

Svenska Bostäder Årsredovisning 2010



Svenska Bostäder

Svenska Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Vi har skapat nya bostadsområden och hem till stockholmarna ända sedan 1944. Idag har runt 62 300 människor sitt hem hos oss.

Fastighetsbeståndet omfattar 713 fastigheter med 28 419 lägenheter. Svenska Bostäder äger också 4 214 lokaler som rymmer kontor, butiker, lager, restauranger, daghem, skolor och vårdanläggningar samt fem köpcentrumanläggningar.

Genom dotterbolaget Stadsholmen förvaltar Svenska Bostäder en del av stadens allra finaste kulturarv – 1 631 hyreslägenheter och 765 lokaler i Stockholms kulturhistoriskt värdefulla fastigheter.

Innehåll

Karta över fastighetsbeståndet	2	Organisation, ledning och medarbetare	40
Sammanfattning och nyckeltal	4	Organisation och ledning	40
VD har ordet	6	Medarbetare	42
Ägarkrav, mål och strategier	8	Styrelse	44
		Företagsledning	44
		Ledande befattningshavare	44
Marknad och kunder	12	Ekonomi	46
Stockholms bostadsmarknad	12	Ekonomisk utveckling	46
Affärsområde Järva	16	Fastighetsvärde	47
Affärsområde Västerort	17	Finansiering	51
Affärsområde Innerstaden	18	Möjligheter och risker	52
Affärsområde Kärrtorp	19	Prognos 2011	54
Affärsområde Sydväst	20	Förslag till vinstdisposition	55
Affärsområde Stadsholmen	21	Femårsöversikt	56
Lokalmarknaden	22	Resultaträkningar	58
Fastighetsutveckling	24	Kommentarer till resultaträkningar	59
Nyproduktion	25	Balansräkningar	61
Ombyggnad och underhåll	26	Kommentarer till balansräkningar	62
Utveckla ytterområdena	29	Kassaflödesanalyser	63
Förvärv	31	Kommentarer till kassaflödesanalyser	63
Försäljningar	31	Noter	64
Miljö	32	Revisionsberättelse och granskningsrapport	71
Minimera klimatpåverkan	34	Definitioner	72
Sund inomhusmiljö	36	Försäljningar och förvärv	73
Fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen	37		
Bra och miljöeffektiv avfallshantering	38	Fastighetsförteckning	75
Miljörevisioner	38		



Sammanfattning och nyckeltal 2010

Viktiga händelser 2010

- ✓ Genom realisationsvinster och Stimulans för Stockholm skapas möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt. Svenska Bostäder satsar 2 192 mkr på att rusta upp, underhålla och bygga om fastigheter, gårdar, områden och stadsdelar.
- ✓ Företaget färdigställer 270 nya lägenheter och börjar bygga ytterligare 325 nya lägenheter.
- ✓ Svenska Bostäder säljer 49 fastigheter med 3 398 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Två av försäljningarna med totalt 23 lägenheter avser dotterbolaget Stadsholmen.
- ✓ Bostadshyrorna höjs med i genomsnitt 1,93 procent från den 1 april 2010. Höjningen varierar beroende på område och fastighet.
- ✓ Inom Järvalyftet tar upprustningen av lägenheter, hus och gårdar fart. Arbetet med trygghetsåtgärder, energibesparingar, egenförsörjning och genomförandet av de boendes förslag från Järvalyftet fortsätter.

- ✓ I syfte att samla in förslag, idéer och synpunkter från boende, genomförs dialogdagar i Farsta Strand, Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Dialogerna ligger till grund för det fortsatta arbetet inom Söderortsvisionen.
- ✓ Stilval lanseras – en möjlighet för hyresgästerna att förnya sina lägenheter mot en egen kostnad trots att det inte föreligger underhållsbehov. Liksom tidigare kan hyresgästerna också påverka lägenhetens standard genom att göra egna tillval.
- ✓ 15 nya gröna gårdar blir klara under året. Ytterligare 12 gårdar börjar byggas om i samverkan med hyresgästerna. Under våren startar också anläggningen av en perennpark i Skärholmen. Parken ska stå klar under försommaren 2011.
- ✓ Bredbandsutbyggnaden är genomförd i hela fastighetsbeståndet och de flesta av våra hyresgäster har nu tillgång till SB Bredband.
- ✓ Energiportalens lansering gör det möjligt att fjärrstyra fastigheternas energiflöden i realtid. Verket gör det lättare att styra, övervaka och följa upp användningen av energi och vatten i fastigheterna.
- ✓ Fler än 700 barn och ungdomar deltar i Svenska Bostäders sommaraktiviteter, som bland annat erbjuder fotbolls- och simskola.
- ✓ Omkring 80 ungdomar sommarjobbar med bland annat trädgårdsarbete i våra bostadsområden.

- ✓ Svenska Bostäders trygghetsarbete på Järva utses av BRÅ (Brottsförebyggande Rådet) till det svenska bidraget i "European Crime Prevention Award".
- ✓ Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem bildar en gemensam internkö för hyresgäster som vill byta bostad. Kö administreras av Stockholms Stads Bostadsförmedling. Även studentkö flyttas till Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Uthyrning

- ✓ Samtliga lägenheter var uthyrda.
- ✓ Den genomsnittliga lägenhetshyran var 1 038 (988) kr/kvm.
- ✓ Omflyttningen i bostäder ökade till 9,7 (9,5) procent.
- ✓ Den genomsnittliga lokalhyran var 1 192 (1 164) kr/kvm.
- ✓ Vakansgraden för lokaler var 5,2 (5,9) procent.

Kundbetyg

- ✓ Serviceindex uppgick till 77,4 (77,5).
- ✓ Produktindex uppgick till 72,8 (72,7).
- ✓ Drygt 87 procent av hyresgästerna trivs med Svenska Bostäder som värd.
- ✓ Drygt 90 procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder.

Ekonomi

- ✓ Omsättningen minskade till 2 643 (3 068) mkr.
- ✓ Operativt resultat uppgick till -135 (-140) mkr.
- ✓ Resultatet före skatt minskade till 3 748 (4 106) mkr.
- ✓ Direktavkastningen uppgick till 2,9 (4,4) procent.
- ✓ Fastighetsbeståndets värde var 36,4 (38,1) mdkr.
- ✓ Investeringarna uppgick till 1 483 (1 852) mkr.
- ✓ Soliditeten ökade till 88 (67) procent.

Medarbetare

- ✓ Antalet anställda uppgick till 365 (398).
- ✓ Nöjd medarbetarindex minskade till 689 (701).
- ✓ Sjukfrånvaron uppgick till 3,0 (3,6) procent.

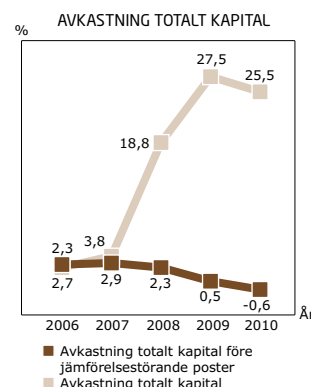
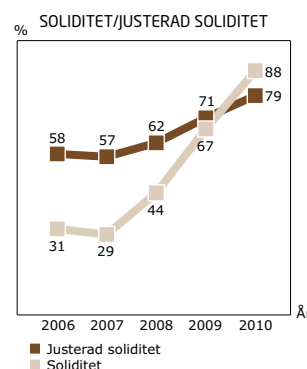
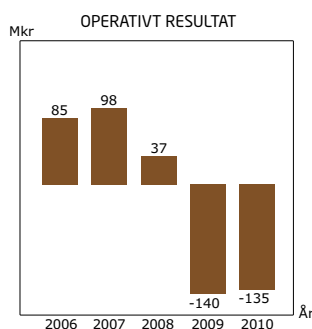
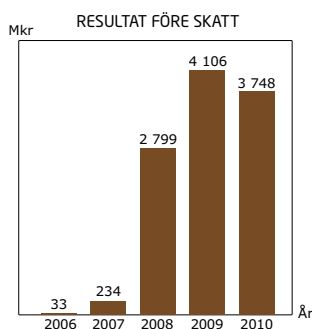
Utblick 2011

- ✓ Svenska Bostäder börjar bygga i genomsnitt 600 nya bostäder per år under mandatperioden. Under 2011 är målet 320 påbörjade bostäder.
- ✓ Företaget håller en fortsatt mycket hög underhålls- och upprustningstakt. Satsningen beräknas uppgå till 2 800 mkr under året.
- ✓ Inom Järvalyftet fortsätter det omfattande arbetet med att öka attraktiviteten och tryggheten i stadsdelarna. Svenska Bostäder påbörjar upprustningen av ett antal hus och gårdar efter samråd med hyresgästerna. Extra resurser läggs på att få husen så energisnåla som möjligt.
- ✓ Inom Söderortsvisionen fortgår arbetet med utökad underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.
- ✓ Bostadshyrorna höjs med i genomsnitt 2,23 procent från den 1 april 2011. Höjningen varierar beroende på område och fastighet.
- ✓ Hyresgästerna erbjuds fortsatt möjlighet att köpa sin fastighet genom att ombilda lägenheterna till bostadsrätt.
- ✓ Under våren 2011 införs ett Kundcenter för bland annat felanmälan. Kundcenter leder till ökad tillgänglighet och service för våra hyresgäster.
- ✓ Skötseln av alla utomhusmiljöer outsourcas under våren. Tjänsterna utförs istället av externa entreprenörer.

NYCKELTAL ¹⁾

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter	713	752	887	948
Antal lägenheter	28 419	31 544	38 654	43 434
Omsättning, mkr	2 643	3 068	3 367	3 414
Driftnetto, mkr	431	629	877	852
Operativt resultat	-135	-140	37	98
Resultat före skatt, mkr	3 748	4 106	2 799	234
Soliditet, %	87,9	67,0	43,6	28,8
Direktavkastning, %	2,9	4,4	6,1	6,2
Avkastning, totalt kapital	25,5	27,5	18,8	3,8
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 584	12 903	13 154	13 602
Marknadsvärde fastigheter, mkr	36 449	38 410	41 132	47 428
Vinst, sålda fastigheter, mkr	3 883	4 232	2 569	669
Investeringar, mkr	1 483	1 852	2 554	2 480
Underhåll, mkr	709	782	620	779
Antal anställda vid årets slut	365	398	416	522

1) Definitioner sidan 72





VD har ordet

År 2010 har varit ett synnerligen händelserikt år. Nu när finanskrisens efterdyningar har ebbat ut, står Sverige mycket starkt i jämförelse med övriga Europa. Tillväxten har varit positiv och återhämtningen förvånansvärt snabb. Kronan håller på att bli hårdvaluta.

Stockholmsregionen har återhämtat sig snabbare än övriga landet och inflyttningen är stabilt mycket hög. Bostadsbristen tilltar, bostadspriserna stiger och byggandet motsvarar inte behovet av nya bostäder.

Bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad är fortsatt mycket stark, men den senaste tidens prisutveckling ger anledning till viss oro. Det är viktigt att de ekonomiska förutsättningarna motverkar en eventuell bostadsbubbla. En sådan kan få mycket långtgående konsekvenser på Sveriges ekonomi vilket vi sett många exempel på de senaste åren, inte minst i USA och delar av Europa.

Bostadsrättsproduktionen har återigen kommit igång och konkurrensen om byggbar mark och produktionsresurser är mycket stor. På kort sikt finns stor risk för ökade kostnader. Svenska Bostäder har för närvarande, av en rad skäl, svårt att nå upp till nyproduktionsmålen.

Å andra sidan ser vi redan nu att vi sannolikt kommer att överträffa dem på några års sikt.

Förändrad hyressättning

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett hyressättningssystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt systematiskt hyressättningssystem, den så kallade Stockholmsmodellen. Arbetet har tagit längre tid än beräknat, men kan troligen avslutas under våren 2011.

Nyligen trädde också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. Numera jämföras såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt.

Våra kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda goda bostäder till stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Det gäller nyinflyttade såväl som trogna hyresgäster, bostads- såväl som lokalhyresgäster.

Under året har Svenska Bostäder lagt fast nya övergripande strategier och mål. Syftet är att fokusera på våra kunders behov och önskemål och att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning – att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder.

För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kan kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande.



Flera projekt i denna anda har startat under året. Det gäller allt ifrån ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll till en mer effektiv och tillgänglig felanmälan.

Järvalyft och Söderortsvision

På Järvalyftet övergår nu alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår nu i flera kvarter på både södra och norra Järvalyftet och den första visningslägenheten i Husby stod klar i november.

Med inspiration från Järvalyftet har ett motsvarande arbete inletts i söderort i samarbete med våra systerföretag inom staden. För vår del har arbetet koncentrerats till Bredäng där arbetet hunnit långt och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning.

Aktiv fastighetsförvaltning

Svenska Bostäder har under de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter såväl till andra ägare som till boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av försäljningarna har bolagets ekonomiska styrka ökat markant. Bolaget står bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss. Genom realisationsvinster och Stimulans för Stockholm skapas möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt.

Kommunalvalet i Stockholm ledde inte till något majoritetsskifte och de grundläggande spelreglerna för stadens bostadsbolag kvarstår. Den största ombildningsvågen har säkerligen ebbat ut men möjligheter till olika former av aktiv fastighetsförvaltning kvarstår.

Stadsholmen

Vårt uppdrag att förvalta Stockholms kulturfastigheter inom ramen för dotterbolaget Stadsholmen är synnerligen viktigt och utmanande. Inom Stadsholmen förvaltas ett månghundraårigt kulturarv där varje byggnad har ett stycke stockholmshisto-

ria att berätta. Samtidigt ska byggnaderna fungera som butiker, kontor och bostäder utifrån dagens krav och förväntningar. De ska också hanteras med samma grundläggande regelverk om affärsmässighet och hyreslagstiftning som nyproducerade fastigheter. En uppgift som är lika spännande som utmanande.

Prognos

Bostadsmarknaden i Sverige är mycket stark och vi kan se en ordentlig återhämtning av fastighetsbolagens totalavkastning. Orosmolnet är en eventuell fastighetsbubbla av överbelånade fastigheter och då främst villor och bostadsrätter i storstadsregionerna. Förhoppningsvis ska de åtgärder som vidtas av såväl Riksbanken som kreditgivare få önskad effekt.

Hyresmarknaden i Stockholm förblir sannolikt stark och efterfrågan fortsätter att vara hög. Emellertid krävs ett nytt hyressättningssystem för att komma till rätta med obalansen i hyressättningen och den begränsade rörlighet som är hämmande för hela branschen. Stockholms nya modell för hyressättning kan förhoppningsvis stå klar under 2011.

Den nya lagen avseende hyressektorn påverkar bolagets framtid. För närvarande pågår ett arbete med att hitta praxis och tillämpning av lagstiftningens utgångspunkter. Det råder fortfarande relativt stor diskrepans när det gäller tolkningen av en rad centrala begrepp. Den grundläggande förutsättningen kvarstår trots allt, att hyresmarknaden ska vara jämnbördig oavsett ägarkategori. Detta bör vara ett steg i rätt riktning för att skapa en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också vitalt för en region som vill vara attraktiv för etablering och utveckling.



Pelle Björklund



Ägarkrav, mål och strategier

Svenska Bostäder ska erbjuda riktigt bra och prisvärda bostäder, en god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av vårt omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass kan vi nå våra viktigaste mål – väl underhållna, energieffektiva fastigheter och Storstockholms nöjdaste kunder.

Uppdrag

Svenska Bostäder är ett kommunägt aktiebolag vars främsta uppgift är att äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har också ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter.

Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda relationer bevaras, samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet och bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

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

Ägardirektiv 2011-2013

- ✓ 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
- ✓ kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd
- ✓ fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- ✓ fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- ✓ fortsätta överförandet av parkeringsverksamheten till Stockholms Stads Parkerings AB
- ✓ underlätta tillskapandet av studentbostäder
- ✓ verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort

I ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till -150 mkr årligen 2011-2013. De negativa operativa resultaten är kopplade till förstärkta ombyggnads- och underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Verksamhetsstyrning

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, övergripande mål och inriktning årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Företagets interna styrdokument "Vår inriktning" fastställdes under 2010 och är vägledande för mål och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och medarbetarnivå.



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, kärnvärden, strategiska målsättningar

Företagets vision – Värden för dig – utgår från våra kärnvärden och är konkretiserad i strategiska målsättningar.

Kärnvärden

- ✓ Hemkänsla – trivsel och omtanke
- ✓ Grönska – ger liv åt gården
- ✓ Affärsmannaskap – stärker vårt företag
- ✓ Miljöomsorg – vi ska göra skillnad

Hemkänsla – det bästa våra kunder kan få.

Vi skapar trygga, välkomnande hem där våra kunder trivs och känner stolthet över sitt område. Vi är tillgängliga, tillmötesgående och erbjuder förstklassig service. Vi visar omtanke i vår relation med våra kunder och ger dem inflytande över boendet och sin lokal.

Grönska – ger liv åt gården.

Vi erbjuder våra kunder gröna, sköna boendemiljöer med välkomnande lek- och uteplatser där människor kan och vill mötas. Vi håller gårdarna välskötta för trygghetens skull.

Affärsmannaskap – stärker vårt företag.

Vi sätter kunderna främst och utvecklar boendet, våra lokaler och vår service enligt deras önskemål. Vi är handlingskraftiga och det vi gör ger bästa möjliga kundnytta till lägsta möjliga kostnad. Vi arbetar enhetligt, förebyggande och kvalitetsorienterat så att vi upptäcker bristerna innan de blir till problem.

Miljöomsorg – vi ska göra skillnad.

Vi mår om våra hyresgäster och miljön genom att arbeta aktivt med energieffektivisering. Vi gör medvetna miljöval i sunda material, produkter och tjänster och vi hushåller med resurser för att minimera vår miljöpåverkan.

Strategiska målsättningar

Storstockholms nöjdaste kunder

Att förvalta våra fastigheter väl och erbjuda våra hyresgäster en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. En kundorienterad förvaltningsorganisation med ett enhetligt arbetssätt är grunden för att få Storstockholms nöjdaste kunder. Nyckeltal: Service- och produktindex i servicebarometern.

Attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer handlar om att trivas och känna sig trygg i sitt område, att tala väl om det och att rekommendera andra att flytta dit. Ett av de viktigaste måtten på attraktivitet är hyresgästernas upplevda trygghet. Nyckeltal: Trygghetsindex i servicebarometern.

Väl underhållet och energieffektivt bestånd

Svenska Bostäder ska skapa tekniskt och estetiskt tilltalande fastigheter, med låga driftkostnader, låg värmeanvändning och bra inomhusklimat. Vår stora satsning på underhåll innehåller en systematisk genomgång av våra fastigheter och ett nytt system för inre underhåll. Satsningen ger både stor kundnytta och låg miljöpåverkan. Nyckeltal: Andel lägenheter som helrenoveras av befintligt bestånd samt andel fastigheter som berörs av yttre underhållsåtgärder och nyproduceras.

Lönsamhet

Svenska Bostäder ska drivas resultatorienterat, effektivt och affärsmässigt så att företaget kan fortsätta att leva och utvecklas av egen kraft. Nyckeltal: Superdriftnetto kr/kvm och operativt resultat mkr.

Motiverade medarbetare

Ledare och medarbetare har samma uppdrag – att nå resultat och utveckla verksamheten. Varje individ bidrar till ett gott arbetsklimat där vi förhåller oss till våra kunder och varandra på ett konstruktivt och positivt sätt. Vi skapar hög motivation och utvecklar vår företagskultur efter ledstjärnorna resultatorienterad, kommunikativ, handlingskraftig och lyhörd. Nyckeltal: Värdeskapande index i medarbetarundersökningen.



Strategier

Kundorienterad förvaltning

Att förvalta fastigheterna och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. I den dagliga förvaltningen ska det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungera utmärkt. Våra relationer ska präglas av engagemang och lyhördhet för hyresgästernas önskemål. Den årliga kundenkäten ligger till grund för kontinuerlig uppföljning och utveckling.

Under 2010 har grunden lagts för etablering av ett nytt, systematiskt arbetssätt i förvaltningen. Fastställda rutiner, veckoplanering och operativa förvaltningsmål syftar till ökad effektivitet och kundnöjdhet. Ett centralt kundcenter för felanmälan etableras under 2011, med huvudsyfte att öka tillgängligheten samt underlätta och effektivisera bovärdarnas arbete.

Företagets långsiktiga satsning på gröna gårdar fortsätter. Under 2011 läggs den yttre skötseln av våra bostadsområden ut på entreprenad. Den organisatoriska förändringen ska långsiktigt påverka kundnöjdheten positivt.

Ökad trygghet

Svenska Bostäders systematiska trygghetsarbete utgår från Stockholms stads säkerhetspolicy, det egna fastighetsägaransvaret och hyresgästernas upplevda otrygghet.

Under 2011 fortsätter arbetet med trygghet i bostadsområdena genom kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid underhållsåtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen.

Olovlig andrahandsuthyrning skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Under 2011 arbetar Svenska Bostäder vidare med de nya metoder och processer som utvecklats under 2007–2010 i affärsområdenas ordinarie verksamhet.

Satsning på underhåll och ombyggnad

En systematisk upprustning av bolagets fastighetsbestånd har påbörjats med synliga resultat i både lägenheter, fastigheter och på gårdar. Åtgärderna är en viktig förutsättning för att nå målen avseende energianvändning, kundnöjdhet och superdriftnetto.

Väl underhållna lägenheter är grundläggande för att få nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder har tagit fram ett ambitiöst och företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll som nu införs successivt i våra områden.

Med hjälp av Stimulans för Stockholm har projektvolymen utökats under 2010. Projekt tidigareläggs och ombyggnadstakten ökar vad gäller till exempel fasadrenoveringar, isolering, fönsterbyten och gårdsupprustningar. Bolagets normaliserade underhållsvolym har under året utökats med drygt 300 mkr, medan investeringsvolymen i ombyggnad har utökats med drygt 440 mkr.

Genomgripande satsningar på gröna gårdar fortsätter inom samtliga affärsområden. Som en del av Söderortsvisionen anläggs en större perennpark i Skärholmen.

Nya bostäder

Svenska Bostäder ska arbeta för en hög nyproduktionstakt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och på egen mark. Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtpotential samt att utveckla stadens olika stadsdelar.

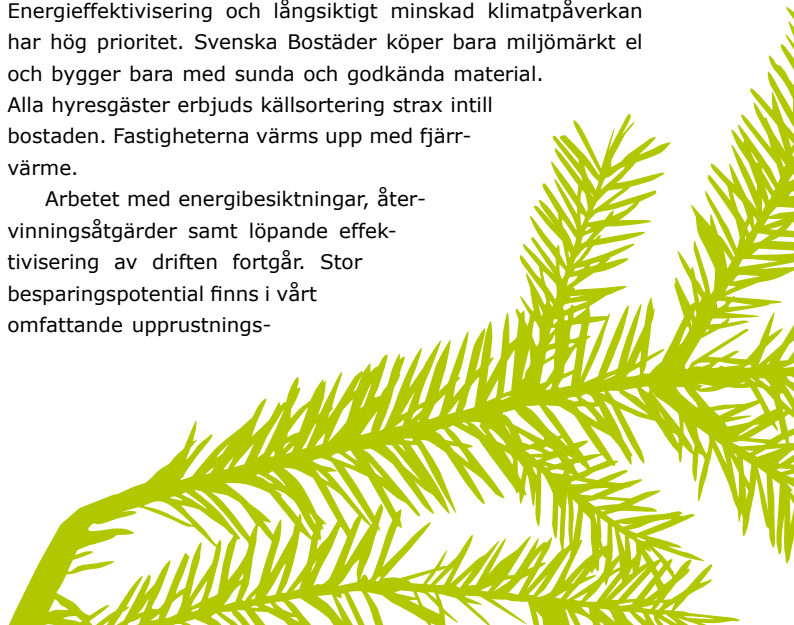
Under den kommande mandatperioden planerar Svenska Bostäder att påbörja i genomsnitt 600 nya bostäder per år.

Företaget har de senaste åren gjort en medveten satsning på lågenergihus och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet kvarteret Blå Jungfrun i Farsta, följs de närmaste åren av kvarteren Lasse Liten i Annedal, Idun i Bromsten och Ungraren i Blackeberg. Intresset för energieffektiva bostäder är stort. Svenska Bostäders ambition är att vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor.

Minimera klimatpåverkan

Energieffektivisering och långsiktigt minskad klimatpåverkan har hög prioritet. Svenska Bostäder köper bara miljömärkt el och bygger bara med sunda och godkända material. Alla hyresgäster erbjuds källsortering strax intill bostaden. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme.

Arbetet med energibesiktningar, återvinningsåtgärder samt löpande effektivisering av driften fortgår. Stor besparingspotential finns i vårt omfattande upprustnings-





program där energiåtgärder är en viktig del. Svenska Bostäders mål är att sänka energiförbrukningen med 30 procent fram till 2020.

Delegationen för Hållbara städer finansierar extra energi-effektiviseringar i sju hus med totalt 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukning i dessa projekt.

Bolaget har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i det nybyggda passivhuset Blå Jungfrun.

Utveckla ytterområdena

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad i syfte att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Svenska Bostäder ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt under 2011, fördjupas idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsfrågor. Arbetet med stadsdelsvisa utvecklingsprogram pågår.

Inom ramen för Söderortsvisionen sker en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens lägenheter. Vidare är ett systematiskt arbete för trygghet och säkerhet en viktig del av Söderortsvisionen. Svenska Bostäders arbete har påbörjats och innebär utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.

I Föreningen Skärholmens Fastighetsägare pågår ett arbete med att samordna olika fastighetsägare bland annat för förbättrad renhållning.

Motiverade medarbetare

Svenska Bostäders förmåga att snabbt anpassa organisation och kompetens till omvärlden och ägarnas krav på företaget är en viktig förutsättning för en effektiv verksamhet. Strategiska områden är ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö och konkurrenskraftiga anställningsvillkor.

Utifrån företagets nya mål och inriktning ska företagskulturen utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

SVENSKA BOSTÄDER - ÖVERGRIPANDE MÅL OCH NYCKELTAL

Mål och nyckeltal	Utfall 2010	Mål 2011	Mål 2015
Storstockholms nöjdaste kunder			
Serviceindex, bostäder	77,4	78,5	82
Produktindex, bostäder	72,8	73,5	78
Kundnöjdhet, rangordning stora bolag Stockholm	3	–	1
Serviceindex, lokaler	73,3	74,5	78
Produktindex, lokaler	66,2	67,5	70
Attraktiva boendemiljöer			
Trygghetsindex	74,1	74,5	78
Väl underhållet och energieffektivt bestånd			
Andel lägenheter av befintligt bestånd som har helrenoverats (från år 2010)	–	10%	50%
Andel fastigheter av befintligt bestånd som har totalrenoverats och nyproducerats (från år 2010)	–	10%	50%
Fjärrvärmeanvändning, kWh/kvm	176	174	150
Lönsamhet			
Superdriftnetto, kr/kvm	505	523	700
Operativt resultat mkr, exkl Stimulans för Stockholm	225	300	450
Motiverade medarbetare			
Värdeskapande index	689	690	700



Marknad och kunder

Den starka befolkningstillväxten fortsätter i Stockholm, vilket ställer krav på fortsatt bostadsbyggande. Möjligheterna till uthyrning eller försäljning av nyproducerade bostäder stärks i konjunkturuppgången och antalet påbörjade byggprojekt ökar. Samtidigt har ombildningstakten från hyresrätter till bostadsrätter minskat.

Stockholms bostadsmarknad

Befolkning och boendeformer

Stockholms län har drygt 2 miljoner invånare, varav 847 000 bor inom Stockholms stad. Under 2010 har befolkningen i staden ökat med knappt 18 000 personer. Det beror både på fortsatt inflyttnings- och födelseöverskott. Den positiva befolkningsutvecklingen väntas fortsätta i samma takt och prognosen är att det kommer att bo över 950 000 personer i Stockholms stad om tio år.

Sedan ett par år tillbaka finns det fler bostadsrätter än hyresrätter i Stockholms stad. De senaste åren har andelen

bostadsrätter ökat, främst med anledning av de många ombildningarna från hyresrätt. Av de knappt 180 000 hyresrätterna ägs 40 procent av de kommunala bostadsbolagen. Cirka 10 procent av bostäderna utgörs av småhus.

Marknadsläge och efterfrågan

Det mesta talar för att Sverige är på väg mot en period med starkare ekonomi och att Stockholm bibehåller sin roll som ekonomisk motor i landet. Den positiva utvecklingen i Stockholm sker på bred front. Stadens tillväxttakt motsvarar nu 2007 års nivå och antalet sysselsatta invånare ökar. De höjda räntorna har hittills inte påverkat bostadspriserna i Stockholm negativt. Snittpriset för en bostadsrättslägenhet i Storstockholm var i december 2010 34 400 kr/kvm, något högre jämfört med förra året.

Efterfrågan på hyresrätter är alltså hög generellt i Stockholm, det finns i stort sett inga outhyrda lägenheter. Totalt står drygt 330 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö, men endast en femtedel av dessa räknas som aktivt sökande. Under 2010 förmedlades 4 494 lägenheter via bostadsförmedlingen och den genomsnittliga kötiden för att få ett kontrakt var 6,8 år. Kötiden varierar dock stort beroende på läge och hyresnivå.

Bostadsbyggande

För att möta den ökade efterfrågan på bostäder har Stockholm som mål att 15 000 nya bostäder ska byggas fram till 2014, varav 6 000 ska vara hyresrätter. När den ekonomiska krisen blev ett faktum 2008, minskade antalet byggstarter av småhus och bostadsrätter avsevärt. De allmännyttiga bostadsbola-



gen i Stockholm som inte är lika konjunkturkänsliga, fortsatte att producera nya lägenheter i hög takt under första halvåret 2009. Svårigheter med att erhålla markanvisningar och många överklaganden har dock gjort att byggandet av hyresrätter har avstannat något.

Som en följd av den vändande konjunkturen 2010, har byggtakten återigen ökat gällande bostäder med äganderätt. Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion uppgick till 4 975 under året, varav 2 904 stycken var bostadsrätter och 173 var småhus. Av de 1 898 nya hyresrätter som påbörjades under året var knappt 30 procent kommunala.

Totalt färdigställdes 3 525 bostäder under året, varav 1 235 var hyresrätter. Nyproduktionens geografiska spridning är relativt stor inom staden, med undantag för Järvaområdet där få nya bostäder byggts de senaste åren.

BOSTADSBESTÅND OCH NYPRODUKTION I STOCKHOLM

2010-12-31	Bostadsbestånd		Nyproduktion färdigställd 2010	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Kommunala hyresrätter	72 054	17	707	20
Övriga hyresrätter	107 625	25	528	15
Bostadsrätter	203 984	48	2 098	60
Småhus	44 367	10	192	5
Totalt	428 030	100	3 525	100

FASTIGHETSÄGARE I STOCKHOLMS STAD, BOSTÄDER

2010-12-31	Tkvm	Antal lgh
Svenska Bostäder, AB	1 907	28 419
Stockholmshem, AB	1 565	25 510
Familjebostäder, AB	1 366	21 370
Micasa Fastigheter AB	418	8 641
Stockholms Kooperativa Bostadsförening	471	6 792
Mattsson Fast. AB, Einar ¹⁾	304	4 760
Wallenstam AB	288	4 500
Lindgren AB, Byggnadsfirma Olov	236	3 273
HSB Stockholm Ek För	147	2 875
Heba Fastighets AB	149	2 361
Wallfast AB/Soya ¹⁾	170	2 350
Stena Fastigheter AB	150	2 030

1) inkl systerbolag

Svenska Bostäder på bostadsmarknaden

Svenska Bostäders bestånd

Svenska Bostäder äger 28 419 lägenheter per den 31 december 2010 och är Stockholms största hyresvärd. De senaste tre åren har beståndet minskat med ungefär en tredjedel. Den större delen av de avyttrade lägenheterna har sålts till bostadsrättsföreningar. Några större försäljningar till andra hyresvärdar har också genomförts.

Svenska Bostäders marknadsandel av det totala antalet bostäder inom Stockholms stad är 6 procent och det motsvarar 16 procent av hyresrätterna. Under 2010 har 3 398 lägenheter ombildats till bostadsrätter, samtidigt har det tillkommit 270 lägenheter genom nyproduktion.

De vanligaste lägenhetsstorlekarna inom beståndet omfattar två eller tre rum och kök, med en spridning från ett rum och kök till åtta rum och kök. Fastigheternas karaktär och skick varierar stort, men majoriteten av beståndet, omkring 60 procent, är byggt mellan 1950 och 1974.

Förutom traditionella hyreslägenheter, förvaltar bolaget även 825 studentlägenheter, 464 seniorbostäder och 289 lägenheter i kollektivhus.

Hyressättning

Svenska Bostäder är med i Stockholms partssammansatta hyreskommitté som utarbetar den så kallade Stockholmsmodellen. Modellen ska ligga till grund för hur hyrorna ska sättas i framtiden och innebär i korthet att fyra faktorer ska beaktas när en lägenhets bruksvärdeshyra räknas ut:

- ✓ Lägenhetens standard och modernitet
- ✓ Bostadsområdets läge
- ✓ Bebyggelsens karaktär
- ✓ Fastighetsservice

Varumärket Svenska Bostäder

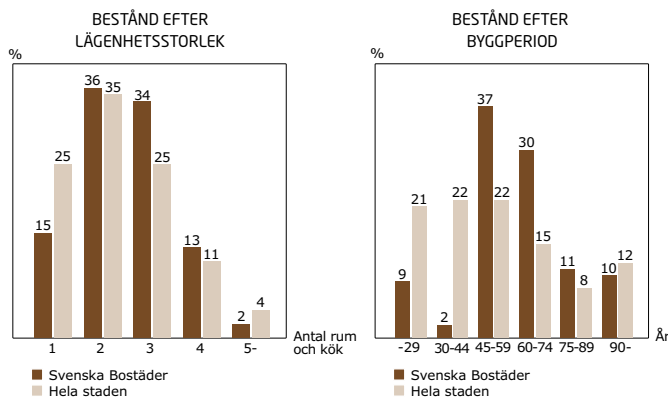
Svenska Bostäder har ett starkt varumärke och ett gott renommé bland stockholmarna. I den årliga undersökningen "Storstockholm idag" redovisas hur stockholmarna uppfattar olika bostads- och byggbolag. Resultatet från hösten 2010 visar att kännedomen om Svenska Bostäder är hög och att de positiva



värderingarna om varumärket har ökat de senaste två åren. Av de 25 företag som deltog i undersökningen låg Svenska Bostäder bland de främsta gällande kännedom och positiva omdömen. Några av styrkorna som allmänheten förknippar med Svenska Bostäder är personalens kunskande, vänlighet och bemötande samt utemiljön kring bostaden.

SVENSKA BOSTÄDERS BESTÅND

2010-12-31	Antal	Procent
Lägenheter	26 765	94,2
Radhus	76	0,3
Hyresrätt i kollektivhus	289	1,0
Studentbostäder	825	2,9
Seniorbostäder	464	1,6
Totalt	28 419	100



Svenska Bostäders kunder

Nya kunder

Under året tecknades 2 842 nya bostadskontrakt och omflyttningen 2010 var 9,7 procent exklusive kategoribostäder. En uppsagd lägenhet förmedlas antingen via Stockholms Stads Bostadsförmedling eller genom Svenska Bostäders interna bytestkö. Sedan 2009 handläggs även den förmedlingen av bostadsförmedlingen och kön slogs samtidigt ihop med Stockholms hems och Familjebostäders internköer. Av alla förmedlade lägenheter under året gick 78 procent via bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 22 procent genom internkön.

Utöver detta finns även möjlighet för kontraktssinnehavarna att ansöka om byte med varandra. Den grundläggande förutsättningen för att få det godkänt är att det ska finnas ett behov

för bytet. Totalt genomfördes 443 byten inom Svenska Bostäder under året.

Svenska Bostäder tillhandahåller också försöks- och träningslägenheter, där stadsdelsförvaltningen står för kontraktet och den boende är andrahandshyresgäst. Om boendet fungerar väl i en försökslägenhet finns det möjlighet för andrahandshyresgästen att överta kontraktet.

Efter framgång i andra städer testas Housing First i Stockholm. Housing First är ett samarbetsprojekt med Stockholms Stadsmission där åtta tidigare hemlösa fått ett förstahandskontrakt under en provperiod. Om boendet sköts under provperioden kan hyresgästen erhålla ett förstahandskontrakt. Utgångspunkten är att personerna genom att säkerställa boendet får den trygghet och de grundläggande förutsättningarna som krävs för att påbörja andra förändringar i livet.

Demografi

Det bodde 62 308 personer i Svenska Bostäders bestånd i slutet av 2010 och den genomsnittliga ytan per boende är drygt 30 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 20 procent är barn under 16 år.

Var femte hyresgäst har bott kortare tid än två år. En dryg tredjedel har bott i samma lägenhet i över tio år. De trogna hyresgästerna är värdefulla för bolaget på många sätt. För att visa alla trogna hyresgäster uppskattning, skickade Svenska Bostäder i november ut en present i form av en bok om Stockholm till över 1 900 hyresgäster som bott i samma lägenhet i över 30 år.

Kommunikation

En stor del av Svenska Bostäders kommunikation med hyresgästerna utgörs av den dagliga kontakten med bovärderna och personalen på områdeskontoret.

De senaste åren har den skriftliga informationen i trapphuset utvecklats. Informationen är nu områdesspecifik och uppdateras varje månad. I övrigt går webbplatsen svenskabostader.se att utnyttja för ett flertal tjänster, bland annat felanmälan och tvättstugebokning. Webbplatsen hade 256 000 unika besökare under året. Svenska Bostäders hyresgästtidning Goda Grannar utkom med fem nummer under 2010. Tidningen har sedan 1991 utkommit i magasinformat och de senaste tre åren har de första fem sidorna varierat med lokala nyheter i fem olika editioner. Hyresgästtidningen kommer under 2011 att få en enklare form och distribueras tillsammans med hyresavin fyra gånger om året.



Mervärden

Svenska Bostäder strävar efter att genom ett fåtal större samarbeten kunna erbjuda hyresgästerna rabatt på olika aktiviteter och tjänster. Bolaget utnyttjar på det sättet sin storlek och skapar mervärden för kunderna till en rimlig kostnad. Svenska Bostäders hyresgäster erbjuds bland annat en mycket förmånlig hemförsäkring via Trygg-Hansa.

Många av erbjudandena i övrigt samlas under konceptet "Stanna i stan", som sammanfattar alla bolagets sommaraktiviteter. Genom att samarbeta med ett tiotal idrottsföreningar runt om i staden kan hyresgästernas barn medverka i simskolor, fotbollsskolor, friidrottsskolor och basketläger under sommaren till subventionerade priser. Totalt deltog drygt 700 barn i aktiviteterna under 2010 och några avtal har utvecklats till att omfatta andra typer av samarbeten såsom städdagar och tidsningsutdelning.

Utöver idrottsaktiviteterna har hyresgästerna kunnat utnyttja erbjudanden hos Stadsmuseet, Tekniska Museet och Skansen. Hela 558 sällskap besökte Skansen under sommaren och fick genom Svenska Bostäder ett förmånligt entrépris.

Svenska Bostäder har också tillsammans med Hyresgästföreningen avsatt en särskild pott som är avsedd för boinflytandemedel. Inom ramen för den satsningen finns det möjlighet för hyresgästerna att starta gårdsföreningar eller så kallade lokala arbetsgrupper och erhålla finansiellt stöd för verksamheten. För tillfället finns det cirka 60 aktiva gårdsföreningar, exempel på sådana verksamheter är handarbeten, datakurser, föräldravandringar på helger och upprustning av lekplatser.

Service och trivsel

Kundenkäten visar vägen

Ett av Svenska Bostäders främsta mål på sikt är att ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att mäta hur bra service vi ger och hur nöjda hyresgästerna är med boendet i stort, delas en kundenkät ut till en tredjedel av hyresgästerna varje år. Resultatet sammanställs och bildar olika index där det går att se den årliga utvecklingen lokalt och övergripande, samt utläsa verksamhetens styrkor och svagheter. Dessutom är det möjligt att jämföra resultaten inom företaget och med andra bostadsbolag.

Mätresultat 2010

Den allmänna trivselen är hög bland de boende, drygt 87 procent av de svarande trivs med Svenska Bostäder som värd och

knappt 91 procent kan tänka sig att rekommendera sin hyresvärd.

Bolagets så kallade Serviceindex är i stort sett oförändrat sedan föregående år och uppgår 2010 till 77,4 (77,5). Den mest positiva utvecklingen inom Serviceindex har skett i frågorna som handlar om att ta kunden på allvar. Hyresgästerna upplever framför allt förbättring gällande tillgängligheten, informationshanteringen och möjligheten att få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter. Frågorna om städningen i trapphuset samt tillsyn och städning av källare och vind visar också starkare siffror än föregående år. Däremot upplevs bland annat sophanteringen och städningen av miljöstugor något sämre än tidigare. Den specifika frågan som påverkar Serviceindex mest negativt rör snöröjning och sandning vintertid.

Produktindex sammanställer vad hyresgästerna tycker om själva lägenheten, de allmänna utrymmena och utemiljön. Produktindex för 2010 är 72,8 (72,7). Kundnöjdheten gällande underhållet av trapphuset, utrustningen på lekplatser och val av blommor, buskar och träd har stigit. De boende är mindre nöjda med lägenhetens temperatur under vinterhalvåret.

Uppföljning

Resultatet från enkäten redovisas och analyseras på bovärd- och fastighetsnivå och utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år. Under hösten har bovärdarna informerat hyresgästerna om vad de boende tycker är bra och i vilka frågor de önskar förbättring. Tillsammans med den informationen föreslås några åtgärder för att kortsiktigt och långsiktigt förbättra servicen. Den viktigaste delen i uppföljningen är de åtgärder som vidtas. På det sättet märker hyresgästerna det positiva med att genom enkäten förmedla sina synpunkter.

SERVICEINDEX*

	2010	2009
Serviceindex	77,4	77,5
Ta kunden på allvar	84,4	82,3
Trygghet	74,1	73,9
Rent och snyggt	69,7	71,3
Hjälp när det behövs	83,6	83,6

PRODUKTINDEX*

	2010	2009
Produktindex	72,8	72,7
Lägenheten	72,7	73,1
Allmänna utrymmen	77,4	76,3
Utemiljön	68,7	67,4

* Exkl. Stadsholmen



Affärsområde Järva

Husby, Akalla, Kista, Rinkeby, Tensta

Bostäder och befolkning

Den totala befolkningen inom affärsområdet uppgick vid årsskiftet till 64 075 invånare. Av bostäderna i området är 60 procent hyresrätter, varav 56 procent förvaltas av de kommunala bostadsbolagen. Bostadsrätterna utgör 34 procent av marknaden och således är endast 6 procent småhus.

De omfattande upprustningarna inom Järva innebär att ett stort antal lägenheter behövs för evakuering. Det medför att antalet lägenheter som förmedlas på vanligt sätt minskar och därmed ökar efterfrågan på de få lägenheter som erbjuds i den interna byteskön och via bostadsförmedlingen. I genomsnitt krävs det fyra års kötid hos bostadsförmedlingen för att erhålla en hyresrätt i Järva.

Antal boende per rumsenhet är i snitt 0,74 vilket är högre än genomsnittet i hela Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten bland befolkningen var 7,5 procent i oktober 2010.

I stort sett inga nyproducerade lägenheter blev klara för inflyttning i området under 2010, däremot påbörjades byggnationen av 57 nya bostäder, samtliga bostadsrätter. Antalet ombildade hyresrätter till bostadsrätter under året var 258 stycken.

Svenska Bostäder i Järva

Svenska Bostäders 5 454 lägenheter i området är belägna i Kista, Husby, Akalla, Tensta och Rinkeby. Det utgör 19 procent av bolagets totala bestånd och innebär en marknadsandel inom området på 21 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Järva är byggda under miljonprogramperioden. Av lägenheterna i Järva är 165 studentlägenheter och 25 seniorlägenheter.

Totalt tecknades 279 nya kontrakt i affärsområdet under året och omflyttningen var 8,1 procent. 19 procent av de förmedlade lägenheterna gick genom den interna byteskön.

I maj 2010 inleddes uthyrningen av kvarteret Toftinge på Tensta Allé i Tensta. Det är 31 nya lägenheter i en gavelpåbyggnad på ett befintligt bostadshus. De första hyresgästerna flyttade in i oktober 2010.

Inom ramen för det så kallade Järvalyftet ska de flesta fastigheter i området genomgå större renoveringar de närmaste åren. Husen i Järva byggdes till stor del i början av 1970-talet och upprustningar ligger i tiden med bland annat fasadenoveringar och stambyten. Dessutom genomförs renoveringar av allmänna utrymmen såsom trapphus och källargångar. Vissa av husen och dess gårdar totalrenoveras för att öka trivselen

och tryggheten samt minska energiförbrukningen. Bland annat byggs mörka gångstråk bort för att göra miljön mer öppen. Tanken är också att stimulera det lokala näringslivet och möjlighet till eget företagande i området. Därför behövs fler lokaler som kan användas för detta. Under 2010 har ett av de första ombyggda husen färdigställts på Trondheimsgatan 28 i Husby. I april 2011 flyttar de första hyresgästerna in, totalt blir det 25 helrenoverade lägenheter med moderna kök och badrum.

Service och trivsel

De genomgående satsningarna på upprustning av utemiljön och de allmänna utrymmena inom affärsområdet har gett resultat gällande den upplevda tryggheten bland de boende. Hyresgästernas betyg avseende bland annat förrådens säkerhet mot inbrott, den personliga tryggheten i källare och på vindar och tillsyn och städning av dessa utrymmen har ökat markant de senaste åren. Det gäller också skötselfrågor som rör utemiljön och val av buskar, blommor och träd. Dessutom upplever hyresgästerna inom affärsområdet att Svenska Bostäders tillgänglighet och informationshantering har förbättrats.

Frågor där stor förbättringspotential finns är till exempel temperaturen i lägenheten vintertid, säkerheten mot inbrott i lägenheten samt städningen av miljöstugor och grovsoprum.

Affärsområde Järva kommer att fortsätta satsningarna på underhåll och upprustning av allmänna utrymmen samt exempelvis öka frekvensen på städning i trapphusen. Därutöver kommer entreprenörernas arbete att följas upp noggrannare.

BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA*

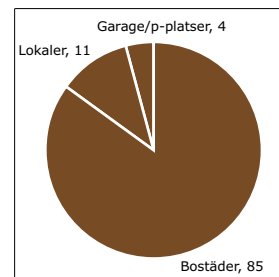
	2010-12-31
Antal lägenheter	5 454
Antal boende	14 102
Barn under 16 år, %	26,8
Personer över 65 år, %	7,2
Antal rumsenhet/lägenhet	3,57
Antal boende/rumsenhet	0,74
Omflyttning, %	8,1

* exkl. kategoribostäder

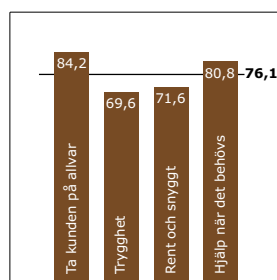
EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	873	335
Driftkostnad	476	212
Underhållskostnad	358	159
Driftnetto	-75	-33

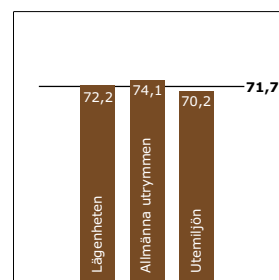
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE JÄRVA, %





Affärsområde Västerort

Annedal, Blackeberg, Bromsten, Grimsta, Hässelby Gård, Hässelby Strand, Råcksta, Solhem, Vällingby, Åkeslund

Bostäder och befolkning

Totalt bor det 58 160 personer i affärsområdet per den 31 december 2010. Inom affärsområde Västerort är 58 procent av bostäderna hyresrätter och av dessa förvaltas 67 procent av de kommunala bostadsbolagen. Andelen bostadsrätter i de aktuella stadsdelarna är 34 procent och småhusen utgör 14 procent av bostäderna.

Några av stadsdelarna är mycket attraktiva, bland annat Solhem och Bromsten. Den genomsnittliga kötiden hos bostadsförmedlingen för en lägenhet i området är 4,7 år, vilket är något lägre än snittet för staden.

Det bor 0,58 personer per rumsenhet i snitt och genomsnittslägenheten inom affärsområdet och den öppna arbetslösheten uppgår till 4,8 procent.

Under året har det färdigställts 213 nya bostäder i Västerort, varav samtliga är kommunala hyresrätter. Samtidigt har 691 nya bostäder påbörjats och 735 lägenheter har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter.

Svenska Bostäder i Västerort

Svenska Bostäder förvaltar 7 323 lägenheter i Vällingby, framför allt i stadsdelarna Hässelby, Vällingby, Grimsta och Blackeberg. Drygt en fjärdedel av bolagets lägenheter hör till affärsområdet, marknadsandelen i stadsdelarna är 24 procent. De flesta av bolagets lägenheter i Västerort är byggda under 1950-talet. Av Svenska Bostäders lägenheter i området är 135 kollektivhuslägenheter och 95 är seniorboenden.

Under 2010 tecknades 900 nya kontrakt och omflyttningsgraden i Västerort uppgick till 12,0 procent. Av de uppsagda lägenheterna förmedlades cirka 26 procent via Svenska Bostäders interna byteskö.

131 nyproducerade lägenheter på Solursgränd i direkt anslutning till Vällingby City hade inflyttning i mars till maj 2010. 19 av lägenheterna förmedlades via Svenska Bostäders interna byteskö och resten genom Stockholms Stads Bostadsförmedling. Kötiderna för att erhålla en lägenhet i kvarteret varierade mellan mindre än ett år upp till nästan 15 år. Under våren 2011 kommer de första hyresgästerna att flytta in i kvarteret Kulla Gulla i det nya bostadsområdet Annedal, som nu växer fram vid Bällstaån på gränsen mellan Stockholm och Sundbyberg. Totalt planeras cirka 2 000 lägenheter i området och Svenska

Bostäders hyresgäster kommer att vara de första som flyttar in i den nya stadsdelen.

Det gångna året genomfördes omfattande fasadrenoveringar på två fastigheter i området, totalt berördes 296 lägenheter. Dessutom har en större gårdsupprustning slutförts på Grimstagen i Grimsta. Affärsområdet har också satsat stort på trygghetsfrämjande åtgärder genom att renovera allmänna utrymmen och förse fastigheterna med skalskydd.

Service och trivsel

Resultatet från den årliga hyresgästundersökningen visar att nästan 90 procent av de boende hos Svenska Bostäder i Västerort trivs i sitt område. Den upplevda personliga tryggheten i området har ökat med fyra procentenheter på ett år. Andra områden där servicen upplevs som bättre än tidigare är tillgängligheten och hanteringen av felanmälan. Dessutom är hyresgästerna nöjdare med städningen av trapphus och tvättstugor samt val av blommor, buskar och träd.

Städningen av miljöstugor och grovsoprum har däremot försämrats något i området enligt hyresgästerna. Det gäller också förrådens säkerhet mot inbrott och omdömet om lägenhetens utrustning.

Utöver ovan nämnda trygghetsinsatser kommer affärsområdet fortsätta satsa på underhåll av exempelvis trapphus för att öka trivselen. Dessutom läggs stora resurser på att uppdatera lägenheternas utrustning och förbättra det inre underhållet.

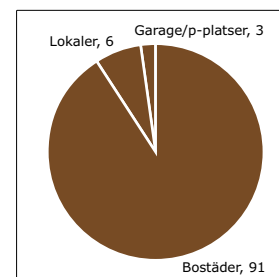
BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT*

2010-12-31	
Antal lägenheter	7 323
Antal boende	14 004
Barn under 16 år, %	18,9
Personer över 65 år, %	12,0
Antal rumsenhet/lägenhet	3,41
Antal boende/rumsenhet	0,58
Omflyttning, %	12,0
* exkl. kategoribostäder	

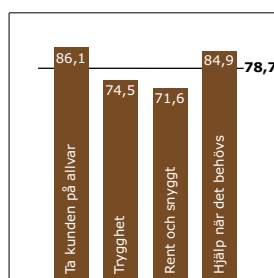
EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 043	512
Driftkostnad	409	219
Underhållskostnad	205	110
Driftnetto	364	195

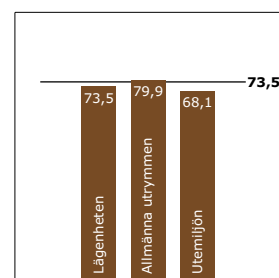
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE VÄSTERORT, %





Affärsområde Innerstaden

Kungsholmen, Ladugårdsgärdet, Marieberg, Norra Djurgården, Norrmalm, Stadshagen, Södermalm, Södra Hammarbyhamnen, Vasastaden, Östermalm

Bostäder och befolkning

I affärsområdet Innerstaden bor det 315 042 personer. I Innerstaden är 36 procent av bostäderna hyresrätter och 17 procent av dem ägs av de kommunala bostadsbolagen. Med undantag för ett fåtal småhus utgörs den resterande delen av bostadsrätter.

Lägenheterna är generellt sett mycket attraktiva, den genomsnittliga kötiden i bostadsförmedlingens kö för att erhålla ett förstahandskontrakt i Innerstaden är 11,6 år, men varierar från 3 till 27 år.

I snitt bor det 0,52 personer per rumsenhet i affärsområdet. I slutet av oktober 2010 uppgick den öppna arbetslösheten till 2,3 procent.

Under året färdigställdes 1 638 lägenheter i nyproduktion och 521 av dessa är hyresrätter. De senaste åren har det genomförts många försäljningar av hyresrätter till bostadsrättsföreningar, framför allt från de kommunala bolagen. Under 2010 ombildades totalt 4 384 lägenheter i Innerstaden.

Svenska Bostäder i Innerstaden

Svenska Bostäders fastigheter i Innerstaden ligger främst på Södermalm, i Vasastaden, på Gärdet och i Hammarby Sjöstad. Totalt förvaltar bolaget 4 515 lägenheter inom affärsområdet och det utgör 16 procent av bolagets totala bestånd. Svenska Bostäders marknadsandel i Innerstaden är 3 procent och beståndet varierar stort gällande byggnadsår och karaktär. Det finns fyra typer av kategoribostäder i området, 603 studentbostäder, 231 ungdomslägenheter, 154 lägenheter i kollektivhus samt 177 seniorbostäder.

Omflyttningen i Innerstaden uppgick till 10,9 procent och det tecknades 297 nyskrivna kontrakt under året. Förmedlingen genom den interna bostadskön utgjorde 8 procent av lägenheterna.

Under 2010 startade bolaget ett nybyggnadsprojekt i kvarteret Båtklubben i Henriksdal, området som är den sista delen av Hammarby Sjöstad. Projektet omfattar 49 lägenheter och inflyttning sker preliminärt i början av 2012.

Liksom i övriga affärsområden satsar Svenska Bostäder stort på underhåll och upprustning av fastigheterna i Innerstaden. Under året har bland annat totalupprustning av fastig-

heten Pyramiden på Södermalm inletts. Hela fastigheten ska också grundförstärkas, ett byggprojekt som kommer att pågå till 2017. Dessutom genomfördes stambyten i cirka 150 lägenheter, bland dem på Magnus Ladulås gata. Ett par större gårdsombyggnader har också inletts, på Kvarngatan 8-10 och på Hornstulls Strand 9.

Service och trivsel

Attraktiviteten gällande boendet är hög bland de boende i Innerstaden. I hyresgästenkäten svarade över 94 procent att de trivs i sitt kvarter och nästan lika många kan tänka sig rekommendera någon att flytta till bostadsområdet. I övrigt upplever hyresgästerna att informationshanteringen har förbättrats inom affärsområdet, så också till exempel möjligheten att få tag på rätt person. Underhållet av och tryggheten i trapphuset upplevs också som bättre jämfört med 2009.

Tillsynen och städningen av allmänna utrymmen såsom källare och vindar har förbättrats något, men ligger på en låg nivå jämfört med företaget i stort. Också sophanteringen, städningen av tvättstugorna och temperaturen i lägenheterna vintertid är frågor som hyresgästerna i Innerstan är mindre nöjda med.

De senaste årens många utbildningsprocesser, med tillfälligt stoppat underhåll som följd, har medfört att många är missnöjda med lägenhetens inre underhåll. För att nå nöjdare hyresgäster kommer affärsområdet genomföra flera renoveringar av trapphus, källare och miljöstugor det kommande året. Utöver det fortsätter arbetet med kontinuerlig rondering av fastigheterna och uppföljning av felanmälanhantering.

BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN*

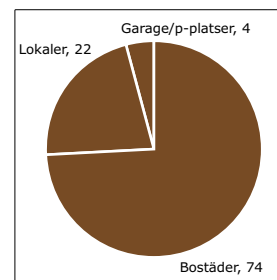
2010-12-31	
Antal lägenheter	4 515
Antal boende	7 541
Barn under 16 år, %	13,7
Personer över 65 år, %	17,1
Antal rumsenhet/lägenhet	3,51
Antal boende/rumsenhet	0,52
Omflyttning, %	10,9

* exkl. kategoribostäder

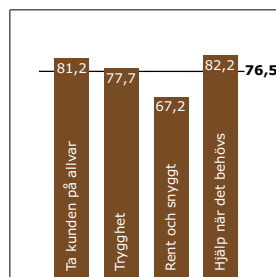
EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 221	383
Driftkostnad	430	172
Underhållskostnad	206	82
Driftnetto	473	189

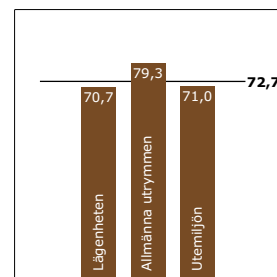
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE INNERSTADEN, %





Affärsområde Kärrtorp

Bagarmossen, Björkhagen, Farsta, Gamla Enskede, Hammarbyhöjden, Hökarängen, Johanneshov, Kärrtorp

Bostäder och befolkning

Det bor totalt 58 165 personer inom affärsområdets gränser. Andelen hyresrätter inom affärsområdet är 53 procent, bostadsrätterna står för 39 procent och de övriga 8 procenten utgörs av småhus. Av hyresrätterna ägs 59 procent av de kommunala bostadsbolagen.

Enligt Stockholms Stads Bostadsförmedlings statistik är Kärrtorp med omnejd ett av de mest attraktiva områdena i Stockholm. För att få en lägenhet i området krävs en genomsnittlig kötid på 5,9 år.

Det bor 0,56 personer per rumsenhet i snitt. 4 procent av befolkningen i affärsområdet var öppet arbetslösa i oktober 2010.

De senaste åren har det producerats många nybyggda lägenheter i området, en produktion som avtog något 2010. Antalet färdigställda bostäder i de aktuella områdena under året var 173 stycken. 54 av de nybyggda lägenheterna är hyresrätter. Även ombildningstakten från hyresrätter till bostadsrätter har varit hög i flera år och 2010 såldes 1 289 hyresrätter till bostadsrättsföreningar.

Svenska Bostäder i Kärrtorp

De stadsdelar där Svenska Bostäder har flest lägenheter i affärsområdet är Kärrtorp, Enskededalen, Hammarbyhöjden, Bagarmossen och Björkhagen. Bolagets 3 852 lägenheter i stadsdelarna omfattar 14 procent av bolagets bestånd och en marknadsandel av det totala antalet bostäder på 12 procent. Merparten av bolagets fastigheter inom affärsområdet är låg-hus som är byggda under 1940- och 1950-talen. Av dessa är 57 studentbostäder.

Totalt tecknades 313 nya kontrakt under året i Kärrtorp och omflyttningen var 9,1 procent. Av de uppsagda lägenheterna förmedlades 25 procent via Svenska Bostäders interna byteskö.

De första hyresgästerna i Stockholms första hyreshus byggd med passivhusteknik flyttade in under våren 2010, kvarteret Blå Jungfrun i Farsta. Totalt 97 nya lägenheter har förmedlats i de fyra lamellhusen.

Under 2010 har bolaget bytt tak på fem hus i Bagarmossen samt bytt ut fönster i 196 lägenheter i Kärrtorp och Björkhagen. Fem större gårdsupprustningar har slutförts i affärsområdet. Dessutom är stambytena i områdets äldre bestånd avslutade

under året. I hela Enskededalen och i vissa andra fastigheter har all utomhus- och inomhusbelysning bytts ut.

Service och trivsel

Efter några år av vikande resultat i kundenkäten upplever hyresgästerna i Kärrtorp en förbättrad service i många frågor det senaste året. Över 92 procent av hyresgästerna trivs i sitt område och nästan 90 procent trivs med Svenska Bostäder som hyresvärd.

Framför allt är det i frågorna som handlar om att ta kunden på allvar som förbättringen syns. Informationen om vad som händer i fastigheten och i området har blivit bättre enligt hyresgästerna. Även tillgänglighetsfrågorna har betydligt högre andel nöjda kunder jämfört med föregående år. Städningen av trapphus, tvättstugor och andra allmänna utrymmen upplevs också som bättre. Därutöver känner sig de boende tryggare i områdena under kvällar och nätter.

Det som utmärker sig negativt är framför allt städningen av miljöstugor och hur Svenska Bostäder väljer blommor, buskar och träd.

I syfte att vidhålla den positiva trenden gällande kundnöjdheten satsar affärsområdet fortsatt på att hålla rent i och runt fastigheterna. Fokus ligger också på att upprätthålla den höga tillgängligheten.

BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP*

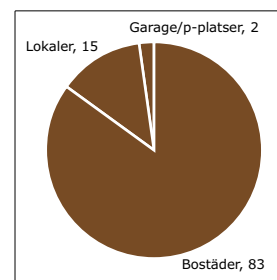
	2010-12-31
Antal lägenheter	3 852
Antal boende	7 830
Barn under 16 år, %	19,4
Personer över 65 år, %	11,7
Antal rumsenhet/lägenhet	3,65
Antal boende/rumsenhet	0,56
Omflyttning, %	9,1

* exkl. kategoribostäder

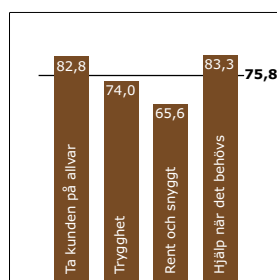
EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 077	290
Driftkostnad	409	219
Underhållskostnad	205	110
Driftnetto	310	102

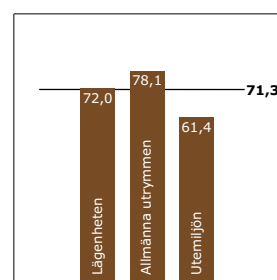
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE KÄRRTORP, %





Affärsområde Sydväst

Bredäng, Gröndal, Hagsätra, Hägersten, Liljeholmen, Långbro, Midsommarkransen, Mälarhöjden, Rågsved, Skärholmen, Solberga, Vårberg, Västberga, Östberga

Bostäder och befolkning

Befolkningen inom affärsområdet uppgår till 111 479 personer. I de aktuella områdena är andelen hyresrätter 52 procent och de kommunala bostadsbolagen innehar 17 procent av dem. Bostadsrätterna utgör 39 procent av bostäderna och övriga 9 procent är småhus.

Snittkötiden hos bostadsförmedlingen är 5,8 år i Sydväst, men varierar mellan områdena, från drygt fyra år i Rågsved till nästan 15 år i Västberga.

Antalet boende per rumsenhet är 0,63 och andelen öppet arbetslösa uppgår till 4,9 procent. Bostadsområdena inom Sydväst där Svenska Bostäder förvaltar lägenheter skiljer sig åt väsentligt sett till byggnadsår, stadsdelarnas struktur och attraktivitet.

Antalet nyproducerade bostäder i områdena under året uppgår till 522 stycken och av dem var 102 hyresrätter. Det har ombildats 1 212 lägenheter till bostadsrätt från hyresrätt.

Svenska Bostäder i Sydväst

Utöver några enstaka fastigheter i vissa delområden utgörs affärsområdet framför allt av fastigheter i Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Hagsätra, Rågsved, Solberga, Västberga och Östberga. Totalt förvaltar bolaget 5 644 bostäder inom affärsområdet vilket är 20 procent av bolagets lägenheter. Svenska Bostäders marknadsandel är 11 procent. De flesta fastigheter är uppförda på 1950- och 1960-talen. Kategoribostäderna utgörs av 44 seniorbostäder och 57 studentlägenheter.

Under året tecknades 413 nya kontrakt i Sydväst och omflyttningen uppgick till 8,9 procent. Av de uppsagda lägenheterna förmedlades 21 procent via Svenska Bostäders interna byteskö.

Renoveringstakten är hög inom affärsområdet. Såväl gårdar och fasader har rustats upp under 2010.

Totalt har också över 40 hissar bytts ut till nya. I Rågsved har en tom lokal byggts om till tvättstuga och aktivitetshus för hyresgästerna. Stambyten genomfördes i över 200

lägenheter i Sydväst. Två fastigheter på Ekholmsvägen i Skärholmen totalrenoveras invändigt och utvändigt och där anläggs också "Skärholmens perennpark" som ska bli en grönskande oas för både hyresgäster och besökare.

Service och trivsel

Hyresgästerna i affärsområde Sydväst hör till de nöjdaste inom företaget och har varit det i flera år. Drygt 93 procent av de boende i området kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder som hyresvärd och cirka 86 procent tycker att bolaget är mån om sina hyresgäster.

Förbättringar sedan föregående mätning upplevs bland annat i frågorna om säkerheten mot inbrott i lägenheten och i förrådet. Dessutom fungerar städningen i trapphus, källare och på vindar bättre än tidigare. Svenska Bostäders hyresgäster uppskattar också valen av blommor, buskar och träd mer.

Trots höga betyg jämfört med företagets totala resultat finns det en del frågor där försämringar skett. Det handlar bland annat om informationshanteringen, den personliga tryggheten i området och sophanteringen. Det märks också ett något ökat missnöje gällande lägenhetens utrustning och temperaturen i lägenheten under vinterhalvåret.

Några av de insatser som kommer att ske under kommande år för att möta upp kundernas önskemål är fler källarupprustningar, ökad frekvens på städning i tvättstugor och översyn av belysningen i flera områden.

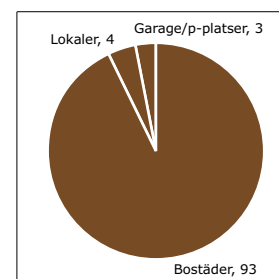
BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST*

2010-12-31	
Antal lägenheter	5 644
Antal boende	13 828
Barn under 16 år, %	22,3
Personer över 65 år, %	10,9
Antal rumsenhet/lägenhet	3,73
Antal boende/rumsenhet	0,63
Omflyttning, %	8,9
* exkl. kategoribostäder	

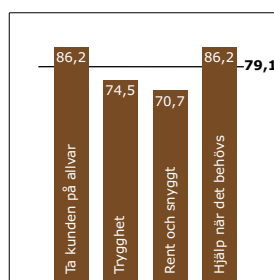
EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST

Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	974 411
Driftkostnad	399 179
Underhållskostnad	355 159
Driftnetto	138 62

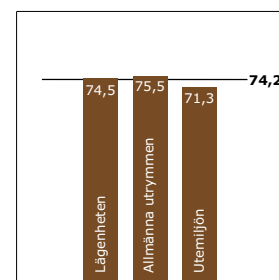
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE SYDVÄST, %





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 279 fastigheter bestående av totalt cirka 700 byggnader, med 1 631 bostäder och 765 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 kulturreservat 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, Ångby och Åkeshov.

De flesta fastigheterna är kulturminnesmärkta. Varje fastighet är unik och hanteras efter sina speciella förutsättningar och kräver därför specialistkompetens och anpassade lösningar.

Stadsholmen förvärvade fem fastigheter inom Sabbatsbergsområdet den 1 juli från Micasa Fastigheter. Samtliga fastigheter avsåg lokaler.

Stadsholmen på bostadsmarknaden

Lägenheterna är attraktiva, den genomsnittliga kötiden under 2010 i bostadsförmedlingens kö för en lägenhet hos Stadsholmen var 23,5 år. Omflyttningen uppgick under året till 5,6 procent. Totalt har 31 lägenheter förmedlats till nya hyresgäster och 55 lägenheter har varit föremål för egna byten.

Stadsholmens fastigheter är kulturhistoriskt värdefulla vilket innebär att antikvariska förundersökningar måste göras vid alla underhållsåtgärder så att de inte försvanskas. Underhållskostnaderna utgör en stor del av budgeten. 2010 uppgick de till cirka 86 mkr, vilket är 38 procent av de totala förvaltningskostnaderna. För tio år sedan låg underhållskostnaden på en avsevärt lägre nivå, cirka 40 mkr vilket då motsvarade cirka 25 procent av totalkostnaden. Under 2010 slutfördes bland annat en omfattande renovering av fastigheten Östergötland 25.

Service och trivsel

Stadsholmens hyresgäster trivs generellt sett väldigt bra med sitt boende. Över 97 procent av hyresgästerna trivs i kvarteret och nästan lika många trivs i sin lägenhet. Drygt 86 procent av de boende kan tänka sig att rekommendera Stadsholmen som hyresvärd.

Av den senaste hyresgästenkätens resultat framgår också att hyresgästerna upplever bolagets tillgänglighet som bättre de senaste åren. Även frågorna som handlar om den personliga tryggheten visar starkare siffror. Den förbättrade servicen märks också beträffande städning av trapphus, miljöstugor och grovsoprum.

De frågor som utmärker sig negativt rör främst lägenhetens utrustning och lägenhetsunderhållet. Dessutom upplever de boende att underhållet av trapphusen kan bli bättre, det gäller också valet av blommor buskar och träd.

Stadsholmen följer upp resultaten noggrant och varje bovärd har tillgång till alla resultat från enkäten för att kunna se vad hyresgästerna i specifika fastigheter tycker. Hyresgästernas synpunkter ger också underlag för att kunna prioritera till exempel vilka trapphus som ska renoveras i första hand.

BOENDE OCH UTRYMME AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN*

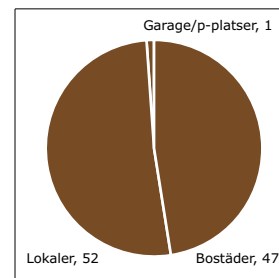
	2010-12-31
Antal lägenheter	1 631
Antal boende	3 133
Barn under 16 år, %	13,0
Personer över 65 år, %	19,6
Antal rumsenhet/lägenhet	3,46
Antal boende/rumsenhet	0,53
Omflyttning, %	5,6

* exkl. kategoribostäder

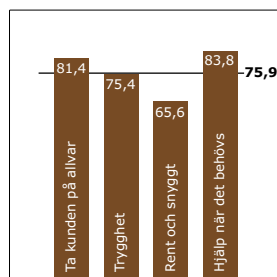
EKONOMI: AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN

	Kr/kvm	Totalt, mkr
Hyresintäkter bostäder	1 113	123
Driftkostnad	531	105
Underhållskostnad	439	87
Driftnetto	162	32

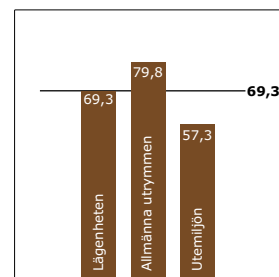
HYRESINTÄKTER AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN, %



SERVICEINDEX AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN, %



PRODUKTINDEX AFFÄRSOMRÅDE STADSHOLMEN, %





Lokalkmarknaden

Marknadsläge

De ekonomiska villkoren har förbättrats under året och tillväxten i svensk ekonomi är historiskt sett mycket kraftig. Servicehandeln visar den starkaste tillväxten på två år, handeln i stort ökar och allra mest har e-handeln ökat. Antalet nystartade företag ökade under 2010 efter en nedgång under 2008–2009. Närmare en tredjedel av alla nystartade företag återfinns i Stockholms län, som också har den största andelen företag per 1 000 invånare. I riket som helhet finns 2,4 företag per 1 000 invånare och för Stockholms län är siffran 3,2. Sysselsättningsgraden i länet har ökat och sjukfrekvensen minskat.

Stockholms lokalhyresmarknad

En sysselsättningsökning i tjänsterelaterade branscher och en ökning av antalet nystartade företag är en god förutsättning för en positiv utveckling av lokalhyresmarknaden med lägre vakanser och stigande lokalhyror. På motsvarande sätt krävs en stark privat konsumtion inom detaljhandeln för att butikshyror ska utvecklas gynnsamt.

Konjunkturuppgången under 2010 har medfört att hyresnivåerna stabiliserats efter en nedgång under ett par år. En viss ökning av hyresnivåerna för kontor i centrala lägen har noterats på senare tid medan det i förortsområdena inte är samma starka trend. Vakansgraderna för kontor i innerstan är svagt minskande. Utbudet av kontor har ökat under året men uthyrningen av dessa har gått över förväntan och man räknar med att 90 procent av ytorna är uthyrda redan innan färdigställandet.

Svenska Bostäders lokalbestånd

Svenska Bostäder äger och förvaltar 4 214 (4 333) lokaler med en total yta på 509 905 (506 822) kvadratmeter, samtliga belägna i Stockholms stad. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler i city till lager och förråd i förorter. Företaget äger och förvaltar också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Akalla, Dalen, Husby, och Kärrtorp. 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.

Kunder

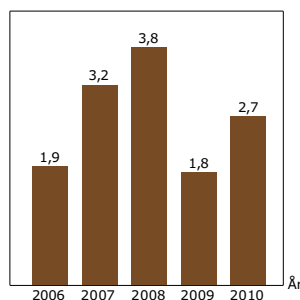
Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Stockholms läns landsting, med bland annat vårdcentraler och läkarhus är den näst största kunden.

Hyror och vakansgrad

Hyresnivåerna förväntas öka något under 2011. Vakansgraden i Svenska Bostäders lokalbestånd är jämförelsevis låg beroende på att de flesta enheter är små, och kan passa verksamheter i många olika branscher. Andelen outhyrda lokaler i förhållande till de totala hyresintäkterna låg 2010 på 5,2 (5,9) procent.

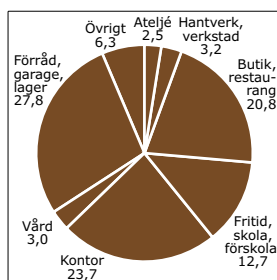
Till följd av omfattande renoveringar och ombyggnader i fastighetsbeståndet bedöms vakansgraden bli något högre 2011. Detta sammanhänger med att lokaler kan behöva tomställas viss tid för att få fram evakueringslokaler under ombyggnadstiden för våra lokalhyresgäster.

HYRESUTVECKLING LOKALER*

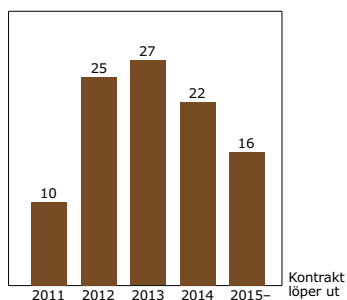


*Procentutveckling baserat på bruttohyror beständsjusterat.

UTHYRBARA YTOR 2010
PER LOKALTYP, %

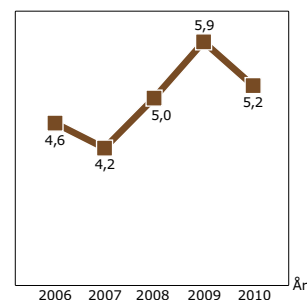


KONTRAKTSLÖPTID
ANDEL AV HYRESINTÄKT, %



Kontrakt löper ut

OUTHYRDA LOKALER,
HYRESBASERAT, %



Kontraktens löptid

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

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.

Servicegrad och funktionalitet till våra lokalhyresgäster

Varje år får samtliga kommersiella lokalhyresgäster besvara en enkät där de bedömer servicegraden och lokalens funktionalitet. Drygt 87 procent av hyresgästerna trivs med sin hyresvärd och cirka 90 procent kan tänka sig att rekommendera Svenska Bostäder. Serviceindex, som motsvarar andelen nöjda lokalhyresgäster gällande upplevd service, uppgår 2010 till 73 procent. De senaste fem åren har Serviceindex legat på ungefär samma nivå, men resultatet visar på förbättringar framför allt i frågor som rör tillgänglighet och service. Förbättringspotential finns gällande bland annat informationshanteringen och uppföljning efter åtgärdade fel.

Gällande själva lokalen uppgår Produktindex till 66 procent, men på den specifika frågan om trivseln i lokalen svarar 86 procent positivt. Många lokalhyresgäster är dock mindre nöjda med värmekomforten under vinterhalvåret.

Enkätens resultat följs upp genom utvärdering och en åtgärdsplan som ska rätta till de största upplevda bristerna.

Centrumförnyelse

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning. Centrumet har genomgått en omfattande upprustning och förnyelse och stod klart 2008. Förnyelseprojektet har förvandlat Vällingby från ett lokalt centrum till ett modernt regionalt city – som både är en stad och ett köpcentrum med ett brett utbud av handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Antalet besökare som har ett positivt helhetsintryck av

Vällingby City ökar stadigt. Hela 98 procent av Vällingbys besökare kommer gärna tillbaka.

2010 omsatte Vällingby City 1 454 (1 420) mkr vilket är en ökning med 2 procent jämfört med föregående år.

Vakansgraden i det nya modevaruhuset Kfem har ökat något under 2010 och i början av 2011 kommer Svenska Bostäder att ta ett rejält grepp för att förnya och anpassa huset efter kundernas önskemål. Från att ha varit ett renodlat modevaruhus kommer utbudet bli mer varierat med inslag av livsstil och inredning.

För att ytterligare öka försäljning och kundnöjdhet har Svenska Bostäder startat ett inspirations- och utbildningsprojekt där 14 butiker deltar. Projektet kommer att utvärderas våren 2011. Kundtidningen Vällingby City Independent, som utkommer en gång per månad och distribueras till alla hushåll i Västerort, är numer en etablerad lokaltidning och en viktig kommunikationskanal till våra kunder och intressenter i närområdet.

Under 2010 har Svenska Bostäder haft ett antal aktiviteter för barn och ungdomar; basketplan på torget under sommarlovet, gaming och cirkusskola på höstlovet och på sportlovet anordnades Vällingby Winter Games. Temat för årets Vällingbydagar var vintage, recycling och ekologiskt. Från Kfems scen har hörts både schlagers och idol-vinnaren Darin. Året avslutades med en julgranskampanj där 10 000 granar delades ut till kunder som handlat för minst 500 kronor.

I Husby och Akalla pågår ett arbete med centrumförnyelse inom ramen för Järvalyftet. Strategier för förnyelsearbetet tas fram som underlag för framtida åtgärder. I Kärrtorp har under 2010 beslut fattats om upprustning av kulturlokalerna Fyren och Reflexen.

Utblick och risker

Merparten av Svenska Bostäders lokaler hyrs av Stockholms stad och Stockholms läns landsting. Flertalet av Svenska Bostäders lokaler är små och kan passa verksamheter i många branscher. Sammantaget ses risken att bolaget ska få stora vankanser som relativt låg.

Höjningen av taxeringsvärdena under 2010 har i vissa fall varit mycket kraftiga vilket kan påverka möjligheterna att öka hyresuttaget negativt. För ett relativt stort antal hyresavtal kan fastighetsskatt inte debiteras ut. Skulle den goda ekonomiska tillväxten emellertid fortsätta under de närmaste åren bör bolaget på sikt kunna förvänta sig högre hyresnivåer generellt och därmed bättre driftnetto.

VAKANSGRAD LOKALER,
HYRESBASERAT, DEC 2010

Affärsområde	Procent
Järva	10,9
Västerort	4,8
Kärrtorp	5,3
Sydväst	7,7
Innerstaden	5,9
Stadsholmen	0,9
Vällingby C	4,8

TIO STÖRSTA
LOKALHYRESGÄSTER 2010

Hyresgäster
Stockholms stad
Stockholms läns landsting
Coop Sverige
Axfood
ICA
H&M
Studieförbundet Stockholm
Nordea Bank
Intersport
Stadium

FÖRÄNDRING I LOKALBESTÄNDET 2010

	Antal lokaler	Yta m ²
Försäljning av fastigheter	-300	-3 436
Nyproduktion av lokaler	63	824
Förvärv	13	3 813
Övrigt	105	1 882
Summa	-119	3 083



Fastighetsutveckling

Svenska Bostäder ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv och försäljningar ska vara affärsmässiga och bidra till stadsdelarnas utveckling. Fastigheterna ska förädlas med energieffektivisering, långsiktig förvaltning och kundnytta i fokus, samtidigt som de skapar en rimlig värdetillväxt och avkastning.

Mål och uppgifter

Stockholm har som mål att bygga 15 000 nya bostäder de närmaste fyra åren. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till stadens försörjning av nya hyresrätter. Nyproduktion sker företrädesvis genom markanvisning från Stockholms stad och genom kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Med målsättningen att uppfattas som Storstockholms bästa hyresvärd, ska bolaget också ha väl underhållna fastigheter och ett energieffektivt bestånd. Ett omfattande investerings- och upprustningsprogram kommer att beröra en stor del av företagets fastighetsbestånd de närmaste tio åren.

Svenska Bostäder har i uppdrag att fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 50-talsbestånden. Samtidigt är miljonprogramområdena från 1960- och 70-talen i stort behov av upprustning. Under 2010 ökade Svenska Bostäders satsning på större ombyggnader i dessa områden. I företagets stora fastig-

hetsbestånd i Järva, har en genomgripande uppgradering av fastigheterna med energi-, miljö- och trygghetsprofil påbörjats.

Energieffektivisering är ett prioriterat område vid såväl upprustning som nyproduktion. Under 2010 har en energistrategi tagits fram med en hög ambitionsnivå som syftar till att minska bolagets energianvändning med 30 procent fram till år 2020.

Sedan 2008 bygger Svenska Bostäder alla nya bostäder i lågenergi- eller passivhusteknik.

Fastighetsstrategi

Svenska Bostäders ambition är att genomföra en total upprustning av beståndet under 10-årsperioden 2010–2020. Upprustningarna har en tydlig miljöprofil och energieffektivisering är ett prioriterat område.

Svenska Bostäders fastighetsstrategi innebär en successiv genomgång av fastigheter, områden och stadsdelar. Strategin innebär också att alla nödvändiga åtgärder i fastigheten, i lägenheterna, i allmänna utrymmen och på gården utförs samtidigt. Efter genomförda åtgärder ska hela fastigheten och lägenheterna vara upprustade inför en kommande period av minst 10 år. Hyresgästerna evakueras tillfälligt under ombyggnadstiden. En upprustning med kvarboende kan också genomföras, med väsentligt förlängd ombyggnadstid som följd.

Upprustningarna inleddes 2009 och har ökat per kvadratmeter i omfattning under 2010 för att ligga på en mycket hög nivå under många år framöver. Satsningen kan genomföras då reavinster från de senaste årens fastighetsförsäljningar nyttjas till upprustning av det befintliga beståndet.



INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER 2010, MKR

	Investering	Kostnad	Totalt
Förvärv	27		27
Nyproduktion	517		517
Ombyggnader och underhåll			
Ombyggnad	532	151	683
Stambyten, badrum	157	68	225
Lokalombyggnader	65	45	110
Tillval, inventarier/IT, övrigt	51		51
Lägenhetsunderhåll		110	110
Övrigt planerat underhåll		292	292
Järvalyftet	70	43	113
Bredband	64		64
Summa	1 483	709	2 192

Utblick 2011-2015

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att skapa ett väl underhållet och energieffektivt fastighetsbestånd. Som ett led i denna målsättning, ska 50 procent av alla berörda fastigheter ha rustats upp 2015. Detta innebär att 10 procent av aktuellt bestånd ska upprustas årligen. Parallellt med dessa åtgärder genomförs en systematisk genomgång av det inre underhållet i lägenheterna. Bolagets satsning på lågenergi i nyproduktionen fortsätter och ett antal passivhus kommer att uppföras under de kommande åren.

Nyproduktion

Under 2010 färdigställde Svenska Bostäder 270 (914) nya lägenheter. De nya bostäderna ligger i Sabbatsberg, Vällingby, Farsta och Tensta. Samtliga nyproducerade lägenheter var uthyrda vid tidpunkten för inflyttning. Den totala investeringen för nyproduktion uppgick till 517 (871) mkr. Dessutom började Svenska Bostäder att bygga 325 lägenheter i Hässelby, Annedal i Mariehäll och Blackeberg. Produktionskostnaden för de tre påbörjade projekten beräknas uppgå till 689 mkr.

Målsättningen att börja bygga 800 lägenheter under 2010 uppnåddes inte. Förklaringen ligger bland annat i försenade projektstarter, nedlagda projekt, minskning av antalet lägen-

heter under planprocessen och överföring av planerade projekt till andra bolag.

Inför 2011 har Svenska Bostäder möjlighet att börja bygga 320 lägenheter i nyproduktion. Från och med 2012 finns underlag för en väsentligt högre volym.

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2010

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projekt-kostnad, mkr	Hyresintäkt/år, mkr
Farsta	Blå Jungfrun	97	225	10
Sabbatsberg	Medevi brunn	11	67	0,2
Tensta	Toftinge	31	52	2
Vällingby	Kontorsskylten	131	262	18

PLANERADE BYGGSTARTER 2011

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Bromsten	Idun	36
Husby	Trondheim	10
Husby	Ålesund	56
Rinkeby	Kvarnseglet	9
Södermalm	Plankan	119
Vällingby	Stämpelfärgen	90
Summa		320

PLANERADE BYGGSTARTER 2012-2013

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh
Björkhagen	Centrum	15
Björkhagen	Duggregnet	67
Björkhagen	Åskvädret	60
Dalen	Påbyggnad p-hus	60
Hagsätra	Kolbotten	50
Hässelby Strand	Triglyfen	49
Kärntorp	Grönskär	24
Lilla Essingen	Primus	120
Mariehäll	Tappen	80
Norra Djurgårdsstaden	Söderåsen	142
Norrmalm	Sabbatsberg	30
Nybohov	Nybohovsbacken	90
Skärholmen	Sätra stall	65
Skärholmen	Vårbergsvägen	170
Spånga	Hedvig	65
Vasastaden	Norrbackatäppan	40
Vällingby	Korthållaren	90
Vällingby	Silvret	130



Planerad nyproduktion

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är hög, och Stockholms stad planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad av staden. Under kommande mandatperiod har Svenska Bostäder möjlighet att påbörja i genomsnitt 600 nya hyresrätter per år motsvarande totalt cirka 2 400 lägenheter.

Från och med år 2012 har Svenska Bostäder planera de projekt i Hjorthagen, Björkhagen, Vällingby, Nybohov, Lilla Essingen, Bagarmossen och Skärholmen.

Tre projekt innehållande studentlägenheter kan påbörjas under de kommande fyra åren. Projekten är planerade till Södermalm med 50 lägenheter, Hjorthagen med 142 lägenheter och Albano där cirka 800 student- och forskarlägenheter planeras.

I samband med upprustning på Järva uppstår möjligheten att skapa ett antal lägenheter genom att bygga samman huskroppar. Även omdaning av vissa lokaler till lägenheter kommer att genomföras.

Marknad

Efterfrågan på bostadsrätter ökade kraftigt under året och orderingången i byggbranschen ökar, med ökande priser som följd.

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholm är fortsatt hög. Det står för närvarande över 330 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö. Nyproducerade hyresrätter förmedlas till sökande med i genomsnitt 4,3 års kötid.

Efterfrågan på nya bostäder finns särskilt i centrala lägen och i nära anslutning till service och kommunikationer. Det är också här flest bostäder planeras och byggs. Planprocesserna kring bostadsbyggande har de senaste åren tenderat att dra ut på tiden. Förtätningsprojekten är ofta små men berör många sakägare i närområdet och överklagas ofta.

Energieffektiv produktion

All nyproduktion i Svenska Bostäder byggs sedan 2008 med lågenergi- eller passivhusteknik. Vår målsättning är att vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor.

Under 2010 färdigställde Svenska Bostäder Stockholms första passivhus med hyresrätter, kvarteret Blå Jungfrun i Farsta med 97 lägenheter. På försök tillämpas individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten samt kompletteringsvärme i Blå Jungfrun. Försöksperioden är fyra år.

Marknaden följer efterfrågan på energisnålt boende med stort intresse. Hur de boende upplever inomhusklimatet och i vilken utsträckning de kommer att utnyttja möjligheten att påverka sin egen värme- och vattenförbrukning är särskilt intressant. Blå Jungfrun har rönt stort medialt intresse och projektet

har under byggtiden haft en stor mängd svenska och internationella besök. För samarbetet kring Blå Jungfrun fick Svenska Bostäder Skanskas "Gröna Framtidspris 2011" med motiveringen att vi bidragit till att utveckla lösningar och arbetsmetoder till ett grönare samhälle.

Kvarteret Lasse Liten i Annedal, med 32 lägenheter i passivhusteknik, färdigställs för inflyttning i februari 2011. I Annedal kommer en bomässa att arrangeras under 2012. Det är Byggmästarföreningen och Stockholms stad tillsammans med Annedals byggherrar som planerar och genomför bomässan.

Ungraren i Blackeberg innehållande 70 lägenheter kommer att byggas i passivhusteknik med inflyttning planerad till hösten 2012. Under våren 2011 kommer Idun i Bromsten påbörjas, också det ett projekt i passivhusteknik. Kvarteret Idun innehåller totalt 36 lägenheter.

I projekten som genomförts och kommer att genomföras i passivhusteknik provas olika tekniklösningar. Svenska Bostäder kommer att mäta, kontrollera och utvärdera resultaten av dessa teknikval och därefter besluta om en mer långsiktig lågenergistrategi.

Ombyggnad och underhåll

Större ombyggnader

Svenska Bostäders satsning på större ombyggnadsprojekt fortsätter och antalet projektstarter med helhetsgrepp ökar. Renovering med helhetsgrepp omfattar in- och utvändigt upprustning samt gårdsombyggnader. Nödvändiga åtgärder vad gäller ytskikt, installationer, tak, fasader och fönster med mera utförs samtidigt i dessa fastigheter.

Vid renovering med helhetsgrepp byggs också nya fristående miljö- och tvättstugor. Att bygga fristående ingår i företagets koncept för ökad trygghet. Förutom vid stora ombyggnadsprojekt, har fristående tvättstugor byggts på till exempel Brännkyrkagatan på Södermalm, Oslogatan i Husby och Jämtlandsgatan i Vällingby.

Samråd och förhandling

Varje större ombyggnadsprojekt inleds med en teknisk inventering för att kartlägga fastighetens status. Utifrån inventeringen tas ett förslag till ombyggnadsplan fram. Alla hyresgäster bjuds därefter in till informationsmöte och en samrådsgrupp bildas. Samrådsgruppens arbete mynnar ut i en åtgärdslista som beskriver förslaget till upprustning i det aktuella huset. Hyres-



nivån bestäms i lokala förhandlingar med Hyresgästföreningen. Innan upprustningen startar ska åtgärdslistan godkännas skriftligen av varje hyresgäst.

Badrumsrenoveringar

Under året har 880 badrumsrenoveringar utförts och stambyten är nu genomförda i stora delar av bolagets 1940- och 50-talsbestånd. Svenska Bostäder fortsätter nu med badrumsrenoveringar i 1960-talsbestånden. Behovet finns även här då dessa installationer börjar bli slitna efter närmare 50 år i bruk. Under 2011 planerar företaget att utföra cirka 600 badrumsrenoveringar.

Underhåll

Svenska Bostäders omfattande satsning på underhållsåtgärder fortsätter i en allt högre takt. Med extra fokus på energiåtgärder genomförs en mängd fasadrenoveringar, tilläggsisoleringar och fönsterbyten. Även underhåll av trapphus, källare och installationer ingår i denna satsning.

Genom Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm och Svenska Bostäders realisationsvinster från fastighetsförsäljningar, skapas möjlighet att i högre takt rusta upp fastigheter, områden och stadsdelar. Under perioden 2009–2013 satsar Svenska Bostäder totalt 4 mdkr eller 800 mkr per år.

Svenska Bostäder har ökat de medel som satsas på underhållsåtgärder med 83 procent under 2010 jämfört med 2008. Jämfört med 2009 satsade företaget ytterligare 17 procent under året. Detta medför att under 2010 satsade bolaget 637 kr/kvm på ombyggnader och underhåll. År 2008 var motsvarande siffra 348 kr/kvm och 2009 var siffran 543 kr/kvm.

Renoveringstakten gällande hissar är fortfarande hög. Korgar, dörrar och maskiner renoveras eller byts. I de fall där tillgängligheten behöver öka, installeras automatiska dörrar till korg och våningsplan. Under året har Svenska Bostäder renoverat 86 hissar varav 4 stycken i dotterbolaget AB Stadsholmens fastigheter.

Svenska Bostäder genomför också särskilda gårdsombyggnader och upprustningar. De gröna gårdarna utformas efter hyresgästernas önskemål samt med hänsyn till drift och skötsel. Stor vikt läggs också vid trygghets- och säkerhetsfrågor när gårdar rustas upp.

Lägenhetsunderhåll

Under 2010 har en plan upprättats för att hantera fastigheters inre underhåll. Planen benämns Bostadsprogram för inre underhåll och borgar för att satsningen på inre underhåll utförs enhetligt, kostnadseffektivt och systematiskt.

Planen består av fyra delar:

Del 1 – Inre underhåll generellt

Bostadsprogrammets första del kan delas in i två delar. Den första delen anger riktlinjer för när bolaget ska utföra planerade underhållsåtgärder i stordrift, framförallt byte av spisar och kyl/frys. Den andra delen består av riktlinjer för underhållsintervall.

Del 2 – Uppgradering i samband med inflytt

Programdel två innebär att uppsagda lägenheter renoveras och moderniseras innan nya hyresgäster flyttar in. Lägenheten ska vid inflyttningstillfället uppfattas som fräsch och nyrenoverad.

Del 3 – Inre underhåll vid upprustningsprojekt och ombyggnad

Programdel tre liknar programdel ett i det avseendet att uppgraderingsnivåerna är förbestämda. Hur mycket renovering som krävs beror på individuellt behov och status. Programdelen säkerställer en bolagsgemensam nivå för inre underhåll när vi upprustar eller genomför större ombyggnationer.

Del 4 – Stilval

Stilval innebär att hyresgästen har möjlighet att tidigarelägga underhåll och förnya sin lägenhet mot egen kostnad. Hur stor kostnaden blir beror på hur lång tid sedan bolaget hade underhållskostnad i lägenheten.

Svenska Bostäders kostnader enligt Bostadsprogram för inre underhåll uppgick under 2010 till 110 mkr.

UNDERHÅLLSKOSTNADER PER FASTIGHETSDEL, MKR

Kategori	2010	2009
Allmänna ombyggnadskostnader	150	171
Balkonger	8	14
El	8	8
Entréer, trapphus, hiss, lås	102	128
Fasader	80	73
Fönster	14	13
Källare, vind	9	27
Lokalanpassningar	18	14
Lägenhetsunderhåll	110	128
Mark, gårdar	27	55
Takomläggningar	34	22
Tvättstugetrustning	5	10
Vatten och avloppsstammar samt badrum	78	68
Ventilationsåtgärder	45	32
Värme, kyla, styr och reglerutrustning	21	19
Totalt	709	782

PÅGÅENDE OMBYGGNATION 2010
- OMBYGGNADER MED HELHETSGREPP

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad mkr
Hagsätra	Kolbotten 1	177	178,5
Hägersten	Mowitz 2	20	23,0
Kungsholmen	Ankaret 20	36	34,0
Kärntorp	Sandhammaren 1	40	35,0
Rågsved	Låsfjäders 1	75	70,3
Solhem	Ulf 2	4	20,8
Södermalm	Drakenberg 14	238	466,6
Södermalm	Pyramiden 9	19	91,0
Södermalm	Pyramiden 10	34	97,9
Södermalm	Vintertullen 21	16	22,5
Södermalm	Östergötland 25	21	33,3
Vasastaden	Humbleboet 13	34	37,0
Västberga	Karusellen 1	35	35,4
Västberga	Kuplettsångaren 1	42	42,5
Västberga	Lyckohjulet 3	24	24,3
Västberga	Lyckohjulet 4	40	40,5
Västberga	Radiobilen 1	53	53,6

PÅGÅENDE OMBYGGNATION 2010
- JÄRVALYFTET, OMBYGGNADER MED HELHETSGREPP

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad mkr
Akalla	Nystad 7	99	104,0
Akalla	Nystad 8	99	104,2
Husby	Molde 5	128	136,1
Husby	Trondheim 4	98	116,0
Husby	Trondheim 4, Trondheimsgatan 28	25	44,0
Husby	Trondheim 6	98	113,2
Husby	Ålesund 1	40	44,9
Kista	Randers 2	72	109,5
Rinkeby	Kvarnseglet 2	50	85,5
Rinkeby	Kvarnseglet 5	60	83,0
Rinkeby	Storkvarnen 4	84	112,3
Tensta	Kämpinge 1	60	67,4
Tensta	Skänninge 2	78	101,3

PÅGÅENDE OMBYGGNATION 2010
- ENERGIÄTGÄRDER GENOM FASAD- OCH FÖNSTERRENOVERING

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad mkr
Björkhagen	Molnet 3	102	4,0
Björkhagen	Åskvädret 2	33	2,2
Bredäng	Konstnärsgillet 1	72	27,5
Grimsta	Silvret 3, hus 58	48	14,0
Grimsta	Silvret 3, hus 59	48	14,0
Grimsta	Silvret 3, hus 60	48	14,3
Hässelby Gård	Fondbersån 1	152	40,8
Kärntorp	Arkö 1	100	2,4
Kärntorp	Limö 1	36	2,3
Kärntorp	Svenska Högarna 4	22	7,1
Kärntorp	Söderarm 1	104	13,0
Rågsved	Bäverfällan 3	18	2,9
Rågsved	Bäverfällan 4	47	5,4
Rågsved	Bäverfällan 6	18	3,0
Skärholmen	Eldholmen, Ekholmen	108	22,9
Södermalm	Haren 4	106	7,2
Södermalm	Plankan 24	341	10,8
Vällingby	Brevkopian 1	88	15,5
Vällingby	Stämpelfärgen 4	104	13,0
Västberga	Kasperteatern 1, 2	66	15,4

FÄRDIGSTÄLLD, PÅBÖRJAD OCH PLANERAD OMBYGGNATION AV GÅRDAR
Innefattar både enskilda gårdsombyggnader samt ombyggnadsprojekt i fastigheter kombinerade med gårdsombyggnader.

Stadsdel	Fastighet	Adress	Projektstatus
Bagarmossen	Ståthållaren 4	Fogdevägen 78-108	färdigställd
Bredäng	Frimurarorden 1	Stora sällskapets v. 4-10	färdigställd
Bredäng	Gula knapparna 2	Stora sällskapets v. 12-18	färdigställd
Gamla Enskede	Dalen 8	Täppgränd 77-115	färdigställd
Grimsta	Kvicksilvret 1	Grimstagatan 49-63	färdigställd
Kärntorp	Arkö 1	Arkövägen 32-53	färdigställd
Kärntorp	Grönskär 4	Lågskärsvägen 1	färdigställd
Kärntorp	Gåshällan 1	Gåshällsvägen 1-9	färdigställd
Kärntorp	Storjungfrun 1	Gåshällsvägen 2-22	färdigställd
Kärntorp	Storjungfrun 1	Vikstensvägen 46-48	färdigställd
Rinkeby	Kvarndammen 1	Visbyringen 2-22/ 26-42	färdigställd
Rågsved	Låsfjäders 1	Gökholmsbacken 21-41	färdigställd
Solberga	Pliggen 1	Sandalmakarbacken 13-23	färdigställd
Tensta	Hjälminge	Elinborgsbacken 10-12	färdigställd
Tensta	Tisslinge	Gullringeplan 4-20	färdigställd
Bredäng	Gula knapparna 2	Stora sällskapets v. 36-42	påbörjad
Bredäng	Konstnärsgillet 1	Ålgrytevägen 46-52	påbörjad
Bromsten	Idun 26	Cervins v. 17-21	påbörjad
Bromsten	Jorund 1	Rissnavägen 6-16	påbörjad
Grimsta	Kvicksilvret 1	Grimstagatan	påbörjad
Grimsta	Uranet 1	Grimstagatan 219-235	påbörjad
Hässelby Strand	Schackbrädet 1	Strandliden 1-3, 7-29	påbörjad
Rågsved	Bäverhuset 2&3	Gillerbacken 3-17	påbörjad
Skärholmen	Ekholmen 1	Ekholmsvägen 63-91	påbörjad
Södermalm	Tången 14	Hornstulls strand 9	påbörjad
Södermalm	Paris 5	Kvarngatan 8-10	påbörjad
Vasastaden	Ugnen 2	Tomtebogatan 25	påbörjad
Hagsätra	Kolbotten 1	Åmmebergsgatan 2-38	plan. 2011
Hagsätra	Struthatten 3	Glanshammarsg 44-50	plan. 2011
Hagsätra	Struthatten 4	Glanshammarsg 47-70	plan. 2011
Hagsätra	Ärtåtern 1	Pålsbodagränd 13-31	plan. 2011
Hammarbyhöjden	Ramskär 1	Paternostervägen 13-35	plan. 2011
Husby	Molde 5	Bergengatan 43-49	plan. 2011
Husby	Randers 2	Randersgatan 3-147	plan. 2011
Husby	Trondheim 4	Trondheimgatan 26-32	plan. 2011
Hässelby Gård	Fondbersån 1	Friherregatan 1-7	plan. 2011
Hässelby Strand	Kornischen 1	Strandliden 61-65	plan. 2011
Kungsholmen	Ankaret 20	Arbetargatan 32	plan. 2011
Kärntorp	Sandhammaren 1	Söderarmsvägen 48-56	plan. 2011
Kärntorp	Söderarm 1	Lågskärsvägen 2-14	plan. 2011
Långbro	Galoschen 13	Svartlösavägen 81-83	plan. 2011
Långbro	Kråsnålen 18	Svartlösavägen 73-75	plan. 2011
Långbro	Lackskon 8	Svartlösavägen 77-79	plan. 2011
Rinkeby	Kvarnseglet 2	Gärdebyplan 8-28	plan. 2011
Rinkeby	Storkvarnen 4	Västerby backe 20-30	plan. 2011
Tensta	Skänninge 2	Tenstagång 22-30,	plan. 2011
Tensta	Skänninge 2	Tensta allé 31-43	plan. 2011
Tensta	Vämlinge 1	Tensta allé 4-18	plan. 2011
Vasastaden	Humbleboet 13	Gävlegatan 1	plan. 2011
Vasastaden	Humbleboet 13	Rödabergsgatan 8	plan. 2011
Vällingby	Reversalet 1	Årevägen 11-27	plan. 2011
Västberga	Kasperteater 1&2	Karusellvägen 8-14	plan. 2011

Till ovanstående ska läggas cirka 40 gårdsombyggnader som planeras att genomföras 2012 och 2013.



Utveckla ytterområdena

Järvalyftet

Järvalyftet är Stockholms stads och andra aktörers breda och långsiktiga satsning på social och ekonomisk utveckling i stadsdelarna kring Järvafältet: Akalla, Husby, Kista, Rinkeby, Tensta och Hjulsta. Svenska Bostäder är en stor fastighetsägare i området och värnar om stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön.

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

Påverka värdeutvecklingen på bostadsfastigheter i Järva positivt och 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

Dialog och samråd

För att hämta in kunskap och synpunkter från boende och verkamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Synpunkterna från dialogerna vägs in i det pågående arbetet och får genomslag i såväl den löpande förvaltningen som i planeringen och genomförandet av olika upprustningar.

Företaget har också ägnat samrådsprocessen vid ombyggnader stor omsorg. Under våren 2010 tecknades ett ramavtal med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer och hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva. Avtalet ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt.

Upprustning

Inom ramen för Järvalyftet genomför Svenska Bostäder en genomgripande uppgradering av fastigheterna, med tydlig energi-, miljö- och trygghetsprofil. Investeringsvolymen uppgick

under 2010 till 70 mkr och större projekt med totalt cirka 1 600 lägenheter har påbörjats. Upprustningen av ett hus på Trondheimsgatan i Husby pågår, en visningslägenhet är iordningställd och uthyrningen är påbörjad. Inflyttning kommer att ske våren 2011.

Investeringsbeslut har fattats om ytterligare 5 projekt med totalt 451 lägenheter. Av dessa är 19 lägenheter i nyproduktion. Den totala investeringen för projekten uppskattas till cirka 600 mkr. Byggstarterna sker mellan december 2010 och våren 2011. Ytterligare ett par projekt kommer att ha byggstart senare under 2011.

Beslutade investeringsprojekt under 2010

- ✓ Kvarteret Nystad 7, Akalla, 99 lägenheter
- ✓ Kvarteret Trondheim 4, Husby, 88 lägenheter och produktion av 10 nya lägenheter
- ✓ Kvarteret Molde 5, Husby, 128 lägenheter
- ✓ Kvarteret Kvarnseglet 2, Rinkeby, 58 lägenheter och produktion av 9 nya lägenheter
- ✓ Kvarteret Randers 2, Kista, 71 lägenheter

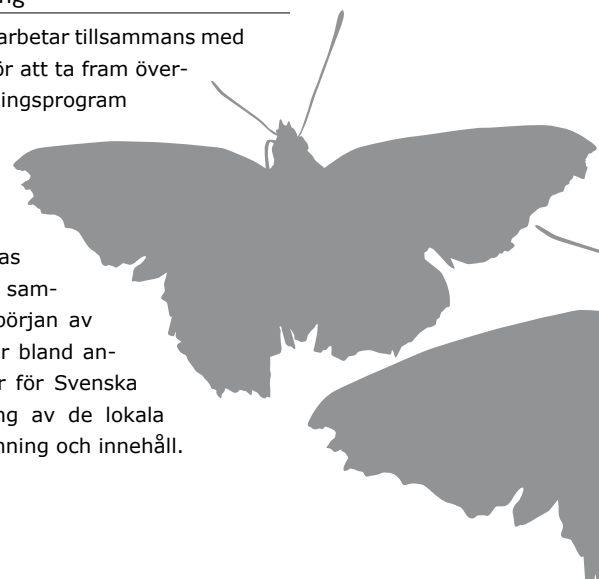
Ekonomi

Det totala underhållsbehovet inom Järvalyftet uppskattades ursprungligen till cirka 100 mkr per år under en tioårsperiod utöver löpande förvaltningskostnader. För 2010 uppgick Svenska Bostäders totala kostnader för Järvalyftet till 70 mkr, medan 70 mkr satsades i investeringar. Insatserna ökar betydligt under 2011 då motsvarande budgeterade siffror är 92 mkr respektive 457 mkr.

Stadsdelsutveckling

Svenska Bostäder arbetar tillsammans med Stockholms stad för att ta fram övergripande utvecklingsprogram för alla stadsdelar kring Järvafältet.

Strukturplaner för Akalla respektive Husby beräknas kunna gå ut på samråd och remiss i början av 2011. Planerna ger bland annat förutsättningar för Svenska Bostäders planering av de lokala centrumens utformning och innehåll.





Hållbara Järva

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i sju hus med cirka 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt.

Utveckling 2010

- ✓ Höjt kundbetyg tack vare dagliga insatser med fokus på rent, helt, snyggt och tryggt.
- ✓ Uppföljningsdialoger genomförda i alla stadsdelar. Dialogerna besöktes av drygt 5 000 Järvabor.
- ✓ Större ombyggnadsprojekt är påbörjade i varje stadsdel.
- ✓ De boendes upplevda trygghet har ökat med 14 procentenheter på tre år.
- ✓ Svenska Bostäders trygghetsarbete på Järva utses av BRÅ (Brottsförebyggande Rådet) till det svenska bidraget i ECPA, European Crime Prevention Award.
- ✓ Målet om 100 personer i arbete/egenförsörjning eller arbetsförberedande insats har i stort sett uppnåtts.

Söderortsvisionen

Söderortsvisionen syftar till att utveckla Stockholms södra stadsdelar genom att förbättra och utveckla trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsbyggnad. Söderortsvisionen drivs av Stockholms stad och engagerar ett stort antal lokala aktörer, inte minst bostadsbolagen.

Ambitionen är att de goda exemplen från Järvalyftet ska tas tillvara i arbetet med att utveckla Söderort. Som ett led i detta genomfördes under 2010 dialogveckor i stadsdelarna Farsta Strand, Hökarängen, Rågsved och Bredäng. Under dialogerna samlades synpunkter, idéer och förslag från boende och verkamma i området in. En återkoppling kommer att ske under 2011.

Förvaltning

Trygghet, trivsel och samverkan mellan fastighetsägare är ledande aspekter i Söderortsvisionen. I Föreningen Skärholmens Fastighetsägare pågår ett arbete med att samordna olika fastighetsägare för bland annat förbättrad renhållning.

Svenska Bostäders arbete utgår från följande fokusområden:

- ✓ Bättre städning
- ✓ Ökad trygghet
- ✓ Bättre centrum
- ✓ Ungdomsvänligare stadsdel

Upprustning

Inom ramen för Söderortsvisionen har en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens lägenheter påbörjats. Svenska Bostäder bidrar med ett kraftigt utökat underhåll i form av ombyggnader, energisparåtgärder, systematiskt arbete med trygghet och säkerhet samt gårdsupprustningar.

Större projekt inom Söderortsvisionen:

- ✓ Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng omfattande 72 lägenheter 2010. Projektet utförs tillsammans med BeBo (Beställargruppen Bostäder). Målet med engagemanget i BeBo är att tillsammans med andra fastighetsägare ta fram effektiva sätt att renovera miljonbeståndet.
- Beslut finns om ytterligare cirka 70 lägenheter 2011.
- ✓ Hel ombyggnad av kvarteret Kolbotten 1 i Rågsved.
- ✓ Färdigställande av Skärholmens perennpark under 2011.

Utveckling 2010

- ✓ Utökade underhållsinsatser.
- ✓ Genomförda boendedialoger i Bredäng och Rågsved med totalt cirka 2 000 inkomna synpunkter.



Förvärv

Svenska Bostäder har inte förvärvat några fastigheter under 2010. Däremot har dotterbolaget Stadsholmen under året förvärvat fem fastigheter inom Sabbatsbergsområdet från Micasa Fastigheter. Fastigheterna består av sex byggnader uppförda i mitten av 1700-talet. Tre av dessa var ursprungligen fattighus för Katarina, Klara och Nicolai församlingar. Idag används husen för olika verksamheter bland annat kontor, verkstad, utbildning och dagvård. Sammanlagt finns 13 lokalhyresgäster fördelade på cirka 3 800 kvadratmeter lokalyta. Det finns inga bostäder i byggnaderna.

Försäljningar

Ombildning till bostadsrätt

Hösten 2006 beslutade Stockholms kommunfullmäktige att bostadsbolagens hyresgäster ska få möjlighet att köpa sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Vissa undantag begränsar dock detta enligt ägardirektiven bland annat avseende nyproduktion och ombyggda fastigheter. Särskilda insatser skulle göras för att stimulera försäljning till bostadsrättsföreningar i ytterstaden.

År 2008 stoppades nya intresseanmälningar från innerstaden och vissa närförorter. Enligt ägardirektiven för perioden 2011–2014 får endast hyresgäster som bor i stadsdelar där det inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer lämna in intresseanmälan om ombildning. Områdena har preciserats i ägardirektiven. Om en fastighet erbjudits till försäljning under perioden 2007–2010 utan att överlåtelsen genomfördes, kommer normalt inget nytt erbjudande att lämnas under perioden 2011–2014.

Styrelsen beslutar om erbjudande till försäljning. Beslut om en fastighet ska erbjudas till försäljning eller inte fattas av Svenska Bostäders respektive Stadsholmens styrelser. Svenska

Bostäders styrelse har i 86 procent av alla hanterade ärenden beslutat att fastigheterna ska erbjudas till försäljning. Stadsholmens styrelse har i 96 procent av ärendena beslutat att fastigheterna inte ska erbjudas till försäljning.

I några områden där hyresrätten är dominerande har Svenska Bostäder anlitat konsulter för att aktivt arbeta för och stötta bostadsrättsombildning. Arbetet har pågått i åtta fastigheter. I fyra fall har försäljningar genomförts och i fyra fall har hanteringen avslutats på grund av lågt intresse bland hyresgästerna.

Totalt har 362 intresseanmälningar omfattande drygt 19 000 lägenheter inkommit sedan år 2006, varav 99 intresseanmälningar med drygt 1 100 lägenheter avser Stadsholmen. Under 2010 inkom 12 (3) nya intresseanmälningar avseende 815 (68) lägenheter.

Från och med 2007 och fram till årsskiftet 2010–2011 har sammanlagt 157 försäljningar, omfattande 10 376 lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Fyra av försäljningarna avser Stadsholmen med totalt 37 lägenheter. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till drygt 15 miljarder kronor.

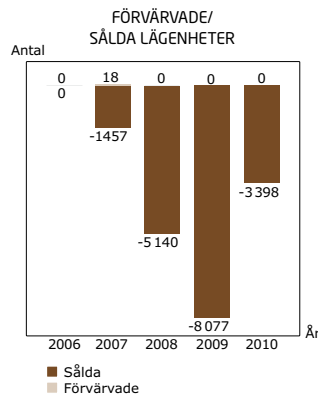
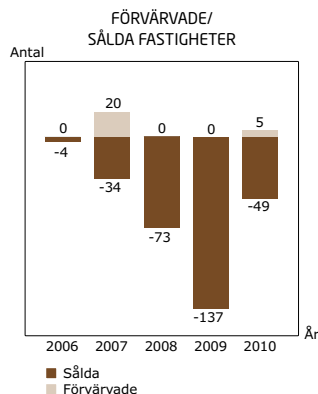
Under 2010 har 40 (62) försäljningar, med 3 398 (3 965) lägenheter, genomförts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 5 239 (5 434) mkr.

Vid årsskiftet 2010–2011 var 8 fastigheter med ytterligare drygt 400 lägenheter erbjudna till försäljning. Dessa föreningar väntas ta ställning till köp under första delen av 2011. Sex intresseanmälningar hade vid årsskiftet 2010–2011 ännu inte behandlats i Svenska Bostäders styrelse.

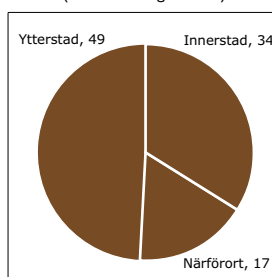
FÖRSÄLJNINGAR TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR, ANTAL

	Bostadsrättsföreningar	Lägenheter
2007	12	795
2008	43	2 218
2009	62	3 965
2010	40	3 398
Summa*	157	10 376

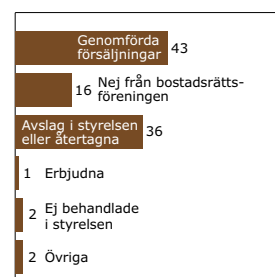
* Varav Stadsholmen två bostadsrättsföreningar motsvarande 14 lägenheter



GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR
PER 2006-2010
(% av antal lägenheter)



INTRESSEANMÄLNINGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSOMBILDNING 2006-2010,
% AV ANTAL ÄRENDEN
(Status årsskiftet 2010-2011, inkl. Stadsholmen)





Miljöredovisning

Svenska Bostäder ska i samverkan med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer säkerställa ett miljöanpassat och bra boende samt medverka till ett långsiktigt hållbart samhälle. Stora insatser gjordes under 2010 för att minska utsläppen av klimatpåverkande gaser, göra bra materialval, förbättra inomhusmiljön och avfallshanteringen samt sanera föroreningar.

Svenska Bostäder har med sitt energiarbete lyckats sänka fastigheternas energianvändning med cirka 35 procent under de senaste 30 åren. En utmaning inför framtiden är att ytterligare kraftigt sänka energianvändningen samtidigt som vi erhåller en större kundnöjdhet med inomhuskomforten.

Ett omfattande arbete pågår för att utforma en långsiktig energistrategi. I det arbetet ingår att kartlägga företagets energibesparingspotential samt se över hur väl den potentialen rimmar med hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt målsättningen att sänka energianvändningen med 30 procent fram till 2020 utifrån 2009 års utfall.

Svenska Bostäders satsning på större ombyggnader med totalrenovering har ökat under året och i miljonprogramsbeståndet har en långsiktig genomgripande uppgradering av

fastigheterna påbörjats. I denna satsning har energieffektivisering, inomhusmiljö, minskad miljöpåverkan och trygghet hög prioritet. Ambitionsnivån för energibesparingen är minst 40 procent per ombyggnadsprojekt.

Under våren 2010 identifierade Stockholms stad och de tre allmännyttiga bostadsbolagen lämpliga områden, gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen i miljonprogrambeståndet. Totalt omfattas cirka 12 400 lägenheter, varav cirka 7 000 i Svenska Bostäders bestånd.

För nyproduktionen är målet att bygga trivsamma, energieffektiva hus med gott inomhusklimat, låg miljöpåverkan och låga drifts- och underhållskostnader. All nyproduktion i Svenska Bostäder byggs sedan 2008 med lågenergiteknik eller i passivhusteknik. Lågenergihus har lägre energiåtgång än konventionella hus byggda enligt nuvarande normer. Passivhus är än mer energieffektiva, utan radiatorsystem och med minimalt behov av tillförd energi utifrån. Energin tillvaratas istället från personer, elapparater och instrålad sol. Under 2010 påbörjade Svenska Bostäder 325 lägenheter med lågenergi- och passivhusteknik.

Miljöomsorg

I Svenska Bostäders övergripande målsättning ingår att bidra till att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle och verka för samhällsnytta.

Exempel på företagets engagemang och utvecklingsaktiviteter under 2010:

✓ Kvarteret Blå Jungfruns fyra hus med 97 lägenheter färdig-



ställdes under 2010. Kvarteret är Stockholms första hyresrätter byggda med passivhusteknik. Byggnation eller projektering av ytterligare hus i passivhusteknik har påbörjats under året i Bromsten, Mariehäll och Blackeberg.

- ✓ Ett representativt hus för miljonprogrammet har byggts om i Bredäng, där värmebehovet beräknas kunna halveras med de genomförda åtgärderna. Projektet genomförs i samarbete med Energimyndigheten. Metoder och erfarenheter kommer att tillämpas vid kommande ombyggnader.
- ✓ Medverkar i "Svebyprojektet" där företrädare för bygg- och fastighetsbranschen utvecklar en modell för standardiserad beräkning och verifiering av energiprestanda.
- ✓ Delaktighet i referensgrupp inom Kretslopprådet, vars uppgift är att uppnå en hållbar byggd miljö genom frivilliga åtaganden från aktörer inom hela bygg- och fastighetssektorn.
- ✓ Under året har styrningen av energifrågor förbättrats i byggprojekt. Nya verktyg har arbetats fram och särskilda energisamordnare har upphandlats. Dessa medverkar i våra om- och nybyggnadsprojekt och bevakar att kraven på energieffektivitet följs under byggprocessen och att målen nås efter färdigställande.
- ✓ "Gröna listan", ett internt verktyg för att välja de mest miljöanpassade förvaltningsprodukterna har färdigställts under året.
- ✓ I ett stort antal lägenheter mäts inomhustemperatur vid tre tillfällen under vinterhalvåret. Detta för att säkerställa god inomhuskomfort till låg energianvändning.
- ✓ Årliga energiplaner på lokal och övergripande nivå tas fram där bland annat åtgärder, måluppfyllelse och utbildningsbehov inom energiområdet anges.
- ✓ Sex ombyggnadsprojekt inom Järvalyftet har erhållit extra stöd av delegationen för Hållbara städer. Projektet syftar till att utveckla hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för projekten utreds nu förutsättningarna för vindkraftverk, planering för solceller, solfångare, halvering av energianvändning med mera.

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 Teknikavdelning.

Prioriterade områden

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

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

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.



Minimera klimatpåverkan

Företagets enskilt största utsläpp av klimatpåverkande gaser som koldioxid, orsakas genom uppvärmning av byggnader och tappvatten. En fortsatt minskning av utsläppen har hög prioritet.

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 cirka 30 kg CO₂ per invånare, av Stockholms stads nuvarande utsläpp på 4 000 kg CO₂ per invånare.

Svenska Bostäders förhållandevis låga utsläpp, 26 305 ton växthusgaser, kommer nästan uteslutande från fjärrvärmeanvändning. Växthusgasutsläppet har därmed minskat 2010.

Värme och varmvatten

2010 års energianvändning för värme och varmvatten uppgår till 176 kWh/m². Målet på 170 kWh/m² som utgick från föregående års fastighetsbestånd, uppnåddes därmed inte. Nyckeltalen är dock inte jämförbara, då ett stort antal fastigheter med förhållandevis låg förbrukning sålts under året. Om jämförelsen görs mellan år 2009 och 2010 i nuvarande bestånd, har energianvändningen däremot minskat med 1 procent.

Minskningen har åstadkommits genom energieffektivisering i den dagliga driften och satsningar på upprustning av klimatskal och installationer. Dessa åtgärder har även dämpat ökningen av energianvändningen då inomhustemperaturen höjdes i cirka 50 procent av våra lägenheter. Målvärden i kWh/m² är svåra att följa upp när fastighetsbeståndet förändras. Därför införs ytterligare ett målvärde, ett procenttal. Detta procenttal baseras på en förändring av energianvändningen för värme och varmvatten i det fastighetsbestånd som innehas vid

utgången av det år målvärdet avser.

Målvärdet för 2011 är att fastighetsbestånden inom de olika affärsområdena ska ha minskat sin normalårskorrigerade förbrukning av värme och varmvatten med upp till 1,8 procent. Detta motsvarar 174 kWh/m² för företaget totalt med nuvarande bestånd.

Miljömärkt el

I Svenska Bostäders fastigheter används miljömärkt el, enligt Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för Bra Miljöval, sedan 15 år tillbaka.

Baserat på 2010 års elanvändning har utsläpp av 3 168 ton växthuspåverkande gaser undvikits jämfört med nordisk elmix.

Målet för elanvändningen 2010 exklusive Stadsholmen och Vällingby City var 21,8 kWh/m². 2010 års utfall med sålda fastigheter avräknade uppgår till 22,1 kWh/m², att jämföra med motsvarande utfall för 2009 om 22,2 kWh/m². Det innebär en minskning om cirka 0,5 procent.

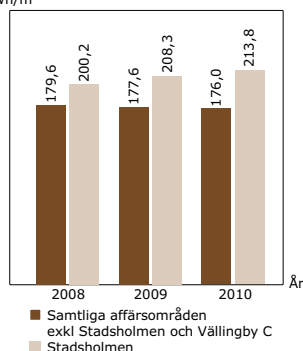
Besparingar görs i huvudsak vid fortlöpande underhåll, genom installation av ny effektivare utrustning i belysningsanläggningar, ventilationssystem och tvättstugor.

Målet för 2011, exklusive Stadsholmen och Vällingby City, fastställdes tidigare under hösten till 22,5 kWh/m², baserat på preliminära underlag, utifrån mätarnas senaste avläsning. Under 2011 kommer företagets elförbrukning läggas in i Energiportalen och elförbrukningen kan då följas upp månadsvis, vilket medför kontinuerligt och exaktare underlag.

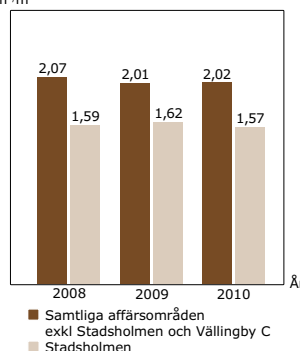
Transporter

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att minska växthusgasutsläppen från företagets egna fordon och övriga transporter genom att ställa krav vid upphandling.

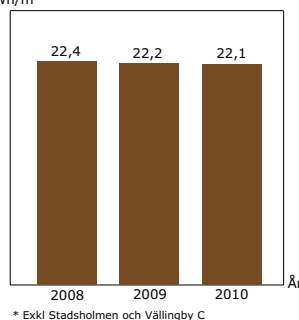
ANVÄNDNING AV
VÄRME OCH VARMVATTEN
kWh/m²



VATTENFÖRBRUKNING
m³/m²

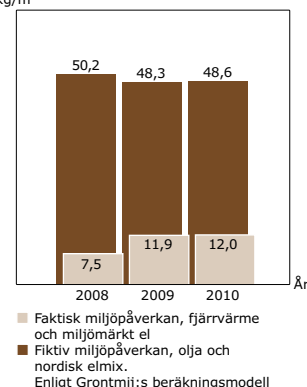


ANVÄNDNING AV EL*
kWh/m²



* Exkl Stadsholmen och Vällingby C

VÄXTHUSEFFEKT
CO₂-EKVIVALENTER
kg/m²





Från och med slutet av januari 2011 uppfyller vi Stockholm stads mål att 100 procent av alla våra bilar i verksamheten som framförs på allmän väg ska vara miljöfordon.

Svenska Bostäder har under året uppfyllt stadens krav på att alla företags etanol- och biogasfordon tankats med minst 85 procent förnyelsebart drivmedel. För tjänstetransporter finns interna miljöbilspooler och för transporter inom bostadsområdena används i hög utsträckning små el-bilar som laddas med miljömärkt el. Dessa el-bilar har miljöfördelar i form av ringa utsläpp och minimalt med buller.

Förbrukningen av drivmedel gällande egna transporter resulterade i ett minskat utsläpp av växthusgas. Resultatet blev ett utsläpp om totalt 231 ton växthusgas. Svenska Bostäder har beslutat att fasa ut användningen av dubbdäck. Detta görs genom att välja andra alternativ vid nyanskaffning av fordon och däck.

Vatten

Tappvattenförbrukningen har under de senaste åren legat på en relativt oförändrad nivå. I likhet med värme- och elanvändningen är dock inte nyckeltalen direkt jämförbara. Ett stort antal fastigheter med förhållandevis låg förbrukning har sålts under året varvid nyckeltalet ökat för kvarvarande fastighetsbestånd trots att vattenbesparande åtgärder genomförts. För 2010 uppgick användningen till 2,02 m³/m², vilket innebär att årets mål på 1,98 m³/m² inte uppnåddes.

Den nu utökade satsningen på upprustning i en stor del av fastighetsbeståndet kommer även att medföra en minskning av vattenförbrukningen, samtidigt som vattenbesparande åtgärder i cirka 10 000 lägenheter planeras under 2011 i det resterande beståndet. För att erhålla jämförbara resultat mellan olika år, övergår målvärdet därför till ett procenttal som

baseras på en förändring av vattenförbrukningen i de fastigheter som innehas vid utgången av det år målvärdet avser. Målvärdet för 2011, är att vattenanvändningen ska ha minskat med 3 procent.

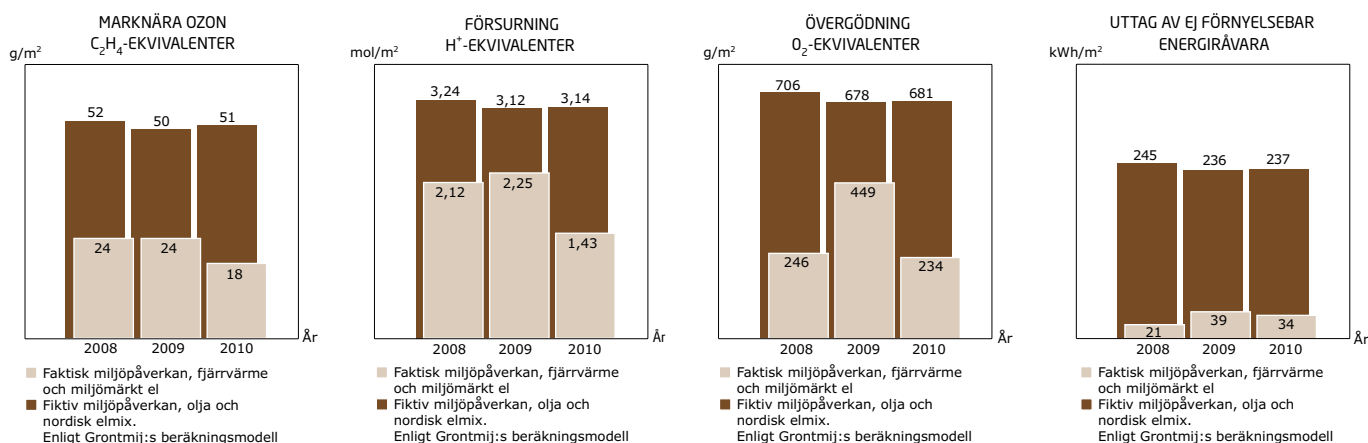
Energistyrning i byggprojekt

För att säkerställa att våra byggprojekt uppfyller kraven på energiprestanda samtidigt som en sund inomhusmiljö kan åstadkommas, har Svenska Bostäder under året förbättrat styrningen av energifrågor i byggprojekten. Verktyg i form av en in- och utdatamall för energiberäkningar samt en mall för energiföljning två år efter inflyttning har upprättats. Syftet med in- och utdatamallen är att kvalitetssäkra energiberäkningsprocessen men också att göra det möjligt att jämföra beräkningar och resultat projekten emellan.

Ramavtalsupphandling av energisamordnare har också genomförts under året och därmed har Svenska Bostäder konsulter med specialistkompetens inom energiområdet och med erfarenhet av energistyrning i byggprojekt. Energisamordnaren kommer att ingå i Svenska Bostäders byggprojekt för att samordna energifrågorna och verka för att byggnaderna uppfyller kraven på energiprestanda och en sund inomhusmiljö.

Energideklarationer

Fram till årsskiftet 2010 har samtliga 1 857 byggnader som omfattas av lagen om energideklaration (SFS 2006:985) deklarerats och rapporterats in till Boverket. Deklarationsarbetet fortsätter vad gäller löpande nyproduktion och större ombyggnader. I arbetet med upprättande, kontroll och uppföljning av energideklarationer användes en egenutvecklad energimodul som ingår i företagets databas för hantering av olika myndighetskrav.



Energiportalen

Energiportalen var vid utgången av 2010 installerad i 90 procent av värmeanläggningarna och är ett verktyg i företagets energieffektiviseringsarbete. Portalen är tillgänglig för alla medarbetare och i samband med driftsättning genomfördes utbildning för berörda. Från och med 2010 utgör denna en bas för bolagets energistatistik, värmerapportering, driftövervakning samt styrning av värmesystemen.

Portalen hanterar också det förebyggande underhållet och utförda kontroller av våra värme- och ventilationsanläggningar. Avrapportering av driftentreprenörernas servicebesök sker via handdator och streckkod till Energiportalen, där det förebyggande underhållet kan följas upp av bovärdar och driftledare.

En övervägande del av värme- och varmvattenstatistiken baseras nu på insamlade mätvärden via fjärravläsning från energimätarna i våra värmeanläggningar. De mätare som återstår att koppla upp finns främst i AB Stadsholmens fastighetsbestånd, där förutsättningarna för fjärravläsning är sämre än i övriga beståndet. Kompletteringar av dessa värden läggs därför in manuellt under 2011, då uppkoppling av resterande värmeanläggningar ska vara slutförd.

Även ekonomiska utfall, prognoser och budget för företagets värmeanvändning sker nu i Energiportalen och komplettering med förbruknings- och kostnadsuppföljning för vatten och el är planerat att införas under 2011.

Individuell mätning och debitering av värme, varm- och kallvatten

Svenska Bostäder följer fortlöpande utvecklingen för individuell mätning och debitering.

För närvarande pågår mätning och debitering av varm- och kallvatten i de nyproducerade passivhusen i kvarteret Blå Jungfrun, där även en debiteringsmodell framtagits i samverkan med Hyresgästföreningen och Miljöförvaltningen. Uppföljning av detta projekt har påbörjats och kommer kontinuerligt fortsätta under ytterligare fyra år.

Under de senaste tio åren har Svenska Bostäder i ett flertal försöksprojekt utvärderat besparingspotential, kostnader, teknik och administration för lägenhetsvis mätning och debitering av värme, varm- och kallvatten.

Miljöpåverkan

Svenska Bostäder arbetar fortlöpande med att minska miljöpåverkan såsom växthuseffekten, marknära ozon, förorening 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 34–36 redovisas Svenska Bostäders miljöpåverkan i tabellform.

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. Indexet har omarbetats marginellt under året.

Målet för inomhusmiljöindex för 2010 var 88 och uppgick till 83. Resultatet för år 2010 visar en uppgång med en enhet gentemot föregående år. För 2011 är målet för inomhusmiljöindex 87 och slutmålet är att år 2015 nå ett index på 92.

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:

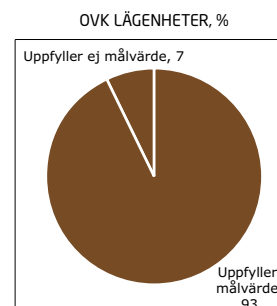
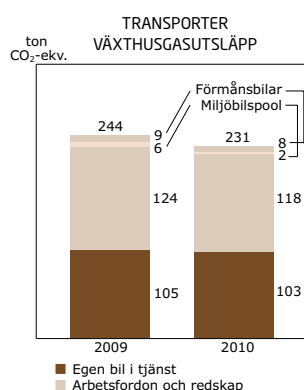
- ✓ Minst 15–20 procent av lägenheterna i varje huskropp har kontrollmätts.
- ✓ Minst en mätning har genomförts i de fastigheter som innehåller färre än tio lägenheter.

En åtgärdsplan har utarbetats med målsättning att alla mätplatser med en radonhalt överstigande riktvärdet ska vara åtgärdade senast 2011. Under 2010 mättes ytterligare 197 lägenheter och lokaler. 187 radonsaneringar har genomförts i lägenheter och lokaler och 257 pågår. Åtgärdsplanen följs och uppdateras med nya mätvärden.

RADON - ÅTGÄRDSPLAN, ANTAL LÄGENHETER

Område	Mätningar		Åtgärdsstatus				Åtgärdsplan	
	Mål 2011	Mål 2010	Utfall 2010	Åtgärder pågår	Åtgärdade	Ej åtgärdade	2011	2012
Miljonprogram	38	39	30	59	37	4	4	0
Äldre förort	132	101	63	147	92	0	0	0
Innerstad	47	112	104	51	58	1	0	1
Totalt	217	252	197	257	187	5	4	1
Totalt exkl Stadsholmen	208	227	163	214	131	4	4	0

Åtgärdsplanen har under 2010 kompletterats med mätresultat överstigande riktvärde.





Målet för 2011 är att mäta ytterligare 217 lägenheter i uppföljningssyfte och sanera de fyra lägenheter som ligger i 2011 års plan. Under året har planen reviderats med hänsyn till försäljning av fastigheter. En uppdaterad lägesrapportering om radonmätningarna och deras status lämnas till Miljöförvaltningen en till två gånger per år.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

Definitionen av målpåfyllelse vad gäller den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är att åtgärder och besiktningar ska vara genomförda eller pågå i samtliga ännu ej godkända ventilationssystem. Målvärdet för 2010 var 100 procent.

2010 års resultat visar att Svenska Bostäder har godkända ventilationssystem eller pågående besiktningar alternativt åtgärder i 93 procent av lägenheterna. Resultatet jämfört med föregående år är oförändrat. Detta beroende på att många system åtgärdats och godkänts samtidigt som en förnyad besiktning har gjorts i ett stort antal ventilationssystem och att brister påtalats i några av dessa. Bristerna åtgärdas under 2011. Målet för 2011 är liksom tidigare år att 100 procent av lägenheterna ska omfattas av åtgärder, besiktningar eller ha godkända ventilationssystem.

Fukssäkerhetsarbete

För att hantera det systematiska fuksäkerhetsarbetet i Svenska Bostäders nybyggnadsprojekt och vid behov i ombyggnadsprojekten, anlitas en fuksakkunnig konsult. Konsulten verkar i byggprojekten i enlighet med de verktyg, checklistor och mallar som företaget arbetade fram under 2008 och testade under 2009.

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 miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen. Svenska Bostäder är ett av de tjugotal stora fastighetsägare och byggherrar som står bakom systemet, som vid årsskiftet 2010/2011 innehöll cirka 8 200 bedömda varor.

Miljöbedömningen av en vara baseras på Byggvarubedömningens kriterier för respektive vara. Kriterier finns för varans kemiska innehåll, för varans hela livscykel och för de eventuella effekter varan kan ha på inomhusmiljön.

Byggvarubedömningen används för att göra bra materialval i både byggprojekt och i den löpande förvaltningen. Vid upphandling ställer Svenska Bostäder också krav på att leverantörer ska använda av Byggvarubedömningen godkända varor i de uppdrag de utför åt oss. Under avtalsperioden genomförs revisioner för att kontrollera att våra krav efterlevs.

I alla nybyggnadsprojekt och i de flesta större ombyggnadsprojekt används Byggvarubedömningens projektplats. Här finns en funktion för att lägga upp det egna projektet med tillhörande byggvaror. Detta gör det lättare att gå tillbaka och se vilka produkter som använts och hur de är bedömda i varje projekt.

Användning av kemikalier i förvaltningsorganisationen

Det interna informationsarbetet kring nya rutiner vid hantering och förvaring av kemikalier ur miljö-, arbetsmiljö- och brandskyddsperspektiv har slutförts under 2010. Hanteringen och förvaringen av kemikalier följs nu regelbundet upp vid den årliga skyddsronen.

”Gröna listan” har utarbetats under 2010 och är ett verktyg för att välja de mest miljöanpassade förvaltningsprodukterna. Verktyget implementeras under 2011.

PCB

Svenska Bostäder har sedan länge inventerat fastighetsbeståndet avseende utvändig förekomst av PCB. Under 2009 slutfördes den utvändiga PCB-saneringen. Tre fastigheter med invändig saneringspliktig PCB sanerades under 2010. En fastighet tidigare lämnades från 2011 till 2010 vilket betyder att all planlagd PCB-sanering nu är genomförd, i totalt fem fastigheter. Under året har planen för invändig PCB reviderats med hänsyn till försäljning av fastigheter.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Det är viktigt att minimera uppkomsten av avfall. Men viktigast är att se till att det avfall som trots allt uppkommer hanteras som en resurs så att största möjliga miljö- och samhällsnytta uppnås. Varje svensk ger upphov till cirka 510 kg insamlat avfall per år. Nästan 99 procent av detta återvinns genom materialåtervinning eller energiutvinning och bara drygt 1 procent går till deponi.

Möjlighet till nära källsortering

Svenska Bostäders bostadshyresgäster bidrar till återvinning genom att sortera sitt avfall i de miljöstugor som företaget till-



handahåller. I miljöstugorna finns möjlighet att sortera i upp till nio fraktioner. Miljöstugorna ligger i nära anslutning till bostadens fastigheter och därmed lättillgängligt för våra bostadshyresgäster.

Under 2010 infördes källsortering i materialströmmar i områdena kring Järvafältet. Det innebär att avfallet samlas in utifrån materialslag och inte utifrån om det är en förpackning eller ej. All sorts plast läggs i samma kärl och detsamma gäller materialen metall, papper och glas. Syftet är att erbjuda hushållen en mer logisk insamling och att återvinna mer material. Naturvårdsverket är positiv till insamling i materialströmmar då satsningen överensstämmer med den utveckling på avfallsområdet som både de och EU vill ha.

För att hålla rent och snyggt i och runt miljöstugorna anlitas Järva Återvinningsteam. De ser även till att sopor som hamnat fel hamnar rätt och hjälper hyresgästerna att sortera rätt.

Hushållsavfall

Svenska Bostäder fortsätter att förbättra hanteringen av hushållsavfall ur arbetsmiljösynpunkt. Vid ändringar väljs i första hand maskinella lösningar som exempelvis sopsug eller botten-tömmande behållare som töms med hjälp av speciellt anpassade bilar. Under året har drygt 300 hämtställen fått ny lösning och totalt har sedan 2008 knappt 850 hämtställen åtgärdats. Totalt har vi cirka 1 400 hämtställen.

KÄLLSORTERING HUSHÅLL, INSAMLAD MÄNGD

	2010, kg/lgh	2010, ton, totalt	2009, kg/lgh
Glas	24	684	34
Plast	5	145	7
Metall	5	144	3
Tidningar	64	1 820	102
Well/kartong	18	499	18
Elavfall	13	382	18
Småbatterier	0,2	5	0,3

Matavfallskvarnar

Matavfallskvarnar är en del i Stockholms stads miljöstrategi. Under året har Svenska Bostäder testat en matavfallskvarn och under 2011 görs pilotinstallationer i ett antal lägenheter. Matavfall som mals ned och förs bort via avloppsvattnet kan bidra till en ökad biogasproduktion.

Miljörevisioner

Svenska Bostäder har under året genomfört miljörevision av 19 avtalspartners. Revisionen har omfattats av entreprenörer och projektörer i nio nybyggnads- och ombyggnadsprojekt samt tio leverantörer av takarbeten, rörarbeten, byggservice, fastighetsjour och mark- och anläggningsarbeten. Syftet med miljörevisionen har varit att följa upp hur avtalspartners följer Svenska Bostäders miljökrav och att få underlag för förbättringar. Nedan beskrivs resultatet av revisionerna. Svenska Bostäder kommer under våren 2011 att följa upp att anmärkning- ar åtgärdats hos de reviderade leverantörerna.

Miljörevision av projektörer

Miljörevision har gjorts av tre projekt i projekteringsskedet med fokus på materialval, resurshushållning och allmän styrning av miljöfrågorna. Revisionsresultatet visar att miljöfrågorna är väl integrerade i projekteringsarbetet till exempel då det gäller materialval. I samtliga reviderade projekt användes miljöbedömningsverktyget Byggvarubedömningen. Ett område som går att utveckla ytterligare är resurshushållning där en mer medveten styrning efterfrågas för att åstadkomma minskade avfallsmängder och minskat transportbehov under byggskedet.

Miljörevision av entreprenörer

Miljörevision har gjorts av sex entreprenader varav ett nybyggnadsprojekt och fem ombyggnadsprojekt. Helhetsintrycket från revisionerna är att miljöarbetet fungerar bra, även om dokumentation av styrningen kan bli bättre.

Ett av de granskade områdena vid revisionerna har varit i hur hög grad miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen (BVB) används samt stickprovskontroll av att produkter på arbetsplatsen varit godkända. Vid revisionen 2008 var det ingen av sex reviderade entreprenörer som uppfyllde kraven helt utan anmärkning och vid revisionen 2009 var motsvarande siffror två av åtta. Vid årets revision var det ingen av de sex reviderade entreprenörerna som uppfyllde kraven helt utan anmärkning. Trots detta syns en tydlig förbättring gällande medvetenheten och det faktiska tillämpandet av BVB, se tabell nedan.

RESULTAT FRÅN MILJÖREVISION AV ENTREPRENÖRER 2008-2010, %

	2010	2009	2008
Medvetenhet om kravet	100	75	50
Tillämpat Byggvarubedömningen (alt. Byggd Miljö)	67	50	33



Svenska Bostäder kommer att fortsätta att ha muntliga genomgångar med entreprenörer i nybyggnadsprojekten om vilka krav som gäller vid materialval samt följa upp efterlevnaden av dessa. I ombyggnadsprojekten behöver detta arbetssätt utvecklas och förbättras under året.

Revisionerna har även omfattat kontroll av avfallshantering. Vid revisionen 2009 fungerade avfallshanteringen hos sex av åtta entreprenörer, även om några inte helt uppfyllde kraven på dokumentation av rutiner. Detta år har en fungerande avfallshantering konstaterats hos fem av sex entreprenörer. Svenska Bostäder ställer numera krav på att källsortering måste ske minst enligt basnivån i Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning och kommer att utveckla kravformuleringen med en konkret målsättning för källsorteringen. De tre entreprenörer som vid revisionstillfället hanterade farligt avfall gjorde detta utan anmärkning.

Miljörevision av övriga leverantörer

Miljörevision av Svenska Bostäders övriga leverantörer görs nu för tredje året i rad. Helhetsintrycket från årets revision är att det är stora skillnader mellan leverantörerna vad gäller hur miljöfrågor hanteras. Tydligt är att företag med miljödiplomering eller någon form av certifierat miljöledningssystem uppvisar en helt annan medvetenhet och styrning av sitt miljöarbete än övriga reviderade företag.

Två leverantörer av tio har i årets revision använt något av miljöbedömningssystemen Byggd Miljö (äldre avtal) och Byggvarubedömningen. För de sex leverantörer där stickprovskontroll av produkter var möjlig att göra var det ingen som klarade sig utan anmärkning. Åtta leverantörer av tio uppfyller kravet på källsortering.

För de fem leverantörer som har miljökrav rörande fordon är det fyra av fem företag som lever upp till kravet att fordon inte får vara äldre än 8 år och tre av fem som har informerat sin personal om sparsam körning.

För att förbättra revisionsresultaten framöver kommer Svenska Bostäder dels att följa upp anmärkningar från årets revision under våren 2011, dels se över hur miljökrav formuleras samt hur utvärdering av leverantörers miljöarbete genomförs i samband med upphandling.



Granskningsberättelse

På uppdrag av AB Svenska Bostäder har vi granskat miljöredovisningen för år 2010. Miljöredovisningen har upprättats av Energi & Miljö. Vår granskning har bestämts i samråd med uppdragsgivaren. Vi har granskat informationen som finns på sidorna 32–39.

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 2011

Birgit Flening, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Pia Bäckman Forkner, revisor, Sustainability, Ernst & Young AB



Organisation, ledning och medarbetare

Svenska Bostäder ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Styrelsens ledamöter 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 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 22 mars 2011 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. Ordförande väljs för tiden från ordinarie årsstämma, som följer närmast efter valet till kommunfullmäktige, 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 2010 har sju styrelsemöten hållits.

Bolagets ledning

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

Företagsledningen består av VD, vice VD och avdelningscheferna, vilka har en stödjande och samordnande roll till bolagets fem 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 2011.

Organisation

Verksamheten bedrivs i fem geografiskt avgränsade områden: Järva, Västerort, Kärrtorp, Sydväst och Innerstaden, som rapporterar till fastighetschef/vice VD. Stadsholmen och affärsområde Vällingby City rapporterar direkt till VD. Navet inom varje område utgörs av områdeskontoret. Här är affärsområdeschefen placerad med sina medarbetare: förvaltare, bovärdar, miljövärdar, boförmidlare, fastighetsingenjör och ekonom. Området har ansvar för sina hyresgäster, fastigheter och ekonomin inom det egna affärsområdet. Till stöd för den lokala verksamheten finns också centrala resurser inom ekonomi, ombyggnad, miljö, nyproduktion, inköp, it, marknad och personal. Huvudkontoret är placerat i Vällingby.

En fortsatt minskning och effektivisering av organisationen fortsatte under 2010 med hänsyn tagen till att fastighetsbeståndet minskat kraftigt de senaste åren. En översyn av Svenska Bostäders arbeten i egen regi, resulterade bland annat i beslut om outsourcing av den yttre skötseln. Upphandling pågår och outsourcingen verkställs under första halvåret 2011. Under året har också huvudkontorets bemanning anpassats till de nya förutsättningarna.

Policys

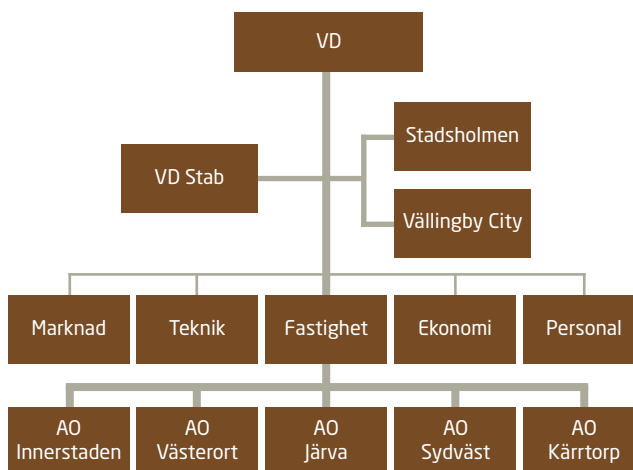
Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: finans, IT, inköp, kommunikation, arbetsmiljö, medarbetare, miljö, e-post, säkerhet, äldres boende, likabehandling. Samtliga policys revideras årligen.

Målstruktur

Målstyrning och uppföljning utgår från företagets vision, affärsidé och strategiska mål. I affärsområdes- och avdelningsvisa verksamhetsplaner bryts mål och strategier ned till konkreta lokala aktiviteter.

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.





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.

Medarbetare

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

Företagets inriktning

Under året har en tydlig inriktning slagits fast när det gäller övergripande mål och strategier samt företagskultur. Såväl ledarskap som medarbetarskap ska genomsyras av de fyra ledorden handlingskraftig, resultatorienterad, kommunikativ och lyhörd. De fyra ledorden, tillsammans med kärnvärdena hemkänsla, grönska, affärsmannaskap och miljöomsorg, ska utgöra grunden för medarbetarnas förhållningssätt och bidrag till verksamheten.

Bemannning

Antalet anställda vid årets slut uppgick till 365 (398). Av dessa var 208 (226) män och 157 (172) kvinnor, tjänstemän 215 (232) och fastighetsanställda 150 (166). Inom de olika affärsområdena arbetade cirka 250 (270) medarbetare och på huvudkontoret cirka 115 (130).

Personalomsättningen uppgick till 12,1 (16,1) procent och medelåldern steg till 46,6 (45,6) år. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 10,2 (9,4) år.

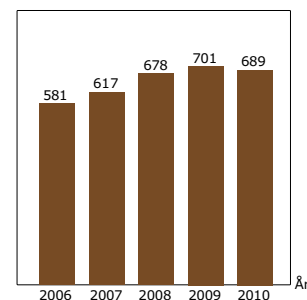
Svenska Bostäder anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolungdomar. Under sommaren 2010 anställdes ett 80-tal (131) personer. För arbetet med utemiljön i våra bostadsområden säsongsanställdes 25 medarbetare.

Svenska Bostäder tillhandahåller också olika former av praktikplatser – dels till elever från yrkesutbildningar dels från högskolor. Under 2010 har företaget erbjudit tolv praktikplatser inom stadens arbetsmarknadsprojekt "1 400 praktikplatser". Praktikplatserna har funnits inom såväl fastighetsskötsel som administration.

Medarbetarundersökning - värdeskapande index

Varje år genomförs en medarbetarundersökning då samtliga medarbetare har möjlighet att bedöma bland annat sin arbetsituation, utvecklingsmöjligheterna och ledarskapet. 2010 års undersökning besvarades av 91 (80) procent av medarbetarna. Årets resultat ligger, som tidigare, på en hög nivå, men visar en marginell nedgång jämfört med 2009. Resultatet visar att medarbetarna är stolta över företaget och att trivseln och motivationen är hög. Förbättringsområden finns inom organisatorisk effektivitet samt klimatet för nya idéer och förslag. De två stora effektivitetshindren är hög arbetsbelastning och datasystemen. Att se över organisationen, det vill säga vad som ska göras och av vem samt fortsatt arbete med att tydliggöra processer och rutiner är ett sätt att effektivisera arbetet. Som ett led i det arbetet har bovärdarnas ansvarsområden och rutiner fastslagits.

VÄRDESKAPANDE INDEX





Kompetensutveckling

Kompetenta medarbetare är en av företagets viktigaste framgångsfaktorer, därför är arbetet med kompetensutveckling prioriterat. Under året har ett antal utbildningssatsningar genomförts. Samtliga chefer har fått en återkoppling på sitt ledarskap genom en så kallad 360-graders undersökning. Resultatet av undersökningen har lett till att ledarutvecklingsprogram har inletts samt att individuell coaching har erbjudits. Därutöver har utbildning i Office 2007 erbjudits till samtliga medarbetare och ett stort antal medarbetare har genomgått utbildning i Outlook i syfte att effektivisera arbetet.

Arbetsmiljö och hälsa

Samtliga medarbetare erbjuds, ett varannat år, genomföra friskprofiler. Resultatet för perioden 2008–2009 visar att den upplevda hälsan är god, att man trivs och att samarbetet med såväl chefer som kollegor fungerar bra. Sammanställningen, vilken bland annat utgör underlag för kommande hälso-satsningar, visar dock att den upplevda stressen är hög.

Friskvårdsarbetet bedrivs dels genom centrala aktiviteter som till exempel motionstävlingar. I år genomfördes bland annat en steg- och cykeltävling samt olika aktiviteter på respektive affärsområde och avdelning där de lokala hälsoombuden var en drivande kraft.

De senaste årens satsningar på bland annat friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring kombinerat med ett aktivt rehabiliteringsarbete visar att sjukfrånvaron minskar och ligger på en mycket låg nivå – 3,0 (3,6) procent.

Under våren har arbetsmiljöinsatserna koncentrerats på att implementera de nya arbetsmiljöreglerna om beställaransvaret i Arbetsmiljölagen. Alla berörda har fått en genomgång av vad detta innebär i praktiken och i det dagliga arbetet.

Enligt Stockholms stads riktlinjer har samtliga bilar i verksamheten utrustats med alkolås och ISA-utrustning, Intelligent Stöd för Anpassning av hastighet.

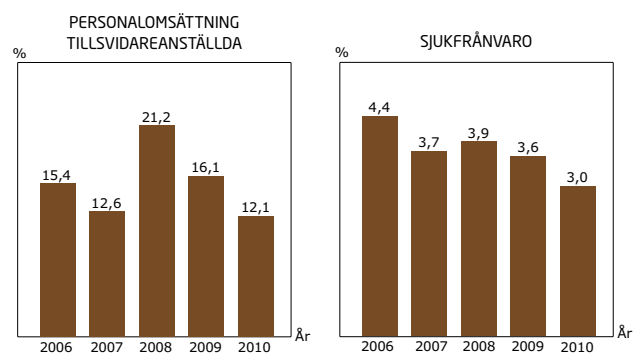
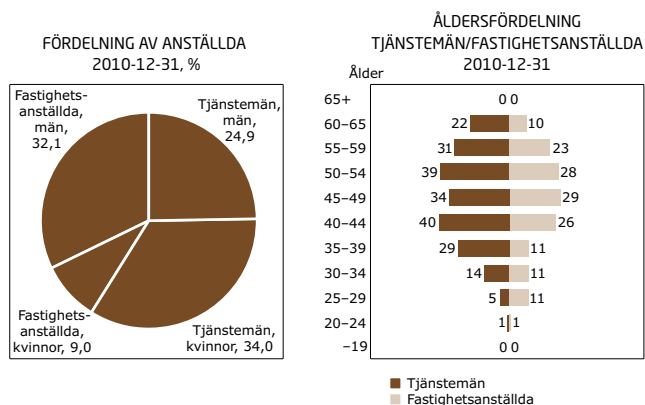
Jämställdhet och mångfald

Svenska Bostäder arbetar för ökad likabehandling på ett integrerat sätt och i direkt anslutning 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. För att eliminera eventuella hinder för allas lika möjligheter i arbetet, genomförs regelbundet en enkätundersökning som ligger till grund för åtgärder som redovisas i Likabehandlingsplanen.

En sammanställning av de senaste årens enkätundersökningar visar att de uppsatta målen till stor del nåtts och att stora förbättringar skett inom ett flertal områden.

Den mångfald som finns bland hyresgästerna 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.

För att möta generationsväxlingen som pågår vill Svenska Bostäder attrahera ungdomar att söka sig till företaget och branschen. Detta sker bland annat genom att företaget varje sommar anställer ett stort antal ungdomar. Företrädare till dessa platser ges till de som kommer från invandrartäta bostadsområden.



Styrelse

Ordinarie ledamöter



Joakim Larsson (m)

Styrelseordförande och ledamot sedan 2008. Född 1972. Äldre- och ytterstads borgarråd. Ordförande i Familjebostäder, Äldrenämnden, Micasa Fastigheter AB, Exploateringsnämnden, förbundsstyrelsen och Storstockholms brandförvar. Ledamot Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.



Teres Lindberg (s)

Vice ordförande sedan 2006. Ledamot sedan 2005. Född 1974.



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.

Suppleanter



Ragnar Persson (fp)

Suppleant sedan 2010. Född 1945. Kanslichef. Ledamot i Parkeringsbolaget och Globen Arena.



Karin Ehlin Kolk (s)

Suppleant sedan 2007. Född 1988. Studerande. Ledamot i kommunfullmäktige och utbildningsnämnden. Suppleant i Kommunstyrelsen, personal- och jämställdhetsutskottet.



Kerstin Gustavsson (m)

Suppleant sedan 2007. Född 1936. Självavårdare. Ledamot i kommunfullmäktige, socialtjänst och arbetsmarknadsnämnden, Svenska kommunförbundets kongress, ombud i Kommunförbundet Stockholms län, KSL.

Personalrepresentanter



Curt Öhrström

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



Lena Österdahl

Personalrepresentant sedan 2008. Född 1952. SKTF. Ombyggnadskordinator.



Richard Atterfors

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

Företagsledning



Pelle Björklund

VD. I nuvarande befattning sedan 2008, anställd 2008. Född 1954. Arkitekt. 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.



Lars Brogren

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



Sandra Plavinskis

Marknadschef. I nuvarande befattning sedan 2011, anställd 1996. Född 1969. Fil. kand. Tidigare erfarenhet: Informationschef och enhetschef på Svenska Bostäder, informatör/marknadsförare på KappAhl AB.



Susanne Siga Callemo

Personalchef. I nuvarande befattning sedan 2010, anställd 2010. Född 1957. Socionom. Tidigare erfarenhet: HR-chef Lantmännen, personalchef Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Väsbyhem.



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



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



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



Yvonne Ruwaida (mp)
Ledamot sedan 2007. Född 1970.
Ledamot i kommunfullmäktige, kom-
munstyrelsen, borgarrådsberedningen,
styrelsen för Stockholms Stadshus.



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 kommun-
fullmäktige, idrottsnämnden. Ombud
Kommunförbundet Stockholms län,
KSL.



Dikran Dison (kd)
Suppleant sedan 2008. Född 1960.
Egenföretagare. Ledamot i kommun-
fullmäktige, Socialtjänst- och arbets-
marknadsnämnden.



Suzanne Frejd
Personalrepresentant, suppleant
sedan 2010. Född 1956. SACO.
Informator.

Ledande befattningshavare



Sven Belfrage
VD Stadsholmen. I nuvarande befatt-
ning sedan 2007, anställd 1985. Född
1949. Civilingenjör. Tidigare erfä-
renhet: KTH, Bostadsstyrelsen och
Stockholms stad/Fastighetskontoret.



Amra Barlov Lindqvist
Affärsområdeschef Järva. I nuvarande
befattning sedan 2008, anställd 1999.
Född 1974. Förvaltare. Tidigare erfä-
renhet: Uthyrningssamordnare, chef
affärsstöd, Svenska Bostäder.



Ulrika Thorildsson
Affärsområdeschef Västerort. I nuva-
rande befattning sedan 2008, anställd
2003. Född 1968. Driftingenjör. Tidi-
gare erfarenhet: Driftchef Svenska
Bostäder och gruppchef Ericsson.



Stefan Mattsson
Affärsområdeschef Sydväst. I nuva-
rande befattning sedan 2008, anställd
1990. Född 1960. Byggnadsingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltare och
förvaltningschef Svenska Bostäder.



Helene Engholm
Affärsområdeschef Kärrtorp. I nuva-
rande befattning sedan 2009, anställd
1988. Född 1968. Förvaltare. Tidigare
erfarenhet: Gruppchef och förvaltare
Svenska Bostäder.



Christina Lillieborg
Affärsområdeschef Stadsholmen.
I nuvarande befattning sedan 2006,
anställd 1991. Född 1951. Civilingen-
jör. Tidigare erfarenhet: Förvaltnings-
chef Stadsholmen, Svenska Bostäder
och projektledare och utredare Stock-
holms stad/Fastighetskontoret.



Ola Wickman
Affärsområdeschef Innerstaden. I nu-
varande befattning sedan 2008, an-
ställd 2003. Född 1975. Civilingenjör.
Tidigare erfarenhet: Förvaltningschef,
förvaltare, projektledare och trainee
Svenska Bostäder.



Lars Ingendoh
Chef Vällingby City. I nuvarande be-
fattning sedan 2010, anställd 2007.
Född 1962. Driftingenjör. Tidigare
erfarenhet: Drift- och säkerhetschef
Svenska Bostäder, driftchef AB
Nordiska Kompaniet och NK Cityfastig-
heter AB, projektledare och driftchef
Hufvudstaden AB.



Ekonomi

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

Ekonomisk utveckling

Prognos marknadsutveckling 2011

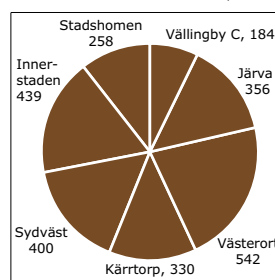
Tillväxten i Sverige överträffar förväntningarna och beräkningar visar att BNP växer med hela 5,0 procent under 2010. Expansiv finanspolitik och lågt ränteläge har bidragit till att konsumtionsfallet 2009 snabbt har reverserats. Tillväxten kommer att ligga över trend kommande år, även om Sverige på olika sätt påverkas av att OECD-konjunkturen inte riktigt lyfter. BNP beräknas växa med 3,5 procent 2011 och 2,5 procent 2012.

Arbetsmarknaden har förbättrats snabbare än väntat, även med hänsyn tagen till den starka BNP-tillväxten. Framöver vi-

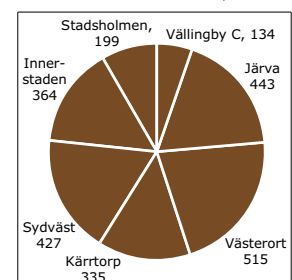
sar prognosen på en fortsatt uppgång i sysselsättningen, om än i lugnare takt. Resursutnyttjandet är på väg upp men produktionsgapet sluts inte under prognosperioden. I slutet av 2012 beräknas arbetslösheten ligga på 7,0 procent, endast 0,5–1 procentenhet över jämvikt. Inflationen förblir låg, inte minst beroende på rekordlåga löneökningar under 2010 och 2011. År 2012 stiger dock inflationen när löneökningarna tilltar och resursutnyttjandet blir mer normalt. Riksbanken kommer sannolikt höja styrräntan i februari 2011 och därmed når räntan 1,5 procent. Därefter kommer höjningarna att bli mindre frekventa, främst med tanke på riskerna för en allt starkare krona. I slutet av 2011 väntas reporäntan ligga på 2,25 procent och i slutet på 2012 på 3,0 procent.

Den globala ekonomiska återhämtningen fortsätter, men är relativt ojämn. I vissa länder är de ekonomiska indikatorerna positiva medan skuldsanering och åtstramningar fortsätter på annat håll. Huvudproblemen med globala obalanser, skuldsanering och staters solvens är ännu olösta.

HYRA PER AFFÄRSOMRÅDE, MKR



YTA PER AFFÄRSOMRÅDE, TKVM





Fastighetsvärde

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Svenska Bostäder gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. I år liksom förra året har dessutom 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 i förvaltning per den 31 december 2010. Det bedömda verkliga värdet på koncernens bestånd var 36,4 (38,1) mdkr.

Övervärdet i beståndet i förvaltning, exklusive nyproduktion, beräknas som skillnaden mellan bedömt verkligt värde och bokfört värde och uppgår till 23,9 (25,2) mdkr. Då värdet

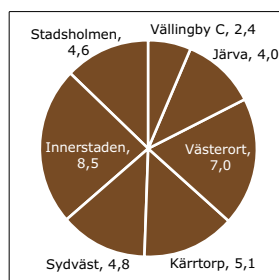
på beståndet bland annat påverkas av vilka investeringar som gjorts i fastigheterna under året redovisas förändringen i form av övervärden. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet är 12,6 (12,9) mdkr och taxeringsvärdet uppgår till 29,3 (26,0) mdkr.

Värderingsmetodik

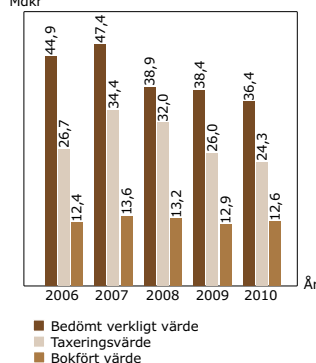
Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. En långsiktig normal uthyrningsgrad fastställs för respektive fastighet. Värdet på fastigheten bestäms av utvecklingen av driftnettot och avkastningskravet. Marknadens uppfattning om realränta och riskpremie 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.

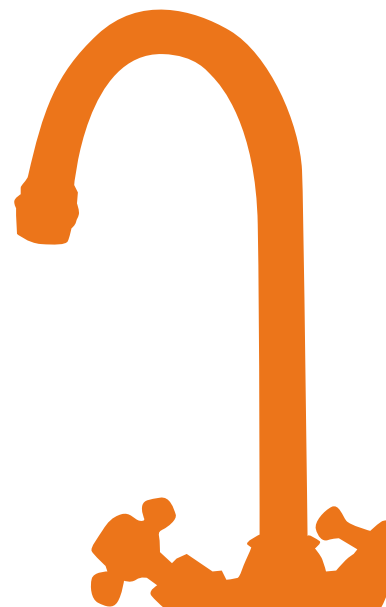
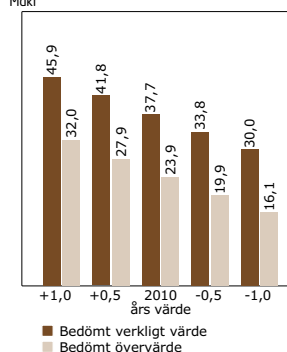
MARKNADSVÄRDE
PER AFFÄRSOMRÅDE, MDKR



FASTIGHETSVÄRDEN



FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE
VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV





Totalavkastning

Totalavkastning utgör summan av direktavkastning på verkligt värde och värdeförändring under året. Vid årets utgång uppgick totalavkastningen för beståndet till 3,6 (9,7) procent varav direktavkastning 1,1 (1,3) procent samt värdeförändring 2,5 (8,4) procent. Värdeförändringen beror dels på driftnettoförändringen som en följd av förändrade hyror och driftkostnader, dels på en förskjutning av valt direktavkastningskrav för enskilda fastigheter.

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 2,9 (3,3) procent.

Fastighetsindex

Svenska Bostäder deltar även för 2010 i det index som Svenskt Fastighetsindex driver tillsammans med Investment Property Databank, IPD, där ett antal allmännyttiga bostadsföretag ingår. Företaget lämnar underlag under februari 2011. 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 fem procent. Kalkylen ger ledning i bedömningen av vilka utgifter som har långsiktigt ekonomiskt värde, och vilka som bör kostnadsföras i den löpande driftbudgeten.

Redovisning i balansräkningen

Svenska Bostäder redovisar enligt gällande redovisningsregler fastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för årliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Årets nedskrivningar

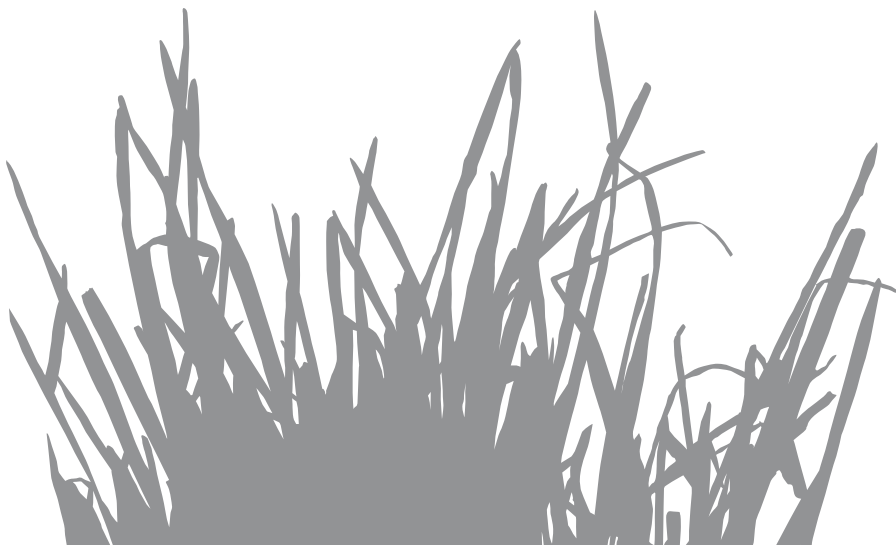
Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning i resultaträkningen.

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Återföring av nedskrivningar

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

Inga återföringar har gjorts under året.



BERÄKNADE VERKLIGA VÄRDEN OCH ÖVERVÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETSBESTÅNDET I FÖRVALTNING 2010-12-31, MKR

	Verkligt värde	Taxeringsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Övervärdeförändring
AO Järva	3 983,8	3 551,1	1 312,3	2 671,5	174,9
AO Västerort	7 023,7	5 976,0	2 251,2	4 772,5	251,2
AO Kärrtorp	5 108,8	3 678,5	1 975,3	3 133,5	275,2
AO Sydväst	4 824,2	3 933,6	1 687,8	3 136,4	275,3
AO Innerstaden	8 585,8	7 266,5	2 726,7	5 859,1	477,4
AO Stadsholmen	4 562,7	3 388,8	788,9	3 773,8	145,0
AO Vällingby City	2 360,4	1 500,6	1 841,6	518,9	181,7
Totalt	36 449,4	29 295,1	12 583,9	23 865,6	1 780,7

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej gått över i förvaltning per 2010-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Pågående projektportfölj	1 288,0	0,0	1 288,0	0	0
Totalt	37 737,4	29 295,1	13 871,9	23 865,6	1 780,7

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.

FASTIGHETSBESTÅNDET I FÖRVALTNING 2010-12-31, EXKL PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Kr/m ²	Totalt	AO Järva	AO Västerort	AO Kärrtorp	AO Sydväst	AO Innerstaden	AO Stads-holmen	AO Vällingby C Kommersiella
Fastighetsskötsel och reparationer	162	170	152	135	135	167	223	217
Uppvärmning	125	130	147	134	133	113	116	28
Övrig mediaförsörjning (el, vatten samt sophämtning)	72	85	59	67	61	74	72	113
Planerat underhåll och hyresgästanpassning	290	347	221	252	380	226	436	124
Fastighetsadministration	113	156	81	88	94	83	113	301
Hyresbortfall och skadestånd	7	8	5	4	5	6	6	29
Försäkringar	6	7	6	4	6	4	9	3
Fastighetsskatt	31	22	22	24	18	33	63	109
Tomträttsavgäld	50	24	32	39	45	85	110	71
Total drift- och underhållskostnad	856	949	725	747	877	791	1 148	995
Intäkter relaterade till fastighetens drift	1 037	804	1 052	985	937	1 204	1 297	1 365
Driftnetto	181	-145	327	238	60	413	149	370
Central administration, ej fördelad på fastighet ¹⁾	51	51	51	51	51	51	51	51
Bostadslägenheter, antal	28 419	5 454	7 323	3 852	5 644	4 515	1 631	0
Bostadslägenheter, yta m ²	1 907 375	381 684	471 075	261 502	403 119	279 646	110 349	0
Lokaler, yta m ²	509 905	60 981	44 040	73 649	24 063	84 459	88 231	134 482
Andel av, %								
Kostnader/Intäkter	83	118	69	76	94	66	89	73
Central administration – andel av intäkter	4,9	6,3	4,8	5,1	5,4	4,2	3,9	3,7
Värden, per m²								
Bedömt värde	15 079	9 000	13 635	15 243	11 293	23 581	22 976	17 552
Bokfört värde	5 206	2 965	4 370	5 894	3 951	7 489	3 973	13 694
Övervärden	9 873	5 604	8 606	8 978	7 157	16 092	18 550	3 858
Tax värde	12 060	8 022	11 601	10 976	9 208	19 562	17 065	11 158

1) Central administration omfattar, VD och dess stab, styrelse, revision, marknadsföring samt centrala kansliet för IT- och ekonomichef, personalchef, teknikchef, finansfunktion, totalt 89 mkr. Omstrukturerings- och pensionskostnader uppgår till 33 mkr. Totalt 122 mkr ej fördelade på fastighet. Tabellen exkluderar dotterbolaget IT-BO, fastigheter sålda under 2010 samt pågående nyproduktion.

JÄMFÖRD KOSTNAD, KR/M²

	2010	2009
Normalanpassad långsiktig kostnad	435	435
Svenska Bostäders faktiska kostnad	856	825

AVKASTNINGSKRAV, RESTVÄRDE, PÅ FASTIGHETSBESTÅNDET I FÖRVALTNING 2010-12-31, %

		2010	2009
Värdeområde A	Inom tullarna, Södra Hammarbyhamnen, del av Liljeholmen	3,00–4,75	3,00–4,75
Värdeområde B	Hammarbyhöjden, Björkhagen, Enskededalen, Johanneshov, Blackeberg, Kärrtorp	3,50–5,00	3,50–5,00
Värdeområde C	Vällingby, Skärholmen, Hässelby	4,25–7,75	4,25–7,75
Värdeområde D	Rinkeby, Tensta, Husby, Akalla	4,50–8,50	4,50–8,50

Se fastighetsförteckningen var respektive fastighet har för värdeområde.

TOTALAVKASTNING 2010, MKR

	Driftnetto, exkl central adm, 2010	Ränte- bidrag 2010	Investe- ringar 2010	Verkligt värde 10-12-31	Direktav- kastning, %	Värdeför- ändring, %	Totalav- kastning, %
AO Järva	-63,9	0,8	121,2	3 983,8	-1,8	1,4	-0,4
AO Västerort	168,9	1,4	151,1	7 023,7	2,4	1,5	3,9
AO Kärrtorp	79,5	1,5	119,5	5 108,8	0,8	1,9	2,7
AO Sydväst	25,4	1,4	212,1	4 824,2	0,5	1,4	1,9
AO Innerstaden	150,1	1,3	238,5	8 585,8	1,8	2,9	4,7
AO Stadsholmen	29,8	0,1	24,7	4 562,7	0,5	2,7	3,2
AO Vällingby City	49,7	0,0	25,5	2 360,4	0,8	7,2	8,0
Totalt	439,5	6,5	892,6	36 449,4	1,1	2,5	3,6

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej gått över i förvaltning per 2010-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Pågående projektportfölj	0,0	0,0	520,6	1 288,0			
Driftnetto för fastigheter som sålts under året	45,0	0,0	0,0	0,0			
Dotterbolaget IT-BO	-20,3	0,0	63,9	0,0			
Central administration	-122,5	0,0	6,0	0,0			
Totalt	341,7	6,6	1 483,1	37 737,4			

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 2010-12-31, MKR

	Hyesintäkter	Drift. adm och underhåll	Tomträtts- avgälder	Fastig- hetsskatt	Driftnetto	Bokfört värde, %	Direktav- kastning, %
AO Järva	355,8	399,5	10,4	9,8	-63,9	1 312,3	-5,3
AO Västerort	541,8	344,8	16,7	11,4	168,9	2 251,2	7,1
AO Kärrtorp	330,0	229,4	13,2	7,9	79,5	1 975,3	3,4
AO Sydväst	400,2	348,1	19,0	7,7	25,4	1 687,8	1,2
AO Innerstaden	438,5	245,4	30,9	12,1	150,1	2 726,7	5,3
AO Stadsholmen	257,6	193,4	21,9	12,5	29,8	788,9	3,0
AO Vällingby City	183,6	109,7	9,5	14,7	49,7	1 841,6	1,0
Totalt	2 507,5	1 870,3	121,6	76,1	439,5	12 583,9	2,9

Tabellen exkluderar nybyggnadsprojekt som ej fasat in i förvaltning per 2010-12-31, samt central administration och dotterbolaget IT-BO.

Pågående projektportfölj	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 288,0	
Fastigheter som sålts under året	124,5	70,3	6,4	2,8	45,0	0,0	
Dotterbolaget IT-BO	10,7	31,0	0,0	0,0	-20,3	0,0	
Central administration och förändring pensionsskuld	0,0	122,5	0,0	0,0	-122,5	0,0	
Totalt	2 642,7	2 094,1	128,0	78,9	341,7	13 871,9	

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 centrala kansli för IT- och ekonomichef, personalchef, teknikchef, finansfunktion. Totalt 103 mkr.

Finansiering

Året har präglats av stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar, men också ett stort utflöde på grund av stora investeringsvolym. Svenska Bostäder var vid årets utgång skuldfria och hade ett visst placeringsbehov. Snitträntan för checkkrediten minskade med 0,03 procentenheter och var vid årets utgång 3,76 procent. Räntekostnaderna uppgick till 44 mkr, en minskning med 171 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

Svensk ekonomi utvecklas starkt. Tillväxten blev högre än väntat under 2010 och arbetsmarknaden förbättras stadigt. Högre elpriser och råvarupriser driver tillfälligt upp inflationen, men det underliggande inflationstrycket är i dagsläget lågt. Inflationstrycket väntas stiga i takt med att konjunkturen stärks. För att stabilisera inflationen nära målet på 2 procent och undvika ett för högt resursutnyttjande, behöver reporäntan gradvis höjas. Under 2010 höjde Riksbanken reporäntan vid fyra olika tillfällen med totalt 1,00 procentenheter, från 0,25 procent till 1,25 procent. Tre månaders stibor har under året ökat från 0,48 procent till 1,90 procent. Statsobligationer på 5 år ligger på ungefär samma nivå nu som i början på året, cirka 2,80 procent.

Låneportfölj

Vid årsskiftet var bolaget skuldfritt och ett visst placeringsbehov förelåg. Det totala placeringsbehovet uppgick till 268 mkr. Vid förra årsskiftet uppgick låneskulden till 3 102 mkr. Förändringen beror främst på stora inflöden vid försäljning till bostadsrättsföreningar. All upplåning eller placering sker via checkkonto kopplat till stadens koncernkontostruktur. Bolaget har en outnyttjad kreditram för 2010 om 8,0 mdkr.

Belåningsgrad

Vid utgången av året var den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna 0 (24) procent, i förhållande till taxeringsvärde 0 (12) procent och i förhållande till bedömda marknadsvärdet 0 (8) procent.

Soliditeten

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 88 (67) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 36,4 (38,4) mdkr var den justerade soliditeten 79 (71) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 170 mkr under året och uppgick till 32 (202) mkr.

Räntekostnaderna uppgick till 44 (215) mkr, vilket motsvarar 18 (67) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. En lägre kapitalskuld och något lägre snittränta förklarar den positiva utvecklingen. Räntebidragen uppgick till 6 (6) mkr, vilket motsvarar 2 (2) kr per kvadratmeter vägd bostadsyta. Räntebidragen kommer att fasas ut för att vara helt borta 2012.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar minskade till -3 708 (-4 872) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 3 739 (4 916) mkr.

Vid utgången av året uppgick likvida medel till 268 (0,1) mkr. Därtill ska läggas en outnyttjad kreditram motsvarande 8 000 (7 398) mkr. Förändringen mot 2009 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.

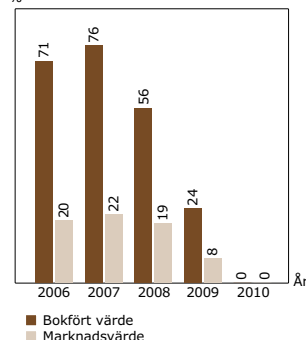
Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 3 595 (4 309) mkr vid årets utgång.

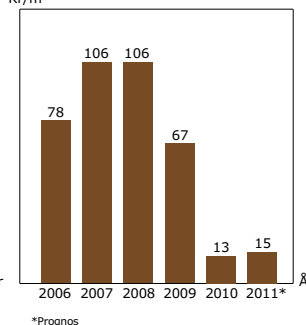
KAPITALSTRUKTUR, MKR

31 december	2010	2009
Icke räntebärande skulder	1 774	1 902
Räntebärande skulder	0	3 102
Eget kapital	12 813	10 131
Summa skulder och eget kapital	14 587	15 135

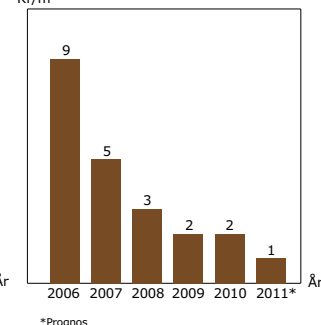
% BELÅNINGSGRAD



Kr/m² FINANSNETTO



Kr/m² RÄNTEBIDRAG





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.

I Stockholm råder en stabil hyresmarknad. Alla Svenska Bostäders lägenheter är uthyrda och vakansgraden för lokaler ligger på en för branschen låg nivå. Detta ger sammantaget en låg rörelserisk för bolaget.

Bolagets risker kan delas in i fyra olika klasser: strategisk, operativ, finansiell och extern risk. Bolagets strategiska inriktning innebär 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 i en skala 1–5 där 1 betyder låg risk (gul) och 5 hög risk (röd).

Strategiska risker

Bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Stockholm har återhämtat sig snabbt och bostadspriserna fortsätter att stiga. Inflyttningen till Stockholm och regionen ökar kraftigt år efter år och hyresmarknaden är att betrakta som stabil. 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 2011 och åren framåt bedöms som låg.

LÅG  HÖG

Nyproduktion

Bolaget har haft svårt att nå upp till planerade volymer av nyproduktion, främst på grund av uppskjutna planer och överklaganden. För att nå nyproduktionsmålen de närmaste åren krävs fler markanvisningar, sannolikt kompletterat med fastighetsförvärv. Bostadsmarknadens återhämtning och stigande bostadspriser gör att byggföretagens intresse för produktion av bostadsrätter ökar. Risken för stigande byggkostnader i relation till möjliga hyresnivåer för hyresrätten ökar påtagligt.

Sammantaget bedöms risken för stigande byggkostnader i relation till hyresnivån som mellan-hög.

LÅG  HÖG

Hyresutveckling

Bostadshyrorna står för 77 procent av Svenska Bostäders totala hyresintäkter. Lokalhyrorna svara för 21 procent och är generellt mer konjunkturberoende. Vakansgraden för lokaler beräknas sjunka något under 2011 och hyresnivån stiga som en följd av det bättre konjunkturläget. Detta gäller framför allt lokaler i attraktiva lägen.

Detta sammantaget ger en bedömning av risken som låg mellan för en otillräcklig hyresutveckling i framtiden.

LÅG  HÖG

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 procent. Uthyrningsläget är mycket gott och eventuella vakanser samt hyresbortfall beräknas ligga fortsatt lågt under de kommande åren. Sammantaget bedöms risken som låg.

LÅG  HÖG

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 kunna genomföra planerade åtgärder under en 10-årsperiod. Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm ger stöd för det som bolaget bedömt som nödvändigt. Sammantaget bedöms risken att organisationen kan bli en trång sektor med tanke på den stora volymen som kontrollerad till medel.

LÅG  HÖG

IT-Säkerhet

Genom det avtal som Stockholms stad tecknat med Volvo IT, har Svenska Bostäder numera sin IT-drift hos Volvo IT i Göteborg. Flytten till Volvo IT innebär många förändringar som måste avspeglas i kontinuitetsplaneringen. Under 2010 har nya riskanalyser och kontinuitetsplaner tagits fram. 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 risk som avstån-

det innebär. Sammantaget bedöms risken för kommunikationsavbrott som 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 som mellan.



Miljö

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 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. Svenska Bostäders ambitionsnivå är dock hög inom miljöområdet, vilket avspeglar sig i utvecklingen av fastighetsdriften, i den påbörjade upprustningen av beståndet och i utförandet av bolagets nyproduktion. Vi bedömer risken för negativ miljöpåverkan som kontrollerad till medel.



Finansiella risker

Kapitalbehov och ränteutveckling

Lånevolymen har minskat kraftigt under 2010 och i slutet på året finns ett mindre placeringsbehov. 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 stora framtida investeringsbehov, cirka 2–2,5 mdkr per år. Räntekostnaden är normalt 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 kopior 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 om-sätts mer frekvent.

Durationen för kommunkoncernens nettoskuldportfölj uppgick till 1,02 år. Kommunkoncernens målduration för 2010 är 1,5 år med en tillåten avvikelse på +/- 0,3 år. Detsamma gäller för bolaget. Sammantaget bedöms risken för problem med att finansiera behovet av kapital samt kostnaden för densamma som låg-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. Sammantaget bedöms risken som medel.



Känslighetsanalys

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

PROGNOS FÖR PORTFÖLJENS UTVECKLING 2011–2015, MKR, RÄNTELÅGE 2011-01-01

	2011	2012	2013	2014	2015
Räntekostnader	35	121	225	325	425
Räntebidrag	3	2	1	1	1
Netto	32	119	224	324	424
Ränta +1 % enhet	7	29	51	73	96
Ränta -1 % enhet	-7	-29	-51	-73	-96

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Resultat, mkr
Hyresnivå bostäder	1 %	22
Hyresnivå lokaler ¹⁾	1 %	1
Vakansgrad bostäder	0,1 %-enhet	2
Vakansgrad lokaler ¹⁾	1 %-enhet	1
Vakansgrad bilplatser	1 %-enhet	1
Driftkostnader	1 %	11
Underhållskostnader	1 %	7
Kommunal avgift bostäder	100 kr/lgh	2
Fastighetsskatt lokaler	0,1 %-enhet	3
Räntenivå ²⁾	1 %-enhet	7

1) Kontrakt som förfaller 2011 2) Räntekänslighet 1 år

Prognos 2011

En fortsatt hög ambitionsnivå avseende underhålls- och ombyggnadsarbeten kommer att vara en viktig del i bolagets strategi för 2011. De ekonomiska möjligheterna att rusta våra fastigheter är mycket goda efter de senaste årens fastighetsförsäljningar. Insatserna kommer i likhet med 2010 att vara stora i hela beståndet, men det är framförallt i områdena kring Järfältet som omfattningen ökar jämfört med 2010. Fokus kommer också att ligga på att fortsätta att utveckla och effektivisera förvaltning och administration genom ett gemensamt och enhetligt arbetssätt. Antalet medarbetare kommer att minska under 2011 i linje med redan fattade beslut.

Fastighetsbeståndet

De senaste årens mycket omfattande försäljningar av fastigheter till bostadsrätt kommer att dämpas kraftigt under 2011. Stockholms stad har fattat beslut om att inga nya intresseanmälningar för ombildning kan lämnas in avseende fastigheter i innerstaden och vissa närförorter. Under 2010 såldes 3 398 lägenheter, med en reavinster på 3 883 mkr. Vid årsskiftet 2010–2011 var 8 fastigheter med ytterligare drygt 400 lägenheter erbjudna till försäljning. Ytterligare intresseanmälningar kan tillkomma i ytterområdena. Vissa reavinster är alltså sannolika även under 2011.

Nyproduktion av bostäder kommer att fortsätta att vara ett viktigt mål för bolaget. Under 2010 har Svenska Bostäder påbörjat nyproduktion av 325 lägenheter. Prognosen för 2011 ligger för närvarande på 320 lägenheter.

Hyresintäkter

Efterfrågan på hyreslägenheter kommer att fortsätta att vara hög under 2011. Från den 1 januari 2011 gäller en ny lagstiftning beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning. Företagen ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll försvinner. I nuläget pågår hyresförhandlingar om 2011 års hyror med den nya lagstiftningen som bas, varför bedömningen av intäktsutvecklingen är svår att göra.

Utvecklingen av lokalhyresintäkterna bedöms som relativt stabil under 2011.

Bolaget överlåter successivt driften av garageanläggningar till Stockholms Stads Parkering. Under 2010 överläts 9 anläggningar och detta arbete kommer att fortsätta under 2011.

Driftkostnader

Bolagets största driftkostnadspost är fjärrvärmekostnaderna. Fjärrvärmesaxen bedöms stiga med cirka 3,5 procent under 2011. Samtidigt minskar företagets energiförbrukning genom investeringar och andra åtgärder. I övrigt bedöms pris- och löneutvecklingen bli måttlig under 2011.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och administration bedöms minska något jämfört med 2010.

Underhåll

Underhållskostnaderna bedöms öka något under 2011 och väntas uppgå till 750 mkr jämfört med en redan hög nivå för 2010. Detta motsvarar en underhållskostnad på över 300 kr/kvm. Ett långsiktigt åtgärdsprogram bedrivs som en del av stadens sats-

ning Stimulans för Stockholm. Underhållsnivån lyfts generellt och extra satsningar görs på upprustning av fasader, installationer, energiåtgärder samt gårdar. Bolaget har under 2010 också tagit fram ett ambitiöst program för inre lägenhetsunderhåll, vilket kommer att leda till högre underhållskostnader jämfört med 2010. Satsningar på yttre och inre underhåll bedöms leda till lägre driftkostnader, lägre energianvändning och ökad kundnöjdhet på sikt.

Investeringar

Investeringsvolymen bedöms öka kraftigt under 2011 och uppgå till cirka 2,1 mdkr att jämföra med cirka 1,5 mdkr under 2010. Både investeringar i nyproduktion och ombyggnader kommer att öka. Inom ramen för Järvalyftet kommer drygt 500 mkr att satsas på ett antal större upprustningsprojekt.

Fastighetsskatt

Under 2011 indexhöjs fastighetsavgiften per bostadslägenhet från 1 277 kronor till 1 302 kronor per år. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet steg med 12 procent under 2010 enligt den fastighetstaxering som då genomfördes. Den högre skatten övervältras i stor utsträckning på lokalhyresgästen.

Finansiella poster

Finansnettot har under 2010 kraftigt förbättrats i linje med genomförda fastighetsförsäljningar. Under den senare delen av 2010 var bolaget tidvis skuldfritt. Under 2011 kommer upplåningen åter att öka i linje med det omfattande investeringsprogrammet. Finansnettot bedöms uppgå till cirka 35 mkr för 2011. Snitträntan på checkkrediten bedöms ligga runt 3 procent, vilket är något lägre än under 2010.

Resultatprognos

Bolagets resultatprognos för 2011 avseende det operativa resultatet är -150 mkr. Detta är i linje med ägarens resultatkrav, där hänsyn tagits till åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Utöver detta bedöms vissa reavinster vid försäljning av fastigheter till bostadsrätt tillkomma, men på en betydligt lägre nivå än 2010.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PROGNOSEN 2011

	Mkr
Hyresintäkter	2 566
Övriga förvaltningsintäkter	65
Nettoomsättning	2 631
Fastighetskostnader	
Drift	-1 344
Underhåll	-750
Tomträttsavgälder	-119
Fastighetsskatt/avgift	-77
Summa Fastighetskostnader	-2 290
Driftnetto	342
Av- och nedskrivningar	-455
Bruttoresultat	-114
Finansnetto	-36
Resultat efter finansiella poster	-150



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	6 317 194 114
Årets resultat	2 532 165 266
Summa	8 849 359 380

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	23 914 000
I ny räkning balanseras	8 825 445 380
Summa	8 849 359 380

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 0,22 procent av moderbolagets egna kapital och 0,19 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.

