stöd från Delegationen för Hållbara städer för en unikt omfattande energisatsning på Järvaområdet. Energianvändningen för de aktuella husen bedöms därigenom kunna reduceras till hälften från och med år 2014. Husen kommer att isoleras och få nya fönster med energiglas. Värmen ur fränluften ska återvinnas. Andra åtgärder är exempelvis satsning på energisnål LED-belysning och individuell mätning av vatten.

Pilotprojekt Nyttit

Svenska Bostäder har i uppdrag att ta fram ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av varmvatten för hyresgästen.

Systemet innehåller funktioner som gör det möjligt att kommunicera, påverka sin egen förbrukning av varmvatten och el samt öka kundens upplevda trygghet. Nyttit-plattformen innehåller många viktiga funktioner som bland annat kan underlätta övergången till IP-TV. Pilotprojektet, som ska vara klart under första halvåret 2010, är tänkt att utgöra basen i ett beslutsunderlag inför en eventuell storskalig utrollning i hela beståndet.

Bredband

Utbyggnaden av bredband går 2010 in på sitt sista år och omfattar nu även lägenhetsnät. Nätet blir en del av en plattform för utveckling av nya boende- och fastighetsägartjänster som ökar komforten, tryggheten och servicen. Projektet med bredbandsutbyggnaden har tre viktiga mål: att slutföra utbyggnaden enligt tidplan och budget, att öka anslutningsgraden samt att etablera en fungerande nätförvaltning.

Trädgård och yttre boendemiljö

Ett av företagets varumärke ska vara "de gröna, vackra och välskötta gårdarna" och gårdslyftet inleddes under 2007. Kartläggning av gårdarna fortsätter. Under 2010 ska genomgripande gårdssatsningar genomföras inom alla affärsområden. Som en del i Söderortsvisionen planeras en större gårdsanläggning i Skärholmen 2010–2011. Skötselfrågor kommer att vara ett prioriterat område under 2010.

MARKNAD OCH KUNDER



Inför ombyggnaden av en gård får de boende svara på enkäter. De bjuds också in till ett samrådsmöte om hur gården ska utformas. På många håll är barnen med och tycker till om vilka lekredskap som ska finnas.

Byggandet av nya bostäder i landet och i Stockholmsregionen har stannat av något som en följd av den försvagade svenska ekonomin. Efterfrågan på hyresrätter i Stockholm är dock fortfarande hög och Svenska Bostäder har under 2009 bidragit med 914 nya hyreslägenheter.

BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden i Sverige

Det mesta tyder på att botten i konjunkturen nåddes under året och att Sveriges ekonomi är på väg att återhämta sig från den negativa utveckling som har präglat marknaden sedan i början av 2008. De svenska företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget har blivit mer positiv under året. Samtidigt ökar den öppna arbetslösheten i landet, och den förväntas att stiga ytterligare under 2010.

Det låga ränteläget håller i sig. I juli 2009 sänkte Riksbanken reporäntan till 0,25 procent och så sent som i december beslutades att räntan ska ligga kvar på den låga nivån. Det är osäkert när räntan kommer att stiga och hur snabbt. Men troligt är att en återgång till mer normala räntenivåer upp mot 4 procent är att vänta senast 2012. Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara stark i stora delar av landet. Dels beroende på den låga bolåneräntan, dels för att hushållens disponibla inkomst efter skatt har ökat.

Antalet byggstarter av bostäder på nationell nivå var mycket lågt under 2009 jämfört med tidigare år, men Boverket spår fler startade byggprojekt under 2010. Totalt påbörjades byggandet av 15 250 lägenheter i landet under 2009, vilket är en minskning med 30 procent jämfört med 2008.

Bostadsmarknaden i Stockholm

Befolkningen i Stockholms län ökade med 37 919 personer under 2009, vilket motsvarar knappt hälften av Sveriges befolkningstillväxt. Antalet personer som flyttar till Stockholm från resten av landet överstiger antalet utflyttade stockholmare

med 24 547. Efterfrågan på bostäder följer befolkningskurvan och de kommande tio åren beräknas stadens folkmängd att öka med 89 500 personer. Bostadsrättspriserna i Stockholms län har stigit med 19 procent under det gångna året, och en bostad kostar i genomsnitt 33 700 kronor per kvadratmeter i Stockholms län.

Den ökande befolkningen ställer fortsatta krav på en hög takt beträffande bostadsbyggande. Under 2009 påbörjades 2 673 nya bostäder i Stockholms stad, jämfört med 3 333 stycken 2008. Av de påbörjade bostäderna var cirka 1 770 hyresrätter, varav cirka 1 300 inom allmännyttan.

Hyresmarknaden i Stockholm

Förutsättningarna för hyresrättsbyggandet har förbättrats i vissa avseenden, med lägre byggpriser som en följd av lågkonjunkturen och möjligheter att köpa projekt som var planerade som bostadsrätter. De kommunala hyresvärdarnas byggambitioner begränsas dock i viss mån av svårigheter att erhålla markanvisningar och av planprocessen i övrigt.

Andelen hyresrätter i förhållande till det totala antalet bostäder inom Stockholms stad har minskat till 45 procent. Under året har 8 281 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter, samtidigt har 2 079 nya hyresrätter färdigställts inom staden.

Antalet köande hos Stockholms Stads Bostadsförmedling uppgick per årsskiftet till 287 000 personer, vilket är en ökning med 11 procent under 2009. Av dessa räknas en dryg femtedel som aktiva i sitt bostadssökande. Bostadsförmedlingen har förmedlat drygt 9 000 lägenheter under året och det är i nivå med rekordåret 2006. Kötiden för att erhålla en lägenhet varierar stort beroende på lägenhetsstorlek,

hyresnivå och framför allt område. Den genomsnittliga kötiden var 5,5 år under 2009. För många av de nyproducerade hyresrätterna krävs det relativt kort kötid.

Uppgifter från Bostadsförmedlingen visar att en lägenhet i innerstaden i snitt kräver 10–12 års kötid. I närförort är den genomsnittliga kötiden 6–8 år och i övriga områden uppgår den till 4–5 år.

Svenska Bostäder på Stockholms bostadsmarknad

Svenska Bostäder är Stockholms största bostadsbolag med 31 544 lägenheter i beståndet inklusive kategoribostäder. Det utgör 7 procent av samtliga bostäder inom Stockholms stad och drygt 16 procent av hyresrätterna. Fastigheternas karaktär och skick varierar stort i bolaget, men majoriteten av beståndet, omkring 60 procent, är byggt mellan 1950 och 1974.

Svenska Bostäders lägenheter omfattar allt från ett rum och kök till åtta rum och kök, även om de vanligaste lägenhetsstorlekarna är två eller tre rum och kök.

Bolagets bestånd har minskat med 8 077 lägenheter under 2009. 4 026 lägenheter har sålts till bostadsrättsföreningar och 4 048 lägenheter i Farsta övergick till Familjebostäder i augusti. Under samma period färdigställdes 914 nyproducerade lägenheter. En stor del av dessa är belägna inom affärsområde Kärrtorp, bland annat i Enskededalen, Hammarbyhöjden och Bagarmossen. Intresset för de nya lägenheterna har varit stort med många intresseanmälningar och fullt uthyrda projekt vid inflyttning.

Det finns ingen vakans gällande lägenheterna, samtliga lediga objekt har hyrts ut genom internköen eller Stockholms Stads Bostadsförmedling. Från och med den 20

BOSTADSBESTÅNDET I STOCKHOLM

2009-12-31	2009 Antal	2009 procent	2008 procent
Kommunala hyresrätter	79 191	19	22
Övriga hyresrätter	112 126	26	26
Bostadsrätter	189 790	45	42
Småhus	44 175	10	10
Totalt	425 282	100	100

FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLMS STAD, BOSTÄDER

2009-12-31	Tkvm	Antal lgh
Svenska Bostäder, AB	2 137	31 544
Stockholmshem, AB	1 662	26 994
Familjebostäder, AB	1 460	22 964
Micasa Fastigheter AB	565	8 757
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	469	6 764
Wallenstam Byggnads AB, Lennart	296	4 732
Mattsson Fast. AB, Einar 1)	299	4 160
Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov	231	3 195
HSB Stockholm Ek För	145	2 839
Wallfast AB/Soya 1)	170	2 350
Stena Fastigheter AB	150	2 030
Ikano Fastigheter AB	128	1 781

1) inkl systerbolag Källa: Byggstatistik AB

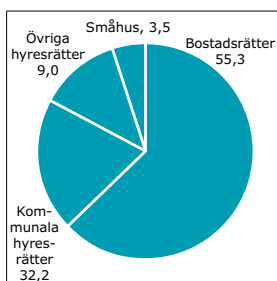
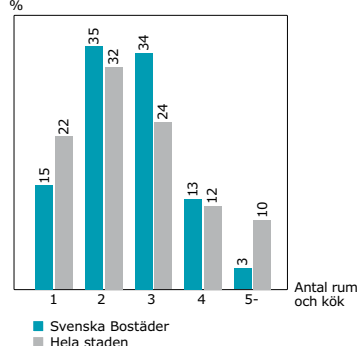
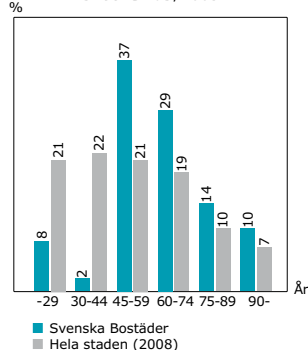
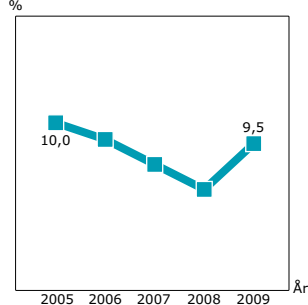
SVENSKA BOSTÄDERS BESTÅND

2009-12-31	Antal	procent
Lägenheter	29 804	94,5
Radhus	94	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	430	1,4
Studentbostäder	845	2,7
Seniorbostäder	371	1,2
Totalt	31 544	100,0



Vid infarten till bostadsområdet Dalen har de gamla parkeringshusen fått lämna plats till två nya fastigheter. Husen bildar en vacker entré till området. Balkongräckena av glas ökar ljusinsläppet samtidigt som dekorationen med gröna blad minskar insynen.



NYPRODUKTION AV BOSTÄDER
I STOCKHOLM 2009, %BESTÅND EFTER
LÄGENHETSSTORLEK, 2009BESTÅND EFTER
BYGGPERIOD, 2009OMFLYTTNING
I SVENSKA BOSTÄDER

januari 2010 kommer Svenska Bostäders interna byteskö att slås samman med Familjebostäders och Stockholmshems internköer. Lediga lägenheter i alla tre bolagen förmedlas framöver via Bostadsförmedlingen.

Förutom traditionella hyreslägenheter, förvaltar bolaget även 845 studentlägenheter, 371 seniorbostäder och 430 lägenheter i kollektivhus. Även förmedlingen av studentlägenheter har övertagits av Bostadsförmedlingen den 20 januari 2010 och därmed upphör Svenska Bostäders studentkö.

Hyressättning

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen inför 2009 gav en tvåårig överenskommelse som skulle innebära en genomsnittlig hyreshöjning för 2010 om 1,99 procent. Hyresgästföreningen begärde dock under hösten 2009 omförhandling, vilket resulterade i en överkommen hyreshöjning med 1,93 procent från den 1 april 2010.

Hyreshöjningen fördelas genom tre olika nivåer inom intervallet 1,39–2,74 procent. Den lägsta nivån gäller för Järva, Bredäng och Skärholmen och den högsta hyreshöjningen sker i innerstaden och Hammarby Sjöstad. Den mellersta nivån, 1,99 procent, omfattar resten av ytterstaden samt närförorterna. Hyran för bilplatser och garage höjs med 1,99 procent från den 1 februari 2010.

Konkurrenter

Hyresrätten i Stockholms stad är attraktiv och hyresvärdarna har ett stort kundunderlag. Det gör att systerföretagen inom Stockholms stad, Familjebostäder och Stockholmshem, ses som samarbetspartners snarare än konkurrenter. Bolagen agerar gemensamt i många frågor och utbyter erfarenheter över företagsgränserna. Svenska Bostäder strävar samtidigt efter att vara den mest attraktiva hyresvärden i Stockholm. Vi verkar därför för

att upprätthålla den positiva konkurrensen mellan bolagen och jämföra våra resultat med varandra.

Privata hyresvärdar, byggherrar och bostadsrättsföreningar kan också ses som konkurrenter, men med olika roller på Stockholms bostadsmarknad. Svenska Bostäder siktar på att erbjuda ett boende där kvaliteten är minst lika hög som hos andra fastighetsägare och bland övriga boendeformer.

Trogna och nya hyresgäster

Den 31 december 2009 bodde det 66 454 personer i Svenska Bostäders lägenheter och snittytan per boende inom beståndet är 68 kvm. Hyresgästerna är en heterogen grupp och demografin skiftar stort beroende på bostadsområde. De senaste tio åren har andelen äldre hyresgäster minskat. 12 procent av de boende är över 65 år och 21 procent är barn under 16 år.

Av våra hyresgäster har drygt en tredjedel bott i samma lägenhet i över tio år. Andelen som har bott kortare tid än två år är 22 procent.

Under 2009 flyttade 3 800 nya hyresgäster in i våra lägenheter, varav drygt 900 i nyproduktion. Den totala omflyttningen uppgick till 9,5 procent. Av de lediga lägenheterna förmedlades 30 procent via den interna byteskön och resterande genom Bostadsförmedlingen. Omflyttningen bland våra studentlägenheter är betydligt högre, över 30 procent.

Hyresgästernas trivsel

Varje år tillfrågas en tredjedel av hyresgästerna om hur de upplever sitt boende och Svenska Bostäders service. Företaget AktivBo utformar och sammanställer enkäten (Customer Score Card), som i år delades ut personligen av hela företagets personal. 67 procent av de tillfrågade hyresgästerna svarade på enkäten, vilket ger ett omfattande underlag för analys av resultatet.



Hyresgästernas trivsel är generellt sett hög, 87 procent svarar att de trivs bra eller mycket bra med Svenska Bostäder som hyresvärd. Över 90 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd. I övrigt sammanfattas hyresgästernas omdöme i ett så kallat Kundindex. Det innefattar alla frågor som rör servicen samt själva produkten, det vill säga lägenheten. Kundindex uppgick 2009 till 75 procent, vilket är något svagare resultat än 2008. Gällande Trädgårdsindex, som omfattar sex frågor om utemiljön, har andelen nöjda kunder ökat en procentenhet till 74 procent. Sammanfattningsvis upplevs en förbättring gällande exempelvis informationsfrågor och städning av gård och närmiljö. Däremot upplever de boende ökat missnöje bland annat med tillsynen av allmänna utrymmen och lägenhetens temperatur under vintertid.

2012 års mål är att såväl Kundindex som Trädgårdsindex ska uppgå till 80. För att nå det jobbar hela personalen kontinuerligt med uppföljning av kundenkäten och anpassar arbetsinsatserna efter hyresgästernas önskemål.

Kommunikation

Den dagliga kontakten med hyresgästerna står framför allt bovärdarna för, och till viss del också övrig personal på affärsområdet. Utöver den personliga kontakten, informeras hyresgästen löpande om vad som händer i området och fastigheten via blad i trapphuset eller i brevlådan.

På ett mer övergripande plan sker kommunikationen genom vår webbplats svenskabostader.se som i snitt har cirka 80 000 besökare per månad, samt hyresgästtidningen Goda Grannar med fem nummer per år.

Hyresgästerbudanden

Kärnan i Svenska Bostäders produkt utgörs av allt som är kopplat till hyresgästernas boende. Vår målsättning är att erbjuda en god basförvaltning, en trygg boendemiljö samt en hög servicenivå.

Utöver grundprodukten har Svenska Bostäder stora möjligheter att erbjuda mervärden och hitta attraktiva samarbeten med tanke på det stora antalet hyresgäster. Företaget utnyttjar på det sättet sin storlek och skapar "det lilla extra" för sina kunder till en rimlig kostnad.

Ett exempel på detta är att Svenska Bostäder arrangerar sommaraktiviteter

tillsammans med nio idrottsföreningar runt om i Stockholm. Bolaget subventionerar avgifterna med upp till 75 procent för hyresgästernas barn. Ett bra lokalt samarbete mellan bolaget och föreningarna har visat sig vara värdefullt i andra frågor. Till exempel har föreningarna hjälpt till med utdelning av hyresgästtidningen och med städdagar i våra områden.

Den 23 maj återupprepade vi konceptet "Vårvimmel" från 2008, denna gång på Skansen. Evenemanget besöktes av 3 500 personer, och de bjöds på ett antal aktiviteter runt om på området såsom tävlingar och allsång. Bolaget hade ett tält på plats där vi informerade och tog emot synpunkter om företagets alla pågående satsningar och projekt.

Svenska Bostäders hyresgäster erbjuds även en mycket förmånlig hemförsäkring via Trygg-Hansa. Denna kan tecknas i samband med inflyttning eller när som helst under boendetiden.

Boinflytande

För att ta till vara det stora engagemang som finns bland de boende har Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm slutit ett avtal som grund för ett utvecklat boinflytande. Ambitionen är att knyta ihop den traditionella förvaltningen med inflytande från hyresgästerna för att på så sätt skapa hemkänsla på hyresgästernas egna villkor och samtidigt skapa goda relationer. Boinflytande är en viktig grund för att känna delaktighet i sitt boende vilket är en förutsättning för trygghet och trivsel.

Inom ramen för denna satsning finns möjlighet för hyresgästerna att starta gårdsföreningar, eller så kallade lokala arbetsgrupper, och erhålla finansiellt stöd för verksamheten. Under 2009 har det bildats 25 gårdsföreningar, vilket innebär att det nu finns 92 aktiva sådana totalt. Även befintliga lokala hyresgästföreningar har anammat möjligheten att utveckla det egna boendet och erhållit medel för olika boinflytandeprojekt. Exempel på aktiviteter som ryms inom ramen för nystartade gårdsföreningar är trädgårdsarbete, upprustning av lekplatser, grillträffar, gemensamt gym, nattvandring och andra motionsgrupper.



I slutet av maj besökte drygt 3 500 personer "Vårvimmel" på Skansen, Svenska Bostäders hyresgästdag. Där bjöds på olika aktiviteter, tävlingar och allsång. Deltagarna fick också information om bolagets olika satsningar och projekt.



Större delen av bostäderna på Järvafältet är från miljonprogrammet. Nu behövs omfattande underhåll på fastigheter och gårdar. Under året har boende och verksamma deltagit i dialogdagar om hur stadsdelen ska utvecklas på bästa sätt.

AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA

Svenska Bostäder förvaltar totalt 5 615 bostäder inom affärsområde Järva, varav 185 är studentbostäder och 28 är seniorbostäder. Affärsområdet omfattas av fastigheter i Husby, Akalla, Kista, Rinkeby och Tensta. Husen är framför allt byggda mellan åren 1969 och 1975. 18 procent av Svenska Bostäders bostäder finns inom affärsområde Järva och bolaget har en marknadsandel på 22 procent av det totala antalet bostäder i området.

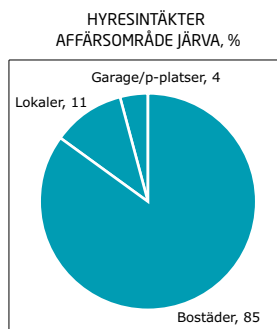
Bostäder och fastighetsägare

Av bostäderna inom affärsområdet är 61 procent hyresrätter, vilket är högre än snittet för staden. Under 2009 har 133 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i de aktuella stadsdelarna. Det har inte färdigställts några nyproducerade lägenheter under året.

Av hyresrätterna ägs 56 procent av de kommunala bostadsbolagen. I övrigt utgör bostadsrätter 33 procent och småhus 6 procent av bostäderna. Antalet rumsenheter per lägenhet i flerbostadshus i Järva är 3,51.

Efterfrågan och omflyttning

I snitt krävs det 4 år i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö för att erhålla en hyresrätt i området, vilket är lägre än genomsnittet. Längst kötid krävs till de lägenheter som är belägna i Kista. Omflyttningen hos Svenska Bostäder uppgår i affärsområde Järva till 9,8 procent. Totalt har 351 lägenheter förmedlats till nya hyresgäster, 36 procent av dessa via Svenska Bostäders interna byteskö.



De boende

Det bor 62 614 personer i de aktuella stadsdelarna vilket är ett snitt på 0,68 personer per rumsenhet. Trångboddheten är således högre inom Järva jämfört med Stockholm totalt. Den öppna arbetslösheten uppgick i oktober till 7,7 procent, framför allt är sysselsättningen lägre i områdena Tensta och Rinkeby.

Nyproduktion och underhåll

Svenska Bostäder har inte färdigställt några nya bostäder i Järva under 2009, men produktionen av 31 nya lägenheter i Tensta har påbörjats, i Kvarteret Toftinge på Tensta Allé. Det är en gavelpåbyggnad på befintliga huskroppar och inflyttning beräknas ske under hösten 2010.

Omfattande underhållsåtgärder kommer att genomföras inom affärsområdet de närmaste åren. Det handlar framför allt om stambyten, fasadrenoveringar samt upprustning av allmänna utrymmen och utemiljöer. Under 2009 påbörjades bland annat flera gårdsrenoveringar. Dessutom har bolaget totalrenoverat omkring 200 bostäder i Husby och Akalla som var evakuerade sedan tidigare. I Tensta och Rinkeby har snart samtliga trappuppgångar och källarutrymmen rustats upp för ett tryggare boende.

BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA*

2009-12-31	
Antal lägenheter	5 487
Antal boende	19 458
Barn under 16 år, %	27,1
Personer över 65 år, %	7,0
Antal rumsenhet/lägenhet	3,55
Antal boende/rumsenhet	0,74
Omflyttning 2009, %	9,8
* exkl. kategoribostäder	

EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	855	343
Driftkostnad	481	223
Underhållskostnad	497	230
Driftnetto	-236	-109

AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT

Vid årsskiftet 2009/2010 hade Svenska Bostäder 7 926 lägenheter i Västerort varav 135 i kollektivhus och 95 är seniorboenden. Svenska Bostäders bestånd inom affärsområdet utgörs framför allt av fastigheter i Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg, de flesta byggda på 1950-talet. Av Svenska Bostäders alla bostäder står affärsområdet för 25 procent med en marknadsandel på 24 procent av samtliga bostäder i området.

Bostäder och fastighetsägare

Andelen hyresrätter i området är 59 procent, vilket är högre än snittet för staden. Antalet ombildade hyresrätter till bostadsrätt uppgick till 921 stycken 2009. Under samma period har 31 nyproducerade lägenheter färdigställts, samtliga är bostadsrätter. Jämfört med 2008 har således andelen hyresrätter inom affärsområdet minskat något.

De kommunala bostadsbolagen står för 68 procent av hyresrätterna i Västerort. 24 procent av bostäderna i området är bostadsrätter och 17 procent är småhus. Inom affärsområdet uppgår antalet rumsenheter per lägenhet till 3,25.

Efterfrågan och omflyttning

En genomsnittlig kötid om 4,7 år krävs för att erhålla en hyresrätt i Västerort via Bostadsförmedlingen. Jämfört med genomsnittet i hela Stockholm ligger det nå-

got lägre. De mest attraktiva områdena med hänsyn taget av kötider är Riksby och Solhem. Svenska Bostäder har en omflyttningsgrad på 11,8 procent inom området och det har tecknats 741 nya kontrakt under 2009. Av dessa lägenheter har 34 procent förmedlats via Svenska Bostäders interna byteskö.

De boende

I snitt bor det 0,52 personer per rumsenhet i affärsområdet. Det totala antalet invånare i de aktuella stadsdelarna är 59 879. Andelen som saknar arbete är 4,9 procent.

Nyproduktion och underhåll

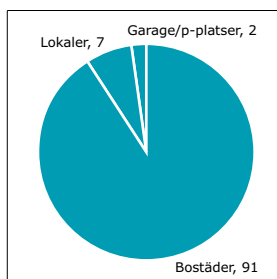
Under våren 2009 var det inflyttning i 40 nya lägenheter i kvarteret Inköpschefen i anslutning till Vällingby City. Dessutom fortsatte byggandet av kvarteret Kontorskylten på grannfastigheten, som omfattar tre höghus med totalt 133 lägenheter.

Stora insatser görs inom affärsområdet på att rusta upp våra befintliga fastigheter och gårdar. I Grimsta och i Vällingby har det under året bland annat genomförts fasadrenoveringar med fönster- och balkongbyten samt tilläggsisolering av fasad och tak. Samtidigt vidtas många åtgärder för att förbättra den upplevda tryggheten i områdena med nya passersystem och trygghetsskapande åtgärder.



De flesta flerfamiljshusen i Västerort byggdes under 1950-talet. Husen byggdes i samklang med naturen. Det populära huset på bilden ligger i Hässelby Strand med Mälarens friluftsbad och naturskyddsområdet i Grimsta inpå knuten. Endast en parkväg skiljer det från vattnet.

HYRESINTÄKTER
AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT, %



BOENDE OCH UTRYMME
AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT*

2009-12-31	
Antal lägenheter	7 696
Antal boende	14 857
Barn under 16 år, %	18,5
Personer över 65 år, %	12,8
Antal rumsenhet/lägenhet	3,42
Antal boende/rumsenhet	0,56
Omflyttning 2009, %	11,8
* exkl. kategoribostäder	

EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 008	545
Driftkostnad	367	216
Underhållskostnad	175	103
Driftnetto	408	241



Det är stor spridning på Svenska Bostäders fastigheter i innerstaden, både geografiskt och när det gäller byggår. Kvarteret Riddarsporren i Vasastaden byggdes i början av 1980-talet.

AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN

Antalet lägenheter i Innerstaden som förvaltas av Svenska Bostäder uppgår till 5 633, varav 603 är studentlägenheter, 231 är ungdomsbostäder och 217 lägenheter är i kollektivhus. Fastigheterna är relativt utspridda geografiskt, men är framför allt belägna på Södermalm, i Vasastaden, på Gärdet och i Hammarby Sjöstad. Även byggnadsåren varierar stort inom affärsområdet och de flesta hustyper är representerade. I Innerstaden uppgår Svenska Bostäders marknadsandel till 3 procent av bostäderna totalt. Av bolagets alla bostäder, finns cirka 18 procent inom affärsområdet.

Bostäder och fastighetsägare

Hyresrätter utgör 38 procent av bostäderna i Innerstaden, vilket är en lägre andel jämfört med resten av staden. 3 452 lägenheter har omvandlats till bostadsrätter i Innerstaden under 2009. Antalet färdigställda nyproducerade lägenheter i Innerstaden under året uppgick till 1 062 stycken, och av dessa är 333 hyresrätter. Jämfört med föregående år har andelen hyresrätter av det totala antalet bostäder minskat inom affärsområdet.

Omkring 19 procent av hyresrätterna inom området förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätter utgör 61 procent av bostäderna i Innerstaden. I snitt är antalet rumsenheter per lägenhet 3,13 vilket är lägre än i övriga affärsområden.

Efterfrågan och omflyttning

Den genomsnittliga kötiden i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö för att erhålla en hyresrätt i Innerstaden är drygt

nio år. Längst kötid krävs till lägenheterna i Gamla Stan och på Östermalm. Omflyttningen i Svenska Bostäders lägenheter inom affärsområdet var 8,3 procent under 2009 exklusive kategoribostäderna. Totalt förmedlades 744 lägenheter till nya hyresgäster och 31 procent av dessa via Svenska Bostäders interna byteskö.

De boende

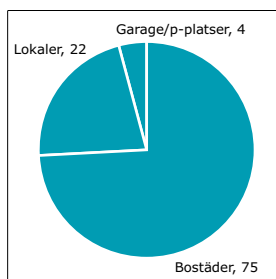
I genomsnitt bor det 0,52 personer per rumsenhet och totalt uppgår invånarantalet till 308 709 personer i Innerstaden. Den öppna arbetslösheten uppgick i oktober till 2,4 procent.

Nyproduktion och underhåll

Under 2009 har Svenska Bostäder hyrt ut 41 nyproducerade lägenheter i kvarteret Smedsbacken på Gärdet, samt 139 lägenheter i kvarteret Medevi Brunn i Vasastaden.

Ett flertal av Svenska Bostäders fastigheter i Innerstaden kommer att genomgå totalupprustningar de kommande åren. I kvarteret Drakenberg 14 på Södermalm har bolaget påbörjat en omfattande renovering av 238 lägenheter och allmänna utrymmen under 2009. Arbetet med fastigheten kommer att pågå till 2012 och omfattar även garage och utemiljön. Dessutom genomförs det stambyten kontinuerligt inom affärsområdet. Bland annat slutförs stambyte av 108 lägenheter i kvarteret Fikonet 8 under 2010.

HYRESINTÄKTER
AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN, %



BOENDE OCH UTRYMME
AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN*

2009-12-31	
Antal lägenheter	4 599
Antal boende	8 778
Barn under 16 år, %	14,3
Personer över 65 år, %	16,9
Antal rumsenhet/lägenhet	3,59
Antal boende/rumsenhet	0,53
Omflyttning 2009, %	8,3
* exkl. kategoribostäder	

EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 124	468
Driftkostnad	376	194
Underhållskostnad	162	84
Driftnetto	511	264

AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP

Affärsområde Kärrtorp omfattar huvudsakligen bostäder i Bagarmossen, Björkhamnen, Enskededalen, Hammarbyhöjden och Kärrtorp. Svenska Bostäder förvaltar totalt 4 468 lägenheter i dessa områden, av dessa är 27 seniorbostäder. En stor del av beståndet är byggt under 1940- och 1950-talet. Svenska Bostäders marknadsandel är 17 procent av samtliga bostäder i områdena och av bolagets bostäder finns 14 procent inom affärsområdet.

Bostäder och fastighetsägare

Av samtliga bostäder i de aktuella stadsdelarna står hyresrätten för 53 procent av bostäderna. Intresset för ombildning har varit stort inom affärsområdet och totalt har 1 064 hyresrätter sålts till bostadsrättsföreningar under 2009. Under samma period har det färdigställts 602 nya lägenheter i området och av dessa var knappt 400 hyresrätter.

Bostadsrätter utgör 39 procent och småhus 8 procent av bostäderna i området. Av hyresrätterna förvaltar de kommunala bostadsbolagen cirka 53 procent av lägenheterna. Antalet rumsenheter per lägenhet är 3,21.

Efterfrågan och omflyttning

Lägenheterna i de aktuella områdena har en kötid hos Stockholms Stads Bostadsförmedling som i genomsnitt uppgår till 5,9 år. Längst kötid krävdes det under året till lägenheterna i Björkhamnen. Svenska Bostäders omflyttning i området under

2009 uppgick till 8,7 procent. Av det totala antalet förmedlade lägenheter, 702 stycken, förmedlades 21 procent via Svenska Bostäders interna byteskö.

De boende

I stadsdelarna som hör till affärsområdet bor det 48 717 personer, vilket innebär 0,53 personer per rumsenhet i genomsnitt. 1 oktober var den öppna arbetslösheten 3,6 procent.

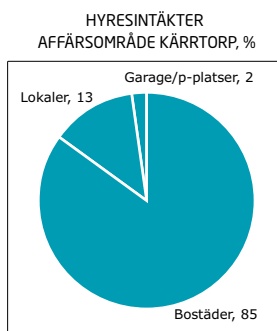
Nyproduktion och underhåll

En stor del av Svenska Bostäders färdigställda nyproduktion under 2009 ligger inom affärsområdet. Totalt har 363 lägenheter blivit klara för inflyttning, fördelat på sex olika projekt. De nya fastigheterna ligger i Kärrtorp, Bagarmossen, Hammarbyhöjden och i Enskededalen. Även kvarteret Blå Jungfrun i Hökarängen, ett projekt som omfattar de första hyresrätterna byggda med passivhusteknik, har under året tillförts affärsområdet. Uthyrningen av de lägenheterna påbörjades i slutet av året och inflyttning kommer att ske under våren och sommaren 2010.

Vid sidan av nyproduktionen genomförs flera större ombyggnader i området. Stambytten utförs löpande efter en fastställd tidplan och exempelvis på Långskärsvägen i Kärrtorp utför bolaget även tilläggsisolering och fönsterbyten på fastigheterna. Under 2009 har också omfattande gårdsupprustningar inletts i Kärrtorp, Bagarmossen och Enskededalen.



I affärsområde Kärrtorp finns många lägenheter från 1940- och 1950-talet. De senaste åren har området kompletterats med 363 nya lägenheter. Kvarteret Näringsministern i Bagarmossen blev inflyttningsklart i november.



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP*

2009-12-31

Antal lägenheter	4 468
Antal boende	9 059
Barn under 16 år, %	19,5
Personer över 65 år, %	12,0
Antal rumsenhet/lägenhet	3,64
Antal boende/rumsenhet	0,56
Omflyttning 2009, %	8,7

* exkl. kategoribostäder

EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 004	347
Driftkostnad	373	153
Underhållskostnad	131	54
Driftnetto	417	171



Svenska Bostäder har påbörjat upprustningen av miljonprogrammet i affärsområde Sydvest. På många ställen rustas gårdar och fastigheter upp samtidigt.

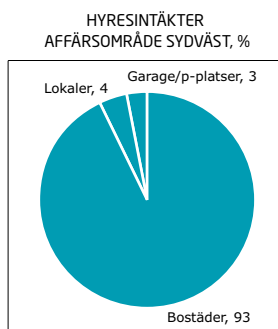
AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST

Fastigheterna som hör till affärsområde Sydvest är geografiskt utspridda i flera av de södra förorterna inom Stockholms stad. I Bredäng, Skärholmen och Vårberg är Svenska Bostäders hus framför allt byggda på 1960-talet och i Hagsätra och Rågsved uppfördes fastigheterna i slutet av 1950-talet. Bolaget äger även spridda fastigheter i bland annat Hägersten, Liljeholmen, Mälarhöjden, Solberga och Västberga. 20 procent eller totalt 6 250 bostäder av Svenska Bostäders fastighetsbestånd hör till affärsområdet, där bolaget har en marknadsandel på cirka 12 procent av samtliga bostäder i områdena. Av dessa utgörs 44 lägenheter av seniorboenden, 78 lägenheter i kollektivhus och 57 är studentbostäder.

Bostäder och fastighetsägare

Hyresrätter utgör 55 procent av det totala antalet bostäder inom affärsområdet. Under 2009 har 1 182 lägenheter ombildats från hyresrätter till bostadsrätter. Antalet nyproducerade färdigställda lägenheter i området är 1 508, varav 821 är hyresrätter.

Utöver hyresrätter utgör bostadsrätter 36 procent och småhus 9 procent av samtliga bostäder i området. Cirka 49 procent av hyresrätterna ägs av de kommunala bostadsbolagen.



Efterfrågan och omflyttning

Kötiden hos Stockholm Stads Bostadsförmedling för att erhålla en hyresrätt i området varierar något beroende på stadsdel, i snitt under 2009 var den 5,2 år. Omflyttningen i Sydvest var 8,9 procent under året. 704 lägenheter förmedlades totalt till nya hyresgäster, varav 28 procent genom den interna byteskän.

De boende

Befolkningen i de aktuella stadsdelarna var vid årsskiftet 107 848 personer, och det innebär i genomsnitt 0,56 personer per rumsenhet. Den öppna arbetslösheten uppgick till 4,7 procent inom området.

Nyproduktion och underhåll

Under året har det flyttat in cirka 170 nya hyresgäster i nybyggda lägenheter i två färdigställda projekt som tillhör affärsområdet, kvarteret Reservaren i Liljeholmen och kvarteren Skohornet och Sylklacken i Solberga.

Renoveringsåtgärder av skiftande karaktär genomförs i hela området. Till de större ombyggnadsprojekten hör en totalrenovering av en fastighet på Gökholmsbacken i Rågsved och fasadrenoveringar, stambyten och gårdsupprustningar i flera fastigheter i Bredäng.

BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST*

2009-12-31	
Antal lägenheter	6 128
Antal boende	14 206
Barn under 16 år, %	22,9
Personer över 65 år, %	11,1
Antal rumsenhet/lägenhet	3,74
Antal boende/rumsenhet	0,62
Omflyttning 2009, %	8,9
* exkl. kategoribostäder	

EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	939	459
Driftkostnad	378	196
Underhållskostnad	281	145
Driftnetto	213	110

AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN

Stadsholmen är Svenska Bostäders dotterbolag som äger och förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bolaget, som lämnar separat årsredovisning, har egen styrelse och ett kulturhusråd som stöd och hjälp i antikvariska frågor. Beståndet omfattar för närvarande 276 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1 652 bostäder och 754 lokaler. Lägenheterna varierar i storlek från 14 till 432 kvm. Lokalerna hyrs ut till skiftande verksamheter, bland annat kontor, butiker, verkstäder, ateljéer, föreningsverksamhet och ambassader.

Ett antal byggnader har grunder från medeltiden även om flertalet i huvudsak är uppförda under 1700-talet. Även läge, standard och karaktär skiftar. Från små timrade omoderna byggnader i kulturresevat till palats. Flertalet finns i Innerstaden, framför allt på Södermalm men även i Gamla Stan, på Djurgården och på Östermalm. Dessutom förvaltar Stadsholmen ett fåtal fastigheter i förorter som Enskede, Farsta, Skärholmen, Ängby och Åkeshov.

De flesta fastigheterna motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen. Varje fastighet är unik och hanteras efter sina speciella förutsättningar och kräver därför specialistkompetens och anpassade lösningar.

Under 2009 har en fastighet sålts, Kista Gård 1, till Stockholms stad.

Efterfrågan och omflyttning

Lägenheterna är attraktiva, den genomsnittliga kötiden under 2009 i bostadsförmedlingens kö för en lägenhet hos Stadsholmen var 19 år. Omflyttningen uppgick under året till 6,4 procent. Totalt har 126 lägenheter förmedlats till nya hyresgäster.

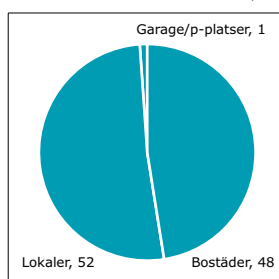
Underhåll

Stadsholmen har ett omfattande underhållsprogram. Bland annat planeras renoweringar av tak, fasader och fönster samt löpande lägenhetsunderhåll och andra tekniska upprustningar. Underhållskostnaderna utgör en stor del av budgeten. 2010 beräknas de uppgå till cirka 84 mkr, vilket är 33 procent av totalkostnaderna. För tio år sedan låg underhållskostnaden på en avsevärt lägre nivå, cirka 40 mkr vilket då motsvarade cirka 25 procent av totalkostnaden.



Stadsholmens gårdar är ofta små oaser och en del av det kulturhistoriska arvet. En trädgårdsarkivarie kartlägger gårdarna för att underlätta skötseln och arbetet med upprustningar.

HYRESINTÄKTER
AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN, %



BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN

2009-12-31

Antal lägenheter	1 652
Antal boende	2 999
Barn under 16 år, %	13,3
Personer över 65 år, %	18,9
Antal rumsenhet/lägenhet	3,47
Antal boende/rumsenhet	0,52
Omflyttning 2009, %	6,4

EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 086	121
Driftkostnad	468	92
Underhållskostnad	446	88
Driftnetto	173	34

LOKALMARKNADEN

Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler i city till lager och förråd i förorter. Företaget äger och förvaltar också köpcentrumläggningarna i Akalla, Dalen, Husby, Kärrtorp och Vällingby.

Ekonomiska förutsättningar

Det har startats färre företag under året i Stockholms län jämfört med föregående år, samtidigt har antalet konkurser ökat. Under andra kvartalet 2009, startades 20 procent färre företag och konkurserna ökade med 46 procent i Stockholms stad.

Detaljhandelns försäljning har till och med oktober månad 2009 ökat med 3 procent, jämfört med föregående år. Efter en väldigt svag inledning i början av året, har ökningen efter sommaren varit hög. Prognosen för privat konsumtion under nästa år är en ökning med 2,5 procent.

Stockholms lokalhyresmarknad

En tydlig och omfattande sysselsättningsökning i tjänsterelaterade branscher är en förutsättning för en positiv utveckling av hyresmarknaden med lägre vakanser och stigande hyresnivåer för kontor. På motsvarande sätt krävs en stark privat konsumtion inom detaljhandeln för att hyresmarknaden för butiker ska kunna utvecklas gynnsamt. Under 2009 har detta inte infriats. Lågkonjunkturen har justerat ner hyresnivåerna för kontorslokaler i framförallt de centrala lägena med cirka 5-10 procent sedan föregående år. Butikshyrorna har inte förändrats i samma utsträckning. Där är det framförallt utanför

centrala Stockholm i externa lägen som hyrorna har sjunkit.

Antalet outhyrda kvadratmeter har ökat både inom och utanför Stockholms stadskärna under 2009. Innanför tullarna är vakansgraden cirka 10,5 procent jämfört med cirka 8,5 procent föregående år. De norra förorterna har en vakansgrad på cirka 10 procent och de södra cirka 9,5 procent. Utbudet av kontorslokaler i Stockholm city ökar genom många om- och nybyggnadsprojekt.

Svenska Bostäders lokalbestånd

Svenska Bostäder äger och förvaltar 4 333 (5 005) lokaler med en total yta på 506 822 kvadratmeter (559 469), samtliga belägna i Stockholms stad. På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målsättningen är att erbjuda stockholmarna ändamålsenliga och prisvärda lokaler. Ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentra bidrar företaget till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö. Värdeutvecklingen i kringliggande bostadsfastigheter påverkas också positivt.

Centrumförnyelse

I Husby pågår en förnyelse av centrumanläggningen. Under året har bland annat ett nytt skyltprogram för butikerna tagits fram, och trygghetslarm har installerats för att ytterligare stärka grannsamverkan och tryggheten i centrum.

I Vällingby City har många aktiviteter genomförts under året för att återfå kundernas förtroende efter den omfattande om- och tillbyggnaden som slutfördes under 2008. Mycket har satsats på till exempel skollovsaktiviteter; isbana under vintern, basketplan på torget hela sommaren och skräckfilmsfestival under höstlovet. Många populära artister har också stått på modevaruhuset Kfems scen. Andra stora evenemang under 2009 var ettårsjubileet av det nya centralt samt de årligt återkommande Vällingbydagarna. Vällingby City omsatte 1 420 mkr under året (1 353). En ökning med 5 procent jämfört med föregående år.

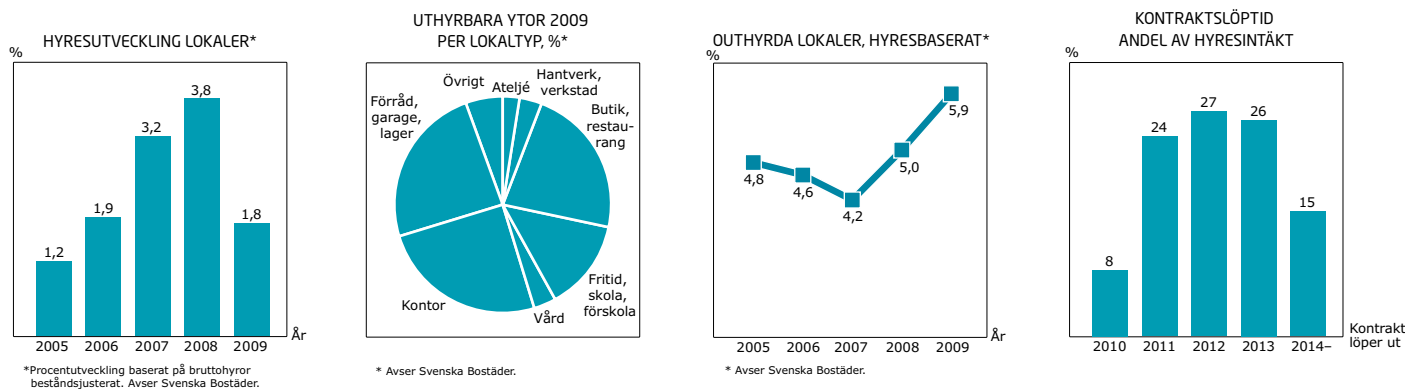
Kunder

Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Stockholms läns landsting, med bland annat vårdcentraler och läkarhus är den näst största kunden.

Hyrer och vakansgrad

Hyresnivåerna för kontorslokaler förväntas vara oförändrade under 2010. Däremot förväntas en något ökad vakansgrad i samtliga affärsområden förutom innerstaden som beräknas ha oförändrad vakansgrad. För butikslokaler förväntas oförändrade hyror och vakansgrader i samtliga affärsområden.

Vakansgraden bland Svenska Bostäders lokaler är fortsatt jämförelsevis låg. Andelen outhyrda lokaler i förhållande till de totala hyresintäkterna ligger på företagsnivå



på 5,9 procent (5,0). Bruttointäkterna per kvadratmeter visar en svagt negativ trend.

Kontraktens löptid

Merparten av lokalkontrakten löper på mellan tre och fem år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontraktstider för större strategiska lokaliseringar medan mindre lokalhyresgäster ofta har en kortare kontraktstid. För verksamheter med skräddarsydda lokaler, till exempel vårdcentraler, är hyresavtalen längre, ofta tio år.

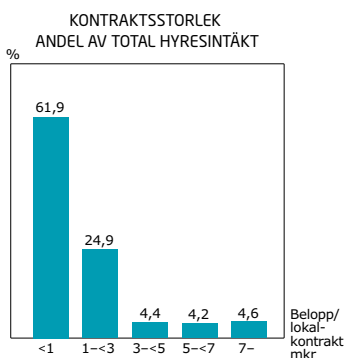
VAKANSGRAD LOKALER, HYRESBASERAT, DEC 2009

Affärsområde	%
Järva	10,7
Västerort	9,5
Kärntorp	7,4
Sydväst	11,6
Innerstaden	8,8
Stadsholmen	2,3
Vällingby C	5,7

FÖRÄNDRING I LOKALBESTÅNDET 2009*

	Antal lokaler	Yta m ²
Försäljning av fastigheter	-759	-53 596
Nyproduktion av lokaler	19	1 717
Förvärv	0	0
Övrigt	68	-768
Summa	-672	-52 647

*Avser Svenska Bostäder



Kommunikation med våra lokalhyresgäster

Svenska Bostäders bovärdar spelar en viktig roll i den dagliga kommunikationen mellan hyresgäst och hyresvärd. För kommunikation används också kundtidningen Goda Grannar och Svenska Bostäders webbplats. Lediga lokaler utannonserades under året på både den egna och på externa webbplatser.

I företagets centrumanläggningar arrangeras dialoger och samverkansgrupper av olika slag för att ta tillvara lokalhyresgästernas samlade kompetens och önskemål kring utveckling.

Risker

Den nya fastighetstaxeringen för nästa år, som baseras på toppåret 2008 års marknadsvärden, kan innebära att taxeringsvärdena ökar stort och därmed även fastighetsskatten. Det innebär kostnadsökningar för de flesta av företagets hyresgäster men också för Svenska Bostäder då företaget i många fall inte kan debitera skattekostnaden. På lång sikt kan detta innebära att företagets hyresintäkter sjunker.

TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER 2009

Hyresgäster	Intäkter, mkr
Stockholms Stad	58,8
Stockholms Läns Landsting	15,4
Coop Sverige	9,9
Axfood Sverige	9,4
Åhléns	8,1
H&M	6,2
ICA Sverige	6,1
Nordea	4,1
Stockholm Parkering	4,0
Stadium	3,6
Gina Tricot	3,4

Det "svävande" glastaket i Vällingby City ger skydd mot regn och snö. Det 170 meter långa och 26 meter breda taket svävar 14 meter över marken. Det har vunnit både svenska och europeiska Stålbbyggnadspriset.



FASTIGHETSUTVECKLING



Ett av Svenska Bostäders kärnvärden är Hemkänsla. Målet är att skapa trygga, lustfyllda och välkomnande hem där kunderna vill bo och leva.

Under året fortsatte Svenska Bostäder sitt arbete med omfattande upprustningsprogram och nyproduktion. Sammantaget innebär det en betydande förnyelse av vårt fastighetsbestånd på sikt. Samtidigt är intresset för ombildning till bostadsrätt fortsatt stort.

Svenska Bostäder har i uppdrag av ägaren, Stockholms Stadshus AB, att vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv, byten och försäljningar ska ske på affärsmässiga grunder för att bidra till blandade upplåtelseformer i stadsdelarna och skapa rationella förvaltningsområden. Befintliga fastighetsinnehav ska förädlas utifrån en långsiktig förvaltning och kundnytta med syfte att skapa en rimlig värdetillväxt och avkastning.

Under 2009 inledde Svenska Bostäder ett omfattande upprustningsprogram som kommer att utökas ytterligare under 2010. Den breda satsningen på upprustning, i kombination med nyproduktion, innebär en betydande förnyelse av fastighetsbeståndet på sikt.

Nyproduktionen kan ske genom förvärv av exploateringsfastigheter, markanvisningar från staden och kompletteringsbebyggelse på egen mark i befintliga områden. Även andra transaktioner kan bli aktuella i uppdraget att aktivt förvalta fastighetsportföljen.

Intresset för ombildning till bostadsrätt har varit fortsatt stort under 2009. Då alla intresseanmälningar nu är behandlade, är bedömningen att processen i allt väsentligt är avslutad till sommaren 2010.

INVESTERINGAR

Nyproduktion av bostäder

Under 2009 investerade Svenska Bostäder 871 mkr (1 525 mkr) i nyproduktion av bostäder. Sammanlagt 914 (409) lägenheter färdigställdes under året och 230 nya lägenheter påbörjades.

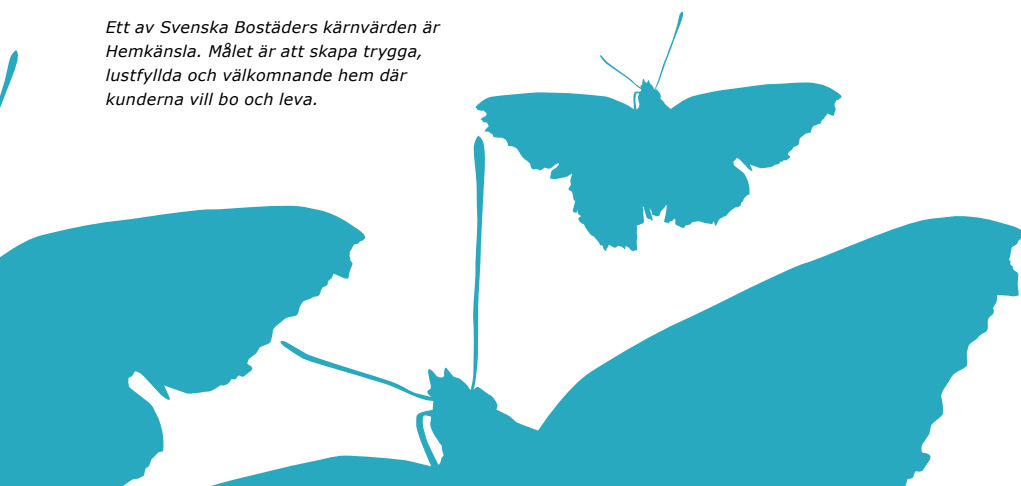
Stockholms stad planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad av staden och för närvarande har Svenska Bostäder egenutvecklade projekt som omfattar drygt 370 lägenheter som kan påbörjas under 2010. Svenska Bostäder har också ansökt om markanvisning i alla större planerade exploateringar i Stockholm som till exempel Västra Kungsholmen, Norra station, Hjorthagen, Årstafältet och Värtahamnen.

Marknadsläge

Under första halvåret 2009 var Sveriges byggbransch hårt drabbad av den rådande lågkonjunkturen. Byggandet och försäljningen av bostadsrätter i Stockholmsområdet låg på en relativt låg nivå, vilket påverkade upphandlingsläget positivt. Under hösten 2009 skedde en återhämtning i konjunkturen då byggandet och försäljningen av bostadsrätter tog fart igen.

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit fortsatt hög under 2009. Hittills har samtliga Svenska Bostäders nyproducerade lägenheter varit uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Majoriteten av lägenheterna förmedlas till köande i Stockholms Stads Bostadsförmedling. Idag står 287 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö.

Alla hyresgäster som flyttar in i en nybyggd lägenhet hos Svenska Bostäder har möjlighet att framföra sina synpunkter på lägenheten och den yttre miljön i en enkät som delas ut ett halvår respektive två



år efter inflyttning. Resultaten bidrar till att förbättra och utveckla de framtida bostadsprojektens innehåll och utformning.

Planprocesser och överklagande av planärenden

Svenska Bostäder planerar nybyggnad av bostäder i ett stort antal områden i Stockholm. Marknaden för nya bostäder finns i centrala lägen och i nära anslutning till service och kommunikation. Det är också här de flesta bostäder planeras och byggs. Planprocesserna kring bostadsbyggande har de senaste åren tenderat att dra ut på tiden. Förtätningsprojekt är ofta små men berör många sakägare i närområdet och överklagas ofta. En överklagan som går ända till regeringen kan fördröja ett projekt flera år. Under 2009 har två av Svenska Bostäders planerade projekt med totalt 210 lägenheter fördröjts på grund av överklaganden.

Energieffektiv nyproduktion

Stockholm har utnämnts till Europas Miljöhuvudstad 2010. I linje med Stockholms stads nya miljöprogram, fortsätter Svenska Bostäder sin påbörjade satsning på energisnåla fastigheter.

Hösten 2008 påbörjade Svenska Bostäder byggandet av Stockholms första passivhus med hyreslägenheter. Kvarteret Blå Jungfrun i Hökarängen består av 97 lägenheter där inflyttningen påbörjas i maj 2010. Ett passivhus behöver ingen värmeförsörjning med radiatorer utan värms upp av uppvärmd tilluft och av människorna som bor i huset samt värmestillskott från hushållsmaskiner och solinstrålning. Huset har extraisolerade ytterväggar, till- och frånluftssystem med värmeåtervinning, välisolerade fönster samt en bättre ljudklass än byggnorm. Energiförbrukningen ligger 50 procent under ett jämförbart hus i ordinarie nyproduktion och 59 procent under Boverkets rekommenderade värde.

NYPRODUKTION, FÄRDIGSTÄLLT UNDER 2009

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projekt-kostnad mkr	Hyres-intäkt/år mkr
Liljeholmen	Reservoaren 6	78	110	8,0
Farsta	Ekerö 7	71	139	7,3
	Nåttarö 1	125	245	12,8
Gärdet	Smedsbacken 36	41	98	4,4
Kärntorp	Agö 1	50	95	5,2
	Gåshällan 1	51	86	5,7
Enskededalen	Kolonistugan 1	57	120	6,4
	Kolonisten 1	64	134	7,2
Bagarmossen	Näringsministern 1	54	112	5,5
	Miljöministern 1	44	91	4,5
Solberga	Skohornet 1	75	133	7,6
	Sylklacken 1	22	39	2,2
Hammarby-höjden	Seminarieriet 1	31	67	3,5
	Triplexen 4	12	26	1,4
Vasastaden	Medevi Brunn 1	139	322	17,7
Summa		914	1 817	99,4

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2009-12-31

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projekt-kostnad mkr	Hyres-intäkt/år mkr
Vasastaden	Medevi Brunn 2	11	67	3,8
Vällingby	Kontorsskytten 8	131	249	13,6
Hökarängen	Blå Jungfrun 1	97	223	11,1
Tensta	Toftinge 2	31	49	2,7
	Vämlinge 1	54	73	4,4
Bromma	Kullagulla 1, Lasse Liten 1	127	323	16,8
Hammarby Sjöstad	Båtklubben 6	49	137	6,9
Summa		500	1 121	59,3

BYGGSTARTER 2010

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Blackeberg	Dalbon	70
Hässelby	Lövsta Allé	140
Bromsten	Idun	36
Vällingby	Hektografen	16
Mariehäll	Knyttet	114
Summa		376

PLANERADE BYGGSTARTER 2011-2012

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Liljeholmen	Nybohovsbacken	100
Björkhagen	Björkhagens Centrum	40
Hjorthagen	Husarviken, kv V4	150
Hjorthagen	Husarviken, kv V10	150
Vasastan	Riddarsporren	13
Björkhagen	Duggregnet	70
N Djurgården	Albano	128
Vällingby	Stämpelfärgen	72
Kärntorp	Grönskär	24
Mariehäll	Tappen	80
Skärholmen	Vårbergsvägen	142
Spånga	Hedvig	65
Hagsätra	Kolbottnen	90
L:a Essingen	Primus	120
Sätra	Sätra Stall	78
Vällingby	Korthållaren	132
Bagarmossen	Bergsrådsgränd	81
Summa		1 535

Under året blev 914 lägenheter inflyttningsklara. 75 stycken av dem ligger i kvarteret Skohornet i Solberga, alldeles intill Svenska Bostäders befintliga hus i området.





Den nya stadsdelen Annedal i Bromma är planerad utifrån ett barnperspektiv. Vid byggstarten fyllde Svenska Bostäders styrelseordförande Joakim Larsson den första sandlådan som en symbolisk handling.

Lägenheterna i kvarteret Blå Jungfrun är utrustade med en så kallad SBox. Med hjälp av SBoxens pekskärm kan hyresgästen se sin egen lägenhets energiförbrukning, boka tvättstugan och ta del av information. Lägenhetsvis mätning och debitering av varm- och kallvattenförbrukning samt kompletteringsvärme kommer att ske under en försöksperiod på fyra år.

Under 2009 påbörjade Svenska Bostäder byggandet av ytterligare 32 lägenheter i passivhusteknik, denna gång i Annedal, Bromma. I Bromsten projekteras 36 passivhuslägenheter med byggstart under 2010.

Nyproduktion under 2009/2010

Under 2009 har Svenska Bostäder haft 1 240 lägenheter i pågående nyproduktion vilket har omsatt 871 mkr.

Svenska Bostäders mål för nyproduktion av bostäder är att i genomsnitt påbörja 800 lägenheter per år fram till 2012.

Under 2009 påbörjades 230 nya lägenheter. De viktigaste skälen till att målet inte nåddes är tidsförskjutningar på grund av överklagade planer och nedlagda projekt.

Under 2010 planerar Svenska Bostäder att påbörja cirka 370 nya lägenheter i fem projekt. Aktuella områden är Blackeberg, Annedal, Hässelby, Bromsten och Vällingby.

Förvärv

Inga förvärv har skett under året.

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

Helhetskoncept

Svenska Bostäder har under året inlett en mycket omfattande och långsiktig satsning

på underhållsåtgärder. Den kommande 10-årsperioden kommer realisationsvinster från fastighetsförsäljningar och tillskjutna medel genom Stockholms stads Stimulans för Stockholm, att användas för att successivt rusta upp fastigheter, områden och stadsdelar. För Svenska Bostäders del innebär det en satsning om totalt 4 mdkr eller 800 mkr per år för perioden 2009–2013.

Den kraftigt utökade satsningen på underhållsåtgärder inleddes under 2009 med energiåtgärder som fasadrenoveringar, tilläggsisoleringar och fönsterbyten i ett stort antal fastigheter. Renovering av hissar har också varit ett prioriterat område.

Parallellt med underhållsarbetet, fortsätter företagets satsning på större, sammanhållna ombyggnadsprojekt. Enligt ett nytt helhetskoncept utförs alla nödvändiga åtgärder i en och samma fastighet med evakuerade hyresgäster. Detta koncept kan också gälla för projekt med kvarboende och utförs då i en följd av år. I detta koncept kan till exempel stambyten, tak, fasader, gemensamma utrymmen och gårdar ingå efter samråd med de boende.

Under året har ett flerbostadshus på Gökholmsbacken i Rågsved totalrenoverats både in- och utvändigt. Lägenheterna har fått nya golv och tapeter. I köket har vitvaror, diskbänk och vissa köksskåp bytts ut. Badrummet har helkaklats. Vatten- och avloppsstammar har bytts ut och all el har dragits om. Alla lägenheter har fått tillgång till SB Bredband, det nya bredbandsnätet.

I källaren har befintliga förråd bytts till förråd i metall. För att ytterligare öka tryggheten har ett elektroniskt låssystem med brickläsare i entréer och allmänna utrymmen installerats.

Utvändigt har fasaderna tilläggsisolerats och putsats om. Balkongerna har bytts ut

INVESTERINGAR, MKR

	Investering	Kostnad	Totalt
Förvärv			0
Nyproduktion	871		871
Ombyggnader och underhåll			
Ombyggnad	413	94	507
Stambyten, badrum	280	51	331
Lokalombyggnader	81	56	137
Tillval, inventarier/IT, övrigt	60		60
Lägenhetsunderhåll		100	100
Planerat underhåll		390	390
Järvalyftet inklusive 28 mkr i lägenhetsunderhåll	34	91	124
Bredband	115		115
Summa	1852	782	2 634

och huset har fått ett nytt yttertak. På gården har ny belysning installerats och dessutom har sitt- och grillplatser samt nya planteringar anlagts. Upprustning av miljöstugan ingår också.

Gökholsbacken är ett exempel på ett ombyggnadsprojekt enligt helhetskonceptet och de boende har fått flytta till evakueringslägenheter under sex månader. Liknande ombyggnadsprojekt planeras i Hagsätra, Bredäng, Västberga och innerstaden. De långt framskridna planerna på totalrenovering av Åmmebergsgatan

UNDERHÅLLSKOSTNADER, MKR

	2009	2008
Planerat underhåll	402	316
Underhåll från investeringsplan	238	200
Lokalanpassningar	14	18
Lägenhetsunderhåll	128	87
Summa	782	620

PLANERAT UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLL FRÅN INVESTERINGSPLAN PER FASTIGHETSDEL, MKR

Kategori	2009	2008
Allmänna ombyggnadskostnader	171	165
Vatten och avloppsstammar samt badrum	68	53
Entréer, trapphus, hiss, lås	127	62
Takomläggningar	22	21
Fasader	72	65
Ventilationsåtgärder	32	21
Mark, gårdar	55	56
Värme, kyla, styr och reglerutrustning	19	7
Fönster	13	16
Balkonger	13	23
El	8	6
Tvättstugeutrustning	10	6
Källare, vind	27	15
Totalt	640	516

EXEMPEL PÅ UNDERHÅLLSÅTGÄRDER 2009

	Antal
Renoverade och utbytta fönster	4 356
Nya entréportar	186
Hissrenoveringar/byten	85
Renoverade trapphus	205
Takrenoveringar	32
Tilläggsisolerade och omputsade hus	20
Renoverade balkonger	187
Renoverade källare	32
Upprustade lägenhetsförråd	1 350
Isolerade vindar (lösull)	56
Tvättstugerenoveringar	12
Nya tvättmaskiner i tvättstugor	60
Större gårdsrenoveringar	15
Renoverade garageportar	22
Renoverade p-hus	6
Installerade aptuslås	4 361
Nya motordrivna garageportar	22
Stambyta lägenheter	1 500

i Hagsätra kommer att realiserar under 2010 och på Klubbacken i Hägersten pågår planering för detsamma.

En grundförstärkning av ett flerbostadshus på Blekingegatan på Södermalm har pågått under året. Detta arbete kommer att färdigställas under våren 2010 och följas av en totalrenovering enligt helhetskonceptet. Fortsatta grundförstärkningar och ombyggnader inom kvarteret ligger med i planeringen.

En förstudie gällande Arbetargatan, Drakenbergsgatan och Hornsgatan i innerstaden har gjorts i syfte att inom kort genomföra upprustning enligt helhetskonceptet.

Ett av de första ombyggnadsprojekten avseende flerbostadshus inom ramen för Järvalyftet närmar sig produktionsstart. Upphandling av byggentreprenör pågår och upprustningen startar under våren 2010.

Stambyten

Svenska Bostäder fortsätter också den stora satsningen på badrumsrenovering med stambyte. Målet för 2009 var renovering av 1 200 lägenheter. Detta mål överträffades då 1 500 lägenheter åtgärdades. Stambyten fortsätter i något lägre omfattning med cirka 1 000 lägenheter under 2010.

Gröna gårdar

Sedan några år tillbaka arbetar Svenska Bostäder med särskilt fokus på gårdar och utemiljöer. Under 2009 färdigställdes 15 gårdsupprustningar med olika karaktär och i olika områden. Resultatet av dessa kommer att användas som referens i kommande projekt. Utöver dessa projekt påbörjades produktion av 13 gårdsupprustningar, nu med tydligare fokus på att fasadrenovering och gårdsombyggnad ska följas åt. Dessutom har projekteringen startat inför 2010 med boendekontakter och skisser för ytterligare 15 gårdsprojekt.

Inom ramen för Järvalyftet har under året ett "Utemiljöprogram för Järva" tagits fram. Materialet kommer i tillämpliga delar även att användas av övriga områden inom företaget. Utöver detta pågår arbetet med att ta fram ett enhetligt urval av material och produkter där ledorden är funktion, hållbarhet över tid, pris och estetik.

Planeringen av Söderortsvisionens "Löftesparken" i Skärholmen, med byggstart våren 2010 och planering våren 2011, är i det närmaste slutförd.



Under året bytte Svenska Bostäder stammar i 1 500 lägenheter. Nästan hela 1940- och 1950-talsbeståndet är nu genomgången.



9 000 järvabor besökte dialogdagarna i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta under året. Sammanlagt lämnade de 30 000 synpunkter på sina områden.

Planerat underhåll

Under 2009 har en mängd planerade underhållsinsatser gjorts på fasader, fönster, tak, balkonger, hissar, gårdar och installationer. Planerat underhåll med trygghets- och säkerhetsåtgärder har också utförts.

En utökad satsning har gjorts på hissar och under året har totalt 85 hissar byggts om. Ett antal fasadprojekt har genomförts där fokus på energibesparingar har medfört fönsterbyten samt tilläggsisolering.

I det utökade underhållet genom Stimulans för Stockholm har Svenska Bostäder genomfört en ansenlig mängd åtgärder.

UTVECKLA YTTEROMRÅDEN

Järvalyftet

Järvalyftet är Svenska Bostäders största och viktigaste utvecklingsprojekt, där ett omfattande helhetsgrepp ska öka attraktiviteten och tryggheten i Stockholms norra förorter. Företaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön.

Under första halvåret 2009 genomfördes arbetet i ett idé- och strategiskede utifrån ett fastighetsägarperspektiv och kommunfullmäktiges uppdrag i Vision Järva 2030. Jämte uppstart av konkreta byggprojekt har ett omfattande dialogarbete inletts med boende och verksamma i stadsdelarna för inhämtning av ytterligare synpunkter och kunskap. Utifrån detta fördjupas nu idé- och strategiarbetet och fastighetsägarfrågor jämkas och samordnas med hyresgästers önskemål och stadens övergripande ambitioner.

Arbetet med trygghetskartläggningar, trygghetsåtgärder samt frågor kring egenförsörjning fortskrider. Genomförda trygghetsenkäter visar på en mycket positiv utveckling i området, speciellt vad gäller Svenska Bostäders hyresgäster. Ett förebyggande brandskyddsarbete har initierats, där lokalt placerade brandinformatörer ska samarbeta med förvaltningen och svara för brandskyddsinformation.

Arbetet med Järvalyftet har intensifierats under året. Investeringsvolymen 2010 inom ramen för Järvalyftet har budgeterats till drygt 180 mkr och större upprustningsprojekt är under uppstart. Referenshuset

på Trondheimgatan 28 kommer att rustas upp under 2010 som ett exempel på vad ett miljonprogramshus kan utvecklas till med nya lägenhetslösningar, nytt trapphus och nya installationer. Huset kommer även i övrigt att få nyproduktionsstandard. De stora utmaningarna i kommande projekt på Järva handlar om logistik, dialog med de boende, ekonomi i de olika upprustningsalternativen samt minskad energianvändning i kombination med ökad kundnöjdhet.

Svenska Bostäder har beviljats stöd från Delegationen för Hållbara städer avseende en unikt omfattande satsning på Järvafältet. Det innebär mycket högt ställda miljö- och energimål för sex hus med totalt 350 lägenheter. Exempel på åtgärder är tilläggsisolering av fasader, nya fönster med energiglas och återvinning av värme ur frånluften. Bedömningen är att energianvändningen i de aktuella husen därigenom kan reduceras till hälften från och med år 2014.

Utveckling 2009

- >> Höjt kundbetyg tack vare dagliga insatser med fokus på rent, helt, snyggt, tryggt.
- >> Den upplevda tryggheten har ökat med 12 procentenheter på tre år.
- >> Dialoger genomförda i alla stadsdelar. 30 000 synpunkter har inkommit.
- >> Målet om 100 personer i arbete/egenförsörjning eller arbetsförberedande insats har uppnåtts.
- >> Nära samarbete med Hyresgästföreningen under dialogerna.

Ekonomi

På Järvafältet finns stora behov av fysiska åtgärder i form av kompletteringsbebyggelse, ombyggnad och underhåll. Underhållsbehovet har uppskattats till cirka 100 mkr per år under en tioårsperiod utöver löpande förvaltningskostnader. För 2009 uppgick kostnaderna för Järvalyftet till 126 mkr, medan 33,5 mkr satsades i investeringar. Motsvarande siffror i budget 2010 är 135 mkr respektive 185 mkr.

Vision

Bostadsområden och stadsdelar inom Järva ska vara trygga, trivsamma och väl fungerande delar av Stockholm att bo, verka och vistas i – en attraktiv del av Stockholm med bra rykte och anseende.

Övergripande mål

Att påverka värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Järva positivt och att stärka området ekonomiskt och socialt.

Verksamhetsmål

- » Fastighetsförvaltning i toppklass.
- » Minskad brottslighet och ökad trygghet.
- » Allsidig befolkningssammansättning och minskad segregation.
- » Väl fungerande stadsdelar.
- » Högt anseende och status.

De goda exemplen från Järva tas tillvara i arbetet med Söderortsvisionen, där de planerade dialogveckorna i söderförort under 2010 är ett exempel.

Söderortsvisionen

Inom ramen för Söderortsvisionen kommer en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens lägenheter att genomföras. Arbetet har redan påbörjats med energisparåtgärder, trygghetsåtgärder, gårdsupprustningar och mer generellt underhåll.

Medborgardialoger har startat på initiativ av stadsdelsförvaltningarna och bostadsbolagen kommer att genomföra boendediaologer under våren 2010. Ett arbete pågår i "Föreningen Skärholmens Fastighetsägare". Föreningen arbetar bland annat med samordning för förbättrad renhållning.

Förutom dialogveckorna utgör den planerade parkanläggningen i Skärholmen exempel på Svenska Bostäders medverkan till attraktiva ytterstadsmiljöer. Vidare är bolagets arbete med trygghet och säkerhet en viktig del i Söderortsvisionen.

SB BREDBAND

Svenska Bostäder installerar optiska fibernät till samtliga bostäder och de flesta lokaler i sina fastigheter. Det nya bredbandsnätet – SB Bredband – är ett öppet nät som innehåller tjänster med stor bandbredd, hög tillgänglighet och individuell valfrihet till ett förmånligt pris.

I framtiden ska alla hyresgäster få tillgång till tjänster som ökar komforten, tryggheten och servicen i boendet. Redan i dag erbjuder ett stort antal leverantörer

internetkommunikation med hastigheter upp till 100 Mb/s i båda riktningarna, digital-tv och ip-telefoni. Hyresgästerna har själva möjlighet att välja vilka tjänster och leverantörer de vill nyttja.

Valfriheten i näten medför att tjänsteleverantörerna utsätts för konkurrens, vilket leder till att konsumentpriserna pressas nedåt, både i bredbandsnätet och i de konkurrerande infrastrukturerna, tele- och kabel-tv näten.

Svenska Bostäder samarbetar med Stokab, Familjebostäder och Stockholmshem vid utbyggnaden av bredbandsnäten. Stokab bygger ut och underhåller den fibernätsstruktur som behövs för att knyta ihop bostadsbolagens fastighetsbestånd. Bostadsbolagen hyr nätstrukturen av Stokab.

I samband med omstruktureringen av fastighetsinnehavet bland stadens tre fastighetsbolag i augusti 2009, såldes fibernäten i affärsområde Farsta till Familjebostäder.

Ekonomi

Investeringarna i bredbandsnäten görs av IT-BO i Stockholm AB som är ett helägt dotterbolag till Svenska Bostäder. Upphandling av nätinstallationer sker områdesvis med 4 000 till 5 000 lägenheter i varje etapp.

Den totala investeringen för fibernäten beräknas uppgå till drygt 400 mkr. Varje utbyggnadsetapp genomförs som ett eget projekt. Bredbandsutbyggnaden under installations- och förvaltningsskedet stöds av Svenska Bostäders egen bredbandskundtjänst, SB Bredband Kundenservice.

Lägenheternas bruksvärde höjs när hyresgästerna får tillgång till SB Bredband. Detta regleras i avtalet mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm. En hyreshöjning träder i kraft efter att fibernätet har installerats i en fastighet och hyresgästerna kan börja nyttja tjänsterna. För 2009 var hyreshöjningen 45 kr per månad.

Vid sidan av hyreshöjningen får Svenska Bostäder ersättning för upplåtelse av näten till en neutral kommunikationsoperatör. Därför beräknas investeringarna i de nya fibernäten ge samma avkastning på investerat kapital som är normalt för fastigheter.

Fibernäten med sin höga kapacitet möter väl den alltmer ökande efterfrågan på



Svenska Bostäder började bygga om 15 gårdar i samverkan med hyresgäster. Gårdarna får nya lekplatser, planteringar, grillplatser och andra ytor för umgänge.



bandbreddsintensiva tjänster och kommer att göra så under många år framöver. Investeringarna bidrar därmed också till att säkra värdet på fastigheterna och höja deras attraktivitet på bostadsmarknaden.

Utbyggnadsplan

Under 2009 slutfördes installationer av fibernät i Svenska Bostäders fastigheter i Farsta, Farsta Strand, Fagersjö, Hökarängen, Rågsved, Hagsåtra, Skärholmen, Bredäng, Mälarhöjden, Västberga, Långbro, Östberga, Solberga, Hägersten, Midssommarmarkransen och Liljeholmen. Kompletterande bredbandsinstallationer har utförts i Södra Järva och påbörjats i Norra Järva.

Under våren 2009 kom bredbandsutbyggnaden på Södermalm igång och i slutet av året startade arbetet i affärsområde Kärrtorp. Stadsdelarna Kungsholmen, Norrmalm, Vasastaden och Östermalm står på tur med start för installationer i mars 2010. Stadsholmens nätutbyggnad utreds vidare.

Hela bredbandsutbyggnaden beräknas vara klar och avslutas i slutet av 2010. Då ska de flesta av Svenska Bostäders hyresgäster ha tillgång till SB Bredband.

TIDPLAN FÖR LÄGENHETSINSTALLATIONER 2010

Områden	Period
Västra Södermalm	Aug 2009 – April 2010
Östra Södermalm	Dec 2009 – Mars 2010
Enskededalen	Nov 2009 – Mars 2010
Björkhagen	Feb 2010 – April 2010
Hammarbyhöjden, Johanneshov	Mars 2010 – Maj 2010
Bagarmossen, Kärrtorp	Okt 2009 – Juni 2010
Kungsholmen, Norrmalm, Vasastaden, Östermalm	Mars 2010 – Sept 2010

FÖRSÄLJNINGAR

Bostadsrättsombildning

Stockholms kommunfullmäktige beslutade i anslutning till budgeten för 2007 att allmännyttans hyresgäster ska få möjlighet att köpa sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Särskilda insatser skulle göras för att stimulera försäljning till bostadsrättsföreningar i ytterstaden. Mot bakgrund av fullmäktiges beslut har koncernstyrelsen beslutat om vilka regler som ska gälla vid en ombildning.

För att ett erbjudande om köp ska lämnas vad gäller en viss fastighet, krävs dels att hyresgästerna registrerar en bostadsrättsförening dels att en viss andel av hyresgästerna i fastigheten är intresserade av förvärv. I ytterstaden krävs att minst 40 procent tecknar intresse för att en värdering ska göras och i innerstaden har krävts att minst 67 procent är intresserade. För att ett köp sedan ska kunna genomföras krävs enligt bostadsrättslagen att minst två tredjedelar av hyresgästerna stödjer förvärvet.

Om intresseanmälan är komplett ska fastigheten värderas och ett erbjudande om förvärv lämnas till föreningen. Värderingen görs av oberoende värderingsinstitut och det värde som gäller är marknadsvärdet vid en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Det viktigaste underlaget för värderingarna är de försäljningar som privata fastighetsägare genomfört till bostadsrättsföreningar. Föreningen har normalt haft tre månader på sig att ta ställning till erbjudandet, med möjlighet till förlängning med ytterligare tre månader.

FÖRSÄLJNINGAR TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR, ANTAL

	Brf	Lgh
2007	12	795
2008	43	2 218
2009	63	4 026
Summa*	118	7 039

* Varav Stadsholmen 2 brf motsvarande 14 lägenheter

Vissa fastigheter är undantagna från försäljning. Det gäller bland annat nyproduktion och vissa fastigheter med högt kulturhistoriskt värde.

I några områden där hyresrätten är dominerande anlitar Svenska Bostäder konsulter för att aktivt arbeta för och stötta bostadsrättsombildning. Arbetet har under 2009 pågått i åtta fastigheter, vilka ingår i nedan redovisade intresseanmälningar. I ett fall har förvärvet genomförts men i tre fall har hanteringen avslutats på grund av lågt intresse hos hyresgästerna. Övriga fastigheter är erbjudna till försäljning.

Intresseanmälningar

Fram till årsskiftet 2009–2010 har sammanlagt 354 intresseanmälningar omfattande cirka 18 700 lägenheter inkommit. Av dessa avser 99 intresseanmälningar med knappt 1 200 lägenheter dotterbolaget Stadsholmen.

Samtliga intresseanmälda fastigheter är antingen sålda, erbjudna till försäljning eller avförda. Ärenden har avförts antingen när föreningen avböjt erbjudandet om köp eller när respektive bolagsstyrelse undantagit fastigheten från försäljning. Från 1 november 2008 mottas inga nya intresseanmälningar avseende innerstaden och vissa närförorter, däremot kvarstår erbjudandet i ytterstaden.

Genomförda försäljningar

Fram till årsskiftet 2009–2010 har sammanlagt 118 försäljningar, omfattande drygt 7 000 lägenheter genomförts. Två av försäljningarna avser Stadsholmen. Den sammanlagda köpeskillingen för fastigheter sålda till bostadsrättsföreningar uppgår

till närmare 10 miljarder kronor. Under 2009 har sammanlagt 63 föreningar, med drygt 4 000 lägenheter, genomfört förvärv av sina fastigheter. Vid årsskiftet 2009–2010 var 36 fastigheter med ytterligare cirka 2 400 lägenheter erbjudna till försäljning. Dessa föreningar väntas ta ställning till köp under första delen av 2010.

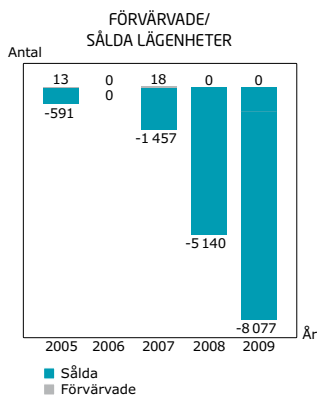
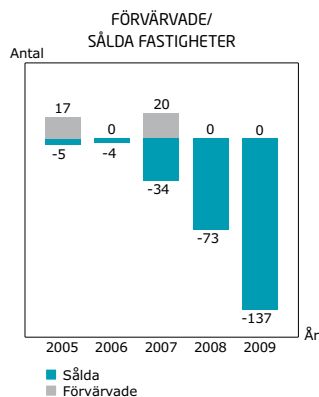
I Stadsholmen erbjuds endast ett mindre antal fastigheter till försäljning. Under 2009 har en Stadsholmenfastighet med sex lägenheter sålts.

Fastighetsförsäljningar

Efter beslut i kommunfullmäktige i juni 2009, överlät Svenska Bostäder 57 fastigheter med 4 048 bostadslägenheter och 26 721 kvm lokalyta till Familjebostäder. Överlåtelsen skedde i augusti 2009 och innebar att hela affärsområde Farsta övergick till systerföretaget. I december överläts ytterligare två, nyproducerade, fastigheter i Farsta till Familjebostäder.

Ett enfamiljshus i Kista har överlåtits till hyresgästen.

Kista Gård 1 omfattande 2 bostadslägenheter och 430 kvm lokaler har överlåtits till Stockholms stad. Fastigheten ägdes av Stadsholmen.



Fastigheten Selet i Hammarby Sjöstad var ett av de första som Svenska Bostäder byggde i stadsdelen. Numera är fastigheten ombildad till bostadsrätt.

MILJÖREDOVISNING



Tre miljoner vårlökar har planterats i våra områden under de senaste tre åren.

Ett av Svenska Bostäders fyra kärnvärden är miljöomsorg. Målet är att företaget tillsammans med hyresgäster, leverantörer, entreprenörer och andra samarbetspartners ska säkerställa ett sunt och miljöanpassat boende samt fortsätta minska företagets negativa miljöpåverkan.

Svenska Bostäders miljöarbete har stor bredd och omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgästerna som strukturerat miljöarbete inom ramen för ett miljöledningssystem. Stora insatser gjordes under 2009 för att minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra bra materialval samt förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen.

Betydande resurser har lagts på att starta den stora omdaning och upprustningen av beståndet. I denna satsning har energieffektivisering och miljöförbättring hög prioritet. Inom ramen för den stora, påbörjad omdaning av fastighetsbeståndet har åtta stycken ombyggnader med helhetskoncept, som beskrivs i fastighetsavsnittet, påbörjats under 2009. Dessa beräknas innebära en energibesparing mellan 15 och 35 procent per projekt. Ambitionsnivån för energibesparingar kommer att höjas ytterligare under 2010 och den högsta målsättningen finns inom det så kallade Järvalyftet. Där beräknas och planeras energibesparingen bli cirka 40 procent per ombyggnadsprojekt.

För nyproduktionen är målet att bygga trivsamma, energieffektiva hus med gott inomhusklimat, låg miljöpåverkan och låga drifts- och underhållskostnader. Svenska Bostäder har under 2009 påbörjat 230 lägenheter med lågenergi- och passivhusteknik. Lågenergihus har lägre energiåtgång än konventionella hus byggda enligt nuvarande normer. Passivhus är än mer energieffektiva, välisolerade, utan radiatorsystem och med minimalt behov av tillförd energi utifrån. Energin tillvaratas istället från personer, elapparater och instrålad sol.

Människans medvetenhet om hur det egna beteendet påverkar miljön, är en vik-

tig bas för att skapa en hållbar utveckling. I syfte att göra våra boende medvetna om bland annat resursanvändning och miljöpåverkan utvecklar Svenska Bostäder SBoxen. SBoxen är en pekskärm placerad i lägenheten, som hjälper hyresgästen att på ett aktivt sätt följa upp sin el- och vattenanvändning. Enheten kommunicerar via bredbandsnätet och erbjuder också flera andra tjänster till exempel tvättstugebokning, information från bovärden och felanmälan. Under 2008 testades SBoxen i 18 lägenheter. De synpunkter som kom fram i utvärderingen kring användarnytta, tjänster och gränssnitt fick ligga till grund för vidareutvecklingen av SBoxen. Hösten 2009 startades ett andra pilotprojekt, omfattande cirka 90 lägenheter. Pilotprojektet med efterföljande utvärdering och analys planeras vara klart i april 2010.

Hållbar miljö

Svenska Bostäder strävar efter att bidra till ett hållbart samhälle. Bland företagets samverkansengagemang finns följande exempel:

- >> I Stockholms första passivhus för hyresrätter, kvarteret Blå Jungfrun, färdigställdes under 2009 en visningslägenhet och uthyrningen påbörjades.
- >> Järvalyftet, omfattar cirka 6 000 av bolagets lägenheter. Projektet sträcker sig fram till 2030. Under 2009 har Svenska Bostäder arbetat fram ett miljö- och energiprogram som ligger till grund för det fortsatta miljöarbetet inom Järvalyftet.
- >> Projekt inom Järvalyftet, där företaget erhållit stöd för att utveckla hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser. Stödet ges av Delegationen för Hållbara

städer som arbetar på regeringens uppdrag.

- » Samverkan med Energimyndigheten gällande ombyggnadsprojekt i Bredäng, för att utveckla nya metoder för energieffektivisering i miljonprogramsområdena.
- » Dialogprojektet "Bygga, bo och förvalta för framtiden". Projektet avslutades 2009 efter ett tio år långt samarbete mellan företag, kommuner och regering, för en utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor. Inom ramen för projektet har Svenska Bostäder vidtagit en rad konkreta miljöförbättrande åtgärder samt deltagit i kompetensutvecklingsprogrammet och i utvecklingen av systemet "Miljöklassad byggnad".

Organisation

Miljöansvaret inom Svenska Bostäder följer linjeansvaret och varje chef har miljöansvar inom det egna verksamhetsområdet. Centrala resurser för stöd, samordning och utveckling ligger under Energi och Miljö som ingår i huvudkontorets Tekniskavdelning.

Prioriterade områden

Inom ramen för miljöledningssystemet har analyser av företagets miljöpåverkan genomförts vilket klaggjort att miljöarbetet ska fokuseras till följande områden:

- » minimera klimatpåverkan
- » sund inomhusmiljö
- » fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen
- » bra och miljöeffektiv avfallshantering.

Minimera klimatpåverkan

Minskningen av klimatpåverkande gaser, så kallade växthusgaser som exempelvis koldioxid, har fortsatt hög prioritet. Utsläppen orsakas i huvudsak av uppvärmning av byggnader och tappvatten. I Stockholms stads fastställda miljöprogram ska de växthuspåverkande utsläppen minska från 4 000 kg CO₂ till 3 000 kg CO₂ per invånare år 2015. Svenska Bostäders utsläpp är i dagsläget 30 kg CO₂ per invånare, av Stockholms stads nuvarande utsläpp på 4000 kg CO₂ per invånare.

Då företaget sedan många år använder miljömärkt el, enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier, kommer de förhållandevis låga utsläppen, 30 260 ton växthusgaser nästan uteslutande från fjärrvärmeanvändning. Växthusgasutsläppet har därmed ökat 2009, trots att företaget minskat sin värmeanvändning. Det beror på att fjärrvärmeleverantören bland annat ökat sin användning av fossila bränslen. I samverkan med Svenska Bostäder, har fjärrvärmeleverantören nu utarbetat en plan för halvering av fossila bränslen från 13 procent till 7 procent fram till 2020.

Värme och varmvatten

Under 2009 sänktes energianvändning för värme och varmvatten. Nyckeltalet för årets energianvändning uppgår till 174,7* kWh/m², vilket är en minskning med 3 procent jämfört med 2008. Målet på 172 kWh/m² uppnåddes inte.

Den minskade energianvändningen jämfört med föregående år, hänger till stor del samman med den interna resursflyttningen som gjordes förra årsskiftet. Särskilda driftledare fick då lokalt ansvar för affärsområdenas drift av värme- och ventilationsanläggningar. Möjligheten till energieffektivisering av fastigheterna genom vår egenutvecklade energiportal, har också bidragit till resultatet liksom den ökade satsningen på underhåll av fastigheterna.

Energiportalen som utvecklats och nu satts i drift, är ett internt, webbaserat verktyg för styrning och uppföljning av energianvändning och kostnader. En eventuell vidareutveckling av portalen i form av anslutning av exempelvis ventilationsanläggningar och lägenhetskommunikation via bredband, beslutas under 2010 utifrån erfarenheter från den driftsatta första etappen.

*) Nyckeltal exkluderar AB Stadsholmen och Vällingby City med hänsyn till dess specifika fastighetsbestånd.



Vad lämnar vi över för jord åt våra barn? Hälften av de klimatpåverkande koldioxidutsläppen i världen kommer från byggnader. Svenska Bostäders utsläpp är i dagsläget 30 kg CO₂ per invånare – att jämföras med nuvarande utsläpp i Stockholms stad som i genomsnitt är 4 000 kg CO₂ per invånare.

Inom ramen för den stora omdaning av fastighetsbeståndet slutfördes under 2009 projekteringen av ett utvecklingsprojekt på Järva. Projektet är en total ombyggnation som innebär genomgripande förändringar av byggnadens stomme, förbättring av klimatskärm avseende isolering och minimering av köldbryggor samt att olika tekniska lösningar kommer att prövas. Därefter planeras en utvärdering av projektet inför den fortsatta omdaning av Svenska Bostäders miljonprogram. Den beräknade energibesparingen är 50 procent.

En revidering av målvärdet för 2010 med anpassning till våra nuvarande förutsättningar och verksamhet har skett under året. Målet för 2010 är fastställt till 170 kWh/m².

Under 2010 ska en långsiktig energistrategi utformas. Denna strategi ska sträcka sig fram till 2020 med en ambitionsnivå om att sänka energianvändningen med 30 procent fram till och med år 2020.

Miljömärkt el

Svenska Bostäder har sedan mitten av 1990-talet köpt miljömärkt el, enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för Bra Miljöval. Det minskar växthusgasutsläppet med cirka 3 302 ton per år jämfört med om företaget skulle köpa vanlig nordisk elmix.

Målet för elanvändningen 2009, exklusive Stadsholmen och Vällingby City, var 21,0 kWh/m² vilket hade inneburit en minskning om 0,5 kWh/m² eller 2,3 procent. I det ingick affärsområde Farsta som under året sålts till Familjebostäder. Med Farsta och övriga fastighetsförsäljningar

avräknade var 2008 års elanvändning 22,6 kWh/m². Årets utfall blev 22,3 kWh/m², en minskning om 1,6 procent jämfört med 2008.

Besparingar görs i huvudsak vid fortlöpande underhåll genom installation av ny effektivare utrustning i belysningsanläggningar, ventilationssystem och tvättstugor. Under 2010 kommer merparten av våra elmätare att kopplas upp för fjärravläsning. Det möjliggör en aktiv övervakning av enskilda anläggningar och ökar våra möjligheter att spåra högförbrukare och genomföra besparingar.

Målet för 2010, exklusive Stadsholmen och Vällingby City, är 21,8 kWh/m².

Energideklarationer

Under 2009 har 1179 byggnader energideklarerats och rapporterats in till Boverket. Deklarationsarbetet pågår i resterande drygt 700 byggnader och kommer att vara klart under första halvåret 2010. För kontroll och uppföljning har en energimodul utvecklats i företagets verktyg för hantering av myndighetskrav.

Miljöpåverkan

Svenska Bostäder arbetar med att minska miljöpåverkan såsom växthuseffekten, marknära ozon, försurning och övergödning samt uttag av ej förnyelsebar energiråvara från el- och värmeanvändning. Till ej förnyelsebar energiråvara räknas olja, kol, naturgas, kärnkraft och torv. Elens andel inverkar inte eftersom Svenska Bostäder köper miljömärkt el. På sidorna 36 och 38 redovisas Svenska Bostäders miljöpåverkan i diagramform.

Transporter

Svenska Bostäder arbetar också med att minska växthusgasutsläppen från företagets egna bilar och transporter. Arbetet mot Stockholms stads mål, att 100 procent av våra bilar som framförs på allmän väg ska vara miljöfordon vid slutet av 2010, fortsätter. Det innebär att endast miljöfordon får köpas in och att vissa fordon behöver avvecklas i förtid.

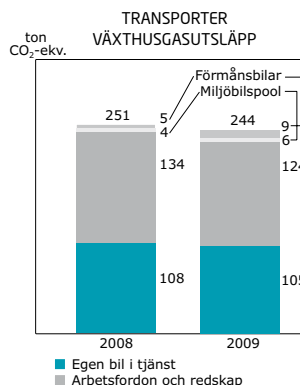
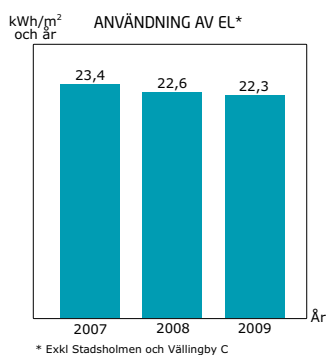
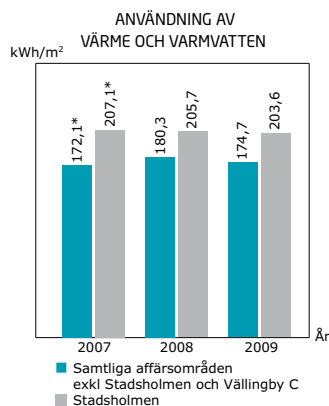
Miljökraven är också höga vid inköp av nya arbetsmaskiner, i första hand ska de vara Svanenmärkta. Om det inte går att uppnå, ska fordon väljas som klarar marknadens hårdaste krav gällande dels utsläpp av miljö- och hälsoskadliga ämnen och dels av buller och vibrationer.

För tjänstetransporter finns interna miljöbilspooler. För transporter inom bostadsområdena används i mycket hög utsträckning mindre el-bilar med miljöfördelar i form av ringa utsläpp och minimalt med buller.

Förbrukningen av drivmedel gällande egna transporter resulterade i ett minskat utsläpp av växthusgaser. Resultatet blev ett utsläpp om totalt 244 ton växthusgas.

Vatten

Tappvattenförbrukningen har under de senaste åren legat på en jämn nivå. För året uppgick förbrukningen till 2,01 m³/m², vilket innebär att målet på 1,98 m³/m² för år 2009 inte uppnåddes. Affärsområdenas aktiva energiarbete, utökad satsning på underhåll samt den stora påbörjade omdaning av beståndet medför satsningar på vattenbesparande åtgärder. Målvärdet för 2010 är 1,98 m³/m².



Sund inomhusmiljö

Inomhusmiljön är viktig för hyresgästernas välbefinnande. I arbetet för att uppnå en god inomhusmiljö ingår exempelvis stambyten för att undvika fuktskador, göra bra materialval samt säkerställa god ventilation, god ljudmiljö och låg radonhalt.

Ett inomhusmiljöindex som infördes i företaget 2008 visar, genom enkätsvar, hur nöjda hyresgästerna är med inomhusmiljön. Det visar också hur aktivt företaget arbetar med frågor som radon, ventilation och förebyggande arbete för att förhindra uppkomst av legionella. Målet för inomhusmiljöindex för 2009 var 84 och uppgick till 82. Resultatet för år 2009 visar en uppgång med åtta enheter gentemot föregående år. Genomförda fastighetsförsäljningar påverkade utfallet för delmålet radon negativt, men totalt sett visar utfallet en klar förbättring jämfört med 2008. En förbättring har även skett inom delmålen OVK samt förebyggande arbete av legionella medan enkätresultatet sjunkit 0,2 procent jämfört med 2008. För 2010 är målet för inomhusmiljöindex 87 och slutmålet är att år 2012 nå ett index på 93.

Radon

Riksdagens mål för bostäder år 2020 är en radonhalt som är lägre än 200 Bq/m³. Svenska Bostäder har kartlagt radonförekomsten vilket innebär att:

- >> Minst 15–20 procent av lägenheterna i varje huskropp har kontrollmätts.
- >> Minst en mätning har genomförts i de fastigheter som innehåller färre än tio lägenheter.

En åtgärdsplan har utarbetats med målsättning att alla mätplatser med en radonhalt överstigande riktvärdet ska vara åtgärdade senast 2012/2013. Under 2009 mättes ytterligare 73 lägenheter och lokaler. 173 radonsaneringar har genomförts i lägenheter och lokaler och 269 pågått.

Åtgärdsplanen följs och uppdateras med nya mätvärden.

Målet för 2010 är att mäta ytterligare 252 lägenheter och sanera de elva lägenheter som ligger i 2010 års plan.

Ventilationskontroll

Definitionen av måluppfyllelsen vad gäller den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är att åtgärder ska vara färdigställda eller pågå i samtliga ännu ej godkända ventilationssystem. Målvärdet för 2009 var 100 procent.

Årets resultat innebär en förbättring och Svenska Bostäder har nu godkända ventilationssystem eller pågående besiktningar och åtgärder i 93 procent av lägenheterna. Av resterande ventilationssystem, är cirka hälften i fastigheter där ombyggnad och upprustning planeras inom snar framtid.

Målet för 2010 är att 100 procent av lägenheterna ska omfattas av åtgärder, besiktningar eller ha godkända ventilationssystem.

Fuktsäkerhetsarbete

För att underlätta det systematiska fuktsäkerhetsarbetet togs förbättrade verktyg, checklistor och mallar fram under arbetet med fuktkartläggningen 2008. De har under året prövats i ett par projekt och kommer under 2010 att förbättras ytterligare samt introduceras för samtliga projektledare för om- och nybyggnation i samband med en informationsinsats rörande fuktsäkerhet.

Fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen

Byggvaror utan miljöfarliga ämnen

För att säkerställa att miljöfarliga ämnen inte används i eller byggs in i Svenska Bostäders fastigheter används det nya miljöbedömningssystemet Byggvaru-

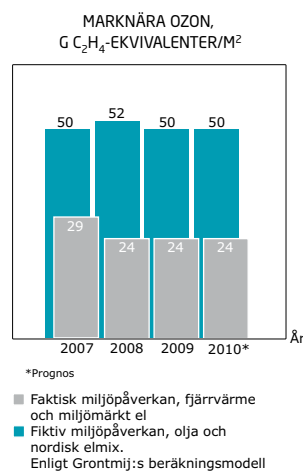
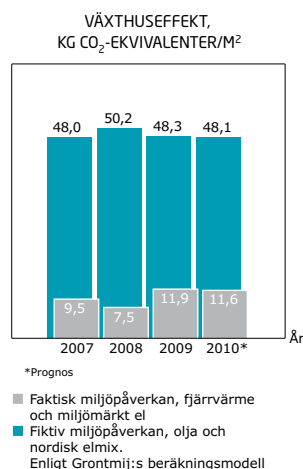
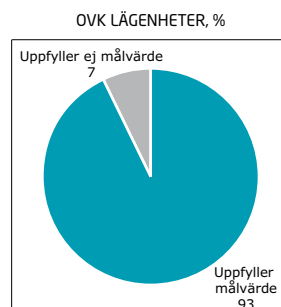
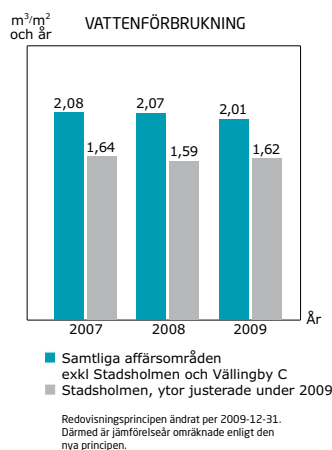


Några faktorer som påverkar inomhusmiljön är radon, ventilation, ljudmiljö och materialval. Svenska Bostäder arbetar aktivt med dessa frågor. En färsk enkätundersökning visar att våra hyresgäster blir mer och mer nöjda med inomhusmiljön.

RADON - ÅTGÄRDSPLAN

Område	Mätningar			Åtgärdsstatus			Åtgärdsplan		
	Mål 2009	Utfall 2009	Mål 2010	Åtgärder pågå	Åtgärdade	Ej åtgärdade	2010	2011	2012
Miljonprogram	84	37	39	51	37	19	6	5	0
Äldre förort	76	17	101	162	86	16	4	0	1
Innerstad	73	19	112	56	50	5	1	0	2
Totalt	233	73	252	269	173	40	11	5	3
Totalt exkl Stadsholmen	211	54	227	220	126	36	10	5	1

Åtgärdsplanen har under 2009 kompletterats med mätresultat överstigande riktvärde.



bedömningen. Svenska Bostäder är en av de tjugotal stora fastighetsägare och byggherrar som står bakom systemet, som började användas 2008. Byggvarubedömningen innehöll vid årsskiftet 2009/2010 nästan 7000 bedömda varor både kemiska produkter och fasta byggvaror. Miljöbedömningen av en vara baseras på Byggvarubedömningens bedömningskriterier för respektive vara. Kriterier finns för varans kemiska innehåll, för varans hela livscykel och för de eventuella effekter varan kan ha på inomhusmiljön.

Svenska Bostäder använder Byggvarubedömningen som verktyg för att göra bra materialval i både nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och systemet används även i den egna förvaltningsorganisationen. Vid upphandling av leverantörer ställer Svenska Bostäder krav på att de varor som används ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Det gamla miljöbedömningssystemet Byggt Miljö används nu endast i projekt där gamla avtal fortfarande gäller och fasas ut i takt med att gamla avtal förfaller.

Användning av kemikalier i förvaltningsorganisationen

Inventering av kemikalier i förvaltning på totalt 86 platser påbörjades under 2008 och har färdigställts under sommaren 2009. Under senare delen av 2009 har arbetet inriktats på att informera berörda inom förvaltning om resultatet. Vidare har information spridits specifikt till Svenska Bostäders miljö- och bovärdar om nya rutiner kring hantering och förvaring av kemikalier ur ett miljö-, arbetsmiljö- och brandskyddsperspektiv. Detta arbete kommer att fortsätta under början av 2010. Uppföljningen av att hantering och förvaring av kemikalier sker korrekt genomförs vid den årliga skyddsronen och en checklista har även upprättats som hjälpmedel för

förvaltningen. Arbetet med att utarbeta ett användarvänligt verktyg för att välja de mest miljöanpassade förvaltningsprodukterna kommer att fortsätta under 2010.

PCB

Svenska Bostäder har sedan länge inventerat fastighetsbeståndet avseende utvändig förekomst av PCB. Under 2007 och 2008 kompletterades och slutfördes inventeringen av invändig förekomst av PCB.

Tre fastigheter med utvändig PCB har sanerats under 2009, allt enligt åtgärdsplanen. Även de tre fastigheter som påbörjade saneringen 2008 blev klara under våren 2009. All utvändig PCB-sanering är nu slutförd. Totalt 45 fastigheter har sanerats. Av totalt sex stycken fastigheter med invändig saneringspliktig PCB, har två stycken fastigheter sanerats under 2009 och fyra stycken ligger i en åtgärdsplan som ska vara genomförd senast 2012. Under året har båda planerna för invändig och utvändig PCB reviderats med hänsyn till försäljning av fastigheter.

Sanering av panncentraler

Stockholms stad beslöt 2003 att avsätta en miljard kronor för miljöinriktade insatser, den så kallade Miljömiljarden. Svenska Bostäder har fått bidrag för att riva och sanera fem panncentraler för att bygga bostäder. Samtliga fem panncentraler är sanerade och rivna och på tre av platserna har bostadshus byggts. I Fagersjö där en av panncentralerna rivits och sanerats har nyproduktion påbörjats under året, men denna har under året övergått till Familjebostäder. Bidrag har även beviljats för sanering av en panncentral i ett kulturminnesmärkt hus för att möjliggöra boende i detta. Sanering av fastigheten har genomförts under 2009. Därmed är samtliga Miljömiljardsprojekt avslutade.

KÄLLSORTERING HUSHÅLL, INSAMLAD MÄNGD, TON

	2009 ton, totalt	2009 kg/lgh	2008 kg/lgh
Glas	1 057 388	34	28
Plast	209 848	7	7
Metall	103 680	3	3
Tidningar	3 205 150	102	109
Well/kartong	556 107	18	10
Elavfall	576 171	18	22
Småbatterier	10 086	0,3	0,1

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Det är viktigt att avfallet ses som en resurs och hanteras så att största möjliga miljö- och samhällsnytta uppnås. Varje svensk ger upphov till cirka 510 kg insamlat avfall per år. 97 procent av detta återvinns genom materialåtervinning eller energiotvinning och 3 procent går till deponi.

Svenska Bostäders hyresgäster bidrar till återvinningen genom att sortera sitt avfall i de miljöstugor som företaget tillhandahåller. I miljöstugorna finns möjlighet att sortera i upp till nio fraktioner. Alla miljöstugor har inte utrymme för samtliga fraktioner och då prioriteras grovavfall, el-avfall, glas samt tidningar/returpapper.

Under året har nya skyltar med tydligare bilder tagits fram för att ytterligare underlätta källsorteringen för våra hyresgäster.

Svenska Bostäder fortsätter att förbättra hanteringen av hushållsavfall ur arbetsmiljösynpunkt. Vid ändringar väljs maskinella lösningar som exempelvis nedgrävda behållare som hämtas med kranbil eller sopsugsbil. Under året har cirka 260 hämtställen fått ny lösning.

Ny avfallsinsamling i Järva

Sedan april 2009 har Svenska Bostäder ett nytt avtal för insamling av källsorterat material samt grovavfall från våra miljöstugor i Järva. På uppdrag av föreningen "Fastighetsägare i Järva", där drygt 20 fastighetsägare ingår, har Svenska Bostäder genomfört en samordnad upphandling för medlemmarna i föreningen. Tjänsten kommer att bygga på insamling i materialströmmar. Det innebär att avfallet samlas in utifrån materialslag, inte utifrån om det är en förpackning eller ej. Till exempel kan all sorts plast läggas i samma kärl och det samma gäller för materialen metall, papper och glas. Insamling i materialströmmar planeras starta i början av 2010.

I och med upphandlingen av den nya avfallsinsamlingen i Järva erbjöds ett antal Järvabor utbildning och arbete som återvinningsvårdar. Dessa återvinningsvårdar bildar nu "Järva Återvinningsteam" som hjälper till med sortering, information om sortering och håller ordning i och runt miljöstugorna. Även detta är ett samarbete med föreningen "Fastighetsägare i Järva" och följer Järvalyftets vision om att skapa arbetstillfällen inom Järva för Järvabor.

Miljörevisioner

Svenska Bostäder har under året genomfört miljörevision av 19 avtalspartners. I revisionen har entreprenörer och projektörer i nio nybyggnads- och ombyggnadsprojekt samt tio leverantörer för städarbeten, klottersanering, hisservice, lackering av köksluckor, måleriarbeten och hantering av grovavfall omfattats. Syftet med miljörevisionen har varit att följa upp hur avtalspartners följer Svenska Bostäders miljökrav och att få underlag till förbättringar. Nedan beskrivs resultatet av revisionerna. Svenska Bostäder kommer under våren 2010 att följa upp att anmärkningar åtgärdats hos de reviderade leverantörerna.

Miljörevision av projektörer

Miljörevision har gjorts av ett projekt i projekteringsskedet. Eftersom projektörer i detta skede väljer mycket av det material som ska byggas in i husen avser revisionen i huvudsak projektörers användning av miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen. Revisionen visade att Byggvarubedömningen används av projektörerna och flera förbättringsförslag för att underlätta vid arbetet med materialval framkom.

Miljörevision av entreprenörer

Miljörevision har gjorts av åtta entreprenörer varav två nybyggnadsprojekt, tre ombyggnadsprojekt och tre stambytesprojekt. Revisionen har bland annat omfattat i hur hög grad miljöbedömningssystem för materialval (Byggt Miljö och Byggvarubedömningen) används och hur avfallshanteringen fungerar.

Vid revisionen 2007 var det en av åtta entreprenörer som tillämpade miljöbedömningssystem för materialval utan anmärkning. Under 2008 var det ingen av de sex reviderade entreprenörerna som uppfyllde kraven utan anmärkning. Årets revision visar att två av åtta entreprenörer tillämpar miljöbedömningssystem utan anmärkning. Resultatet visar att det finns fortsatt behov av muntliga genomgångar om hur materialval ska genomföras i projekten, framför allt i ombyggnadsprojekten behöver detta utökas. För att underlätta introduktionen av det nya miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen planeras dessutom mer detaljerade instruktioner att upprättas.

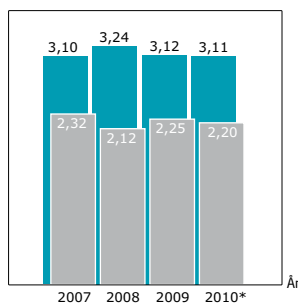
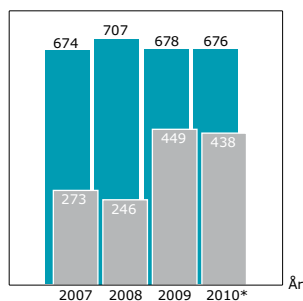
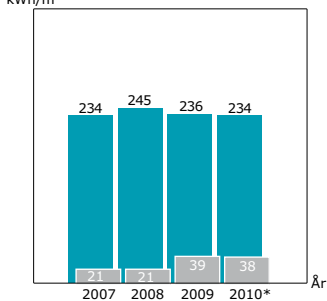


För att underlätta för sophämtarna byggde Svenska Bostäder 260 nya hämtställen under året. När sopbilarna inte längre behöver åka in på gården finns mer utrymme för annat.

Miljöpolicy

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för att bidra till sunda miljöer idag och för framtida generationer. Våra kunder ska erbjudas ett sunt och miljöanpassat boende och vi ska:

- >> ha minimal klimatpåverkan och använda alla naturresurser effektivt och sparsamt
- >> aktivt söka nya kunskaper och ta del av nya rön i strävan att ligga steget före lagar och regler som rör yttre miljö och inomhusmiljö
- >> genomföra åtgärder som minskar negativ påverkan på yttre miljö och inomhusmiljö
- >> utifrån våra betydande miljöaspekter, årligen formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra vårt miljöarbete
- >> tillsammans med våra kunder, leverantörer och entreprenörer skapa den miljöanpassade verksamhet som krävs för att ta ett miljöansvar idag och för framtida generationer.

FÖRSURNING,
MOL H⁺-EKVIVALENTER/M²ÖVERGÖDNING,
G O₂-EKVIVALENTER/M²UTTAG AV EJ FÖRNYELSEBAR
ENERGIRÅVARA

*Prognos

■ Faktisk miljöpåverkan, fjärrvärme och miljömärkt el
 ■ Fiktiv miljöpåverkan, olja och nordisk elmix.
 Enligt Grontmij:s beräkningsmodell

Vid revisionen 2008 fungerade avfallshanteringen godtagbart i samtliga sex reviderade entreprenader. Årets revision visar att avfallshanteringen fungerar utan anmärkning hos fyra av åtta reviderade entreprenörer. Det bör dock noteras att sex av åtta entreprenörer hade en fungerande källsortering med rena fraktioner på arbetsplatsen. Anmärkningar har då handlat om ofullständig dokumentation av rutiner. På vissa ställen har en osorterad fraktion påträffats. Svenska Bostäder ställer numera krav på att källsortering måste ske minst enligt basnivån i Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshandtering vid byggande och rivning.

Miljörevision av övriga leverantörer

Miljörevision av övriga leverantörer görs nu för andra året i rad. Helhetsintrycket från revisionerna har hos flertalet leverantörer kännetecknats av stort engagemang och miljökunskande.

Revisionsresultatet visar att samtliga leverantörer använder sig av miljöbedömningssystem vid materialval, dock använder fyra leverantörer andra system än Svenska Bostäders. Vidare uppfyller

samtliga leverantörer kraven för avfallshandtering utom i ett fall där farligt avfall vid revisionstillfället inte sorterats in i den iordningsställda containern utan placerats utanför. Svenska Bostäders krav på att leverantörens personal ska vara informerad om sparsam körning uppfylls för samtliga leverantörer. Fordonen som används uppfyller ställda miljökrav utom i ett fall där bilen ej uppfyllde ålderskravet. Bilen kommer dock att bytas ut mot en nyare under 2010. Alla utom en av leverantörerna arbetar även med att optimera sina körsträckor och mäter bränsleförbrukningen för att följa upp detta.

För de företag som lackerar köksluckor har en miljöbedömning av verksamheten gjorts i stället för en miljörevision, eftersom de avtal (HBV-avtal) som finns inte innehåller några miljökrav. Båda leverantörerna har infört miljöledningssystem och de arbetar aktivt för att minska sin miljöpåverkan. För att minska utsläppet i luften av lösningsmedel utvecklas system för att använda vattenbaserad lack i stället för lösningsmedelsbaserad lack. Vidare återvinns färg och lösningsmedel, vilket även minskar mängden farligt avfall.

Granskningsberättelse

På uppdrag av AB Svenska Bostäder har vi granskat miljöredovisningen för år 2009. Miljöredovisningen har upprättats av Energi- och miljöenheten. Vår granskning har bestämts i samråd med uppdragsgivaren. Vi har granskat informationen som finns på sidorna 32–38.

Vår granskning har i huvudsak omfattat intervjuer med ansvariga för miljöarbetet och för miljöredovisningen inom bolaget, kontroll av redovisade uppgifter mot tillgängliga underlag samt bedömning av rimlighet i redovisade slutsatser. Vår samlade bedömning är att i miljöredovisningen redovisade värden sammanställts på ett korrekt sätt utifrån underliggande dokumentation samt att det vid granskningen inte framkommit något som tyder på att den granskade informationen inte skulle vara korrekt.

Stockholm i februari 2010

Göran Tyréus, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

ORGANISATION, LEDNING OCH MEDARBETARE

Svenska Bostäder ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolagets styrelseledamöter väljs av kommunfullmäktige och speglar det politiska förhållandet i staden.

Svenska Bostäder ska uppfattas som en modern arbetsgivare. Företaget ska erbjuda stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö där nytänkande och mångfald bejakas.

Organisation och ledning

AB Svenska Bostäder ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Stockholms stad. Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen som aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljs av kommunfullmäktige. Årsstämman beslutar i övriga frågor.

Relationen mellan styrelse och VD samt styrelsearbetet regleras i "Arbetsordning för Svenska Bostäders styrelse jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören.

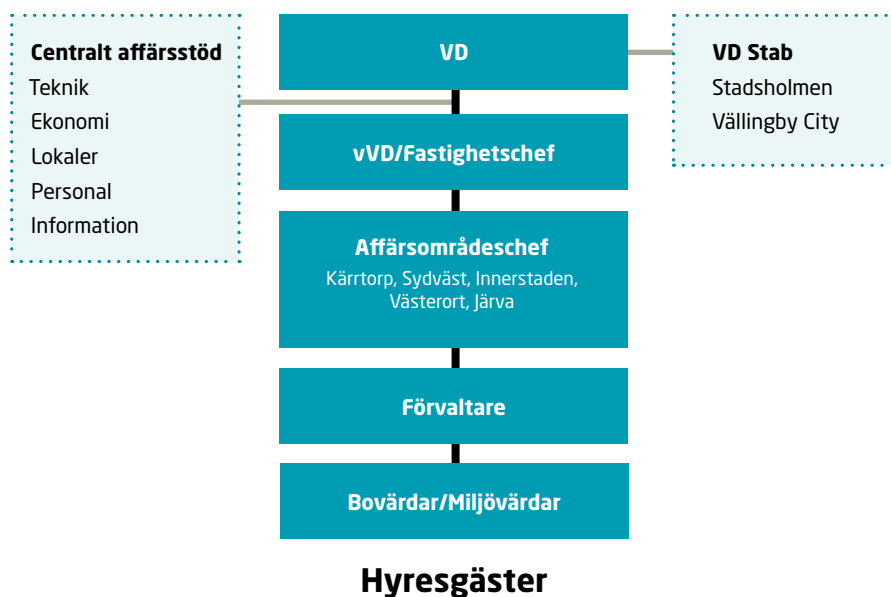
Årsstämma

Årsstämma äger rum den 23 mars i Stockholms Stadshus.

Styrelsearbetet

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och sju suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats, till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Till detta kommer ofta ett eller flera extra möten. Under kalenderåret 2009 har sju styrelsemöten hållits.



Svenska Bostäders miljövärdar har ansvar för skötseln av gårdarna. En annan viktig uppgift är att föra en dialog med de boende om gårdens utformning.



Det är bovärdarna som ansvarar för att allt fungerar som det ska i lägenheten. Bovärden är också den som hyresgästen vänder sig till i första hand när det gäller frågor om boendet.

Obligatoriska punkter vid styrelsesammanträden är:

Tidpunkt	Ärende som ska behandlas
Årets första sammanträde	Ev reviderad budget, Finansrapport
Årets första eller andra sammanträde	Årsbokslut
Första sammanträdet efter årsstämman	Ändrad firmateckning (vid behov) Översyn av arbetsordning, VD-instruktion mm Utseende av styrelsens sekreterare Strategisk inriktning
Sista sammanträdet före sommaruppehållet	Tertialbokslut, prognos 1, Finansrapport
Första sammanträdet efter sommaruppehållet	Strategiska rapporter och marknadsanalyser. Redovisning av inköpsverksamheten
Andra sammanträdet efter sommaruppehållet	Tertialbokslut, prognos 2, delårsrapport, finansrapport, verksamhetsplan och budget, sammanträdestider påföljande år.

Bolagets ledning

Som stöd för VD och vice VD:s ledning sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor.

Företagsledningen består, förutom av VD och vice VD, av fem funktions- och avdelningschefer, vilka har en stödjande och samordnande roll till bolagets sex affärsområden samt dotterbolaget Stadsholmen.

Revisorer

Ernst & Young AB är valda revisorer fram till ordinarie årsstämma 2013. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Stockholms stad, är valda fram till ordinarie årsstämma 2010.

Policy

Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp, kommunikation, medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, äldres boende, mångfald- och jämställdhet. Samtliga policies revideras årligen.

Målstruktur

Strukturer för målstyrning utgår från vision och affärsidé. Ett antal kärnvärden och strategier bryts ned till verksamhetsplaner för målformulering såväl centralt som lokalt i ett målstyrningsdokument.

Ekonomisk rapportering

Bolaget upprättar månadsbokslut och delårsbokslut görs per den 30 april och 31 augusti. Under verksamhetsåret upprättas budget och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget flerårsplaner till Stockholms Stadshus.

Organisation

Svenska Bostäder arbetar sedan 2006 i en decentraliserad organisation med stor närhet till hyresgästerna. Under året har en smärre organisationsförändring gjorts. Verksamheten bedrivs i fem geografiskt avgränsade områden, Järva, Västerort, Kärrtorp, Sydvest och Innerstaden. I den förändring som gjorts under året har två ytterligare chefsled lagts in mellan VD och hyresgäst. Stadsholmen och affärsområde Vällingby City rapporterar direkt till VD. Även på huvudkontoret har några smärre organisationsförändringar gjorts.

Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är affärsområdeschefen placerad med sina medarbetare, förvaltare, bovärdar och miljövärdar, boförmedlare, ekonom och fastighetsingenjör. Till stöd för verksamheten finns även centrala resurser inom ekonomi, ombyggnad, miljö, nyproduktion, inköp, information samt personal. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

Området har ansvar för sina hyresgäster, fastigheter och ekonomin inom det egna affärsområdet.

Ansvar och befogenheter ska finnas längst ut i verksamheten, där mötet med de boende äger rum. Här sker de dagliga kontakterna med hyresgästerna, främst genom bovärdarna som är hyresgästernas kontaktperson i frågor som gäller boendet men även genom miljövärdarna som ansvarar för utemiljön.

Medarbetare

Svenska Bostäder ska uppfattas som en modern arbetsgivare som erbjuder stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö. Företaget ska erbjuda attraktiva anställningsvillkor i en effektiv och kundnära organisation där nytänkande och mångfald bejakas.

Företagets inriktning

Svenska Bostäders mål och strategier är vägledande för alla medarbetare. Företagets fyra kärnvärden fungerar som gemensamma riktmärken i arbetet; Hemkänsla, Grönska, Affärsmannaskap och Miljöomsorg. Medarbetarna har också konkret vägledning om hur de i vardagen bör uppträda för att kunna förverkliga företagets kärnvärden och skapa en trivsam arbetsplats, där varje medarbetare bidrar till ett gott samarbete, är öppen för utveckling och tar personligt ansvar i sitt arbete.

Bemanning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 398 (416). Av dessa var 226 män (237) och 172 kvinnor (179), tjänstemän 232 (232) och 166 fastighetsanställda (184). Inom de olika affärsområdena arbetade cirka 270 medarbetare (300) och på huvudkontoret cirka 130 (115).

Personalomsättningen uppgick till 16,1 procent (21,2) och medelåldern steg till 45,6 år (45,2). Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,4 år (9,3).

Svenska Bostäder anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolungdomar. Under sommaren uppgick de till 131 (113) personer.

Nöjd medarbetarindex

Personalbarometern genomförs varje år. Alla medarbetare har då möjlighet att anonymt framföra vad de tycker om sin arbetssituation, om utvecklingsmöjligheter med mera. Svaren redovisas för respektive chef som tillsammans med sin arbetsgrupp beslutar om åtgärder för förbättringar och skapar handlingsplaner för utveckling på det egna affärsområdet eller avdelningen.

Resultatet av personalbarometern sammanställs i ett värdeskapande index (VSK). Svenska Bostäders VSK för 2009 var 701 (678). Medarbetarnas uppfattning om Svenska Bostäder som attraktiv arbetsgivare är god.

Prioriterade utvecklingsområden utifrån årets undersökning är att effektivisera rutiner och system, se över arbetsbelastningen som av många upplevs som hög samt att utveckla ledarskapet. Skillnaden mellan chefers och icke-cheferns uppfattning om företaget visade sig i årets undersökning vara stor. Så var även fallet mellan olika delar av organisationen. Detta, liksom förnyelseklimatet behöver förbättras.

Arbetsmiljö och hälsa

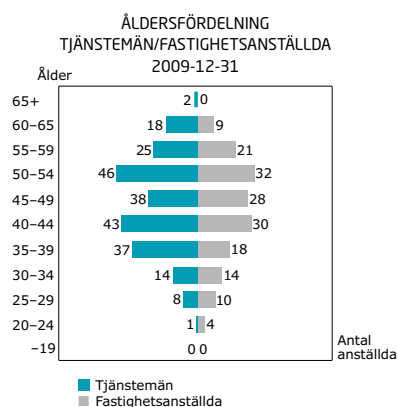
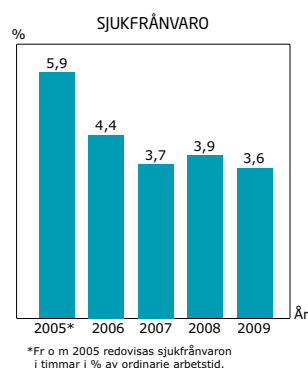
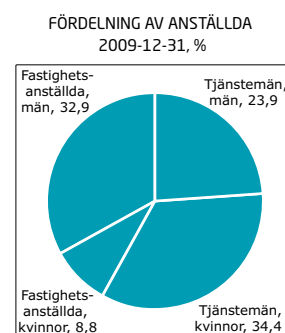
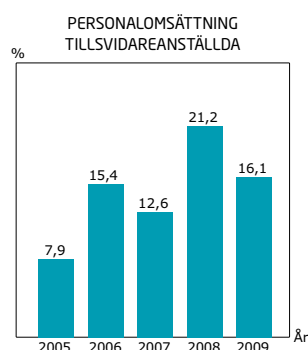
Den 1 januari 2009 införde Arbetsmiljöverket nya regler avseende beställarens ansvar i byggprojekt. Under året har Svenska Bostäder därför tagit fram nya interna regler och rutiner för att uppfylla de nya lagreglerna. I slutet av året utbildades all berörd personal i de nya arbetsmiljöreglerna.

Sjukfrånvaron hos Svenska Bostäder ligger fortsatt på en låg nivå – 3,6 procent (3,9) vid årets slut. Personalavdelningen följer regelbundet upp kort- och långtids-sjukfrånvaron och stöttar cheferna i rehabiliteringsärenden.

Företagshälsovården Previa har bland annat genomfört friskprofiler, hälsoundersökning för alla som är över 50 år samt nyanställningsundersökningar med drogtest. Åtgärder som vidtagits efter genomförda friskprofiler har främst gällt stresshantering, kost och motion.



Medarbetarna uppfattar Svenska Bostäder som en attraktiv arbetsgivare. Det värdeskapande kapitalet – ett mått på hur nöjda de anställda är med sin arbetsgivare – steg från 678 till 701 under 2009.



En omfattande inventering och utrensning av kemikalier på Svenska Bostäders arbetsplatser i affärsområdena har genomförts. Syftet har varit att få ordning och reda bland alla kemikalier, se till att brandskyddsregler uppfylls samt att rensa ut sådant som är dåligt att använda av miljöskäl.

Under våren avslutades den företagsövergripande hälsosatsningen "SB-games". Aktiviteterna har varit femkamp, go-cart, skytte samt en stegtävling. Alla affärsområden och avdelningar deltog i tävlingarna vilka avslutades med en bowlingturnering.

Nya arbetskläder, vilka tagits fram i linje med Svenska Bostäders nya profilprogram, lanserades i september 2009.

Jämställdhet och mångfald

Svenska Bostäder arbetar för ökad likabehandling på ett integrerat sätt och i direkt anknytning till verksamheten. Riktlinjer för arbetet sätts i samverkan med arbetstagarorganisationerna. På arbetsplatserna bedrivs sedan arbetet fortlöpande. Företagets medarbetare ska respektera människors olikheter och acceptera andra utifrån var och ens förutsättningar.

Den mångfald som finns bland hyres-

gästerna ska återspeglas bland medarbetarna. Därför eftersträvas en bredd av erfarenheter och bakgrunder inom företagets arbetsgrupper, något som alltid ska beaktas i samband med rekrytering men även i samband med tillsättande av olika arbets- och projektgrupper.

Svenska Bostäder registrerar inte etniskt ursprung men i den medarbetarundersökning som genomförs årligen uppgav drygt en tredjedel av medarbetarna att de ursprungligen kommer från ett annat land än Sverige. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter i arbetet, genomförs årligen en enkätundersökning som ligger till grund för kommande års likabehandlingsplan.

För att möta generationsväxlingen som pågår vill Svenska Bostäder attrahera ungdomar att söka sig till branschen. Detta sker bland annat genom att företaget varje sommar anställer ett stort antal ungdomar. Företräde till dessa platser ges till de som kommer från invandrartäta bostadsområden. Tillsammans med företagets två systerbolag deltar Svenska Bostäder i Framtidshäftet – en katalog där företag marknadsför sin bransch – och som delas ut till samtliga grund- och gymnasieskolor i landet.

STYRELSE

ORDINARIE LEDAMÖTER



Joakim Larsson (m)
Styrelseordförande och ledamot sedan 2008. Född 1972. Ytterstads- och bostadsbolagsborgarråd. Ordförande i Familjebostäder. Ledamot kommunfullmäktige. Styrelseordförande i Storstockholms Brandförsvärsförbund.



Teres Lindberg (s)
Vice ordförande sedan 2006. Ledamot sedan 2005. Född 1974. Vice ordförande i stadsbyggnadsnämnden. Ledamot i personal- och jämställdhetsutskottet, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige. Suppleant i Stockholms Stadshus. Ombud i Svenska Kommunförbundet Stockholms län, KSL.



Barry Andersson (s)
Ledamot sedan 2007. Född 1943. Pensionär. Vice ordförande i AB Stockholm Globe Arena. Ledamot i kommunfullmäktige, Stiftelsen Stockholms Sjöfartshotell. Ombud i Kommunförbundet Stockholms län, KSL, ersättare i idrottsnämnden.



Hugo Nordenfelt (m)
Ordinarie ledamot sedan 2007. Suppleant sedan 2003. Född 1944. Pol. mag. MBA. Egen företagare. Ledamot i kommunfullmäktige.



Hans-Göran Olsson (fp)
Ledamot sedan 2007. Född 1943. Pensionär.



Theréz Randquist (m)
Ledamot sedan 2007. Född 1961. Fil.kand. VD.



Yvonne Ruwaida (mp)
Ledamot sedan 2007. Född 1970. Oppositionsborgarråd. Ledamot i kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, borgarrådsberedningen, styrelsen för Stockholms Stadshus.

SUPPLEANTER



Gulan Avci (fp)
Suppleant sedan 2007. Född 1977. Banktjänsteman. Ledamot i kommunfullmäktige, exploateringsnämnden.



Karin Ehlin Kolk (s)
Suppleant sedan 2007. Född 1988. Studerande.



Kerstin Gustavsson (m)
Suppleant sedan 2007. Född 1936. Självavårdare. Ledamot i kommunfullmäktige, socialtjänst och arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, Svenska kommunförbundets kongress. Ombud i Kommunförbundet Stockholms län, KSL.



Gabriel Holmberg (m)
Suppleant sedan 2007. Född 1962.



Håkan Sundman (s)
Suppleant sedan 2007. Född 1970. Ombudsman på IF Metall Stockholm.



Mehdi Oguzsoy (v)
Suppleant sedan 2007. Född 1969. Sjuksköterska. Ledamot i kommunfullmäktige, idrottsnämnden. Ombud Kommunförbundet Stockholms län, KSL.



Dikran Dison (kd)
Suppleant sedan 2008. Född 1960. Egenföretagare. Ledamot i kommunfullmäktige. Ledamot i Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden.

PERSONAL-
REPRESENTANTER

Curt Öhrström
Personalrepresentant sedan 2003. Fastighetsanställdas förbund. Född 1957. Bovärd.



Lena Österdahl
Personalrepresentant sedan 2008. SKTF. Född 1952. Ombyggnadskoordinator.



Richard Atterfors
Personalrepresentant, suppleant sedan 2008. Fastighetsanställdas förbund. Född 1966. Bovärd.



Gert-Ove Karlsson
Personalrepresentant, suppleant sedan 2008. Ledarna. Född 1951. Projektledare.

FÖRETAGSLEDNING

**Pelle Björklund**

VD.
I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 2008. Född 1954. Arkitekt, KTH -79.
Tidigare erfarenhet: VD AB Stockholmshem, VD AB Väsbyhem, förvaltningschef SKB.

**Patrik Emanuelsson**

Vice VD/Chef fastighetsavdelningen.
I nuvarande befattning sedan 2006, anställd 2000. Född 1966.
Tidigare erfarenhet: IT-driftchef Svenska Kraftnät och IT-chef FMV.

**Roland Nilsson**

Teknikchef. I nuvarande befattning sedan 2002, anställd 2002. Född 1953. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Arbetschef och affärschef Diös, Siab och NCC.

**Lena Lindvall**

Chef Lokal, Affärsområdeschef Vällingby City. I nuvarande befattning sedan 2006, anställd 2006. Född 1962. Centrumchefsutbildning KTH.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef/varuhuschef NK Stockholm, affärsutvecklingschef Hufvudstaden AB, centrumchef Sturegallerian.

**Lars Brogren**

Finanschef.
I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 1997. Född 1962. Civilekonom.
Tidigare erfarenhet: Controller inom Svenska Bostäder, Capio, Reveco.

**Sandra Plavinskis**

Informationschef.
I nuvarande befattning sedan 2006, anställd 1996. Född 1969. Fil. kand.
Tidigare erfarenhet: Enhetschef på Svenska Bostäder, informatör/marknadsförare på KappAhl AB.

**Susanne Sagra Callemo**

Personalchef.
Anställd 2010. Född 1957. Socionom.
Tidigare erfarenhet: HR-chef Lantmännen, personalchef Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**Sven Belfrage**

VD Stadsholmen. I nuvarande befattning sedan 2007, anställd 1985. Född 1949. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: KTH, Bostadsstyrelsen och Stockholms stad/Fastighetskontoret.

**Amra Barlov**

Affärsområdeschef, Järva.
I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 1999. Född 1974. Fastighetsförvaltare KTH.
Tidigare erfarenhet: Uthyrnings-samordnare, chef affärsstöd, uthyrare, assistent Svenska Bostäder.

**Ulrika Thorildsson**

Affärsområdeschef Västerort.
I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 2003. Född 1968. Driftingenjör.
Tidigare erfarenhet: Driftchef Svenska Bostäder och gruppchef Ericsson.

**Stefan Mattsson**

Affärsområdeschef Sydvest.
I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 1990. Född 1960. Byggnadsingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltare och förvaltningschef Svenska Bostäder.

**Helene Engholm**

Tf Affärsområdeschef Kärrtorp.
I nuvarande befattning sedan 2009, anställd 1988. Född 1968. Förvaltarutbildning på BFAB och IFL Företagsledning på Handelshögskolan.
Tidigare erfarenhet: Ekonomi-assistent, kravhandläggare, förvaltarassistent, gruppchef kundtjänst och förvaltare Svenska Bostäder.

**Christina Lillieborg**

Affärsområdeschef Stadsholmen.
I nuvarande befattning sedan 2006, anställd 1991. Född 1951. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef Stadsholmen. VD-staben och division Lokaler Svenska Bostäder. Projektledare och utredare Stockholms stad/Fastighetskontoret.

**Ola Wickman**

Affärsområdeschef Innerstaden.
I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 2003. Född 1975. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef, förvaltare, projektledare, divisionschefsassistent, trainee och bostadsuthyrare Svenska Bostäder.



EKONOMI

Basen för bolagets stabila finansiella position är en stark balansräkning med en för branschen hög soliditet. Betydande övervärden i fastighetsportföljen ger ytterligare styrka och låg skuldsättningsgrad. Tillsammans ger detta ett bra utgångsläge för att rusta upp fastighetsbeståndet utan att äventyra bolagets finansiella ställning.

EKONOMISK UTVECKLING

Prognos marknadsutveckling 2010

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur och BNP minskade med 4,4 procent 2009. Ökad export och stigande konsumtion förväntas dock förbättra läget och tillväxten bedöms bli 1,7 procent 2010 och 3,3 procent 2011.

Svensk BNP har börjat öka svagt och under de kommande åren väntas svensk ekonomi fortsätta att stärkas. En viktig dragkraft är en förbättrad internationell konjunktur. Då den globala återhämtningen väntas bli trög och kronan stärks, blir inte exporten en lika stark motor som under tidigare uppgångar. I stället spelar den stigande konsumtionen en större roll. Genom låga räntor och skattesänkningar ökade hushållens disponibla inkomster med över 3 procent 2009 och fortsätter upp under 2010 och 2011. Trots kraftigt expansiv ekonomisk politik, väntas det ta lång tid för ekonomin att återhämta sig. Den svenska ekonomin bedöms vara i balans först 2014.

Krisen har minskat sysselsättningen, främst inom industrin men också tjänsektorn har drabbats. Den totala sysselsättningen väntas fortsätta att falla under 2010, men nedgången bromsas in kraftigt under året. Sysselsättningen bedöms börja stiga igen 2011.

En svag arbetsmarknad gör att lönerna i näringslivet förväntas stiga med 2,3 procent 2010 och 2,2 procent 2011. Fallande kostnadstryck och ett lågt resursutnyttjande gör att inflationen blir låg framöver. Inflationen i termer av KPI med fast ränta väntas falla tillbaka till cirka 1 procent både 2010 och 2011.

Ett lågt inflationstryck och ett lågt resursutnyttjande i ekonomin gör att Riksbanken tros fortsätta att bedriva en mycket expansiv penningpolitik. Troligt scenario är att Riksbanken bibehåller reporäntan på 0,25 procent fram till september 2010, då en period av räntehöjningar inleds. I slutet av 2011 uppgår reporäntan till 1,75 procent.

FASTIGHETSVÄRDE

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Svenska Bostäder gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell och är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. I år liksom förra året har en extern värdering gjorts av Vällingby City. Värderingen har tre syften:

- >> Presentera bedömt verkligt värde, värdeförändring och totalavkastning
- >> Fastställa eventuella nedskrivningsbehov
- >> Bedöma ny- och tilläggsinvesteringar.

Värderingen omfattar samtliga fastigheter i företagets portfölj per den 31 december 2009. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 38,1 (38,9) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 25,2 (25,7) mdkr. Då värdet på beståndet bland an-



Svenska Bostäder började bygga 230 nya hyresrätter under 2009.

nat påverkas av vilka investeringar som gjorts i fastigheterna under året redovisas förändringen i form av övervärden. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet är 12,9 (13,2) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 26,0 (32,0) mdkr.

Metod

Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. En långsiktig normal uthyrningsgrad fastställs för respektive fastighet. Värdet på fastigheten bestäms av utvecklingen av driftnettot och avkastningskravet. Marknadens uppfattning om realränta och riskpremie styr vilket avkastningskrav som en viss fastighet har. Varje enskild fastighet har bedömts var för sig.

I huvudsak används den aktuella hyresnivån, dock med justeringar för kända förändringar. Faktiska drift- och underhållskostnader justeras i kalkylen till en nivå som fastighetsvärderingsföretagen bedömer som marknadsmässig, så kallad normalanpassning. Aktuell fastighetsskatt och tomträttsavgäld används i kalkylen. Fastigheterna är indelade i fyra värdeområden A–D, som speglar vilket attraktivitetsläge fastigheten har i Stockholm, där A är attraktivast. I fastighetsförteckningen visas i vilket område respektive fastighet är belägen.

Värderingsunderlag

Uppgifter om direktavkastningskrav och normaliserade värden på drift, underhåll och vakanser har hämtats från fastighetsvärderare i branschen. Varje fastighet har utifrån en marknadsanalys getts ett unikt direktavkastningskrav. Underlag om hyror har hämtats från egna system och aktuell tomträttsavgäld och fastighetsskatt har använts.

Totalavkastning

Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 9,7 (-8,7) procent varav direktavkastning 1,3 (1,9) procent samt värdeförändring 8,4 (-10,6) procent. Värdeförändringen beror dels på att schablonen för drift- och underhållskostnaden sänkts från 460 kr/kvm till 435 kr/kvm, dels på en förskjutning av valt direktavkastningskrav för enskilda fastigheter till en lägre nivå trots att intervallnivåerna stigit något samt en något högre hyresnivå. Den sänkta schablonnivån samt högre hyror ger i allt väsentligt större delen av värdeförändringen.

Direktavkastning

Direktavkastning beräknas traditionellt genom att driftnettot, exklusive övriga fastighetsintäkter, ställs i relation till det bokförda värdet. Måttet tar ingen hänsyn till värdeförändringen i beståndet. Det totala fastighetsbeståndets direktavkastning, exklusive nyproduktion, sålda fastigheter under året samt centrala administrationskostnader, blev 3,3 (6,0) procent.

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även för 2009 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans med Investment Property Databank, IPD, där ett antal allmännyttiga bostadsföretag ingår. Företaget lämnar underlag under februari 2010. Indexet ger möjlighet till jämförelser avseende avkastning, driftnetto, kostnader, intäkter, investeringar samt central administration.

Kalkyler

Svenska Bostäders investeringskalkyler bygger på en låg diskonteringsränta baserad på en vägd kapitalkostnad. Som riskpåslag för internt kapital används fyra till fem procent. Kalkylen ger ledning i bedömningen av vilka utgifter som har långsiktigt ekonomiskt värde, och vilka som bör kostnadsföras i den löpande driftbudgeten.

Investeringsstöd och räntebidrag

Riksdagen har fattat beslut om avveckling av statligt investeringsstöd och räntebidrag. För historiskt beviljade räntebidrag, kommer en avveckling att ske fram till 2011. Förändringen ökar kraven på att hitta former för nyproduktion som sänker produktionskostnaden samt genom ökad attraktionskraft ökar hyresgästernas betalningsvilja. Ambitionen är att hålla en fortsatt hög takt i nyproduktionen trots avvecklingen av det statliga stödet.

Årets nedskrivningar

Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning i resultaträkningen.

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

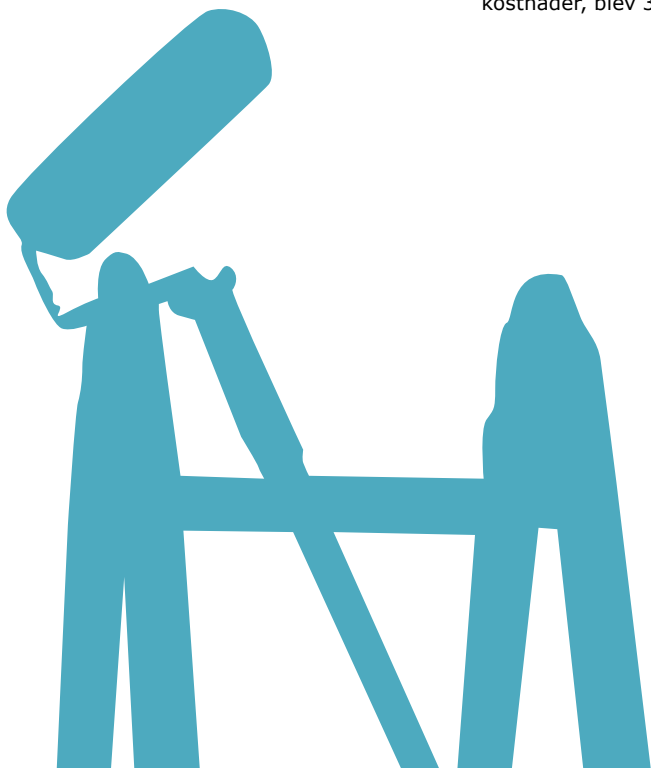
Återföring av nedskrivningar

Enligt årsredovisningslagen 4 kap 5 § ska nedskrivningar återföras om skäl för dem inte längre föreligger.

En reversering har gjorts avseende kvarteret Nåttarö/Ekerö om 10 mkr.

KAPITALSTRUKTUR, MKR

31 december	2009	2008
Icke räntebärande skulder	1 902	2 092
Räntebärande skulder	3 102	7 107
Eget kapital	10 131	7 087
Summa skulder och eget kapital	15 135	16 286



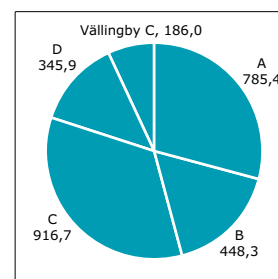
BERÄKNADE VERKLIGA VÄRDEN OCH ÖVERVÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETSBESTÄNDET
I FÖRVALTNING 2009-12-31, MKR

	Verkligt värde	Taxerings- värde	Bokfört värde	Över- värde	Övervärde- förändring
Värdeområde A	14 851,4	10 462,4	4 182,4	10 630,9	1495,1
Värdeområde B	6 753,6	4 111,4	2 331,9	4 442,0	960,7
Värdeområde C	10 609,8	7 628,4	3 283,7	7 333,2	890,9
Värdeområde D	3 617,4	2 626,0	1 144,5	2 483,5	297,1
Vällingby C, värdeområde C	2 297,9	1 171,2	1 960,8	337,2	45,1
Totalt	38 130,1	25 999,4	12 903,3	25 226,8	3 688,9
Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2009-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.					
Projektportfölj nybyggnad	280,3	0,0	145,0	0,0	0,0
Totalt	38 410,4	25 999,4	13 048,3	25 226,8	3 688,9

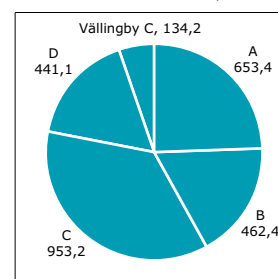
Värdeförändringen – enligt Svenskt Fastighetsindex definition

Värdeförändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkningen av procentuell förändring ställs värdeförändringen i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto samt justering av övriga fastighetsintäkter.

HYRA PER VÄRDEOMRÅDE, MKR



YTA PER VÄRDEOMRÅDE, TKVM

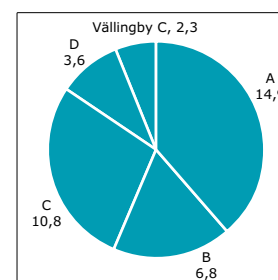


FASTIGHETSBESTÄNDET I FÖRVALTNING 2009-12-31, EXKL PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Kr/m ²	Totalt	Värde- område A	Värde- område B	Värde- område C	Värde- område D	Vällingby C Kom- mersiella
Fastighetsskötsel och reparationer	143	150	120	121	173	240
Uppvärmning	119	105	128	134	127	30
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	75	75	66	66	87	129
Planerat underhåll och hyresgästanpassning	275	246	156	274	476	181
Fastighetsadministration	127	112	94	90	190	381
Hyresbortfall och skadestånd	3	3	3	3	3	1
Försäkringar	5	5	4	5	4	5
Fastighetsskatt	30	41	22	21	21	94
Tomträttsavgäld	48	86	32	35	23	80
Totala drift- och underhållskostnad	825	823	625	749	1 104	1 141
Intäkter relaterade till fastighetens drift	1 015	1 202	969	962	785	1 386
Driftnetto	190	379	344	213	-319	245
Central administration, ej fördelad på fastighet¹⁾	39	39	39	39	39	39
Bostadslägenheter, antal	31 544	7 392	5 849	12 892	5 411	0
Bostadslägenheter, yta m ²	2 137 496	486 971	391 701	879 345	379 479	0
Lokaler, yta m ²	506 822	166 431	70 724	73 814	61 664	134 189
Andel av, %						
Kostnader/Intäkter	81	68	64	78	141	82
Central administration – andel av intäkter	3,8	3,2	4,0	4,1	5,0	2,8
Värden, per m²						
Bedömt värde	38 130	14 852	6 753	10 610	3 617	2 298
Bokfört värde	12 903	4 181	2 332	3 284	1 145	1 961
Övervärden	25 227	10 671	4 421	7 326	2 472	337

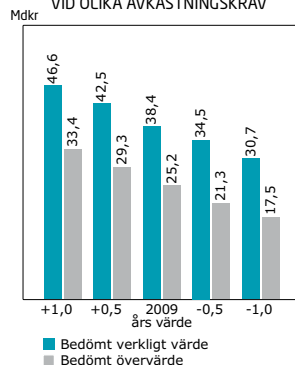
Indelat enligt attraktivitet i Stockholms kommun, se var specifik fastighet är placerad i fastighetsregistret.

1) Central administration omfattar, VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt avdelningschefer på central nivå. Totalt 103 mkr ej fördelade på fastighet. Tabellen exkluderar dotterbolaget IT-BO.

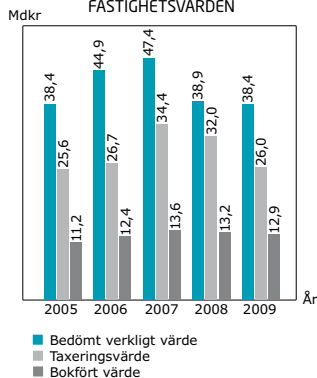
MARKNADSVÄRDE
PER VÄRDEOMRÅDE, MDKR

JÄMFÖRD KOSTNAD, KR/M²

	2009	2008
Normalanpassad långsiktig kostnad	435	460
Svenska Bostäders faktiska kostnad	825	712

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE
VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV

FASTIGHETSVÄRDEN



AVKASTNINGSKRAV, RESTVÄRDE, PÅ FASTIGHETSBESTÅNDET I FÖRVALTNING 2009-12-31, %

		2009	2008
Värdeområde A	Inom tullarna, Södra Hammarbyhamnen, del av Liljeholmen	3,00–4,75	2,75–4,50
Värdeområde B	Hammarbyhöjden, Björkhagen, Enskededalen, Johanneshov, Blackeberg, Kärrtorp	3,50–5,00	3,50–4,50
Värdeområde C	Vällingby, Skärholmen, Hässelby	4,25–7,75	4,00–7,50
Värdeområde B	Rinkeby, Tensta, Husby, Akalla	4,50–8,50	4,50–8,00

TOTALAVKASTNING 2009, MKR

	Driftnetto, exkl central adm, 2009	Ränte-bidrag 2009	Investe-ringar 2009	Verkligt värde 09-12-31	Direkt-avkast-ning, %	Värde-föränd-ring, %	Total-avkast-ning, %
Värdeområde A	247,6	1,2	230,8	14 851,4	1,8	9,5	11,3
Värdeområde B	159,3	1,3	104,9	6 753,6	2,6	14,8	17,4
Värdeområde C	202,9	2,4	308,4	10 609,8	13,4	39,8	53,2
Värdeområde D	-140,9	0,7	127,1	3 617,4	-4,2	4,9	0,7
Vällingby C, värdeområde C	32,9	0,0	19,8	2 297,9	-0,4	1,1	0,7
Totalt	501,8	5,6	791,0	38 130,1	1,3	8,4	9,7

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasats in i förvaltning per 2009-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Projektportfölj nybyggnad	0,0	0,0	857,0	280,3
Driftnetto för fastigheter som sålts under året	138,1	0,0	80,0	0,0
Dotterbolaget IT-BO	-10,9	0,0	115,0	0,0
Central administration	-103,0	0,0	9,0	0,0
Totalt	526,0	5,6	1 852,0	38 410,4

Direktavkastning - enligt Svenskt Fastighetsindex definition.

Fastighetens driftnetto inklusive räntebidrag ställt i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto. Tabellen exkluderar Central administration.

Värdeförändringen - enligt Svenskt Fastighetsindex definition

Värdeförändringen mäts som marknadsvärdet vid årets slut minus marknadsvärdet vid årets början minus årets investeringar. Vid beräkningen av procentuell förändring ställs värdeförändringen i relation till en kapitalbas bestående av marknadsvärdet vid årets början med tillägg för hälften av årets investeringar och avdrag för hälften av årets driftnetto samt justering av övriga fastighetsintäkter.

Totalavkastning - enligt Svenskt Fastighetsindex definition

Totalavkastningen beräknas som summan av direktavkastningen och procentuell värdeförändring enligt ovan. Köp och försäljning under året ingår ej.

DIREKTAVKASTNING PÅ BOKFÖRT VÄRDE PÅ FASTIGHETSBESTÅNDET I FÖRVALTNING 2009-12-31, MKR

	Hyres-intäkter	Drift, adm och underhåll	Tomt-rätts-avgälder	Fastig-hets-skatt	Drift-netto	Bokfört värde, %	Direkt-avkast-ning, %
Värdeområde A	785,4	453,8	56,9	27,1	247,6	4 182,4	5,7
Värdeområde B	448,3	264,3	14,7	10,0	159,3	2 331,9	6,5
Värdeområde C	916,7	661,1	33,1	19,6	202,9	3 283,7	5,9
Värdeområde D	345,9	467,5	10,2	9,1	-140,9	1 144,5	-12,8
Vällingby C, värdeområde C	186,0	129,6	10,9	12,6	32,9	1 960,8	-0,4
Totalt	2 682,3	1 976,3	125,8	78,4	501,8	12 903,3	3,3

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2009-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Projektportfölj nybyggnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	145,0
Driftnetto för fastigheter som sålts under året	383,2	218,2	18,0	8,9	138,1	0,0
Dotterbolaget IT-BO	13,2	24,1	0,0	0,0	-10,9	0,0
Central administration och förändring pensionsskuld	0,0	103,0	0,0	0,0	-103,0	0,0
Total	3 078,7	2 321,6	143,8	87,3	526,0	13 048,3

Direktavkastning - med bokfört värde som bas.

Tabellen omfattar driftnetto i procent av fastigheternas bokförda värde på balansdagen. Tabellen exkluderar kostnaden för central administration per definition, VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt avdelningschefer på central nivå. Totalt 103 mkr.

FINANSIERING

Året har präglats av stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar, men också ett stort utflöde på grund av stora investeringsvolymerna. Svenska Bostäder hade vid årets slut en utnyttjad checkkredit som uppgick till 3 102 (7 120) mkr. Snitträntan för checkkrediten minskade med 0,46 procentenheter och var vid årets utgång 3,54 procent. Räntekostnaderna uppgick till 215 mkr, en minskning med 137 mkr. Bolaget har en stark balansräkning med en mycket god soliditet.

Mål och strategier

Svenska Bostäders finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy, samt den av moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s antagna finanspolicy. Alla externa finansiella affärer, inklusive långfristig upplåning, sker genom stadens gemensamma koncernkontosystem.

Marknadsräntor

Ränteutvecklingen under 2009 har präglats av den finansiella oro som startade redan under hösten 2008 och som resulterat i en kraftfull lågkonjunktur under 2009. De flesta bedömare menar att konjunkturen nu har bottnat för att vända svagt uppåt under 2010. De kraftiga finanspolitiska stimulanspaket som regeringar världen över verkställt ser ut att ha dämpat ett ytterligare fall i konjunkturen. Lågkonjunkturen och det låga inflationsläget har gjort att vi har historiskt låga räntenivåer, både i Sverige och internationellt. Riksbanken har under året sänkt reporäntan vid tre olika tillfällen med totalt 1,75 procentenheter, från 2,00 procent till 0,25 procent. Tre månaders stibor har under året fallit från 2,20 procent till 0,47 procent. I takt med

en allt svagare konjunktur och fallande inflation, har nästan alla centralbanker i världen sänkt sina styrräntor kraftigt. Sveriges BNP beräknas minska med 4,4 procent under 2009 för att öka med 1,7 procent under 2010.

Låneportfölj

Den totala skulden på checkkrediten uppgick vid årsskiftet till 3 102 (7 120) mkr, en minskning med 4 018 mkr. Minskningen berodde främst på stora inflöden vid försäljning till bostadsrättsföreningar. All upplåning sker via checkkrediten kopplad till stadens koncernkontostruktur. Bolaget har en limit nivå för 2009 om 10,5 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 24 procent (58), i förhållande till taxeringsvärde 12 procent (22) och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 8 procent (18).

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 67 (44) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 38,4 (41,1) mdkr var den justerade soliditeten 71 (61) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 139 mkr under året och uppgick till 202 (341) mkr.

Räntekostnaderna uppgick till 215 (353) mkr, vilket motsvarar 67 kr (108) per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. En lägre kapitalskuld och något lägre snittränta förklarar den positiva utvecklingen. Räntebidragen uppgick till 6 mkr (8), vilket motsvarar 2 kr (3) per kvadratmeter vägd bostadsyta. Räntebidragen kommer att fasas ut för att vara helt borta 2011.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar minskade till -4 872 (-3 014) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 916 (3 052) mkr.

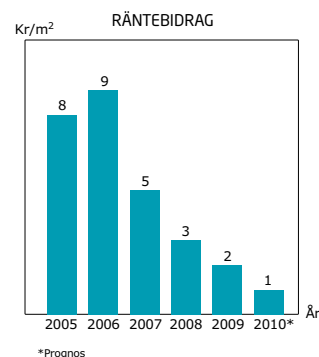
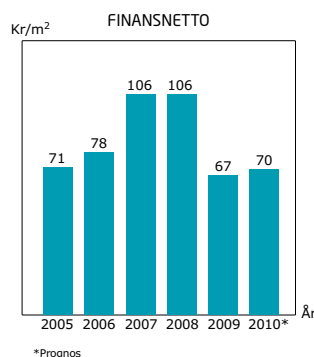
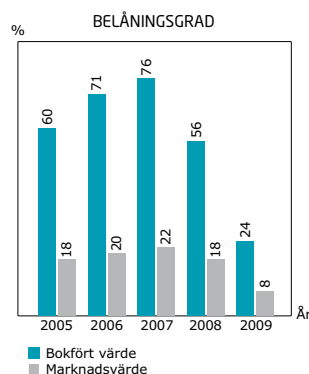
Vid utgången av året uppgick likvida medel till 0,1 mkr (0,2). Därtill ska läggas en utnyttjad kreditram motsvarande 7 398 mkr (5 080) mkr. Förändringen mot 2008 beror i allt väsentligt på likviditetstillskott vid omvandling och försäljning till bostadsrättsföreningar.

Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Det innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, att avdelningen ansvarar för Svenska Bostäders ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Däremot ansvarar bolaget för sitt finansnetto. All inlåning sker via kommunkoncernens koncernkontosystem. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Modellen innebär att bolagets skuldportfölj inte längre kommer att ha någon duration, men i praktiken blir det en kopia av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolaget hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens 1,5 ± 0,3 år.

Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 4 309 (5 778) mkr vid årets utgång.





130 ferieungdomar sommarjobbade och gjorde fint på gårdar och i bostadsområden.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Svenska Bostäders starka finansiella ställning och goda finansieringsförmåga möjliggör en hög investeringsnivå vilket ligger i linje med bolagets behov de närmaste åren.

Efterfrågan på företagets hyreslägenheter är fortsatt hög. Alla bostäder är uthyrda och vakansgraden för lokaler ligger på en för branschen låg nivå. Detta sammantaget ger en låg rörelserisk för bolaget.

Bolagets risker kan delas in i fyra olika klasser: strategisk, operativ, finansiell och extern risk. Bolagets strategiska inriktning innebär också strategiska risker, den löpande verksamheten ger operativa risker och exponering för ränterisker innebär finansiella risker. De externa riskerna hänförs till politiska beslut, myndighetskrav och annan yttre påverkan. En riskanalys görs årligen och ligger till grund för en intern kontrollplan. Riskerna klassas från 1–5, där 1 är låg risk och 5 är hög risk.

Strategiska risker

Bostadsmarknaden

Ett kraftigt försämrat konjunkturläge med stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan öka vakansläget, framför allt i ytterstadsområden och i nyproduktion med jämförelsevis höga hyror. Samtidigt ökar hyresrättens attraktionskraft i osäkra tider. Risken för att vakanser uppstår i bolaget under 2010 och åren framåt bedöms till 1–2, låg.

Nyproduktionen

Bolaget har haft svårt att nå upp till planerade volymer av nyproduktion, främst på grund av uppskjutna planer och överklaganden, men också på grund av att planerade förvärv inte kunnat genomföras. För att nå nyproduktionsmålen de närmaste åren krävs fler markanvisningar och sannolikt fler fastighetsförvärv.

Den nedgång som varit på byggmarknaden under året och som givit betydligt lägre anbudspriser, kan snabbt vända och leda till kraftigt stigande priser och byggkostnader om konjunkturen vänder uppåt. På senare tid har efterfrågan på nybyggda bostadsrätter åter tagit fart vilket kan minska inresset för byggföretagen att lämna anbud på att bygga hyresrätter. Sammantaget bedöms risken för stigande byggkostnader i relation till hyresnivån som 3, mellan.

Hyresutvecklingen

Bostadshyrorna står för 79 procent av Svenska Bostäders totala hyresintäkter. Lokalhyrorna svarar för 17 procent och är generellt mer konjunkturberoende. Vakansgraden för lokaler beräknas öka något under 2010 och hyresnivån sänkas som en följd av den kraftfulla lågkonjunkturen.

Hyresuppgörelsen medger en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,93 procent från och med 1 april 2010. Hyrorna sätts i tre olika nivåer och fördelas olika, bland annat beroende på område och fastighet.

Under 2009 sålde Svenska Bostäder 26 fastigheter med relativt höga hyresnivåer, vilket gör att kvarvarande bestånd i genomsnitt har en något lägre hyresnivå. Sammantaget bedöms risken för en otillräcklig hyresnivå till 2, låg-mellan.

Operativa risker

Uthyrning

Bolagets hyresförluster bedöms bli låga i relation till de totala intäkterna. Omflyttningen bland hyresgäster påverkar lönsamheten negativt, men ligger på en för branschen låg nivå 9,5. Uthyrningsläget är mycket gott och eventuella vakanser samt hyresbortfall beräknas ligga fortsatt lågt under de kommande åren. Sammantaget bedöms risken till 1, därmed låg.

Investeringar och underhåll

Svenska Bostäder har identifierat ett stort ombyggnads- och underhållsbehov och planerar att rusta upp hela beståndet under den kommande 10-årsperioden. Järvalyftet och Söderortsvisionen är två större delprojekt i detta program. Tack vare de reavinster som gjorts har bolaget en stark finansiell ställning och bedöms utan att äventyra denna ställning kunna genomföra planerade åtgärder under en 10-årsperiod. Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm ger stöd för de satsningar som bolaget bedömt som nödvändiga. Sammantaget bedöms risken att organisationen kan bli en trång sektor med tanke på den stora volymen som kontrollerad till medel, 2–3.

IT-Säkerhet

Genom det avtal som Stockholms stad tecknat med Volvo IT, flyttade Svenska Bostäder i slutet av 2009 sin IT-drift till Volvo IT i Göteborg. Flytten till Volvo IT innebär många förändringar som måste avspeglas i kontinuitetsplaneringen. Det finns till exempel behov av att uppdatera och skapa rutiner utifrån den nya situationen. Under 2010 planeras ett omtag kring säkerhet för att ta fram nödvändiga riskanalyser och nya kontinuitetsplaner.

I och med att all infrastruktur numera står hos Volvo IT har ett beroende till kommunikation skapats. Staden har dock skapat flera redundanta vägar till Göteborg för att minska den risken som avståndet innebär. Sammantaget bedöms risken för kommunikationsavbrott till 2, låg-mellan.

Flytten innebär också att Svenska Bostäder nu ingår i Stockholms stads nya it-miljö. På många sätt innebär detta att företaget minskar riskerna för intrång med mera, bland annat genom införande av inloggning med tjänstekort. Men det innebär också nya risker kopplat till att fler användare sitter i samma nätverk. Sammantaget bedöms risken för intrång till 3, mellan.

Miljörisker

Bolaget ska i samverkan med personal, kunder, leverantörer, entreprenörer och andra samarbetspartners säkerställa ett sunt och miljöanpassat boende samt fortlöpande minska företagets negativa miljöpåverkan. Miljöarbetet har en stor bredd och omfattar såväl livsstilsfrågor bland hyresgästerna som strukturerat miljöarbete inom ramen för miljöledningssystemet. Omfattande insatser har genomförts, inom företagets prioriterade miljöområden, för att minska utsläppen av växthusgaser, sanera föroreningar, göra bra materialval samt förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen. Trots det för bolagets verksamhet med sig en negativ miljöpåverkan, dels i den löpande driften av fastigheterna men också vid om- och nybyggnad. Vår ambitionsnivå är dock hög inom miljöområdet och detta avspeglar sig i utvecklingen av driften av fastigheterna, i den stora påbörjade upprustningen av beståndet och i utförandet av bolagets nyproduktion. Vi bedömer risken för negativ miljöpåverkan som kontrollerad till medel, 3.

Finansiella risker

Kapitalbehov och ränteutveckling

Lånevolymen har minskat kraftigt under 2009. Det förklaras i allt väsentligt av stora inflöden av likvider från fastighetsförsäljningar. Samtidigt har investeringsvolymen varit hög. Bolaget har en hög soliditet och en god förmåga att finansiera framtida stora investeringsbehov, cirka 2 mdkr per år. Räntekostnaden är en av de enskilt största kostnaderna för Svenska Bostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. All in- och utlåning inom kommunkoncernen sker via koncernkontosystemet. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsräntan på den externa nettoskulden i kommunkoncernen. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer inte längre kommer att ha någon duration. I praktiken blir de kopier av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed att variera och utveckla sig som om bolagen hade en portfölj med en duration som är lika med kommunkoncernens som är 1,5 +/- 0,3 år. Jämfört med tidigare blir volatiliteten i räntekostnaderna lägre eftersom de externa lånen omsätts mer

frekvent. Därför är durationsintervallet något smalare.

Durationen för kommunkoncernens nettoskuldportfölj uppgick till 1,42 år. Kommunkoncernens målduration för 2009 är 1,5 år med en tillåten avvikelse på +/- 0,3 år. Detsamma gäller för bolaget. Totalt bedöms de finansiella riskerna ligga på 2-3, mellan.

Externa risker

Beslut fattade externt som påverkar bolagets verksamhet

Politiska beslut avseende skatter och avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på Svenska Bostäders ekonomiska resultat. Det kan röra bolagsskatter, arbetsgivaravgifter, moms, punktskatter, fastighetsskatt/avgift, tomträttsavgälder med mera. Kostnaden för taxebundna avgifter är en stor del av driften och förändringar i prissättning ger stora utslag på resultatet. Bostadsrättsomvandlingen och andra fastighetstransaktioner påverkar bolagets möjlighet att leverera operativt resultat då sammansättningen på fastighetsportföljen viktas om.

Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av många faktorer, nedan visas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Resultat, mkr
Hyresnivå bostäder	1 %	24
Hyresnivå lokaler ¹⁾	1 %	1
Vakansgrad bostäder	0,1 %-enhet	2
Vakansgrad lokaler ¹⁾	1 %-enhet	1
Vakansgrad bilplatser	1 %-enhet	1
Driftkostnader	1 %	12
Underhållskostnader	1 %	8
Kommunal avgift bostäder	100 kr/lgh	3
Fastighetsskatt lokaler	0,1 %-enhet	4
Räntenivå ²⁾	1 %-enhet	24

1) Kontrakt som förfaller 2009 2) Räntekänslighet 1 år

PROGNOS FÖR PORTFÖLJENS UTVECKLING 2010-2014, MKR, RÄNTELÄGE 2010-01-01

	2010	2011	2012	2013	2014
Räntekostnader	211	229	336	459	600
Räntebidrag	5	3	2	0	0
Netto	206	226	334	459	600
Ränta +1 % enhet	24	28	35	43	51
Ränta -1 % enhet	-25	-29	-36	-44	-52



Svenska Bostäders lekplatser besiktigas med jämna mellanrum för att minimera risken för olyckor. Besiktningarna följer EU-normer sedan flera år tillbaka.



Gårdsföreningen Växthuset i Kärrtorp firar invigningen av sitt nya växthus som ska bli en mötesplats för de boende. 25 nya gårdsföreningar bildades under året av hyresgäster i olika områden.

PROGNOS 2010

Under 2010 fortsätter satsningen på underhålls- och ombyggnadsåtgärder som en del i stadens åtgärdsprogram Stimulans för Stockholm. Insatserna kommer framför allt i gång på Järva, men också i andra stadsdelar. Arbetet med att ta fram en företagsövergripande strategi för att möta det uppdämda behovet av lägenhetsunderhåll pågår. Bolaget kommer att införa en modell med tre olika nivåer för lägenhetsunderhåll. Ambitionen är också att antalet byggstarter ska ligga i nivå med vårt uppdrag. Ägardirektivet är i grunden 800 lägenheter per år. Ytterligare 325 lägenheter tillkommer via Stimulans för Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Svenska Bostäder ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Bolaget verkar för att komplettera bostadsbeståndet i stadsdelar där vi inte är representerade i så hög grad, och sälja i områden där företaget och stadens övriga kommunägda företag är dominerande fastighetsägare. Detta kommer

att påverka beståndet även under 2010, men inte i lika stor omfattning som 2009. Marknadsutvecklingen kommer att avgöra frekvensen av antalet förvärv och försäljningar.

I december 2009 var samtliga intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt behandlade av styrelsen. Målsättningen är att under första halvåret 2010 avsluta samtliga ärenden där erbjudanden lämnats. Drygt 100 försäljningar omfattande knappt 7 000 lägenheter har hittills genomförts i Svenska Bostäder. Ytterligare 36 fastigheter med cirka 2 400 lägenheter är erbjudna till försäljning.

Antalet nybyggda lägenheter med inflyttning under 2010 uppgår till 340. Stockholms första passivhus för hyresrätter, kvarteret Blå Jungfrun, färdigställs under 2010.

Hyresintäkter

Efterfrågan på både äldre och nyproducerade hyreslägenheter kommer att vara hög även under 2010. Efter omförhandling av den tvååriga hyresuppgörelsen från 2008, har Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen region Stockholm en uppgörelse som innebär en höjning av bostadshyran med 1,93 procent från och med 1 april 2010. Hyrorna fördelas i tre intervall: 1,39 procent i ytterområdena, 1,99 procent i närförort och 2,74 procent i innerstaden. Den totala hyreshöjningen motsvarar en intäktsökning med cirka 10 mkr.

Lokalhyresintäkterna kommer att utvecklas svagt, indexjusteringen i oktober 2009 blev negativ.

Driftkostnader

Driftkostnaderna förväntas sammantaget ha en låg prisutveckling under 2010. Taxehöjningar och löneutveckling med mera förväntas öka måttligt. Arbetet med energibesparingen fortsätter, vilket ger en positiv effekt på kostnaderna.

Underhåll

Underhållskostnaderna för 2010 budgeteras till 736 mkr, vilket motsvarar 270 kr/kvm och är cirka 7 procent högre än 2009. Den utökade satsningen är kopplad till stadens åtgärdsprogram Stimulans för Stockholm där Svenska Bostäder har i uppdrag att under 2009-2013 utöka ombyggnads- och underhållsvolymen med 800 mkr per år. En del av detta klassas som underhåll och resterande som inves-

tering. Den extra satsningen innebär att ägaren tillfälligt sänkt avkastningskravet med 350 mkr för Svenska Bostäder. I allt väsentligt satsar företaget på tidigareläggning och utökning av ombyggnadsprojekt, energisparåtgärder, hissbyten, stambyten och trygghetsåtgärder.

Fastighetsskatt

Under 2010 indexhöjs fastighetsavgiften per bostadslägenhet från 1 272 kronor till 1 277 kronor per år. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för lokaler bedöms höjas kraftigt för 2010, den högre skatten överväldnas i allt väsentlig som ett tillägg på hyran för lokalhyresgästen. Detta kan dock vara svårt på grund av det allmänna konjunkturläget.

Finansiella poster

Finansnettot bedöms uppgå till 205 mkr för 2010, det är 6 mkr högre än utfallet 2009. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en något högre snittrenta på checkkrediten, cirka 0,10 procentenheter. Företaget kommer att ha ett stort likvidtillskott som en följd av fortsatta ombildningar till bostadsrätter, detta är inte beaktat i prognosen, då det reella utfallet är svårbedömt.

Resultatprognos

Sammantaget förväntas en förbättring av företagets driftnetto jämfört med 2009 års nivå.

Ägarens resultatkrav exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar uppgår till 200 mkr. Med hänsyn tagen till åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm uppgår resultatkravet till – 150 mkr.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PROGNOS 2010

	Mkr
Hyresintäkter	2 834
Övriga förvaltningsintäkter	65
Nettoomsättning	2 899
Fastighetskostnader	
Drift	-1 423
Underhåll	-737
Tomträttsavgälder	-136
Fastighetsskatt/avgift	-91
Summa Fastighetskostnader	-2 387
Driftnetto	512
Av- och nedskrivningar	-457
Bruttoresultat	55
Finansnetto	-205
Resultat efter finansiella poster	-150

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	3 933 620 471
Årets resultat	2 388 704 395
Summa	6 322 324 865

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	26 076 000
I ny räkning balanseras	6 296 248 865
Summa	6 322 324 865

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Koncernens egna kapital har beräknats genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 Koncernredovisning. Moderbolagets egna kapital redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och har beräknats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker, samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Föreslagen utdelning utgör 0,32 procent av moderbolagets egna kapital och 0,26 procent av koncernens egna kapital.

Den föreslagna utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.



En asfalterad gård på Sibyllegatan 15 på Östermalm har förvandlats till en trädgårds-oas med hjälp av krukor, planteringslådor och trädäck.

