

INNEHÅLL

Sid

Sammanfattning och nyckeltal	1
VD har ordet	2
Affärsidé, mål och strategier	4
MARKNAD	
Hyresgäster och service.....	6
Bostadsmarknad	10
Marknadsområde Västerort.....	14
Marknadsområde Innerstaden	16
Marknadsområde Sydöst	18
Marknadsområde Sydväst.....	20
Lokalmarknad	22
VERKSAMHET	
Fastighetsbestånd.....	26
Fastighetsutveckling.....	28
Fastigheternas värde	36
Finansiering	40
Miljöredovisning	42
Organisation och medarbetare.....	46
Bolagsstyrning	50
Möjligheter och risker.....	54
Prognos	56
EKONOMISK REDOVISNING	
Förvaltningsberättelse	58
Resultaträkningar	60
Kommentarer till resultaträkningarna	61
Balansräkningar.....	62
Kommentarer till balansräkningarna	62
Kassaflödesanalyser	64
Kommentarer till kassaflödesanalyserna	64
Tilläggsupplysningar.....	65
Noter	66
Förslag till vinstdisposition	70
Revisionsberättelse och granskningsrapport.....	71
Femårsöversikt	72

Detta är Stockholmshem

STOCKHOLMSHEM är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor 50 000 personer, lika många som i en mellanstor svensk stad, eller 6 procent av alla stockholmare.

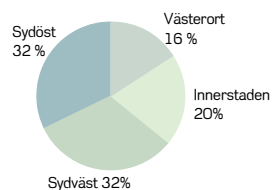
Stockholmshem bildades 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i huvudstadens utbyggnad och framväxt. I mer än sjuttio år har vi skapat nya kvarter och hem åt nya och gamla stockholmare.

Verksamheten har genom åren renodlats mot förvaltning och uthyrning av bostäder. De kommersiella lokalerna består idag främst av mindre lokaler i de egna bostadsområdena.

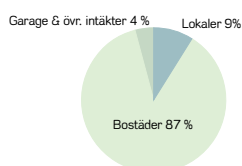
Fastighetsbeståndet omfattar 410 fastigheter med cirka 27 000 bostäder och närmare 3 400 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till närmare 1,7 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till 330 000 kvadratmeter.

Årsomsättningen är 1,9 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 27 miljarder kronor och det bokförda värdet 11,1. Antalet anställda är 288. Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bostädernas läge 2009



Årsomsättning 1,9 mdkr



Sammanfattning och nyckeltal

Året 2009

Resultatet efter finansnetto uppgick till -65 (176) mnkr exklusive realisationsvinster, som var 2 171 mnkr.

Underhåll och upprustning uppgick totalt till 600 mnkr, varav 257 mnkr var en förstärkning till följd av Stockholms stads satsning "Stimulans för Stockholm" för att dämpa effekterna av lågkonjunkturen.

Nyproduktionen omfattade 291 färdigställda och 572 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes den 1 januari med 2,11-3,00 procent, vilket i genomsnitt motsvarade 2,64 procent.

2 212 lägenheter i totalt 36 fastigheter ombildades till bostadsrätter.

Beståndsförsäljning av 580 lägenheter i Blackeberg till Primula byggnads AB.

Fastighetsförvärven bestod av både bostadsfastigheter, pågående bostadsprojekt samt marktillskott för bostadsproduktion och uppgick till närmare 482 mnkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 827 (319) mnkr.

Femårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, mnkr	1 908	2 009	1 993	1 910	1 904
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 118	2 786	444	183	188
Realisationsvinster, mnkr	2 171	2 610	278	34	6
Eget kapital, mnkr	7 374	5 744	3 690	3 378	3 253
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	26 956	29 291	33 600	29 014	26 571
Bokfört värde fastigheter, mnkr	11 060	10 433	10 573	9 721	9 445
Investeringar, mnkr	1 524	1 405	1 314	1 194	944
Direktavkastning exkl central adm, %	3,9	7,4	7,2	6,9	7,3
Synlig soliditet, %	59,5	48,0	29,7	29,8	31,7
Avkastning totalt kapital, %	19,5	24,9	6,1	3,7	3,9
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Medelantal anställda	307	306	323	333	336
Antal lägenheter	26 995	29 237	32 082	31 221	30 850

Definitioner se Femårsöversikt sid 72

Utblick 2010

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt bedöms uppgå till 0 mnkr exklusive realisationsvinster.

Underhåll och upprustning förstärks med 400 mnkr även år 2010 och många åtgärder för att öka trygghet och förbättra energieffektivitet planeras. Även under 2010 genomförs ett stort antal stambyten.

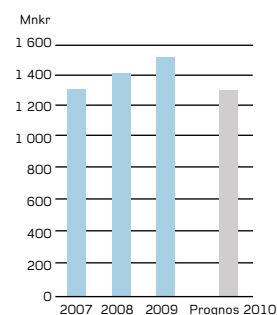
Nyproduktionen bedöms omfatta cirka 200 färdigställda och drygt 1 000 pågående lägenheter, varav cirka 660 påbörjas 2010.

Bostadshyrorna höjs den 1 april med 1,15-2,97 procent, vilket i genomsnitt motsvarar 2,06 procent. Två-årsavtalet från 2009 som skulle ha gett en höjning från årsskiftet 2010 på i snitt 2,16 procent omförhandlades.

Intresseanmälningarna för bostadsrättsombildning uppgick till 4 205 lägenheter vid årsskiftet 2009/2010. Samtliga beräknas kunna behandlas 2010.

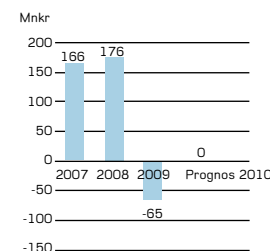
Energideklarationer av fastigheterna beräknas slutföras.

INVESTERINGAR

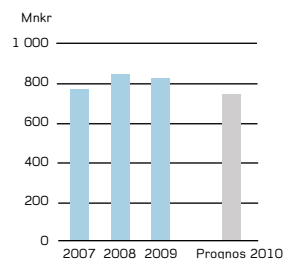


Kommentarer till prognosuppgifter se Prognosavsnitt sid 56

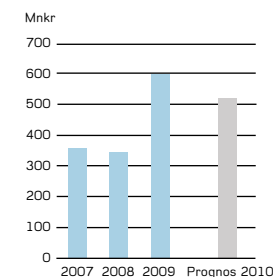
RESULTAT EFTER FINANSNETTO EXKL REAVINSTER



DRIFTKOSTNAD



UNDERHÅLLSKOSTNAD



VD har ordet

”Hyresgästerna ska kunna lita på att det är ett bra miljöval att bo hos Stockholmshem.”

Visionen är inom räckhåll

Snart har jag arbetat i ett år som VD för Stockholmshem. Det är svårt att inte imponeras av bolagets långa historia och det stora yrkeskunnandet som finns i organisationen. Det är också tydligt att Stockholmshem har haft och kommer att ha en mycket viktig roll på landets mest spännande bostadsmarknad.

Visionen för bolaget är att vara det bästa alternativet för hyresgäster, ägare och medarbetare och min uppfattning är att denna vision är inom räckhåll. Det finns tydliga paralleller med Stockholms stads långsiktiga ambitioner om ett Stockholm i världsklass. Gemensamt för dessa visioner är att de ställer krav på vår förmåga att vidareutveckla vår verksamhet för att möta framtidens utmaningar.

Ett år med två ansikten

Året inleddes i samma osäkra marknadsläge som 2008 avslutades. Finansieringskris, höjda räntor och fallande bostadspriser ledde till att många bostadsrättsproducenter fortsatte att lägga nyproduktioner på is. Arbetet med ombildning till bostadsrätter i stadens tre bostadsföretag låg fortfarande nere. Inga nya priser sattes och de föreningar som fått köperbjudande fick förlängd betänketid.

Riksbankens kraftiga räntesänkningar under våren stimulerade dock en oväntat snabb återhämtning under senare delen av året. Allmännyttans bostadsrättsombildningar ökade igen och mot slutet av året steg bostadspriserna till nivåer motsvarande före krisen.

Efterfrågan på hyresrätter var fortsatt hög under hela året, vilket bland annat hänger samman med en mycket hög inflyttning till Stockholms stad.

En mängd fastighetsaffärer

Stockholmshems bestånd omvandlades i hög takt i slutet av året. Många hyresgäster utnyttjade möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt och sammantaget såldes över 2 100 lägenheter i både inner- och ytterstaden till bostadsrättsföreningar.

Samtidigt kunde vi i finanskrisens spår öka byggandet av nya bostäder för stockholmarna. Under 2009 skedde en rad förvärv av nyproduktionsprojekt och Stockholmshem har härigenom ökat sin volym med närmare 700 lägenheter. Till exempel fick vi genom förvärv från JM AB en chans att bidra till den spännande stadsutvecklingen på nordvästra Kungsholmen och öka vår produktion i Årstadal och Räcksta.

Våra omfattande köp bidrog också till att andelen byggstartade hyresrätter för första gången på många år blev högre än andelen bostadsrätter. Tre fjärdedelar av de bostäder som startades i Stockholm under året var hyreslägenheter. Förhållandet har ofta varit det motsatta.

Hyresgästerna gav oss goda betyg

Under året genomfördes den tredje stora undersökningen av hur hyresgästerna upplever sitt boende och vår service. Därmed har alla våra hyresgäster givits möjlighet att sätta betyg på oss som hyresvärd.

Resultaten är precis som tidigare till största delen glädjande. Nästintill alla kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd och nio av

VD Ingela Lindh vid Stockholmshems pelletspanna i Västertorp, som värmer upp områdets lägenheter med miljövänligt biobränsle.



tio hyresgäster trivs i sitt bostadsområde. Stockholms hem är ett av de företag som får högst betyg för servicen till hyresgästerna, till exempel i kategorin ”ge hjälp när det behövs”.

Kundundersökningen ger oss som arbetar på Stockholms hem anledning att sträcka på oss, men den är naturligtvis även ett värdefullt underlag för att utveckla verksamheten både på kort sikt och i ett lite längre perspektiv. Bland annat tycker våra hyresgäster att vi kan bli ännu bättre när det gäller städningen i fastigheterna.

Fokus på ytterstadens utveckling

Drygt 60 procent av våra bostäder ligger i ytterstaden. Stockholms hem har således en självklar roll i stadens gemensamma arbete med att främja en positiv utveckling i stadsdelarna på Järvafältet och i Söderort.

Den särskilda satsningen på sex utvalda bostadsområden fortsatte och många extra insatser blev verkliga, till exempel trygghetsåtgärder i form av fler mötesplatser och ökat lokalt samarbete med skolor. Under hösten genomfördes en översyn av arbetssätt och organisation inom denna särskilda satsning. Min förhoppning är att vi därmed ska lyckas få ännu fler positiva effekter av de resurser som vi lägger ner.

Kraftsamling för mer underhåll och ökad nyproduktion

Det för bolaget enskilt viktigaste politiska beslutet under året var åtgärds paketet ”Stimulans för Stockholm” 2009-2013. Syftet med satsningen är att möta den kraftiga nedgången i ekonomin och för Stockholms hems del innebar detta en kraftig utökning av underhållsinsatser tillsammans med en ökning av nybyggnadsmålen från 375 till 625 lägenheter per år. Utfallet blev 414 påbörjade lägenheter, men i planen för 2010 återfinns projekt med runt 660 lägenheter.

Huvudinriktningen för det utökade underhållet var att öka tryggheten i bostadsområdena och förbättra energieffektiviteten. Förutom ett

ökat antal stambyten innebar det åtgärder som nya säkrare låssystem, utbyte av gamla värmeledningar, isolering av vindar med mera.

Åtgärderna kunde genomföras med mycket kort uppstartstid tack vare en imponerande kraftsamling inom bolaget.

En väl fungerande organisation med nöjda medarbetare

Många på Stockholms hem har arbetat länge på företaget och vi fick i årets medarbetarundersökning ett av de högsta betygen av samtliga förvaltningar och bolag i Stockholms stad. Samtidigt sker en förnying och en spännande utveckling av arbetsformer i organisationen. De närmaste åren kommer det att vara lika viktigt att ta tillvara kunskaperna hos de äldre medarbetarna som att attrahera ny kompetent personal.

Balanserad ekonomi och stora realisationsvinster

Stockholms hem gjorde ett förväntat negativt resultat efter finansnetto på -65 miljoner kronor, exklusive reavinst, då många underhållsåtgärder tidigare lades inom ”Stimulans för Stockholm”. De omfattande försäljningarna innebar samtidigt stora realisationsvinster som ökade soliditeten ytterligare.

Hyrorna höjdes med i genomsnitt 2,64 procent, men denna nivå motsvarar inte prisutvecklingen inom en rad viktiga områden som el, energi och avfall. De extremt låga räntorna 2009 påverkade inte bolagets ekonomi i någon större utsträckning eftersom bindningstiderna i Stockholms hems låneportfölj enligt stadens finanspolicy inte får understiga ett år. Utmaningen är att effektivisera verksamheten och samtidigt behålla en hög service-nivå.

Utblick 2010

Stockholms befolkning fortsätter av allt att döma att öka kraftigt de närmaste åren, bland annat mot bakgrund av att många söker sig till storstäderna när arbetslösheten i landet stiger. Det är heller inte

mycket som talar för en minskning av efterfrågan på hyreslägenheter i det befintliga beståndet eller i de nybyggda bostadshusen.

Även under 2010 kommer utvecklingen av Stockholms hems fastighetsbestånd att stå i fokus. Försäljningarna till bostadsrättsföreningar fortsätter och arbetet för att hålla en hög takt i nyproduktionen har även nästa år mycket hög prioritet. Möjligheten att köpa färdiga projekt tycks dock vara starkt begränsad och det är angeläget med en fortlöpande samverkan med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret om nya projektidéer och förslag.

Vid halvårsskiftet väntas riksdagen besluta om en ny lag för de allmännyttiga bostadsbolagen. Lagförslaget innebär bland annat att krav på marknadsmässig avkastning och att allmännyttans hyror inte längre ska vara normerande på hyresmarknaden.

Samtidigt fortsätter vi tillsammans med Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och stadens övriga två bostadsföretag det lokala arbetet för en reformerad hyressättning, den så kallade Stockholmsmodellen. Syftet är att stärka hyresrätten genom att låta lägenheternas och fastigheternas standard samt läge få större genomslag på hyran än byggår som är den viktigaste faktorn idag.

Även om risken för tomma lägenheter idag är liten, finns all anledning att fundera över hur vi kan behålla en god service och hålla en långsiktigt hög status på lägenheter och fastigheter.

Andra viktiga utvecklingsfrågor under nästa år är satsningarna på ökad trygghet och attraktivitet i ytterstaden. Dialogen med hyresgästerna på Järvafältet följs upp under våren och nya dialogdagar kommer att hållas i Rågsved och Hökarängen inom ramen för Söderorts visionen.

Arbetet med att ytterligare effektivisera energianvändningen inom beståndet och minska vår klimatpåverkan fortsätter också. Det handlar dels om att genomföra en mängd åtgärder, alltifrån att installera en ny pelletspanna för uppvärmning av

ett helt bostadsområde till att montera ett snålspolande munstycke på en kökskran. Men det gäller också att bli bättre på att följa upp vår påverkan och förbrukning.

Boendet står för en väsentlig del av samhällets samlade koldioxidutsläpp och vi har ett självklart ansvar att minska vår andel. Det har även våra hyresgäster genom sina val i vardagen, men de ska samtidigt kunna lita på att det är ett bra miljöval att bo hos Stockholms hem.

Min uppfattning är att Stockholms hem har goda förutsättningar att ta sig an dessa och andra utmaningar. Om vi lyckas, bidrar vi till en väl fungerande bostadsmarknad där hyresrätten är ett attraktivt alternativ för många stockholmare.

Ingela Lindh

Februari 2010

Affärsidé, mål och strategier

Långsiktiga mål ger underlag för satsningar

Vision och affärsidé

StockholmsHems affärsidé är att:

- Äga och hyra ut bostäder i Stockholm.
- Skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas.
- Förvalta och utveckla fastigheterna så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.

Visionen är att StockholmsHems verksamhet ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi. Inriktningen är att som hyresvärd vara det bästa alternativet för bostadshyresgäster i Stockholm, för ägarna framstå som det bästa bostadsbolaget och som arbetsgivare betraktas som det mest attraktiva företaget inom bostadssektorn.

Ägardirektiv och mål

StockholmsHem ska vara ett finansiellt starkt företag och kännetecknas av stabil långsiktig utveckling med kostnadseffektiv verksamhet. Detta följs upp genom bland annat soliditet, driftkostnadsnivå, avkastning och värdetillväxt.

StockholmsHem ska, i likhet med de andra kommunägda bostadsföretagen i Stockholm, vara en aktiv fastighetsförvaltare. Det innebär att initiera köp och försäljningar såväl som att upprusta och utveckla det egna beståndet. Hyresgästerna ska enligt direktiven från kommunfullmäktige ges möjligheter att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. StockholmsHem ska bistå i dessa ombildningsprocesser.

StockholmsHem ska hålla en hög takt på nyproduktionen. Kommunfull-

mäktige ställer krav på att cirka 2 000 lägenheter ska påbörjas under fyraårsperioden 2007-2010. Målen för företagets nyproduktion har utökats till följd av satsningen "Stimulans för Stockholm". En annan del av denna satsning är att förstärka och tidigarelägga underhåll motsvarande cirka 400 mnkr per år under en femårsperiod. Målen är framför allt att förbättra energieffektiviteten i StockholmsHems fastigheter och öka tryggheten i bostadsområdena.

Ägaren ställer krav på extra insatser i ytterstaden och att alla berörda förvaltningar och bolag deltar i stadens arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen. Detta arbete ligger väl i linje med StockholmsHems långsiktiga satsning på att öka attraktivitet och trygghet i utsatta områden genom extra insatser och en mer skraddarsydd förvaltning.

StockholmsHems icke-finansiella mål speglar att verksamheten ska bedrivas på ett miljövänligt sätt med god kvalitet och med fokus på nöjda kunder och varaktiga hyresgästrelationer. StockholmsHem ska värna om bra service, funktionella lägenheter, väl fungerande bostadsområden och prisvärda hyror. De årliga mätningarna av hyresgästernas nöjdhet är en viktig utgångspunkt för förvaltningen. Satsningarna på energibesparingar och minskad miljöpåverkan ska fortsätta och bolaget ska bidra till förverkligandet av målen i stadens miljöprogram. StockholmsHem ska ha kunniga, motiverade och självständigt arbetande medarbetare, som trivs med sitt arbete.



Strategier

För att uppfylla affärsidén och nå visionen har ett antal övergripande strategier utarbetats.

1. KONCENTRATION PÅ BOSTADSFÄSTIGHETER

Bolagets inriktning ska vara att äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Lokalinnehavet ska inriktas på närservice i bostadsområdena.

2. FORTSATT NYPRODUKTION

Nyproduktionen av hyreslägenheter ska vara hög och möjliggöras med befintlig projektportfölj, anvisningar av byggbar mark samt förvärv av exploateringsobjekt. Rimliga hyror ska eftersträvas. I syfte att minska produktionskostnaderna ska nya entreprenad- och upphandlingsformer prövas samt ytteffektivitet i planlösningar skapas.

3. UTVECKLING AV FASTIGHETSBESTÄNDET

Förvärv, byten och avyttring av fastigheter ska ske på affärsmässiga grunder i syfte att åstadkomma blandade upplåtelseformer i stadsdelarna samt rationella förvaltningsområden. Fastighetsbeståndet ska förädlas och förändras utifrån en långsiktig förvaltning och kundnytta med syfte att skapa tillväxt i värde och avkastning. Hyresgästerna ska ges möjlighet att köpa sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus.

4. HÖG KUNDORIENTERING

Långsiktiga och förtroendefulla hyresgästrelationer ska eftersträvas. Hög ambition, stort engagemang och lyhördhet ska präglar arbetet med att tillgodose hyresgästernas behov. Kundkontakterna ska präglas av respekt och uppriktighet, och utfästelser ska hållas. Generationsväxling av hyresgäster med ändrade krav på service och önskemål om ett mer personligt präglat boende ska uppmärksammas. Hyresgästernas uppfattning om Stockholms hem som hyresvärd ska regelbundet följas upp genom kundenkäter och resultatet ska återkopplas till de boende.

5. KOSTNADSEFFEKTIV OCH LÖNSAM VERKSAMHET MED RIMLIGA HYROR

Kassaflödet ska successivt förbättras genom ökat driftnetto. Driftnettot ska förbättras genom att hyresbortfallet minimeras och kostnader för administration och drift har lägre ökningstakt än hyrorna. Inriktningen är att äga och förvalta sammanhängande och rationella förvaltningsområden, som ger stor driftsfördelar och kostnadseffektiv förvaltning. Bolaget ska eftersträva en jämn investeringstakt i syfte att nå god lönsamhet och kostnadseffektivitet i byggande och förvaltning över tiden.

6. EFFEKTIV ORGANISATION

Organisationen ska ge förutsättningar för hög kundnytta, stort engagemang hos medarbetarna samt effektivt nyttjande av resurser. Organisationen ska vara tydlig med känd beslutsordning, klara ansvarsområden och befogenheter. Egen personal ska prioriteras för nyckelfunktioner kopplat till företagets långsiktiga roll som fastighetsägare samt för det nära hyresgästarbetet. I övrigt kan entreprenörer och konsulter anlitas.

7. NÖJDA MEDARBETARE OCH HÖG KOMPETENS

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska kompetenta och motiverade medarbetare kunna rekryteras och behållas. Medarbetarnas behov och förutsättningar ska tas till vara genom lyhördhet och delaktighet samt med kompetensutveckling och årliga utvecklingssamtal. Medarbetarens uppfattning om arbetsförhållandena ska regelbundet mätas och analyseras som underlag för fortlopande förbättringsåtgärder. Chefer ska aktivt skapa möjligheter för medarbetarnas och företagets utveckling.

8. GOD MILJÖ OCH KVALITET

Verksamheten ska bedrivas på ett miljövänligt sätt och förenligt med en hållbar utveckling. Miljöarbetet

ska bedrivas på ett systematiskt, målinriktat sätt i enlighet med stadens miljöprogram samt miljöledningssystemets rutiner för att nå ständig förbättring. Miljöcertifikatet enligt ISO 14001 ska bibehållas. Det långsiktiga arbetet med energieffektiviseringar och minskad klimatpåverkan är särskilt prioriterat.

9 FORTSATT IT-UTVECKLING

Utvecklingen på IT-området ska fortsätta för att öka tillgänglighet och service för hyresgästen, effektivisera interna processer samt förbättra den externa och interna informationen. IT-säkerheten ska prioriteras och följas upp årligen.

10. ÖPPEN KOMMUNIKATION OCH STARKT VARUMÄRKE

Med öppen, ärlig och tydlig kommunikation ska förtroende skapas hos hyresgäster, medarbetare, ägare, media och andra intressenter.

11 ÖKADE INSATSER I UTVALDA OMRÅDEN

I utvalda områden ska samarbetet med skola, polis, stadsdelsförvaltning, andra hyresvärdar och de boende förstärkas. Satsningen innebär ett engagemang och deltagande som består av såväl ekonomiska som personliga insatser och som syftar till att förbättra tryggheten och skapa en bättre boendemiljö. ■

Finansiella mål (urval)	Utfall 2008	Utfall 2009	Mål 2009	Mål 2010
Direktavkastning	7,4	7,3	3,8	4,2
Driftkostnader, kr/m ²	376	<370	<370	<370
Avkastning totalt kapital ¹⁾ , %	3,8	3,9	0,8	3,0
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 786	2 118	-112	0
Icke-finansiella mål (urval)				
Byggstarter, antal lgh	206	414	625	705
Energibesparing ²⁾ , %	-2	-2	-3	-3
Sjukfrånvaro, %	4,2	4,1	<4	4,0
Medelantal anställda	306	307	288	minska
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	71	72	öka	öka
Customer Scorecard ³⁾				
Nöjda kunder, service, %	-	79,8	81,0	80,0
Nöjda kunder, produkt, %	-	75,9	77,0	76,0
Välrenommerat företag, profil %	-	83,3	92,0	84,0
Prisvärt boende, prisvärdhet %	-	78,1	82,0	79,0

¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster

²⁾ Jämfört med normalår

³⁾ Undersökningen genomfördes inte 2008. Målen för 2010 har justerats på grund av förändringar av enkätens utformning.

Hyresgäster och service

Dialog och utveckling av bostadsområdena

Mål och strategier

Det övergripande målet är att skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Uthyrning, förvaltning och service ska präglas av hög kundorientering med fokus på ett tydligt och konsekvent agerande i mötet med hyresgästerna. Andra viktiga mål handlar om att förbättra attraktiviteten i bostadsområdena och öka valfriheten för hyresgästerna.

Året 2009

Stockholms hem har en dialog med hyresgästerna och mäter fortlöpande hur de ser på sitt boende och företagets service. I årets mätning fick Stockholms hem överlag höga betyg, inte minst när det gäller felanmälan och lägenhetsservice. Undersökningen ger värdefullt underlag för utvecklingen av servicen och fastigheterna.

Under 2009 genomfördes en rad insatser för att öka tryggheten och effektivisera energianvändningen. Många av dessa åtgärder ingick i stadens särskilda satsning "Stimulans för Stockholm". Vidare fick mer än 1 000 hyresgäster i 1950-talshusen nya badrum i samband med stambyten. Den särskilda satsningen på några av Stockholms hems ytterstadsområden fortsatte i samverkan med andra lokala aktörer.

Många har bott länge hos Stockholms hem och hyresgästernas genomsnittsalder ökade något under året.

I de nyproducerade bostäderna var hyresgästerna däremot i regel betydligt yngre. De nya lägenheterna och de förmedlade ungdomsbostäderna gav unga stockholmare möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden.

Utblick 2010

Under kommande år fortsätter Stockholmshem att vidareutveckla servicen för både gamla och nya hyresgäster. Ökad flexibilitet och möjligheter att påverka sitt boende är några av de viktigaste frågorna.

Valfriheten för hyresgästerna ökar i och med sammanslagningen av de tre kommunala bostadsbolagens interna köer. Detta innebär även att Stockholmshems modell för förmedling av ungdomslägenheter ska gälla också för Svenska Bostäder och Familjebostäder. Det återstår att se hur detta påverkar omflyttningen inom Stockholmshems bostadsbestånd.

En strategisk åtgärd blir att vidareutveckla kommunikationen med hyresgästerna. Stockholmshem behöver bland annat utveckla former för lokal information om vad som är på gång i bostadsområdena.

Även under kommande år kommer satsningen på att öka tryggheten och attraktiviteten i ett antal bostadsområden i ytterstaden att präglade bolagets verksamhet. Samarbetet med andra aktörer väntas bli än mer betydelsefullt, inte minst inom ramen för Söderortsvisionen.



Våra hyresgäster

Hyresgäster i befintligt bestånd

Bland Stockholms shems hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. Den dominerande hushållstypen består av 1-2 personer i åldern 35-55, vilket beror på att företagets lägenhetsbestånd till 60 procent består av små lägenheter på två rum och kök eller mindre. Småhushållen – familjer utan barn, ungdomar, ensamstående med och utan barn samt pensionärer – är därför viktiga kundgrupper för det befintliga beståndet.

Långa boendetider och en omflyttning på omkring 11 procent bidrar till att åldern hos Stockholms shems kontraktssinnehavare blivit högre. Störst andel hyresgäster som är äldre än 65 år finns i marknadsområde Innerstaden. Detta har sin

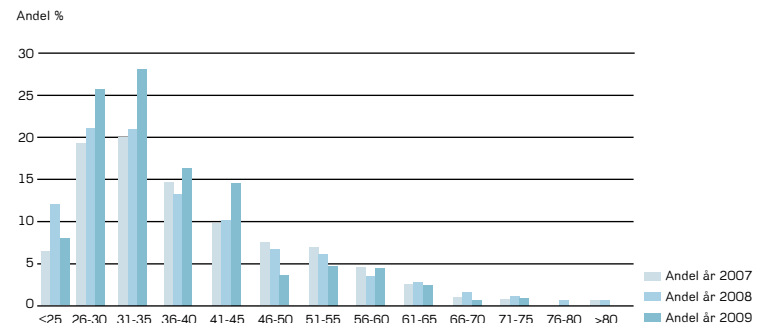
förklaring i att kötiderna för att få en lägenhet i innerstaden har varit längre än i andra områden under många år.

Hyresgäster i nyproduktion

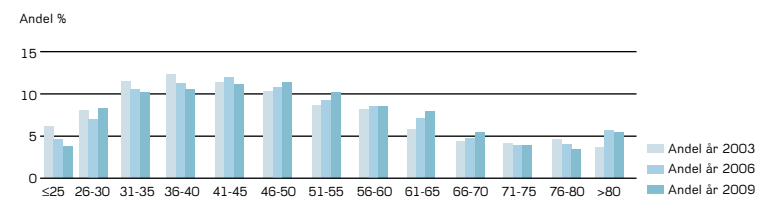
Hyresgästerna i nyproduktionen är i regel yngre än i det befintliga beståndet, eftersom det där krävs en kortare kötid. Framför allt i ytterstaden kommer många av de nya hyresgästerna från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem.

Under 2009 skedde större delen, närmare 90 procent, av inflyttningarna i närförort samt i det nya området Årstadal vid Liljeholmskajen. Andelen unga var också högre än tidigare år. Hushållens storlek följer naturligt lägenhetsstorleken. ■

BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER I NYPRODUKTION (KONTRAKTSINNEHAVARE) 2007-2009



STOCKHOLMSHEMS BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER (KONTRAKTSINNEHAVARE) 2003, 2006 OCH 2009



Omflyttning och förmedling

Omflyttning

Omflyttningen var 2009 11,7 (11,3) procent, vilket är likvärdigt med jämförbara bostadsbolag. Nivån har ökat något och en bidragande orsak till detta kan vara att antalet hyresgäster, som avvaktar en eventuell ombildning till bostadsrätt i sin fastighet blev färre.

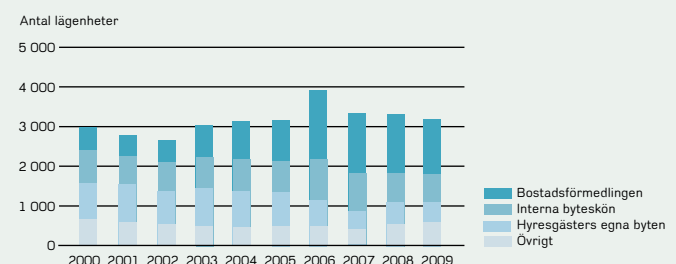
I absoluta tal minskade antalet nytecknade kontrakt något till 3 158 (3 326). Nya kontrakt i nyproduktion var betydligt färre än under 2008 och uppgick till 291 (543). Hyresgästernas egna byten låg kvar på motsvarande nivå med 513 (568). Av årets samtliga nya kontrakt förmedlades 1 481, knappt hälften, av Stockholms stads Bostadsförmedling. Totalt 751 (762) kontrakt tecknades av hyresgäster via den interna byteskönen. Övriga kontrakt avsåg omflyttning vid renovering, förturer för äldre hyresgäster med mera.

Förmedling och godkännande

Det finns tre huvudsakliga sätt att få en lägenhet hos Stockholms shem. Via Bostadsförmedlingen, den interna byteskönen och eget byte. Till Bostadsförmedlingen kan alla som fyllt 18 år anmäla sig och årsavgiften var 250 kr under 2009. Lägenheten som hyresgästen byter in lämnas till Bostadsförmedlingen.

Stockholms shem erbjuder också sina hyresgäster att byta in sin nuvarande lägenhet mot lediga lägenheter i den interna byteskönen. Hyresgästens kötid är densamma som kontraktstiden på nuvarande lägenhet. Utöver Bostadsförmedlingen och den interna byteskönen finns det möjlighet för boende med förstahandskontrakt att byta lägenhet via eget byte. Utöver dessa tre sätt förmedlas också ett mindre antal socialmedicinska förturer samt tränings- och försökslägenheter för personer med rehabiliteringsbehov.

OMFLYTTNING 2000-2009



Godkännande av hyresgäster och kontraktsskrivning görs av Stockholms shems enhet för bostadsuthyrning. Bostadsuthyrningen tillämpar generella godkännanderegler för att säkerställa att nya hyresgäster ska ha möjlighet att betala hyran och uppfylla hyresavtalet. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, studiebidrag, ekonomiskt bistånd, bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Reglerna är samordnade med Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Ungdomslägenheter

För att underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden förmedlas sedan 2008 alla små lägenheter på upp till 30 kvm till bostadssökande mellan 18 och 25 år. Det minskar risken att smålägenheterna används som övernattningslägenheter, samtidigt som unga får en möjlighet till ett boende med lägre hyra. Under året har totalt 126 (136) ungdomslägenheter förmedlats av Stockholms shem, vilket motsvarar två tredjedelar av det totala antalet ungdomslägenheter som förmedlades via Bostadsförmedlingen under året. ■

Service och dialog med hyresgästerna

Hjälp när det behövs

Stockholmshem har under flera år i rad fått goda betyg för servicen till hyresgästerna. Den decentraliserade organisationen är också tänkt att göra det lätt att få tag på rätt person inom företaget och få hjälp när det behövs. Reparationer i lägenheter och allmänna utrymmen utförs av bolagets totalt 77 servicetekniker och de fungerar många gånger som Stockholmshems ansikte utåt. Stockholmshem tar emot omkring 10 000 felanmälningar i månaden via telefon eller webbplatsen. För akuta uttryckningar som vatten-

läckor och hissfel under kvällar och helger finns en särskild jour som kan nås via telefon.

På kvälls- och nattetid finns en störningsjour öppen för anmälan av störningar från grannar och kringboende. Jourens personal rycker ut och ringer på hos den störande hyresgästen. Störningsjournen har tio anställda och drivs i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Därutöver har Stockholmshem så kallade bosociala handläggare som arbetar lokalt med störningsärenden dagtid.

Lokal dialog ger underlag för förbättringar

Förbättringar i bostadsområdena görs med utgångspunkt från kundundersökningar och dialog med hyresgästerna. Det handlade 2009 om såväl enklare insatser som att förbättra städningen som större renoweringar av tvättstugor och andra allmänna utrymmen. De lokala resultaten från kundundersökningen presenteras för hyresgästerna i varje bostadsområde tillsammans med en redovisning av planerade åtgärder. Denna form av återkoppling uppskattades av hyresgästerna.

Fokus på ökad trygghet

Gemensamt för många åtgärder under 2009 är att de syftade till att öka tryggheten för hyresgästerna. Upprustningen av portar och säkrare entréer fortsatte, till exempel genom att elektroniska låssystem installerades i cirka 425 portar. I övrigt skedde många trygghetsåtgärder i utemiljön och många gårdar fick förbättrad belysning.

Ökad trygghet präglar den särskilda satsningen på bostadsområdena i Skarpnäck, Bagarmossen, Rågsved, Skärholmen, Hässelby och Rinkeby. Här är ambitionen

Kundundersökning 2009

I Stockholmshems kundundersökning Customer Score Card ställs frågorna inom fem huvudområden: service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Ett sammanfattande index visar hur många procent av hyresgästerna som totalt svarat ganska bra eller mycket bra på frågorna inom de olika ämnesområdena. Precis som vid undersökningarna 2005 och 2007 fick Stockholmshem överlag ett gott betyg från hyresgästerna i årets undersökning i jämförelse med andra stora bostadsbolag. Resultatet påminner i stor utsträckning om tidigare år, även om det naturligtvis finns intressanta tendenser för företaget som helhet samt lokala skillnader. Flera av de mer markanta förändringarna berodde snarare på justeringar av vissa enkätfrågor.

Service

Området service omfattar flest frågor i enkäten. Dels frågor om kontakten med Stockholmshem som sammanfattas i delområdet *Ta kunden på allvar*. Frågor om arbetet och bemötandet från våra servicetekniker sammanfattas under rubriken *Hjälp när det behövs*. Även frågor om trygghet och städning ingår i området service. Totalt sett backade Stockholmshem något men resultatet är fortfarande bland de bästa i branschen. Hyresgästerna upplevde till exempel att det var relativt lätt att komma fram på telefon och att bemötandet från serviceteknikerna var mycket bra.

Andra index

I *produkt* ingår frågor om lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön. *Attraktivitet* består av frågor om hur hyresgästen trivs i bostadsområdet. *Profil* liknar attraktivitet med skillnaden att frågorna handlar om trivseln med Stockholmshem. *Prisvärdhet* ger svar på frågan hur prisvärt boendet uppfattas. I jämförelse med andra bolag låg Stockholmshem precis som tidigare högt inom områdena attraktivitet och prisvärdhet. Fler hyresgäster än tidigare ansåg att det skett en förbättring under det senaste året, vilket framgår av indexet *Trend*.

RESULTAT CUSTOMER SCORECARD

	Stockholmshem 2005	Stockholmshem 2007	Stockholmshem 2009
Service	79,8	80,3	79,8
Produkt	76,2	76,4	75,9
Profil	91,8	91,6	83,3
Attraktivitet	89,6	88,3	87,9
Prisvärdhet	79,4	81,1	78,1
Trend	79,1	78,1	79,5

Förvaltare Mikael Holmberg tillsammans med hyresgäst vid Rinkebydialogen som genomfördes under hösten.



att Stockholms hem ska ta ett större ansvar för stadsdelarnas utveckling. Arbetet präglas av en ökad lokal närvaro och stor samverkan med andra aktörer, som exempelvis stadsdelsförvaltningen, skolor och lokala brottsförebyggande råd.

Stor valfrihet i boendet

Ett boende i Stockholms hem utmärks av stor valfrihet och detta bidrar till att majoriteten av hyresgästerna anser att boendet är prisvärt. Bland annat innebär Stockholms hems underhållssystem att grundhyran inte inkluderar underhåll av

väggar, tak, snickerier och golv.

Många hyresgäster utnyttjar möjligheten att göra tillval av exempelvis köks- och badrumsutrustning mot ett hyrestillägg eller engångsbelopp.

Den pågående utbyggnaden av optiskt fibernät med hög kapacitet innebär att hyresgästerna kan välja mellan konkurrerande leverantörer av bredbands-, tv- och telefonitjänster.

Flera mätningar av kundnöjdhet

Stockholms hem mäter, precis som flertalet andra bostadsbolag, de boendes kundnöjdhet med hjälp av

Aktiv Bos mätning Customer Score Card. Från och med 2009 görs detta en gång årligen och nu har alla hyresgäster haft möjlighet att ge sin syn på sitt boende och på Stockholms hem som hyresvärd.

Mätningar görs även kontinuerligt av de nyinflyttade i de nybyggda bostadshusen som ett led i utvecklingen av Stockholms hems nyproduktion. Under året mättes också hur hyresgästerna upplevde de badrumsutrustningar som genomfördes under 2008. Det stora flertalet av hyresgästerna är på det hela taget nöjda med sitt nya badrum. ■



Bostadsmarknad

Återhämtning på marknaden och ökad nyproduktion av hyresrätter

Utveckling på 2000-talet

Den senaste tioårsperioden har Stockholms befolkning ökat kraftigt och efterfrågan på bostäder har varit hög. Priserna på bostadsrätter och villor har stigit markant, framför allt från 2004 och framåt. Nyproduktionen av bostäder har i genomsnitt varit över 3 000 lägenheter per år men har varierat kraftigt mellan åren.

Hyresmarknaden i Stockholm har präglats av en hög efterfrågan och hyresfastigheter har blivit allt mer attraktiva som investeringsobjekt. Sedan flera år tillbaka pågår diskussioner mellan marknadens parter om ett nytt hyressättningsystem som bättre speglar hyresgästernas värderingar.

Året 2009

I slutet av 2008 var Stockholms bostadsmarknad i hög grad påverkad av den internationella finanskrisen. Trots rapporterna om fördjupning av lågkonjunkturen, präglades marknaden av en återhämtning till följd av historiskt låga räntnivåer. Bygandet av bostadsrätter var dock avsevärt lägre 2009 än de senaste åren.

Efterfrågan på hyresbostäder var fortsatt hög, även om den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt

sjönk något. Många hyresgäster utnyttjade möjligheten att ombilda sina lägenheter. Fram till december 2009 har stadens bostadsbolag sålt drygt 15 000 bostäder till bostadsrättsföreningar under mandatperioden.

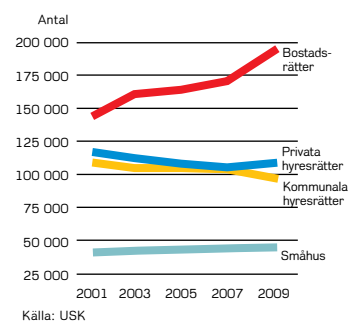
Stockholmshems hyror höjdes med i genomsnitt 2,64 procent och i december omförhandlades avtalet avseende 2010 års hyror. Under året redovisades den så kallade Stockholmmodellen för framtidens hyressättning.

Utblick 2010

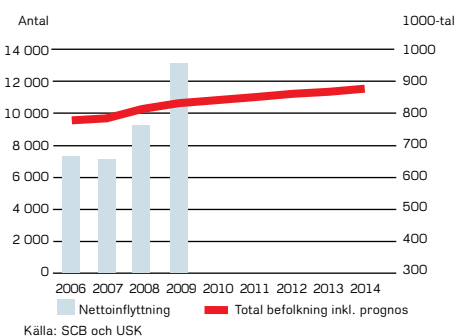
Stockholms befolkning fortsätter att öka kraftigt de kommande åren och det mesta pekar på att efterfrågan på hyresrätter blir hög. Lågkonjunkturen väntas leda till att många dras till regionens breda utbud av jobb. Hyresrätten kan i detta läge bli ett än mer attraktivt boendalternativ.

Antalet nyproducerade hyresrätter beräknas ligga kvar på en relativt hög nivå och i delar av Stockholm lär kötiderna för nybyggda lägenheter sjunka. Det totala utbudet av hyresrätter väntas samtidigt minska till följd av ombildningar. Nyproduktionen och sammanläggningen av de tre bostadsbolagens interna köer bedöms öka rörligheten i det befintliga beståndet.

BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING I STOCKHOLM 2001-2009



BEFOLKNINGSUTVECKLING I STOCKHOLM



Stockholms bostadsmarknad

Utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad präglades på många sätt av den internationella finanskrisen. I slutet av 2008 var marknaden kraftigt dämpad med fallande priser och minskning av nyproduktionen. De flesta bedömare förutspådde då en fortsatt negativ prisutveckling, ökad osäkerhet och inlåsnings effekter på bostadsmarknaden.

Under våren genomförde Riksbanken en rad räntesänkningar så att den hamnade på den rekordlåga nivån 0,25 procent. Detta bidrog starkt till att bostadspriserna har stigit i landet som helhet trots fortsatta rapporter om fördjupning av lågkonjunkturen och försvagning av arbetsmarknaden. I Stockholm skedde under sensommaren en kraftig återhämtning och vid årsskiftet 2009/2010 var bostadspriserna lika höga som innan finanskrisen.

Nyproduktion av bostäder

Den senaste femårsperioden har bostadsbyggandet i Stockholms stad legat på en hög nivå med runt 3 000 påbörjade bostäder om året. Undantaget är rekordåret 2006 då fler byggstartar ägde rum till följd av förändringar av byggsubventionerna. Vid sidan av nyproduktionen har ombyggnadsprojekt inneburit betydande tillskott av bostäder.

Finanskrisen innebar från hösten 2008 en klar nedgång i antalet byggstartar. Nedgången i Stockholms stad var dock mindre än i övriga riket och under 2009 påbörjades sammantaget närmare 2 700 bostäder. En orsak till detta var att nyproduktionen av hyresrätter blev avsevärt större än tidigare år till följd av stadens stimulanspaket och ett flertal förvärv av projekt som ursprungligen planerats som bostadsrätter. Sammantaget var ungefär tre fjärdedelar av de påbörjade bostäderna hyresrätter, vilket kan jämföras med de senaste årens andel på runt 25 procent.

Transaktioner

Att investera i hyresfastigheter har blivit allt mer attraktivt, bland annat beroende på säkra kassaflöden och

hög efterfrågan. Under 2009 sjönk dock den totala transaktionsvolymen påtagligt och i de större köp som genomfördes under året var köparna till stor del nybildade bostadsrättsföreningar. De största transaktionerna under året var Svenska Bostäders försäljning till en bostadsrättsförening på Södermalm för 504 miljoner kronor samt Akelius försäljning av 490 lägenheter för 400 miljoner kronor i Tyresö.

Bostadsbeståndet

Totalt färdigställdes 5 039 bostäder under 2009. I Stockholms stad fanns vid årsskiftet 2009/2010 närmare 440 000 bostäder och ungefär 10 procent av dessa var småhus. Andelen bostadsrätter i flerbostadshus har stigit till följd av nyproduktion och ombildningar av såväl kommunala som privata hyresrättsfastigheter. Vid årsskiftet 2009/2010 uppgick bostadsrätterna till 44 procent, vilket kan jämföras med en andel på 31 procent vid årsskiftet 2000/2001. Hyresrätterna utgör alltså den vanligaste upplåtelseformen, med 46 (47) procent.

För staden som helhet är fördelningen mellan bostadsrätter, kommunala respektive privata hyresrätter relativt jämn. Samtidigt är de lokala skillnaderna betydande. Det finns både exempel på stadsdelar där de kommunala bostadsbolagen dominerar beståndet och områden där huvuddelen av fastigheterna ägs av bostadsrättsföreningar.

Ombildning till bostadsrätt

Hyresgästerna i stadens tre bostadsbolag har under innevarande mandatperiod erbjudits möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Ombildningsprocesserna avstannade under hösten 2008 berende på finanskrisen och staden beslutade då att förlänga betänketiden för bolagens erbjudanden med sex månader. Från januari 2007 fram till december 2009 har erbjudanden lämnats till 492 nybildade bostadsrättsföreningar med sammanlagt drygt 35 100 lägenheter i de tre bolagen. Cirka hälften av förening-

arna har valt att köpa fastigheten och resten har antingen tackat nej eller ännu inte lämnat besked. Under 2009 genomfördes därutöver

ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i det privata beståndet med sammantaget närmare 2 800 lägenheter.

KONKURRENTJÄMFÖRELSE – STÖRSTA HYRESVÄRDARNA I STOCKHOLMS STAD 2009

	Area (1000-tal kvm)	Antal hyreslgh	Andel av tot. antal hyreslgh, %	Andel av tot. antal bost %	Färdigställd nyprod. 2009	Pågående nyprod. 2009
Svenska bostäder	2 137	31 544	16%	7,2%	910	356
Stockholmshem	1 662	26 995	13%	6,1%	291	572
Familjebostäder	1 460	22 964	11%	5,2%	395	817
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	469	6 764	3%	1,5%	28	162
Einar Mattsson Byggnads AB	299	4 160	2%	0,9%	-	71
Wallenstam	296	4 732	2%	1,1%	-	186
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	231	3 195	2%	0,7%	-	-
Wallfast AB	170	2 350	1%	0,5%	-	-
Stena Fastigheter	150	2 030	1%	0,5%	155	-
HSB Stockholm	145	2 839	1%	0,6%	-	-
Summa de största hyresvärdarna	7 019	107 573	53%	24,4%	1 779	2164

Källa: Byggstatistik och USK

STOCKHOLMSHEMS BOSTÄDER 2009

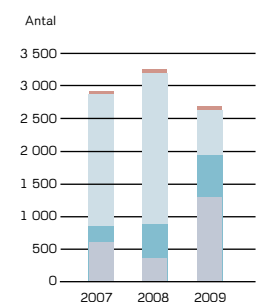
Antal lägenheter	26 995
Andel av totalt bostäder i Stockholm, %	6,1
Andel av totalt hyresrätter i Stockholm, %	13,4
Lägenhetsarea, kvm	1 662 413
Medelstorlek, kvm	62
Medelhyra, kr/kvm, jan 2009	968

UTVECKLING I STOCKHOLMS STAD 2009

Befolkningsökning, antal personer	19 297
Flyttnetto, antal personer	13 054
Sysselsättningsökning, %	1,98
Nyproduktion, antal bostäder	5 039
Prisutveckling, bostadsrätter, %	19

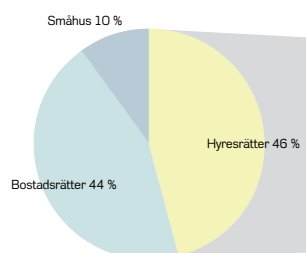
Källa: SCB och USK

PÅBÖRJADE BOSTÄDER STOCKHOLMS STAD



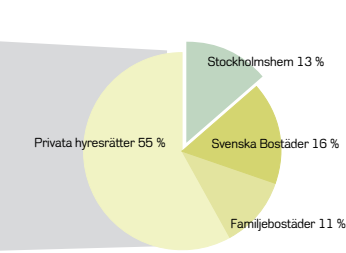
Källa: USK

BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD 2009



Källa: USK

HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS STAD 2009



Hyresmarknaden i Stockholm

Stockholms stads befolkning ökade kraftigt 2009 med nära 20 000 invånare. Hyresmarknaden präglades av en fortsatt hög efterfrågan. Under året ökade antalet personer i Bostadsförmedlingens kö med 12 procent och uppgick vid årsskiftet till 287 141 (256 712) personer. Av alla anmälda är det dock bara cirka en femtedel som aktivt söker lägenhet.

Bostadsförmedlingen förmedlar större delen av det befintliga beståndet såväl som nyproduktionen av hyresrätter inom Stockholms stad, privata och kommunala. Förmedlingen av befintliga lägenheter ökade under 2009 medan den färdigställda nyproduktionen minskade något från 2007 och 2008 års nivå.

De genomsnittliga kötiderna för ett förstahandskontrakt stabiliserades 2009 och blev 5,5 (5,7) år. Det indikerar att efterfrågan på

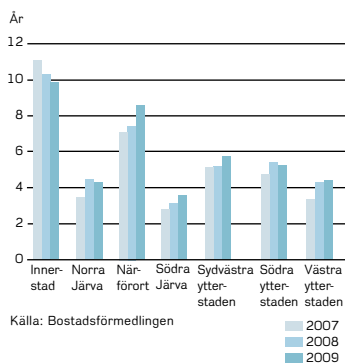
hyresrätter inte steg under året. Störst är efterfrågan på det äldre beståndet i hela staden. Inte heller nyproduktionen uppvisar vakanser, men efterfrågan är lägre i ytterstad än i innerstad.

Ny hyresmodell

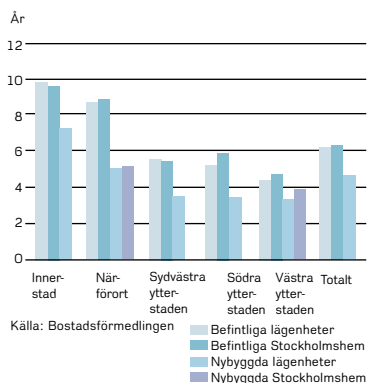
I maj 2009 presenterades den så kallade Stockholmsmodellen som utarbetats på uppdrag av hyreskommittén, som är en partssammansatt organisation bestående av företrädare för de tre allmännyttiga bostadsföretagen, Fastighetsägarna i Stockholm och Hyresgästföreningen.

En viktig del i förslaget är att fastighetens läge ska kunna ges en större betydelse för bruksvärdet. Modellen bygger på en samlad bedömning av olika läges- och områdesfaktorerens betydelse i Stockholm och stadsdelarna har klassificerats från A till K. ■

MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2007-2009
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2009
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



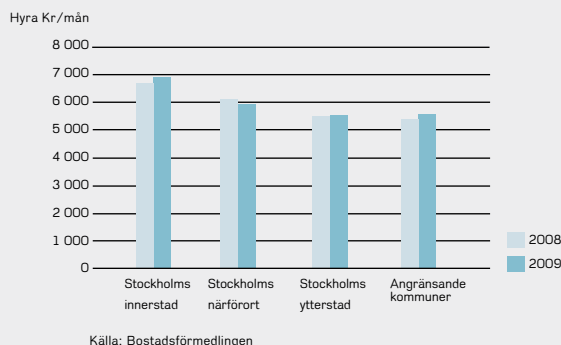
Bostadsförmedlingens köundersökning 2009

Bostadsförmedlingen genomför regelbundet undersökningar som riktar till dem som står i bostadskön. Undersökningen 2009 visar att av den femtedel som aktivt söker lägenhet är det drygt 30 (40) procent som uppger att de behöver en bostad omgående och närmare 50 (40) procent uppger att de är i behov av en ny bostad inom 1-4 år. Det stämmer väl överens med att huvuddelen av de aktiva i kön redan har ett förstahandskontrakt, egen bostadsrätt eller villa/radhus. Av de resterande bor en stor del i andra hand eller hos förälder.

Drygt 60 (75) procent anser att det inte spelar någon roll om lägenheten de söker är nyproducerad eller inte. De som främst söker lägenhet i det äldre beståndet har dock ökat till 29 (18) procent, vilket verkar bekräfta att hyresnivån är en viktig faktor för valet av bostad tillsammans med goda kommunikationer och att området är lugnt och tryggt.

Årets mätning visar att de bostadssökande i genomsnitt kan tänka sig att betala 5 500 kr per månad för en nybyggd tvårummare i ytterstaden. För närförort och innerstaden är precis som tidigare år betalningsviljan högre. Stockholmshems hyresnivå för en nybyggd tvårummare på 60-70 kvadratmeter i ytterstaden låg 2009 på 6 800 (6 700-7 100) kronor per månad.

BETALNINGSVILJA FÖR NYBYGGD LÄGENHET PÅ 2 ROK



Stockholmshems marknadsandel

Stockholmshem ägde vid årsskiftet 2009/2010 26 995 lägenheter och fortsätter därmed att vara Stockholms och landets näst största bostadsföretag. Stockholmshem färdigställde 291 (543) nya lägenheter under 2009. Beståndet minskade dock totalt sett till följd av försäljningar till bostadsrättsföreningar motsvarande 2 158 (1 974) lägenhe-

ter, med tillträde 2009.

Beståndet motsvarar 6,1 (6,6) procent av Stockholms stads bostäder, 13,4 (13,8) procent av samtliga hyresrätter och närmare en tredjedel av de kommunala hyresrätterna. De två andra kommunägda bostadsföretagen är Svenska Bostäder med drygt 31 500 lägenheter och Familjebostäder med närmare

23 000 lägenheter. De tre företagens sammanlagda andel av stadens hyresrätter var vid årets utgång, 40 (44) procent. De största privata hyresvärdarna är Wallenstam och Einar Mattsson Byggnads AB med drygt 2 (2) procent av hyresrätterna i Stockholms stad. I övrigt finns ett mycket stort antal mindre privata fastighetsägare på hyresmarknaden.

Stockholmshem har i jämförelse med de övriga större bostadsföretagen ett relativt stort äldre bestånd i inre ytterstaden. Lägenheterna per marknadsområde fördelar sig på Västerort 16 (17) procent, Innerstaden 20 (22) procent, Sydväst med 32 (30) procent samt Sydöst med 32 (31) procent. ■



3D-grafik över nyproduktionsprojektet kv Vikten i Åkeslund som byggstartades under året.

Hyresutveckling

Hyrorna förhandlas med Hyresgästföreningen och baseras på självkostnaderna för bostadsföretaget och bruksvärdet för den enskilda lägenheten. Sedan år 2000 har hyrorna i Stockholm årligen höjts med i genomsnitt cirka 2-3 procent med undantag för 2005 då Hyresgästföreningen krävde en sänkning, vilket resulterade i oförändrad hyra för Stockholmsshems hyresgäster.

Under 2009 höjdes Stockholmsshems hyror med i genomsnitt 2,64 procent i enlighet med det avtal som tecknades 2008. Skälen för höjningarna är kostnadsökningar på flera områden – främst entreprenader, värme och energi. I december 2009

omförhandlades avtalet avseende 2010 och höjningen blir för innevarande år i genomsnitt 2,06 procent från den 1 april 2010.

De hyreshöjningar som genomförts från 2004 och framåt har

differentierats inom bostadsbeståndet enligt den partssammansatta Hyreskommitténs matris. Större hänsyn har tagits till läge och bostadsområdets karaktär än vad som var fallet tidigare. Differentieringen

har inneburit att lägre höjningar genomförts i områden som legat högt i jämförelse med matrisen och tvärtom. Nivån för 2009 innebar ett spann på mellan 2,11 och 3,0 procent. ■

STOCKHOLMSHEMS NORMHYROR PER JAN 2009 REDOVISADE ENLIGT HYRESKOMMITTÉNS MATRIS

Hustyp	Ålder	Antal lgh	Antal lägenheter			Normhyror per kvm och år		
			Innerstad	Inre ytterstad	Yttre ytterstad	Innerstad	Inre ytterstad	Yttre ytterstad
Sekelskifte	-1920	262	36	226	0	971	869	0
Klassicism	1920-1930	47	47	0	0	856	0	0
Funktionalism	1930-1940	3 675	880	2 627	168	1 082	944	696
Folkhemmet	1940-1950	7 994	549	1 136	6 309	841	842	828
Grannskapet	1950-1960	3 941	376	434	3 131	871	829	827
Storskalighet	1960-1970	4 413	724	232	3 457	933	844	829
Kvartersstaden	1970-1990	2 984	848	594	1 542	1 087	957	968
Nymodernismen	1990-2000	84	0	24	60	0	1 198	1 189
Nyproduktion	2000-	1 758	547	506	705	1 665	1 444	1 218

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och inklusive permanenta hyrestillägg. Exklusive kategoribostäder.

Marknadsområde Västerort

I marknadsområde Västerort har Stockholms hem en marknadsandel på knappt tio procent av hyresrätterna och drygt fyra procent av samtliga bostäder. Kötiden för att få en lägenhet i området via Bostadsförmedlingen ökade under året till i snitt 4,6 år. Närmare 40 procent av Stockholms hems lägenheter i området finns i Hässelby.

Boende och bostäder i Västerort

Ombildning till bostadsrätt hos allmännyttan på drygt 1 100 lägenheter, minskade allmännyttans andel av flerbostadshusen i Västerort under året till 33 (35) procent. Nyproduktion och ombildningar av privata hyresrätter gjorde att allmännyttans andel av hyresrätterna låg kvar på omkring 50 procent. I hela området bor cirka 210 500 personer, ett snitt på 2,2 personer per bostad, vilket är högst i Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten i Västerort låg på 4,8 (2,8) procent i slutet av oktober 2009. Den högsta arbetslösheten fanns i stadsdelarna Rinkeby, Tensta och Husby och den lägsta i Olovslund och Södra Ängby.

Nyproduktion i Västerort

Betydligt färre bostäder färdigställdes under 2009 i Västerort jämfört med 2008, totalt 273 (1212) bostäder. Inga av de nya bostäderna var hyresrätter. Den största delen, närmare 200 var bostadsrätter och resterande del småhus. Antalet påbörjade nybyggnader ökade

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I VÄSTERORT 2009

	Påbörjade lgh 2008	Påbörjade lgh 2009
Kommunala hyresrätter	203	446
Svenska Bostäder	131	128
Familjebostäder	72	127
Stockholms hem	0	191
Övriga hyresrätter	28	17
Bostadsrätter	278	86
Småhus	81	56
Totalt	590	605

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

något under året, från 590 till 605. Av de påbörjade nyproduktionerna var största delen, 77 (39) procent, hyresrätter. Andelen bostadsrätter uppgick till endast 14 (47) procent och 9 (14) procent bestod av småhus. Totalt pågick nyproduktion av 864 (619) bostäder vid årsskiftet 2009/2010.

Efterfrågan på hyresrätter

Under 2009 ökade kötiderna något i Västerort, till i snitt 4,6 (4,5) år för hyresrätter. Efterfrågan på lägenheter i Västerort varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I närförort, i stadsdelar som Abrahamsberg och Traneberg, är kötiderna betydligt längre och där ökade kötiderna från i snitt 9 år till 11 år under 2009. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare, snittet för västra ytterstaden var 3,4 (2) år under 2009.

Stockholms hems marknadsandel

I Västerort har Stockholms hem 4 158 lägenheter med en bostadsarea på 257 928 kvadratmeter, vilket ger en marknadsandel på drygt fyra procent av samtliga bostäder och närmare tio procent av hyresrätterna. Drygt halva bolagets bestånd i Västerort består av hus byggda på 1950-talet. Närmare 40 procent av lägenheterna finns i Hässelby.

En minskning av det egna beståndet skedde under 2009, med 14 procent av arean och 16 procent av antalet lägenheter. Förändringen berodde främst på försäljningen av 580 lägenheter i Blackeberg till Primula Byggnads AB.

Under året gjordes förvärv av tre projektfastigheter för nybyggnad av totalt drygt 200 lägenheter, två i Räcksta och en i Mariehäll. I Riksby, Traneberg och Åkeshov ombildades totalt sex fastigheter med 183 lägenheter till bostadsrätter, varav 14 i Traneberg. För ytterligare 614 lägenheter finns aktuella intresseanmälningar för ombildning, vilket motsvarar närmare 15 procent av Stockholms hems totala

bestånd i Västerort. Av dessa har samtliga fått köperbjudande och en förening beslutade om köp under 2009 men tillträder fastigheten först under 2010.

Stockholms hems hyresstruktur

Medelhyran för Stockholms hems bostäder i Västerort låg i genomsnitt på 907 kronor per kvadratmeter och är under 2009. Normhyrorna varierade mellan 823 (820) kronor per kvadratmeter och år i hustypen Storskaligheten och 1302 (1299) kronor per kvadratmeter och år i nyproduktion. Den största ökningen av normhyran har skett för fastigheterna byggda 1940-50 på grund av ombyggnader.

HUSTYP I VÄSTERORT

	Antal lgh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	0	-
Klassicism 1920-1930	0	-
Funktionalism 1930-1940	995	910
Folkhemmet 1940-1950	326	833
Grannskapet 1950-1960	1 863	833
Storskalighet 1960-1970	705	823
Kvarterstaden 1970-1990	178	971
Nymodernismen 1990-2000	24	1 198
Nyproduktion 2000-	67	1 302

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl. kategoribostäder.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems samtliga hyresgäster bor 16 procent i Västerort, varav 57 procent i Hässelby och Rinkeby. Boendetätheten är högst i Rinkeby med 3,7 personer per lägenhet. I övriga områden ligger den på 1,0-2,7. Andelen hyresgäster som bott i mer än fyra år i sina lägenheter steg under året och är nu 55 (52) procent. Omflyttningen visade på en minskad rörlighet för hela området, med ett snitt på 10,1 (12,1) procent för 2009.

Ekonomisk information

Marknadsområde Västerort står för drygt 13 (16) procent av Stockholms hems totala intäkter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 927 (884) kronor, något över det totala snittet för företaget. Drifnettot per kvadratmeter var 79 (251) kronor

och sammantaget står Västerort för knappt 5 (12) procent av företagets totala driftnetto på 434 (775) mnkr. En minskning som främst beror på ökade satsningar på underhållet i kombination med att en stor andel av beståndsförsäljningarna skett i Västerort. Färdigställd ombyggnad av totalt 241 lägenheter under året innebär ett tillskott till årshyran på 1,8 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2009 satsades totalt 111 (77) mnkr på underhåll i Västerort.

Särskilda satsningar genomfördes i de största områdena Hässelby och Rinkeby. I Rinkeby satsades på trygghet genom bland annat införande av elektroniska låssystem i samtliga drygt 80 portar och till de flesta gemensamma utrymmena i området. Fristående sophus byggdes om och fick nya fönsterpartier. Viktiga åtgärder för ökad på trygghet i Hässelby innehöll källarrenoveringar med ny belysning, sektionering och säkrare fördräkt för drygt 750 lägenheter.

I Hässelby Gärd pågick även stambyten och totalt färdigställdes under året nya badrum i 241 lägenheter i 50-talsbeståndet.

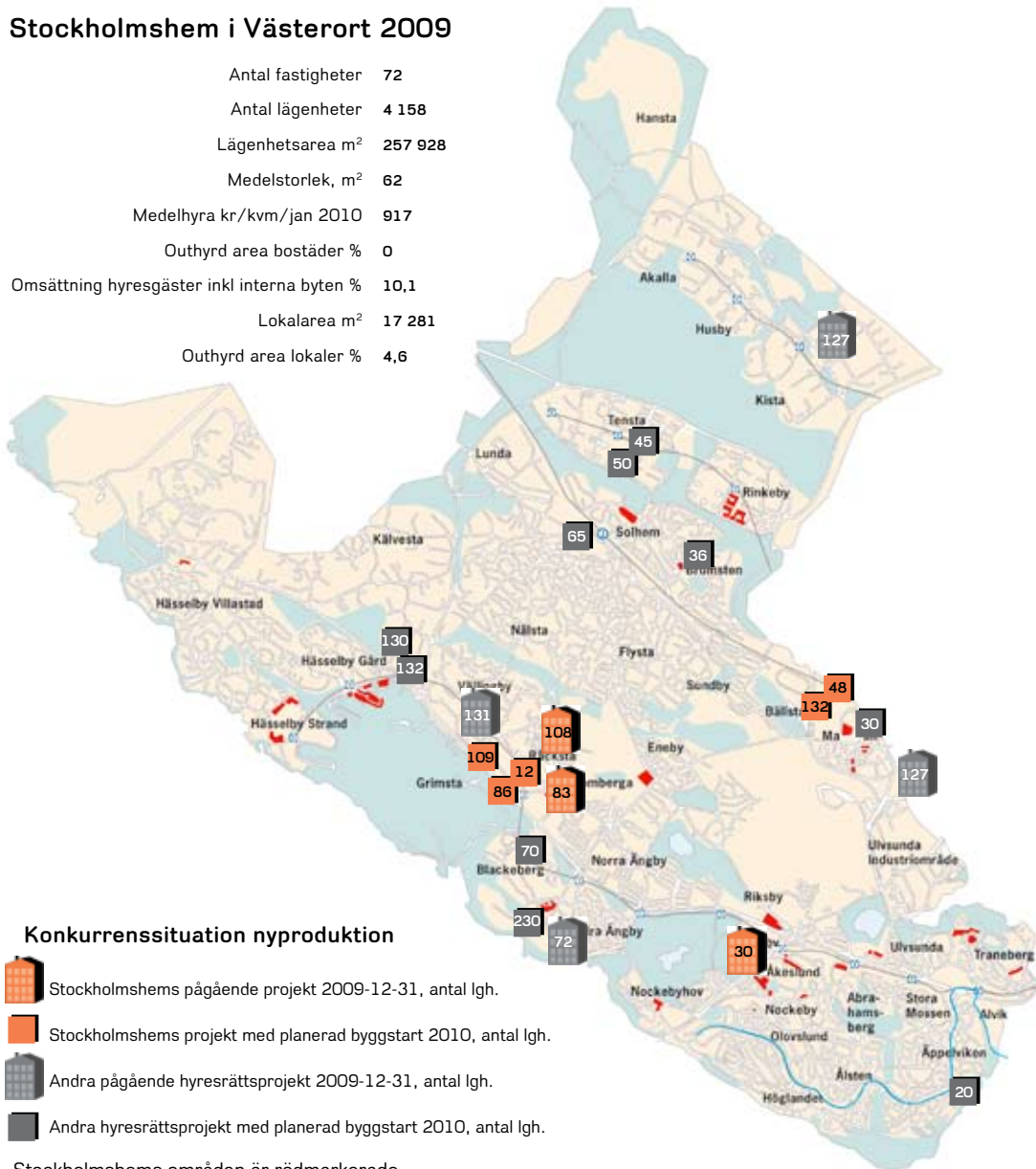
I Solhem genomfördes renoveringar av barnvagns- och rullstolsrum, och sophanteringen förbättrades. I övrigt omfattade större underhållsåtgärder i Västerort bland annat hissrenovering i Bromsten och takomläggning, byte till lågemissionsglas, fuktisolering i Mariehäll samt förbättrad sophantering i flera områden.

Utblick 2010

Under 2010 färdigställs nyproduktion i Åkeslund av 30 lägenheter samt av 83 lägenheter i Räcksta och nybyggnad av ytterligare 70 lägenheter i Räcksta pågår under året. Byggstart är planerad för ett projekt med lägenheter för unga med omkring 100 lägenheter, även detta i Räcksta. Upprustning av ytterligare fastigheter, med stambyte, påbörjas i Hässelby. ■

Stockholmshem i Västerort 2009

Antal fastigheter	72
Antal lägenheter	4 158
Lägenhetsarea m ²	257 928
Medelstorlek, m ²	62
Medelhyra kr/kvm/jan 2010	917
Outhyrd area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	10,1
Lokalarea m ²	17 281
Outhyrd area lokaler %	4,6

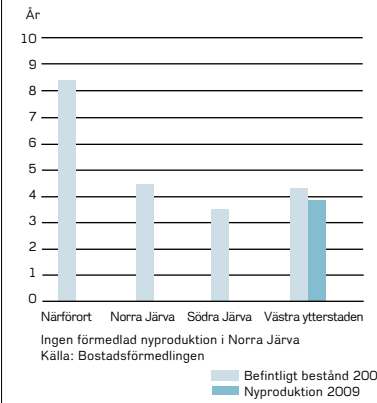


Konkurrenssituation nyproduktion

- Stockholmshems pågående projekt 2009-12-31, antal lgh.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.
- Andra pågående hyresrättsprojekt 2009-12-31, antal lgh.
- Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.

Stockholmshems områden är rödmarkerade.
Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 74-77) och Stockholmkartan.

GENOMSNITTLIG KÖTID I VÄSTERORT 2009 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

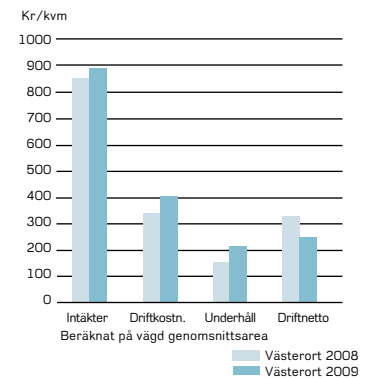


EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT 1)

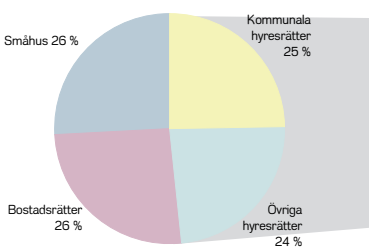
	Väster- ort, mnkrkr/	Väster- ort, kvm 2)	Stockholms- hem totalt kr/kvm 2)
Intäkter 3)	261	927	923
Driftkostnad	-122	432	380
Underhåll	-111	395	159
Driftnetto	22	79	356

1) Exkl AB Stockholmshem Fastighetsnät
2) Beräknat på vägd genomsnittsarea
3) Försäkring av värme nettoredovisas under driftkostnader

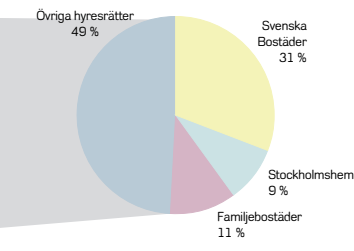
EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT 2008-2009



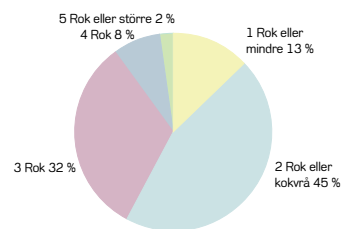
BOSTÄDER I VÄSTERORT



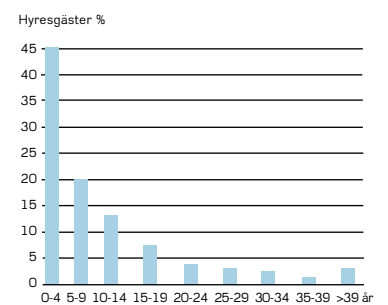
HYRESRÄTTER I VÄSTERORT



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - VÄSTERORT



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I VÄSTERORT



Marknadsområde Innerstaden

I Stockholms hems marknadsområde Innerstaden ingår även Årstadal i Liljeholmen. Stockholms hems marknadsandel är knappt åtta procent av hyresrätterna och närmare tre procent av samtliga bostäder i flerbostadshus. Största delen av beståndet består av hus på Södermalm.

Boende och bostäder i Innerstaden

Dominansen av bostadsrätter har över tid blivit allt starkare i innerstaden. Vid årsskiftet 2009/2010 var andelen drygt 60 procent av det totala beståndet. Allmännyttans andel minskade till knappt 10 procent av samtliga bostäder samtidigt som allmännyttans andel av hyresrätterna steg till 24 procent, på grund av ombyggnader till bostadsrätter i det privata hyresrättsbeståndet. I marknadsområde Innerstaden bor cirka 316 300 personer, mer än en tredjedel av stadens invånare. I stadsdelarna Södra Hammarbyhamnen och Årstadal, där nybyggnationen är och har varit stor, beräknas befolkningen växa med 26 respektive 32 procent från 2008 till 2013. Andelen öppet arbetslösa var 2,4 (1,6) procent, betydligt lägre än i övriga staden. Fram till år 2017 beräknas antalet äldre mellan 65 och 79 år öka med nära 50 procent, vilket är den största ökningen i hela Stockholms stad.

Nyproduktion i Innerstaden

Under 2009 färdigställdes 1 739 (1 889) bostäder i marknadsområde Inner-

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I INNERSTADEN 2009

	Påbörjade lgh 2008	Påbörjade lgh 2009
Kommunala hyresrätter	41	311
Svenska Bostäder	41	0
Familjebostäder	0	232
Stockholms hem	0	79
Övriga hyresrätter	439	511
Bostadsrätter	1 081	159
Småhus	0	0
Totalt	1 561	981

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

staden. Av dessa var 55 (72) procent bostadsrätter och 45 (28) procent hyresrätter, varav 71 (47) procent kommunala. Bostäderna byggdes till stor del i Hammarby Sjöstad och Liljeholmen/Årstadal. Antalet påbörjade nybyggnader minskade till 981 (1 561), och av dessa var endast 16 (69) procent bostadsrätter. Andelen hyresrätter uppgick till 84 (31) procent, varav närmare 32 (3) procent kommunala. Totalt pågick nyproduktion av 2 699 (3 375) bostäder i slutet av 2009.

Efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på lägenheter i marknadsområdet är mycket hög men den varierar, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel, hyresnivå och lägenhetsstorlek. Under 2009 ökade snittkötiden för en successionslägenhet i Innerstaden till drygt tio år för de hyresrätter som förmedlades via Bostadsförmedlingen. En stor del av lägenheterna, som förmedlades var dock nyproduktion som generellt har kortare kötid, i snitt 7,3 år. Även för nyproduktionen varierar dock kötiden beroende på läge och hyresnivå. För nybyggda lägenheter på Västra Kungsholmen, Liljeholmen/Årstadal och Södra Hammarbyhamnen var kötiden i snitt fem år medan den var i snitt drygt tio år i Vasastan.

Stockholms hems marknadsandel

Stockholms hem hade vid årets slut 5 487 lägenheter i marknadsområde Innerstaden. Bostadsarean uppgick till totalt 3 12 231 kvadratmeter vid årets slut. Det ger Stockholms hem en marknadsandel på knappt åtta procent av hyresrätterna och närmare tre procent av samtliga bostäder i flerbostadshus. Tyngdpunkten i beståndet ligger på Södermalm med närmare 60 procent av lägenheterna. Beståndet minskade från år 2008 med totalt 19 procent av arean och 15 procent av antalet lägenheter, beroende på utbildning till bostadsrätt. I Hjorthagen, på Gärdet, Södermalm och Kungsholmen ombildades totalt 13 fastighe-

ter med 551 lägenheter. Därutöver ombildades även 3 fastigheter i Nacka med totalt 789 lägenheter som ingick i distrikt Innerstaden. Av det totala antalet aktuella intresseanmälningar för utbildning till bostadsrätt gäller 691 Innerstaden, vilket motsvarar närmare 13 procent av Stockholms hems bestånd i marknadsområdet. Av dessa har alla fått köperbudande och 257 accepterade priset under året men tillträder fastigheten först under 2010. Under året färdigställdes nyproduktion av 148 lägenheter i stadsdelen Liljeholmen/Årstadal.

Stockholms hems hyresstruktur

I marknadsområde Innerstaden ligger normhyrorna högre än i övriga marknadsområden, på 841 (844) till 1 613 (1 639) kronor per kvadratmeter. En lägre nivå än under 2008 främst på grund av beständsförändringar till följd av bostadsrättsombyggnad.

HUSTYP I INNERSTADEN

	Antal lgh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	36	971
Klassicism 1920-1930	47	856
Funktionalism 1930-1940	880	1 082
Folkhemmet 1940-1950	549	841
Grannskapet 1950-1960	376	871
Storskalighet 1960-1970	724	933
Kvarterstaden 1970-1990	848	1 087
Nymodernismen 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000 -	791	1 613

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems hyresgäster bor närmare 18 procent i Innerstaden. Andelen äldre är högre, drygt 50 procent av hyresgästerna med förstahandskontrakt är äldre än 50 år, jämfört med 43-44 procent i de andra marknadsområdena. Även kvarboendetiden är längst i Innerstaden, men de senaste årens nyproduktion har fått snittet att sjunka. Idag har 17 procent av hyresgästerna i Innerstaden bött mer än trettio år i den nuvarande lägenheten, snittet för samtliga hyresgäster är drygt

10 procent. Omflyttningen ökade betydligt under 2009 till 14,6 (8,1) procent, totalt skrevs 724 (525) nya kontrakt, varav 148 var nyproduktion i Liljeholmen.

Ekonomisk information

Marknadsområde Innerstaden med 20 procent av lägenhetsbeståndet står för nära 26 procent av Stockholms hems totala intäkter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 1 163 (1 081) kronor. Driftnettot per kvadratmeter var 553 (556) kronor. Sammantaget var driftnettot för Innerstaden 54 (35) procent av företagets totala driftnetto på 434 (775) mnkr. Färdigställd nybyggnad av 148 lägenheter i Liljeholmen innebär ett tillskott till årshyran på totalt 16,5 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2009 satsades totalt 70 (52) mnkr på underhåll i Innerstaden. I Årstadal/Liljeholmen färdigställdes nyproduktion av 148 lägenheter i kvarteret Arbetsledaren och nybyggnation av ytterligare 128 lägenheter pågick, i etapp 2 i kvarteret Sjövik samt av 79 lägenheter i kvarteret Åstadalsskolan 3. I januari 2009 tillträdde Stockholms hem tre fastigheter i Fredhäll med totalt 138 lägenheter enligt ett köpeavtal med Primula Byggnads AB från juli 2008. Under året genomfördes förvärv av fastigheterna Golvläggaren 1 och delar av Golvläggaren 2 samt av Årstadalsskolan 4 för nybyggnation av totalt drygt 300 lägenheter i Liljeholmen. Förvärv skedde även av två befintliga fastigheter med hyresrätter, Älgskytterne 5 samt Signalen 5 i Fredhäll respektive på Södermalm med totalt 64 lägenheter.

Utblick 2010





Under 2010 påbörjas nyproduktion av 158 lägenheter i kv Årstadalsskolan 4. Förmedling genomförs av 79 lägenheter som byggs i kv Årstadalsskolan 3 samt av de 128 som byggs i kv Sjövik etapp 2, båda projekten i Liljeholmen. ■

Stockholmshem i Innerstaden 2009

Antal fastigheter	78
Antal lägenheter	5 487
Lägenhetsarea m ²	312 231
Medelstorlek, m ²	57
Medelhyra kr/kvm/jan 2010	1 157
Outhyrd area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	14,6
Lokalarea m ²	59 799
Outhyrd area lokaler %	4,9

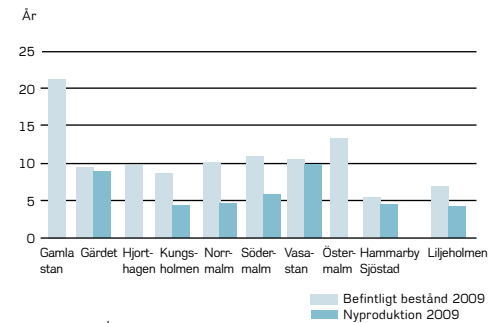


Konkurrenssituation nyproduktion

-  Stockholmshems pågående projekt 2009-12-31, antal lgh.
-  Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.
-  Andra pågående hyresrättsprojekt 2009-12-31, antal lgh.
-  Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.

Stockholmshems områden är rödmarkerade.
Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 78-83) och Stockholmskartan.

GENOMSNITTLIG KÖTID I INNERSTADEN 2009 – lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

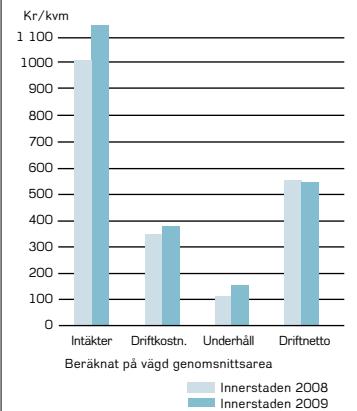


EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN 1)

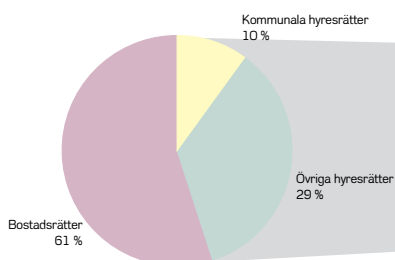
	Väster- ort, mnkrkr/	Väster- ort, kvm 2)	Stockholms- hem totalt kr/kvm 2)
Intäkter 3)	492	1163	923
Driftkostnad	-162	384	380
Underhåll	-70	165	159
Driftnetto	234	553	356

- 1) Exkl AB Stockholmshem Fastighetsnät
- 2) Beräknat på vägd genomsnittsarea
- 3) Försäljning av värme nettoredovisas under driftkostnader

EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN 2008-2009

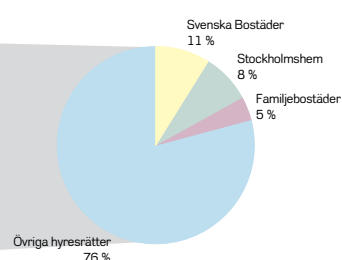


BOSTÄDER I INNERSTADEN



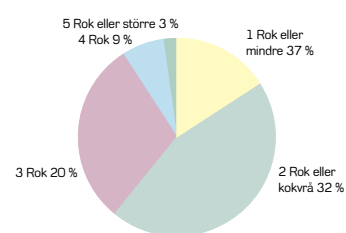
Källa: USK

HYRESRÄTTER I INNERSTADEN

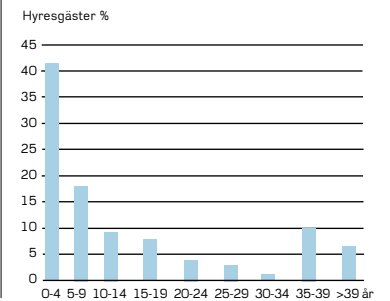


Källa: USK

LÄGENHETERNA FÖRDELDE EFTER STORLEK – INNERSTADEN



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I INNERSTADEN



Marknadsområde Sydväst

Marknadsområdet Sydväst omfattar större delen av Hägersten-Liljeholmen, Älvsjö och Skärholmen samt Rågsved. Stockholmsshems marknadsandel är 26 procent av hyresrätterna och drygt 14 procent av samtliga bostäder. I området finns närmare en tredjedel av Stockholmsshems totala bestånd.

Boende och bostäder i Sydväst

Jämfört med Innerstaden, Västerort och Sydöst är andelen hyresrätter större i Sydväst, drygt 59 procent, även om de ombildningar till bostadsrätter som pågår på sikt kan antas minska hyresrätternas andel. I marknadsområdet bor cirka 126 800 personer. Det motsvarar 15 procent av stadens samtliga invånare. Flest personer bor i Aspudden, Gröndal och Midsommarkransen. Boendetätheten var i snitt 2,0 personer per bostad, något högre än snittet för hela staden. Högst boendetäthet med 3,0 är det i Älvsjö, ett område som domineras av villor och radhus. Den öppna arbetslösheten steg fram till tredje kvartalet under 2009 från 3,1 procent till 4,3 procent.

Nyproduktion i Sydväst

Antalet färdigställda bostäder ökade till 1 472 (1 059) i Sydväst under 2009. Av bostäderna var 60 (68) procent bostadsrätter och 40 (30) procent hyresrätter, varav 61 procent kommunala. Antalet påbörjade lägenheter var något fler under 2009, 594 (443) bostäder, varav 37 procent bostadsrätter och 60 procent hyresrätter. Totalt pågick i

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SYDVÄST 2009

	Påbörjade Igh 2008	Påbörjade Igh 2009
Kommunala hyresrätter	24	361*
Svenska Bostäder	0	0
Familjebostäder	0	168
Stockholmshem	24	193
Övriga hyresrätter	6	0
Bostadsrätter	400	221
Småhus	13	12
Totalt	443	594

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

slutet av året nyproduktion av 646 (1 653) lägenheter i Sydväst.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för att få en lägenhet i marknadsområde Sydväst via Bostadsförmedlingen ökade under året till drygt sex år. Efterfrågan på lägenheter i sydvästra Stockholm varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I några närförorter som Midsommarkransen och Aspudden är kötiderna åtta till tio år. I ytterstadsområdena Skärholmen och Sättra är kötiderna betydligt kortare, knappt sex år i snitt. Nyproducerade lägenheter har överlag något kortare kötid och den låg på i snitt 5,5 år under 2009.

Stockholmsshems marknadsandel

Stockholmsshems lägenhetsbestånd i Sydväst uppgick vid årets slut till 8 690 bostäder med en bostadsarea på 555 691 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på drygt 14 procent av samtliga bostäder i Sydväst. Drygt 48 procent av företagets bestånd är beläget i de tre största bostadsområdena: Aspudden, Solberga och Västertorp. En minskning av det egna beståndet skedde under 2009, med en procent av arean och av antalet lägenheter. Den marginella förändringen berodde på ett begränsat antal ombildningar till bostadsrätter kombinerat med att flera nyproduktionsprojekt färdigställdes under året. Totalt ombildades 264 lägenheter i fem fastigheter i Aspudden, Midsommarkransen och Solberga.

Aktuella intresseanmälningar för utbildning finns för ytterligare 1414 lägenheter, vilket motsvarar drygt 16 procent av Stockholmsshems bestånd i Sydväst. Av dessa har 672 fått köperbudande, varav 266 accepterat men tillträder fastigheten först 2010. De återstående 742 intresseanmälningarna beräknas bli behandlade under 2010.

Nybyggnation på totalt 143 lägenheter färdigställdes i stadsdelarna Aspudden/Örnsberg, Gröndal, Sättra

och Solberga. I slutet av 2009 pågick nyproduktion av totalt 174 lägenheter i Örnsberg. Varav 144 i kv Plomben, ett pågående bostadsprojekt som förvärvades under året.

Stockholmsshems hyresstruktur

I Sydväst är närmare 40 procent av Stockholmsshems fastigheter byggda under 1950-talet. Normhyrorna i dessa fastigheter är de lägsta i Stockholmsshems bestånd och ligger på 820 kronor per kvadratmeter och år. Högst normhyra finns i nyproducerade fastigheter. Sydväst har dock den lägsta normhyran för nyproduktion inom Stockholmshem, på 1 257 kronor per kvadratmeter och år.

HUSTYP I SYDVÄST

	Antal Igh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	226	869
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	1 114	953
Folkhemmet 1940-1950	3 411	825
Grannskapet 1950-1960	909	820
Storskalighet 1960-1970	1 597	826
Kvarterstaden 1970-1990	589	964
Nymodernismen 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000-	675	1 257

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholmsshems hyresgäster

Av Stockholmsshems hyresgäster bor drygt en tredjedel i Sydväst och av hyresgästerna med förstahandskontrakt har drygt 48 procent bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Närmare en fjärdedel av hyresgästerna är yngre än 35 år, vilket är den högsta andelen inom Stockholmsshems bestånd. Omflyttningen, inklusive interna omflyttningar, ökade något under året till 12,4 (11,3) procent.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydväst med drygt 32 procent av Stockholmsshems lägenhetsbestånd står för knappt 30 (30) procent av de totala intäkterna. Räknat per kvadratmeter ligger intäkterna i Sydväst 2 (6) procent

under det totala snittet för företaget. Driftnettet per kvadratmeter i Sydväst är 187 (319) kronor och ligger 47 (10) procent under snittet för Stockholmshem. Sammantaget är driftnettet för Sydväst 27 (28) procent av företagets totala driftnetto på 434 (775) mnkr. Färdigställd ny- och ombyggnad av totalt 570 (528) lägenheter innebär ett tillskott till årshyran på 18 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2009 satsades totalt 182 (111) mnkr på underhåll i Sydväst. I Sättra, Skärholmen och Rågsved satsades på trygghet genom införande av elektroniskt lassungssystem i drygt 230 portar och till de flesta gemensamma utrymmena i områdena. Särskilda satsningar genomfördes därutöver i Skärholmen och Rågsved. I Rågsved bland annat flera utemiljöprojekt såsom utökad antal lekplatser och upprustning av uteplatser. I Skärholmen installerades till exempel ett flertal nya plåtdörrar och grindar samt ny utökad belysning i källare och i pelargångar utomhus.

Större underhållsåtgärder i fler områden i distriktet under året omfattade utbyte av värmeledningar och andra elsparåtgärder såsom byte till lågenergibelysning samt nya källsorteringshus på fem platser.

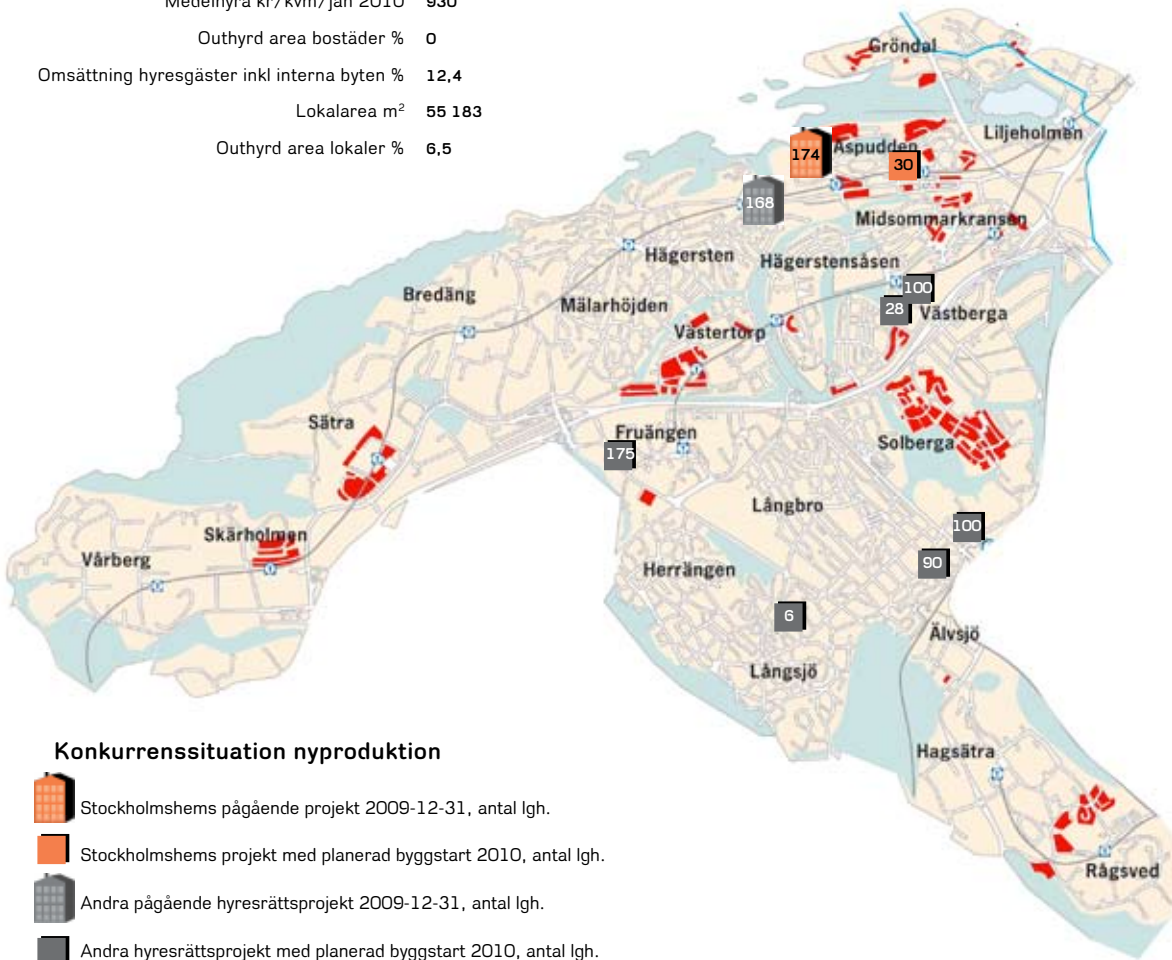
Stambyte genomfördes i 50-talsbeståndet i Gröndal och Solberga, totalt färdigställdes nya badrum i 393 lägenheter. I 34 lägenheter i Aspudden färdigställdes nya kök och badrum vid upprustningar av småhusbeståndet.

Utblick 2010

Under 2010 är det bokningsstart för 144 lägenheter som byggs i kv Plomben och inflyttning i 30 lägenheter som byggs i kvarteret Albatrossen, båda i Aspudden/Örnsberg. Upprustning med stambyten och nya badrum planeras i ytterligare fastigheter i Gröndal och Solberga. ■

Stockholmshem i Sydväst 2009

Antal fastigheter	131
Antal lägenheter	8 690
Lägenhetsarea m ²	555 691
Medelstorlek, m ²	64
Medelhyra kr/kvm/jan 2010	930
Outhyrd area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	12,4
Lokalarea m ²	55 183
Outhyrd area lokaler %	6,5

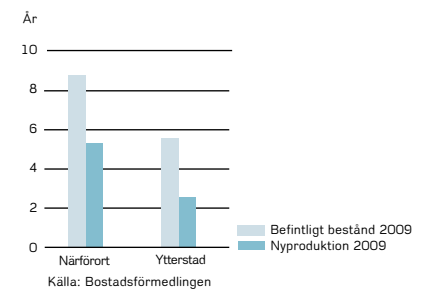


Konkurrenssituation nyproduktion

- Stockholmshems pågående projekt 2009-12-31, antal lgh.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.
- Andra pågående hyresrättsprojekt 2009-12-31, antal lgh.
- Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.

Stockholmshems områden är rödmarkerade. Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 84-89) och Stockholmkartan.

GENOMSNITTLIG KÖTID I SYDVÄST 2009 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

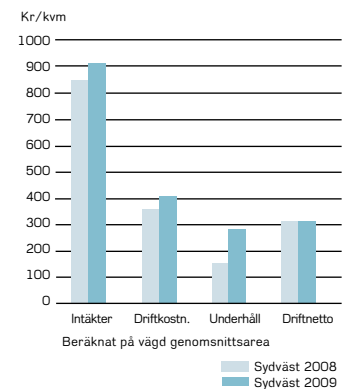


EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST 1)

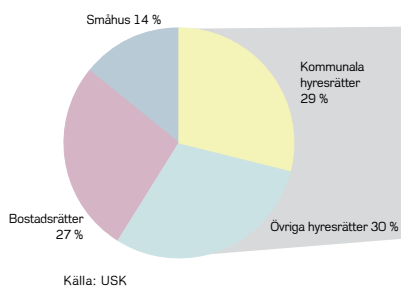
	Väster-ort, mnkrkr/	Väster-ort, kvm 2)	Stockholms-hem totalt kr/kvm 2)
Intäkter 3)	562	905	923
Driftkostnad	-251	404	380
Underhåll	-182	293	159
Driftnetto	116	187	356

- 1) Exkl AB Stockholmshem Fastighetsnät
- 2) Beräknat på vägd genomsnittsarea
- 3) Försäljning av värme nettoredovisas under driftkostnader

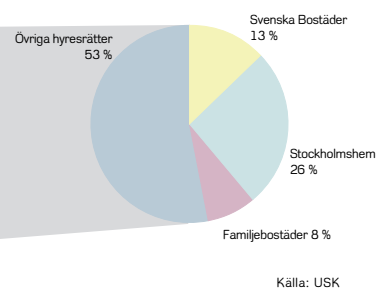
EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST 2008-2009



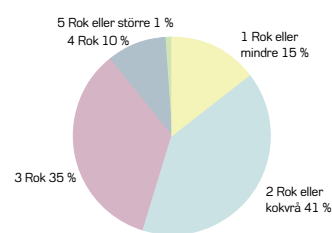
BOSTÄDER I SYDVÄST



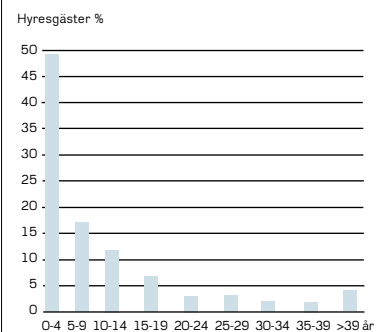
HYRESRÄTTER I SYDVÄST



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - SYDVÄST



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I SYDVÄST



Marknadsområde Sydöst

Marknadsområde Sydöst består av Enskede, Skarpnäck och Farsta samt större delen av Årsta och Vantör. Här är Stockholms shems marknadsandel 18 procent av hyresrätterna och närmare tio procent av samtliga bostäder. Stockholms shems bestånd omfattar främst hus i Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck.

Boende och bostäder i Sydöst

Andelen hyresrätter i Sydöst ligger på 55 procent, vilket är lägre än i Sydväst men högre än i övriga staden. Pågående omvandlingar till bostadsrätter minskar på sikt hyresrätternas andel. I område Sydöst bor cirka 175 800 personer, 21 procent av stadens invånare. Flest personer bor i Årsta, Bagarmossen och Skarpnäck. Boendetätheten var i snitt 2 personer per bostad, något högre än snittet för hela staden. Högst boendetäthet med 2,7 är det på Enskedefältet, ett område med många småhus. Den öppna arbetslösheten i området steg från 2,6 till 4,0 procent i slutet av tredje kvartalet 2009.

Nyproduktion i Sydöst

Antalet färdigställda bostäder från nyproduktion ökade betydligt i Sydöst till 1 555 (1 075) under 2009. Av dessa bostäder var 51 (57) procent bostadsrätter och 47 (43) procent hyresrätter, varav 96 (87) procent kommunala. Antalet påbörjade lägenheter i Sydöst var 584 (706) och av dessa var 34 procent bostadsrätter och 66 procent hyresrätter, varav 72 procent kommunala. Totalt pågick i slutet av året

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SYDÖST 2009

	Påbörjade Igh 2008	Påbörjade Igh 2009
Kommunala hyresrätter	115	275
Svenska Bostäder	0	97
Familjebostäder	115	178
Stockholms hem	0	0
Övriga hyresrätter	0	106
Bostadsrätter	572	197
Småhus	19	6
Totalt	706	584

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

735 nyproduktioner i Sydöst, vilket motsvarar 53 procent av det totala antalet i söderort.

Efterfrågan på hyresrätter

Kötiden för att få en lägenhet i området via Bostadsförmedlingen låg kvar på samma nivå som 2007 med ett snitt på sex år. Efterfrågan varierar dock, precis som i Stockholm överlag, främst beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I de sydöstra närförorterna som Hammarbyhöjden och Björkhagen var kötiden i snitt betydligt längre, tio år, medan den i ytterområdena var drygt fem år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare. Under 2009 var kötiden för nyproduktion i närförort, i snitt knappt sju år medan den var närmare fyra år i ytterstaden.

Stockholms shems marknadsandel

Stockholms shems lägenhetsbestånd i Sydöst uppgick vid årets slut till 8 660 bostäder med en bostadsarea på 536 563 kvadratmeter. Detta ger Stockholms hem en marknadsandel på tio procent av samtliga bostäder i Sydöst. Drygt 70 procent av företagets bestånd är beläget i de tre största bostadsområdena: Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck. Beståndet omfattar till stor del hus byggda under 1940-talet. En viss minskning av det egna beståndet skedde under 2009 med 5 procent av arean och en procent av lägenhetsantalet. Förändringen berodde främst på bostadsrättsombildning, totalt 425 lägenheter i fem fastigheter ombildades under 2009. För ytterligare 812 lägenheter finns det aktuella intresseanmälningar för ombildning, vilket motsvarar drygt nio procent av det totala beståndet i området. Av dessa intresseanmälningar har 737 fått köperbudande. En anmälan om 75 lägenheter återstår att behandla.

Stockholms shems hyresstruktur

Normhyrorna för Stockholms shems bostäder i Sydöst varierar mellan 823 och 1 294 kronor per kvadrat-

meter och år. Den lägsta normhyran har fastigheter från 40- och 50-talet, som 53 procent av beståndet tillhör. Den största ökningen av normhyran skedde för fastigheter byggda under 50-talet, på grund stambyten. Högst normhyra har nyproducerade lägenheter, som utgör tre procent av det totala beståndet i marknadsområdet. Normhyrorna för 30-talsbeståndet är lägre än under 2008. Främst på grund av beständsförändringar till följd av bostadsrättsombildning.

HUSTYP I SYDÖST

	Antal Igh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	686	918
Folkhemmet 1940-1950	3 708	825
Grannskapet 1950-1960	793	823
Storskalighet 1960-1970	1 387	836
Kvarterstaden 1970-1990	369	964
Nymodernismen 1990-2000	60	1 189
Nyproduktion 2000 -	225	1 294

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholms shems hyresgäster

Av Stockholms shems hyresgäster bor 32 procent i Sydöst. Drygt 45 procent har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflyttningen låg kvar på motsvarande nivå som under 2008 på 10,3 procent. Av Stockholms shems hyresgäster i Sydöst är 54 procent i åldern 30-55 år, vilket även är den grupp som ökat mest de senaste åren. Samtidigt minskade antalet yngre hyresgäster på upp till 25 år ytterligare, från fyra till tre procent.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydöst står för cirka 31 (28) procent av Stockholms shems totala intäkter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 925 (886) kronor, vilket motsvarar snittet för företaget. Driftnettot per kvadratmeter är 98 (301) kronor i Sydöst. Sammantaget är driftnettot drygt 14 (25) procent av företagets totala driftnetto på 434 (775) mnkr. En betydande minskning som beror

på en stor ökning av underhållet och upprustningen under året. Färdigställd ombyggnad av 420 (495) lägenheter innebär totalt ett tillskott till årshyran på 3,3 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2009 satsades totalt 237 (107) mnkr på underhåll i Sydöst. I Bagarmossen, Skarpnäck och Gamla Enskede satsades på trygghet genom införande av elektroniska låssystem i drygt 100 portar och till de flesta gemensamma utrymmena i områdena. Särskilda satsningar genomfördes därutöver i Bagarmossen och Skarpnäck. I Bagarmossen bland annat flera utemiljöprojekt såsom upprustning av uteplatser och lekplatser samt trygghets- och tillgänglighetsåtgärder. I Skarpnäck genomfördes till exempel upprustning av loftgångar och balkonger, översyn av källsorteringsutrymmen samt installation av nya dörrar till gemensamma utrymmen.

I Hökarängen där Stockholms hem har sitt största bestånd i Sydöst omfattade underhållet balkongrenovering och renovering av drygt 50 portar. Därutöver genomfördes ett stort arbete med att byta ut ledningar för värme och vatten och elsparåtgärder såsom byte till lågenergibelysning. I Hökarängen genomfördes även ett stort antal stambyten under året. Totalt färdigställdes nya badrum i 420 lägenheter i 50-talsbeståndet.

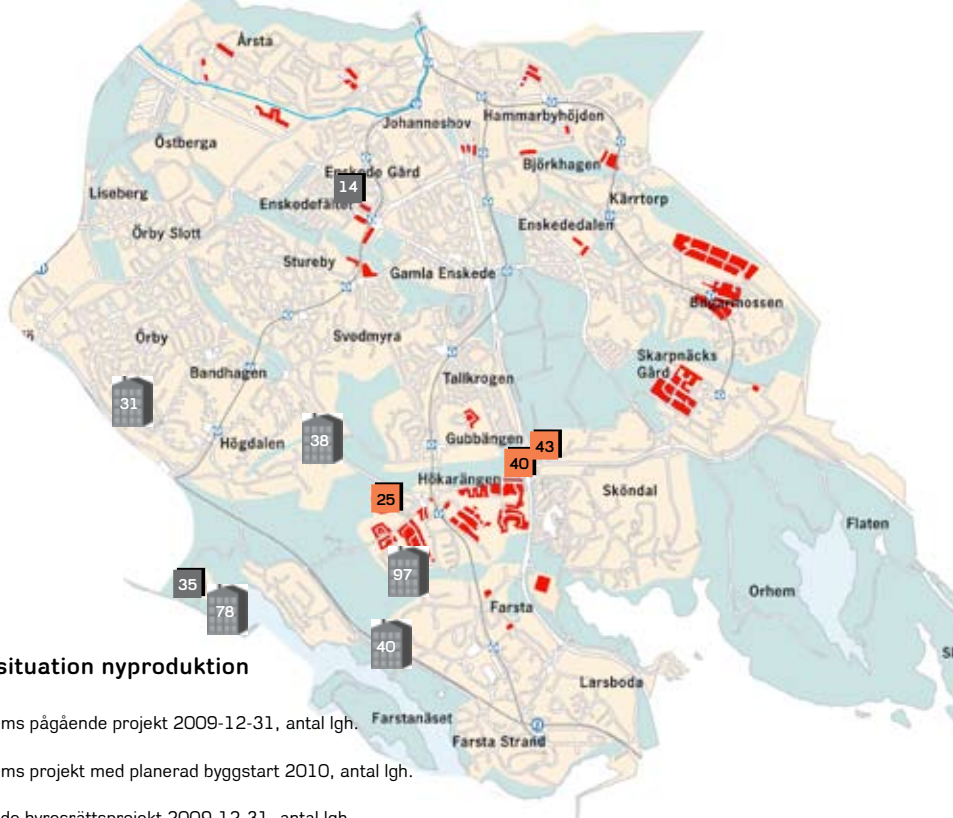
Större underhållsåtgärder i andra områden i distriktet under året omfattade renoveringar av tvättstugor, förbättringar av sophantering och samt elsparåtgärder såsom byte till lågenergibelysning.

Utblick 2010





I Gubbängen påbörjas ombyggnad av lokaler till totalt fyra nya lägenheter. Nyproduktion startar i Sköndal av 41 hyresradhus och av 23 lägenheter i Hökarängen. Upprustning av ytterligare lägenheter i Hökarängen planeras. ■

Stockholmshem i Sydöst 2009

Antal fastigheter	129
Antal lägenheter	8 660
Lägenhetsarea m ²	536 563
Medelstorlek, m ²	62
Medelhyra kr/kvm/jan 2010	923
Outhyrd area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	10,3
Lokalarea m ²	71 272
Outhyrd area lokaler %	3,0

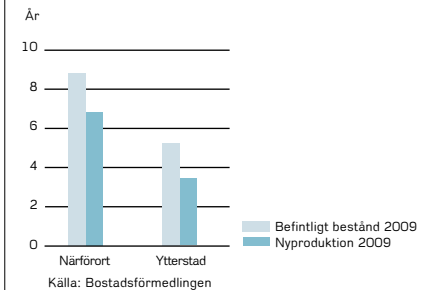


Konkurrenssituation nyproduktion

-  Stockholmshems pågående projekt 2009-12-31, antal lgh.
-  Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.
-  Andra pågående hyresrättsprojekt 2009-12-31, antal lgh.
-  Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2010, antal lgh.

Stockholmshems områden är rödmarkerade. Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 90-95) och Stockholmskartan.

GENOMSNITTLIG KÖTID I SYDÖST 2009 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

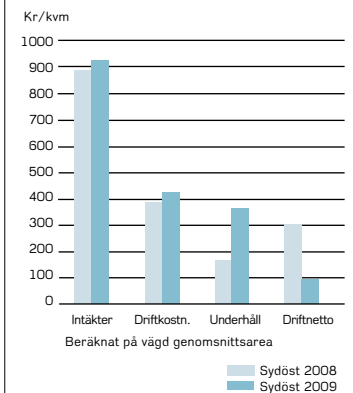


EKONOMISK INFORMATION SYDÖST 1)

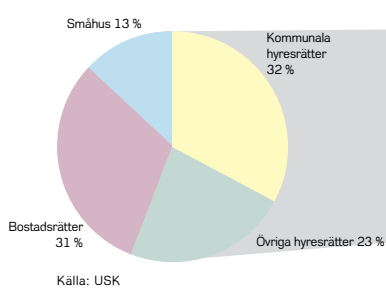
	Väster-ort, mnkrkr/	Väster-ort, kvm 2)	Stockholms-hem totalt kr/kvm 2)
Intäkter 3)	583	925	923
Driftkostnad	-269	427	380
Underhåll	-237	376	159
Driftnetto	62	98	356

- 1) Exkl AB Stockholmshem Fastighetsnät
- 2) Beräknat på vägd genomsnittsarea
- 3) Försäkring av värme nettoredovisas under driftkostnade

EKONOMISK INFORMATION SYDÖST 2008-2009

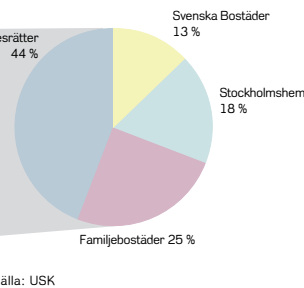


BOSTÄDER I SYDÖST



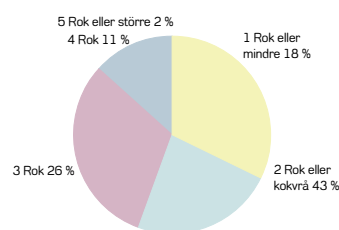
Källa: USK

HYRESRÄTTER I SYDÖST

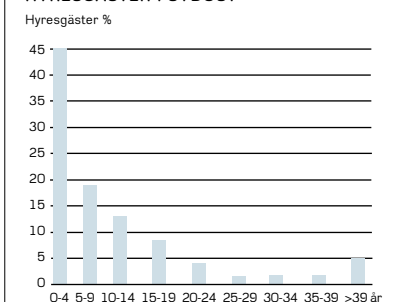


Källa: USK

LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - SYDÖST



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I SYDÖST



Lokalmarknad

Försäljningar och ombyggnader minskar lokalbeståndet

Mål och strategier

Stockholms shems kommersiella lokaler ska bidra till god service och ökad trivsel för de boende och stärka bostadsområdets attraktivitet. I lägen där det är svårt för lokalinnehavare att bedriva efterfrågad närservice med större lönsamhet, prioriterar Stockholmshem att behålla befintliga hyresgäster framför att maximera hyresnivån. I områden där efterfrågan på bostäder är större än på närservice kan vakanta lokaler byggas om till lägenheter.

Året 2009

Merparten av Stockholmshems 3 373 lokaler är små men viktiga komplement i bostadsområdena. Vakansgraden ökade till 4,6 procent till stor del på grund av ökade vakanser i beståndets butikslokaler. Vakansgraden är fortsatt låg i jämförelse med den övriga lokalmarknaden. Mixen av lokaler står sig således väl trots konjunktursvängningar.

Lokalarean minskade under året med cirka 16 000 kvadratmeter, var-

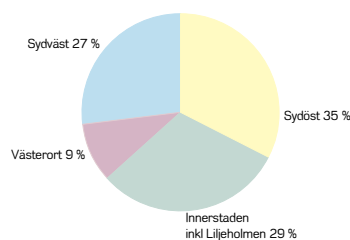
av ombildning av tre fastigheter i Henriksdal stod för drygt 40 procent av minskningen i lokalbeståndet.

Utblick 2010

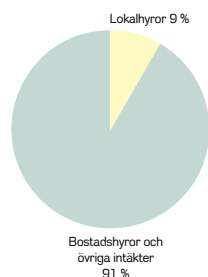
Under 2010 beräknas lokalbeståndet fortsätta minska på grund av fortsatta botadsrättsombildningar. Vid årsskiftet omfattades drygt 440 lokaler på 35 000 kvm av aktuella intresseanmälningar för bostadsrättsombildning. En utökad ombyggnation av outhyrda lokaler till lägenheter planeras även, som en del i "Stimulans för Stockholm" – den politiska majoritetens satsning för att möta lågkonjunkturen. Lokaler i kommande nyproduktion utgör endast ett marginellt tillskott till Stockholmshems lokalutbud. Med anledning av en negativ utveckling i konsumentprisindex med oktober som basmånad, beräknas intäkterna från de kommersiella lokalerna minska något under det kommande året.



LOKALERNAS LÄGE



LOKALHYRESHYRESINTÄKTERNAS ANDEL AV TOTALA OMSÄTTNINGEN



Lokalkonmarknaden i Stockholm

På grund av en dominerande tjänstesektor har Stockholms ekonomiska utveckling varit stabilare än i övriga landet. Men den svaga konjunkturen har under året inneburit sjunkande sysselsättning även i Stockholm. Den försämrade utvecklingen resulterade i både stigande vakanser, samt sänkta hyresnivåer inom de flesta av Stockholms delmarknader under 2009. Rabatter för att behålla och attrahera nya hyresgäster blev vanligare. Framst efterfrågas moderna, yteffektiva och flexibla kontor, som kan sänka den totala hyreskostnaden trots att hy-

ran per kvadratmeter kan vara högre. Vakansgraden i Storstockholm ligger på drygt 11 (9) procent och i city drygt 6 (5) procent, exklusive de stora pågående ombyggnadsprojekten i city.

Transaktioner

Finansmarknaderna runt om i världen präglades av fortsatt oro under 2009, vilket ledde till minskade transaktionsvolym. Omsättningen för affärer större än 100 miljoner kronor minskade med nära åttio procent jämfört med föregående år och uppgick under 2009 till 30,2

miljarder kronor. Utländska investerare har minskat sin aktivitet på marknaden på grund av den globala finanskrisen, samt det faktum att det nu är billigare att köpa fastigheter i andra länder än Sverige. Dessa investerare stod för endast cirka 11 procent av fastighetsförvärven. Den största delen av transaktionerna gjordes precis som föregående år av aktörer som finansierar köp med en större andel eget kapital, såsom fonder, institutioner, kommunala bostadsbolag, bostadsrättsföreningar och svenska lågt belånade fastighetsbolag.

Nyproduktion

En hög efterfrågan på moderna och effektiva kontorslokaler innebar att många kontorsprojekt påbörjades 2007 och 2008, både i form av nyproduktion och ombyggnationer. Under 2009 färdigställdes cirka 70 000 kvm nya kontor i Storstockholm, vilket är en något lägre nivå än föregående år. I området kring Centralstationen pågår en stor andel av den kommande nyproduktionen i city och i innerstaden är nordvästra Kungsholmen ett fortsatt stort utvecklingsområde. ■

Stockholmshems lokaler

Stockholmshems lokalbestånd består av närmare 3 400 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt nära 204 000 (220 000) kvadratmeter. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Minskningen med 16 000 kvadratmeter under 2009 beror nästan uteslutande på bostadsrättsombildning. I de fastigheter som ombildades till bostadsrätter under 2009 ingick 165 lokaler. Under året tillkom även ett fåtal nya lokaler i färdigställd nyproduktion. Drygt 70 procent av lokalerna i beståndet är mindre än 50 kvadratmeter. De flesta stora lokalerna återfinns i söderort och innerstaden där flera lokaler hyrs av Stockholms stad och landstinget. Detaljhandelsföretagen Coop och Ica är andra stora hyresgäster.

Hyresintäkter

Stockholmshems lokalhyresintäkter minskade marginellt under året till 167 (168) miljoner kronor, på grund av en något lägre uthyrbar lokalarea samt en ökad vakansgrad i beståndet. Lokalhyresintäkterna motsvarar 9 (8) procent av Stockholmshems totala omsättning. Utvecklingen av Stockholmshems

lokalhyresintäkter har i genomsnitt följt konsumentprisindex. Överlag har Stockholmshem haft en positiv hyresutveckling de senaste åren.

Uthyrning och vakanser

Den svaga konjunkturen har bidragit till ökade vakanser och vakansgraden i lokalbeståndet uppgick i slutet av året till 4,6 (3,6) pro-

cent. Detta är en låg vakansgrad i jämförelse med den övriga lokalkonmarknaden och det fanns en fortsatt efterfrågan på Stockholmshems lokalutbud under året. Förklaringen är mixen av ändamålsenliga lokaler som i de flesta fall är komplement i bostadsområdena. Dessa påverkas inte av marknadens fluktuationer i samma utsträckning som lokal-

marknaden i stort. Totalt nytecknades 275 (346) lokalkontrakt under året.

Därutöver är drygt hälften av lokalerna – små lager- och hobbylokaler – uthyrda med ettårskontrakt, vilket innebär att ett stort antal hyreskontrakt förlängs årligen. Uthyrningen av lokaler sköts, i likhet med bostäder, av en specialiserad

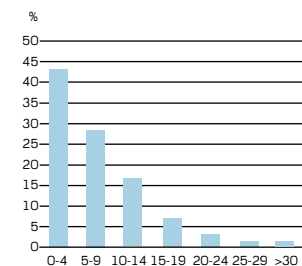
STOCKHOLMSHEMS LOKALBESTÅND 2009

Lokaltyp	Antal	Area, m ²	Gen.snittl. hyra, kr/m ²	Vakansgrad %	Andel av hyrvärde %
Butik	191	31 728	1 076	5,2	23
Kontor	569	68 655	1 107	7,8	50
Hantverk	154	11 847	805	5,8	6
Lager	1 708	34 258	458	6,5	10
Kommunala	39	14 765	1 118	0	10
Övrigt	712	42 282	17	-	0
Totalt	3 373	203 535	941	4,6	100

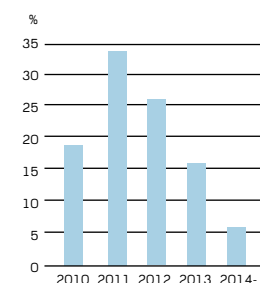
DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 2009

Hyresgäst	Area kvm	Hyresintäkter mnkr	Hyresintäkter andel 2008
Stockholms Stad	30 115	37,5	22,5%
Coop Fastigheter	3 130	3,7	2,2%
Bea livsmedel AB	2 705	3,2	1,9%
Nya Alexandra hotell	4 095	3,1	1,9%
ICA Sverige AB	1 945	2,6	1,6%

HYRESKONTRAKTENS LÖPTID – Hur länge Stockholmshems lokalhyresgäster har hyrt sin lokal
Andel av totala antalet kontrakt



HYRESKONTRAKTENS LÖPTID
Andel av totalt hyresvärde



uthyrningsenhet. Stockholms hems utbud av lediga kommersiella lokaler annonseras på Stockholms hems webbplats, där en kontinuerlig utveckling av objektpresentationen sker. Viss marknadsföring sker vid behov även via annonser och riktad lokalskytning.

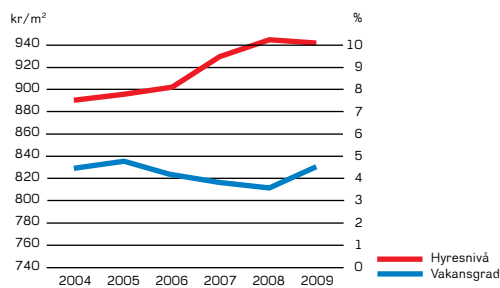
Lokalhyresgäster

De fem största hyresgästerna (se tabell, sid 23) hyr 20 (20) procent av den totala lokalarean och svarar för 30 (31) procent av de totala lokalhyresintäkterna. Största hyresgästen är Stockholms stad som genererar cirka 22,5 (23) procent av lokalhyresintäkterna. De flesta lokalhyresgästerna hyr dock förhållandevis små lokaler, då nästan hälften av beståndet består av lokaler som är mindre än 20 kvadratmeter. I de mindre lokalerna bedriver hyresgästerna framför allt verksamhet som kontor, hantverk och butiker. I de större lokalerna bedrivs huvudsakligen kommunal verksamhet såsom förskolor, vård, omsorg och utbildning. Eventuella förändringar av den kommunala verksamheten i dessa lokaler innebär en viss riskexponering med hänsyn till den stora andelen av lokalhyresintäkterna som de utgör. Den genomsnittliga hyrestiden varierar stort inom lokalbeståndet. Nära hälften av lokalhyresgästerna har hyrt sin lokal kortare tid än fyra år samtidigt som drygt en fjärdedel av hyresgästerna hyrt sin lokal längre än tio år. ■

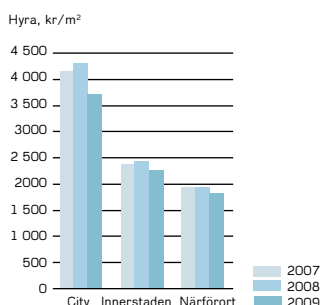


I slutet av november öppnade Tandläkarpraktik sin verksamhet i en lokal på Kryssargatan i Hammarby Sjöstad.

HYRES- OCH VAKANSUTVECKLING

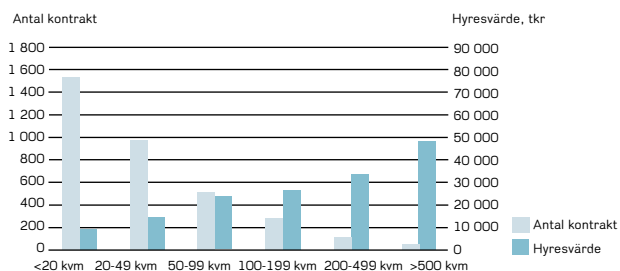


MARKNADSHYRA MODERNA LOKALER



Källa: Newsec

LOKALSTORLEK OCH HYRESVÄRDE



Fastigheter med ett väsentligt lokalinslag

Marknadsområde/ Stadsdel	Fastighet	Lokalarea kvm	Vakans %	Hyresvärde mnkr	Andel av total hyresvärde %	Lokaltyp	Största hyresgäst/-er
Västerort							
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1	564	0	0,5	36	Butiker	Abrahamsbergs Mat AB
Bromsten	Fredrik 12	922	10	0,7	30	Butiker, fritidsgård	City Mail, Stockholms stad
Hässelby Gärd	Kvarnhagen 1	1 140	0	0,8	6	Kontor, hantverkslokaler	Strand & Pedersen EI & Data AB
Åkeshov	Knypplerskan 4	1 224	42	0,5	12	Förskola, butiker	Stiftelsen Lillgården
		3 850	16	2,5			
Innerstaden							
Hjorthagen	Jakten 3	850	0	0,9	41	Utbildningslokaler, kontor	Föreningen Folkkulturcentrum
	Studsaren 12	688	0	0,8	45	Restaurang, butiker	Restaurang Hjorten HB
Kungsholmen	Kungliga Myntet 2	1 484	10	1,9	100	Förskola, kontor	Stockholms stad
Ladugårdsgärdet	Svea Artilleri 3	1 144	0	1,4	31	Serviceboende, kontor	Stockholms stad
Liljeholmen	Sjövik 7	1 208	7	1,4	10	Förskola, butiker	Stockholms stad
Norra Djurgården	Körsbäret 4	464	0	0,4	28	Förskola, kontor	Stockholms stad
Södermalm	Häckelfjäll 33	1 040	0	1,4	94	Förskola	Mosebacke Förskolor AB
	Kornet 13	385	0	0,5	25	Butiker, kontor	Trivselkök Robin & Eva Thompson HB
	Linjalen 8	7 831	0	6,5	13	Hotell, förskola, kontor, hobbylokaler	Nya Alexandra Hotell, Stockholms stad, Privata hyresgäster
	Monumentet 32	1 414	17	2,2	58	Restaurang, butiker, kontor	Svenska Mc Donalds AB
	Mullvadberget 28	698	0	0,8	54	Social verksamhet, kontor	Barn & Ungdomsgruppen i Stockholm AB
	Mullvadberget 29	11 333	3	20,8	80	Kontor, butiker, restaurang	Stockholms stad, Stockholmshem
	Skottet 1	2 409	0	3,3	13	Butiker, förskola, kontor	Ica Fastigheter Sverige AB, Stockholms stad
	Sparren 11	1 232	0	1,5	32	Förskola, kontor	Söder Triaden Skolor AB
	Svärdet 9	1 512	0	1,9	8	Förskola, dagcenter	Stockholms stad
	Vattenpasset 10	3 407	0	3,5	28	Kontor	NTI-Skolan Nordens Tekn. Inst., Stiftelsen Hotellhem
	Vattenpasset 15	814	32	1,5	11	Restaurang, butiker, kontor	Södertälje Grekiska Kolgrillsbar HB
Södra Hammarby- hamnen	Knallen 1	1 388	3	2,1	8	Restaurang, butiker	Sjöstadens Cycle Corner AB, Café Soir HB
	Kryssningen 1	781	0	1,8	8	Förskola, tandläkarmottagning	Stockholms stad, Tandläkargruppen Täby Centrum HB
	Svallvägen 2	1 255	0	2,3	10	Förskola	Emil & Emilia AB
	Knallen 1	1 386	2	1,9	7	Restaurang, butiker	Sjöstadens Cycle Corner AB
Vasastaden	Kannan 16	1 957	34	2,7	31	Kontor	AB Venair Ventilation
	Myrstacken 32	3 024	13	4,1	36	Idrottslokal, bilförsäljning, kontor	Vanadis Sports AB, Rosenholtz Verkstad AB
	Snickaren 4	1 066	3	1,2	67	Förskola, kontor	Stockholms stad
Östermalm	Granen 6	1 710	9	1,6	100	Förskola	Stockholms stad
		49 094	5	66,5			
Sydväst							
Aspudden	Palmfararen 1	807	0	1,0	16	Förskola, butiker, kontor	Stockholms stad, Privata hyresgäster
	Vadaren 1	1 239	0	1,3	14	Förskola, serviceboende	Stockholms stad
Midsommarkransen	Berberisbusken 6	1 004	0	1,0	60	Förskola	Stockholms stad
	Vårlöken 14	3 535	0	3,4	57	Butiker, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB, Husbyggnadsvaror HBV
Rågsved	Nyckelaxet 1	1 032	14	0,8	100	Butiker, restaurang	Barbacoa Kök & Bar AB
Solberga	Beryllen 2	849	22	0,6	46	Butiker, kontor	Nordström och Karlsson EI AB
	Lappjäxan 1	1 118	0	0,7	8	Butiker, kontor	C Dahl Matkultur AB, Privata hyresgäster
	Ovanlädret 1	1 812	0	1,4	18	Butiker, kontor	G:sson Teleteknik AB, Privata hyresgäster
	Topasen 2	618	47	0,5	39	Butiker, kontor	Skarstedt & Co AB, Privata hyresgäster
Västertorp	Slalomsvängen 3	2 508	0	2,5	46	Butiker, föreningslokal, tandläkarmottagning	Mission Evangelica Internacional, Folkvandvärden i Stockholms län AB
	Störtloppet 4	1 698	0	1,5	14	Butiker, kontor	Coop Sverige
Sydöst							
Bagarmossen	Kanslisten 4	1 296	0	1,4	100	Vårdcentral	Din Vårdcentral Bagarmossen AB
	Registratorn 1	557	0	0,7	26	Restaurang, butiker	Privata hyresgäster
	Rotemannen 2	1 375	14	1,0	9	Kontor, butiker	Privata hyresgäster
	Stadsfogden 11	3 944	3	4,3	46	Butiker, kontor, bibliotek	ICA Sverige AB, Stockholms stad
	Stadsfogden 12	3 649	0	4,4	52	Butiker, samlingsal	Coop Sverige Fastigheter AB, Bagarmossen Folketshusförening
Gamla Enskede	Sexmännen 1	5 317	0	4,4	28	Butik, vård & omsorgslokaler	BEA Livsmedel AB, Stockholms stad
Hökarängen	Cigarrlådan 8	1 292	0	0,9	7	Utbildningslokal, kontor	Stiftelsen Martinskolan
	Kanelstången 2	1 571	0	1,3	41	Butiker, kontor	Järnman AB, Privata hyresgäster
	Kryddpepparn 4	1 895	12	2,1	27	Serviceboende, förskola, kontor	Stockholms stad
	Morgonen 3	1 535	0	1,2	30	Samlingssal, förskola, fritidsgård	Hyresgästföreningen i Storstockholm, Stockholms stad
	Pinnsoffan 1	552	0	0,5	93	Dagverksamhet, hantverkslokaler	Stockholms stad
	Rågsikten 2	1 124	0	1,0	49	Butiker, dagverksamhet	Privata hyresgäster, Stockholms stad
	Rökstången 2	2 541	13	1,7	100	Hantverks- ateljé- och utbildningslokaler	Janax Snickeri AB, Stiftelsen Martinskolan
Johanneshov	Laveringen 3	937	0	1,0	49	Förskola, kontor	Stockholms stad
Skarpnäcks Gärd	Flygläraren 1	2 119	0	2,8	100	Kulturhus och fritidsgård	Stockholms stad
	Pilvingen 1	1 717	0	1,7	21	Butiker, förskola	ICA Sverige AB, Stockholms stad
	Pilvingen 2	2 198	0	2,1	35	Vårdcentral, butiker, kontor	Vårdcentralen i Skarpnäck AB, Stockholmshem, Stockholms stad
	Pilvingen 3	2 138	16	1,8	20	Förskola, butiker, kontor	Stockholms stad, Privata hyresgäster
Årsta	Sävlängen 1	1 273	0	0,9	13	Restaurang, butiker, förskola	SA-OR Restaurang HB, Aseka Hiss och Fastighets AB, Stockholms stad

I tabellen undantas egna verksamhetsfastigheter och fastigheter uthyrd till Stiftelsen Hotellhem. Där Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem har kontorsverksamhet i del av fastigheten redovisas detta. Med väsentligt menas att lokalernas hyresvärde uppgår till minst en miljon kronor, att hyresvärdet motsvarar minst 25 procent av det totala hyresvärdet eller att lokalarean överstiger 1 000 kvm.

Fastighetsbestånd

*Fortsatt bostadsrättombildning
minskade beståndet till cirka
27 000 lägenheter*

Mål och strategier

Stockholms shems fastighetsbestånd ska enligt ägardirektiv koncentreras till att omfatta bostäder i Stockholms stad. Lokalinnehavet ska inriktas på närservice för bostadshyresgästerna. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning, vilket kan innebära både köp och försäljningar. Bolaget ska även bistå hyresgäster som vill omvandla sina hyresrätter till bostadsrätter och vara en aktiv fastighetsförvaltare.

Året 2009

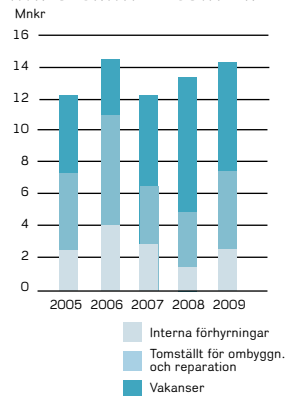
Stockholms hem ägde och förvaltade vid årets slut 26 995 lägenheter i 410 fastigheter, varav omkring 64 procent är belägna i marknadsområdena Sydväst och Sydöst. Hyresvärdet uppgår till knappt 1,9 miljarder kronor och den totala uthyrbara arean till drygt nära 2 miljoner kvadratmeter. En minskning av beståndet från föregående år som främst beror på bostadsrättsombildningar.

Utblick 2010

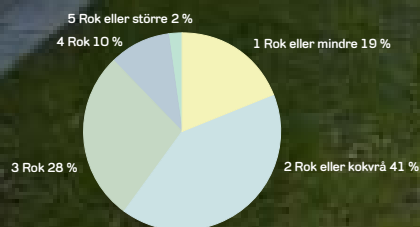
Med anledning av det senaste årets förvärv av bostadsprojekt beräknas nyproduktionen öka under 2010, med planerad byggstart av cirka 660 lägenheter. Under året slutförs en affär med JM AB där Stockholms hem köper tidigare bostadsrättsprojekt på nordvästra Kungsholmen, som nu blir nybyggnadsprojekt för totalt 105 hyresrätter. Omvandlingen till bostadsrätter fortgår, och samtliga hittills inkomna intresseanmälningar, som uppgår till ungefär 40 pro-

cent av beståndet, beräknas kunna värderas och erbjudas till försäljning under 2010. Vid årsskiftet 2009/2010 återstår att värdera och erbjuda sex intresseanmälda fastigheter. Ägardirektivet om en aktiv fastighetsförvaltning kan innebära fortsatta strategiska köp och försäljningar under 2010. Hyresförhandlingarna inför 2009 resulterade i en uppgörelse om ett tvåårsavtal för 2009 och 2010. Efter en omförhandling påkallad av Hyresgästföreningen blir den tidigare överenskomna hyreshöjningen på 2,16 procent för 2010 justerad till en genomsnittlig höjning på 2,06 procent, från och med den 1 april 2010. Höjningen fördelar sig mellan 1,15 och 2,97 procent beroende på lägenhetsstorlek, hustyp, läge och fastigheternas ny- eller ombyggnadsår. Genomsnittshyran under 2010, inklusive permanenta tillägg, kommer därmed att bli närmare 988 (946) kronor per kvadratmeter och år, med en variation mellan 799 (772) och 1 732 (1 693) kronor per kvadratmeter och år.

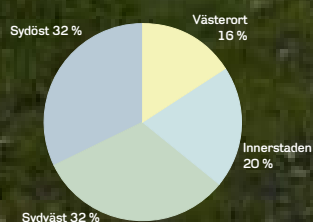
HYRESBORTFALL BOSTÄDER



LÄGENHETERNAS FÖRDELNING EFTER STORLEK



BOSTÄDERNAS LÄGE



Fastighetsinnehav

Stockholms shems fastighetsbestånd bestod vid årets utgång av 410 (458) fastigheter med ett bokfört värde på 11 063 (10 433) mnkr. En minskning som främst beror på försäljningar och sammanslagning av fastigheter genom nya fastighetsbildningar. Bostadsfastigheterna utgör knappt 93 (95) procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. Bara 14 av fastigheterna innehåser numera med tomträtt, resten är äganderätt. I 13 (14) bostadsfastigheter finns 1 815 (1 996) kategoribostäder, huvudsakligen kollektivhus, gruppboenden och pensionärlägenheter samt lägenheter som hyrs ut till Stiftelsen Hotellhems verksamhet.

Drygt 54 procent av Stockholms shems fastighetsbestånd består av bostäder byggda på 1930-, 1940- och 1950-talet. Dessa är belägna strax utanför innerstaden med attraktiva lägen och hyror. Under miljonprogramperioden 1965-1975 byggdes drygt 8 000 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Nyproduktionen under perioden 2000-2009 utgör närmare sju procent av det totala antalet lägenheter i beståndet och består till drygt 46 procent av nyproduktion i söderort i stadsdelar som Sättra, Rågsved, Aspudden, Farsta och Hökarängen. Därtill har 40 procent av nypro-

duktionen skett i de nya stadsdelarna Södra Hammarbyhamnen och Liljeholmen/Årstadal.

Uthyrbar area

Bostadsarean, minskade under 2009 med cirka 147 000 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 662 413 (1 809 719). Minskningen beror främst på fortsatta ombyggnader till bostadsrätter. Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 992 793 (2 195 845) kvadratmeter, en minskning med cirka 9,2 procent under året. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 41 508, en minskning med 3 181 objekt motsvarande drygt 7,1 procent.

Marknadsområde Sydväst och Sydöst svarar för 66 procent av bostadsarean, Västerort 15 och Innerstaden 19, där Södra Hammarbyhamnen och Liljeholmen utgör närmare en femtedel. Mer än hälften av Stockholms shems totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i tio stadsdelar (se tabell).

Förändring av fastighetsbeståndet 2009

Under 2009 genomfördes bostadsrättsombildningar av över 2 100 lägenheter, vilket motsvarar en minskning av den totala bostadsarean cirka åtta procent. Lokalarean minskade under året med drygt sju procent,

Område	Antal fastigheter	Antal bostäder	Area kvm		
			Totalt ¹⁾	bostäder	lokaler
Västerort	72	4 158	275 209	257 928	17 281
Innerstaden	78	5 487	372 030	312 231	59 799
Sydväst	131	8 690	610 874	555 691	55 183
Sydöst	129	8 660	607 835	536 563	71 272
Totalt	410	26 995	1 865 948	1 662 413	203 535

¹⁾ Exklusive garage

	Antal	Kvm
Bostäder	26 995	1 662 413
Lokaler	3 373	203 535
Garage	5 533	126 845
Bilplatser	5 607	-
Summa	41 508	1 992 793

FASTIGHETSTYP	Antal fastigheter	Area, kvm	
		bostäder	lokaler
Bostäder	381	1 662 413	190 182
Lokaler	10	-	12 699
Projektfast.	10	-	-
Övrigt	9	-	654
Totalt	410	1 662 413	203 535

^{*)} Avser panncentraler, parkeringsplatser m m

eller 16 523 kvadratmeter, vilket främst var en följd av de fastighetsförsäljningar som gjordes under året. Utöver bostadsrättsombildningar, såldes ett servicehus i Nälsta, samt en mindre fastighet i Gröndal. Avslut i en bytesaffär med Primula Byggnads AB, innebar att 580 lägenheter såldes i Blackeberg och 138 lägenheter förvärvades i Fredhäll. Under året slutfördes en affär med JM AB där Stockholmshem köper tidigare bostadsrättspro-

Stadsdel	Antal bostäder	Area kvm bostäder	Hyrvärde mnkr
Södermalm	3 234	179 031	251
Hökarängen	3 089	185 151	195
Bagarmossen	1 809	129 548	129
Solberga	1 664	102 189	104
Skarpnäck	1 311	90 923	103
Aspudden	1 298	88 363	99
Västerort	1 216	71 971	71
Rågsved	967	69 603	67
Skärholmen	943	72 182	66
Sättra	933	64 885	62
Summa	16 464	1 053 846	1 147
andel total	61%	63%	62%
Total	26 995	1 662 413	1 860

jekt, som nu blir nybyggnadsprojekt för totalt 371 hyresrätter i Liljeholmen, Räcksta och Örnberg. Köp av två befintliga fastigheter i Fredhäll och på Södermalm medförde 63 nya lägenheter i innerstaden. I Mariehäll förvärvades ett nybyggnadsprojekt för 48 lägenheter, i Liljeholmen förvärvades en fastighet samt tomträtter projekterade för 158 respektive 150 lägenheter. ■

Hyresintäkter och hyresbortfall

Intäkterna för 2009 uppgick till 1 898 (1 962) miljoner kronor. Bostadslägenheterna svarade för 87 (87) procent av hyresvärdet och 83 procent av uthyrbar area. Bostadshyror höjdes med i genomsnitt 2,64 procent. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick i slutet av 2009 till 968 (946) kronor per kvadratmeter och är inklusive permanenta hyrestillägg. Vakansgraden för bostäder, uttryckt som outhyrd area i förhållande till total bostadsarea, var 0,1 procent. Motsvarande vakansgrad för lokaler var 4,6 (3,6) procent. Merparten av outhyrda lokaler omfattar smålokaler i bostadshusen. Utöver

vakanser var mindre än 0,5 procent av bostadsarean respektive 2,5 procent av lokalarean, tomställd för pågående eller kommande ombyggnad. Det totala hyresbortfallet för bostäder, som omfattar vakanser, interna förhyrningar samt tomställningar för ombyggnader och reparationer uppgick till cirka 0,9 procent av hyresvärdet. Det är en ökning med cirka 0,8 mnkr, vilket framförallt förklaras av uthyrningsstopp i fastigheter som fått erbjudande om bostadsrättsombildning. Motsvarande hyresbortfall för lokaler minskade något till 6,0 (6,5) procent. ■

EKONOMISK INFORMATION PER MARKNADSOmrÅDE ¹⁾

Ekonomi 2009, mnkr	Intäkter ³⁾	Drift-kostn.	Under-håll	Fastighets-skatt ⁴⁾	Drift-netto	Hyresvärde, 2009, mnkr
Marknadsområde						
Västerort	261	-122	-111	-6	22	255
Innerstaden inkl Liljeholmen	492	-162	-70	-26	234	463
Sydväst	562	-251	-182	-13	116	574
Sydöst	583	-269	-237	-15	62	568
Totalt	1 898	-804	-600	-60	434	1 860

Nyckeltal 2009, kr/kvm ²⁾

Marknadsområde	Intäkter ³⁾	Drift-kostn.	Under-håll	Fastighets-skatt	Drift-netto	Direktavkastn. bokf värde %
Västerort	927	432	395	21	79	1,5
Innerstaden inkl Liljeholmen	1163	384	165	61	553	6,2
Sydväst	905	404	293	21	187	4,2
Sydöst	925	427	376	24	98	2,3
Totalt	923	380	159	27	356	7,5

¹⁾ Exkl AB Stockholmshems Fastighetsnät

²⁾ Beräknat på vägd genomsnittyta

³⁾ Försäljning av värme nettoredisas under driftkostnader

⁴⁾ Inkl markavgifter

Fastighetsutveckling

Aktiv fastighetsförvaltning och hög upprustningstakt

Mål och strategier

Stockholms hem har i uppdrag från ägaren att vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv, byten och försäljningar ska ske på affärsmässiga grunder, skapa rationella förvaltningsområden och bidra till blandade upplåtelseformer genom att verka för försäljningar i delar av staden där företaget är i dominerande ställning samt förvärv i områden där närvaron är låg. Hyresgästerna ska erbjudas möjligheten att ombilda till bostadsrätter.

Befintligt fastighetsinnehav ska förädlas och förändras utifrån en långsiktig förvaltning och kundnytta med syfte att skapa tillväxt i värde och avkastning. Stambyten och badrumsombyggnader i 50-talsbeståndet ska ges hög prioritet. Som ett led i stadens satsning "Stimulans för Stockholm" förstärks underhållsinsatserna med 400 mnkr årligen 2009-2013.

Stockholms hems nyproduktion ska uppgå till 2 500 bostäder under perioden 2009-2012 genom förvärv av exploateringsfastigheter, markanvisningar från staden samt kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Året 2009

2009 var ett händelserikt år för bolaget med en rad fastighetsaffärer, både i form av nyproduktionsprojekt och marktillskott för nyproduktion. Fastighetsförvärven var ett sätt att snabbt öka nyproduktionen för att nå det utökade årliga målet att byggstarta 625 lägenheter, som satts inom "Stimulans för Stockholm". Totalt förvärvades projekt som kan innebära 845 nya lägenheter

och under året påbörjades byggnation av 414 lägenheter, vilket är en ökning från föregående års 206 byggstarter. Under året påbörjades en stor satsning på underhållsåtgärder i det befintliga beståndet. Fokus lades på energisparande och trygghetsskapande åtgärder, exempelvis utbyte av elcentraler, uttjänta fjärrvärmecentraler och värmekulvertar, samt installation av elektroniska låssystem. Taktet på 50-talsupprustningen kunde ökas och totalt åtgärdades 1 054 lägenheter inom detta program. Intresset för bostadsrättsombildning var fortsatt stort och under året tillträdades drygt 2 100 lägenheter i 30 bostadsrättsföreningar.

Utblick 2010

Under 2010 fortsätter Stockholms hem arbetet med stimulanspaketet, vilket innebär ytterligare satsningar på upprustningsarbeten i beståndet. Nybyggnation i några av de senaste årens fastighetsförvärv påbörjas och under året bedöms byggstart ske för cirka 660 lägenheter. Ett tiotal lägenheter tillkommer genom ombyggnad av lokaler. Ombildning till bostadsrätt beräknas fortsätta då det vid årsskiftet fanns drygt 4 200 lägenheter intresseanmälda.

Investeringar

Investeringarna i fastigheterna uppgick till 1 383 (1 329) mnkr, varav 381 (735) avsåg nybyggnad, 520 (355) ombyggnad/upprustning och 482 (239) mnkr fastighetsförvärv.



Förvärv och försäljningar

Fastighetsförvärv

Flera bostadsrättsproducenter hade under året ett behov av att minska sina projektportföljer och Stockholmshem fick därmed möjlighet att förvärva mark och projekt för att nå de uppsatta målen för nyproduktion. I Årstadal förvärvades fastigheten Årstadalsskolan 4, ett

nyproduktionsprojekt med 158 lägenheter och en förskola, samt tomträtten Golvläggaren 1 och 2 med mark för totalt cirka 150 lägenheter. Fastigheten Triangeln 17, ett nybyggnadsprojekt med 48 lägenheter, förvärvades i Mariehäll. På nordvästra Kungsholmen tecknades avtal för ytterligare ett bostadspro-

jekt med JM AB, Lustgården 17 som omfattar cirka 105 lägenheter.

Fastighetsförsäljning

Årets fastighetsförsäljningar bestod till största delen av bostadsrättsombildningar. I Nälsta såldes fastigheten Fästmanssoffan 1 till Micasa

Fastigheter och i Gröndal avyttrades fastigheten Stapelbädden 6 till bolaget Q Living AB. Värdet av årets fastighetsförsäljningar och bostadsrättsombildningar uppgick till totalt 2 721 mnkr med realisationsvinster på 2 171 mnkr. ■

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2009

Stadsdel	Fastighet	Omr nr (¹)	Köpeskilling tkr	Kontraksdatum	Tillträdesdatum	Anm
Fredhäll	Stjärnsången 3, Vintergatan 5, Älgskyttearne 2	239	175 100 (*)	08-06-27	09-01-12	Bostadsfastigheter
Råcksta	Räknestickan 1	243	14 420 (*)	08-12-11	09-03-02	Förvärv pågående bostadsprojekt
Råcksta	Vattenfallet 5	244	30 900 (*)	08-12-11	09-06-10	Förvärv pågående bostadsprojekt
Aspudden	Plomben 6	245	47 380 (*)	08-12-11	09-09-16	Förvärv pågående bostadsprojekt
Liljeholmen	Golvläggaren 1	248	20 600 (*)	09-06-16	09-06-25	Projektfastighet
Liljeholmen	Golvläggaren 2, del av	248	11 700 (*)	09-09-29	09-10-01	Projektfastighet
Liljeholmen	Årstadalsskolan 3	246	36 050 (*)	08-12-11	09-03-02	Förvärv pågående bostadsprojekt
Liljeholmen	Årstadalsskolan 4	246	26 780 (*)	09-06-16	09-12-29	Förvärv pågående bostadsprojekt
Liljeholmen	Arbetsledaren 1	223	1 800	09-12-01	-	Tilläggsköpeskilling mm
Mariehäll	Triangeln 17	247	17 510 (*)	09-12-01	09-12-17	Förvärv pågående bostadsprojekt
Fredhäll	Älgskyttearne 5	412	33 000 (**)	08-11-27	09-03-05	Bostadsfastighet
Västertorp	Vasaloppet 1	054	3 760 (*)			Förvärv värmeproduktionsanläggning
Stadshagen	Lustgården 17	250	22 660 (*)	09-12-21	våren 2010	Förvärv pågående bostadsprojekt
Södermalm	Signalen 5	411	39 900 (***)	08-11-27	09-03-05	Bostadsfastighet
Summa			481 560			

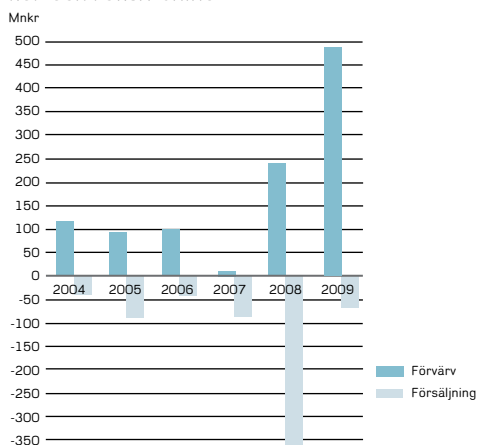
(*) inkl inskrivningskostnader (**) avser aktier i A-Signalen Å5 AB (***) avser aktier i A-Signalen S5 AB

¹) Områdesnummer. Se fastighetsförteckning och kartor

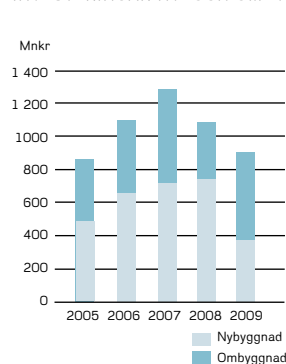
FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2009

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Area, kvm	Köpeskilling, tkr	Kontraksdatum	Frånträdesdatum	Anm
Blackeberg	Afganen 1, Bornholmaren 1, Dalbon 2, Engelsmannen 6, Eskimåen 2, Malajen 3, Mexicanen 2, Mongolen 1	059	580	30 726	36 271	08-06-27	09-01-12	Koncernintern överlåtelse till AB Björnstjärnan
Gröndal	Stapelbädden 6	133	-	-	3 800	09-07-09	09-10-01	Lokalfastighet
Nälsta	Fästmanssoffan 1	071	28	1 640	20 221	09-05-20	09-06-01	Koncernintern överlåtelse av servicehus
Skärholmen	Harholmen 3, del av	098	-	-	550	09-02-17	09-05-05	Marköverföring till Staden
Summa			608	32 366	60 842			

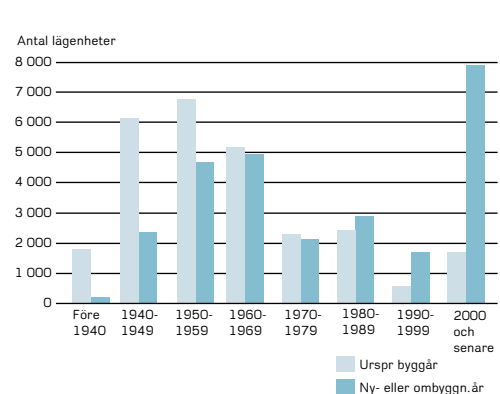
KÖP OCH FÖRSÄLJNING



INVESTERINGAR NY- OCH OMBYGGNAD



FASTIGHETSBESTÄNDETS ÅLDERSSTRUKTUR



Bostadsrättsomvandling

Omvandling till bostadsrätt

Enligt ägardirektiv från den politiska majoriteten erbjuds Stockholms hems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt har Stockholms hems tagit emot intresseanmälningar för cirka 13 700 lägenheter. Under 2009 inkom 8 (43) nya intresseanmälningar för 503 (3 751) lägenheter. Vid årsskiftet 2009/2010 fanns det aktuella intresseanmälningar för totalt 4 205 lägenheter. 54 procent av intresseanmälningarna gäller ytterstad, 28 procent närförort och 18 procent innerstad.

Stadens ambition är att ha blandade upplåtelseformer i hela staden. Under hösten 2008 mottogs därför nya ägardirektiv att inte registrera nya intresseanmälningar från innerstaden, Liljeholmen och Årsta. Under året erbjöds 4 513 (4 584) lägenheter till försäljning genom beslut i Stockholms hems styrelse. Totalt genomfördes ombyggnader av 2 158 lägenheter för totalt 2 537 mnkr. Därutöver tecknades kontrakt för ytterligare 54 lägenheter till en köpeskilling på totalt 123 mnkr, som kommer att tillträdas under våren 2010. De fastigheter som under året tecknat

avtal för bostadsrättsombildning, minskar Stockholms hems hyresintäkter med drygt 153 mnkr. Av samtliga genomförda ombyggnader gällde drygt 25 procent innerstad, 27 procent närförort och 48 procent ytterstad.

Ett avtal som träffades 2002 efter att Allbolagen trätt i kraft har tillståndsprövats och godkänts i Regeringsrätten och föreningen tillträdde under året.

Stockholms Stadshus AB:s beslut, att på grund av den finansiella oron förlänga betänketiden för samtliga erbjudanden med två månader och senare ytterligare sex

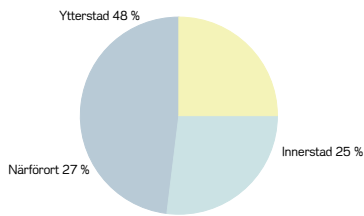
månader, påverkade fördelningen av antalet tillträdde fastigheter under året. Efter en något försiktig inledning ökade antalet tillträden under andra halvan av året och december stod för nära 25 procent av årets tillträden.

Vid årsskiftet 2009/2010 fanns det totalt 41 bostadsrättsföreningar med 3 443 lägenheter som fått priserbjudande från Stockholms hems. Av dessa har tretton föreningar med totalt 1 057 lägenheter tackat ja till erbjudandet. Under förutsättning att finansiering ordnas beräknas fastigheterna tillträdas under 2010. ■

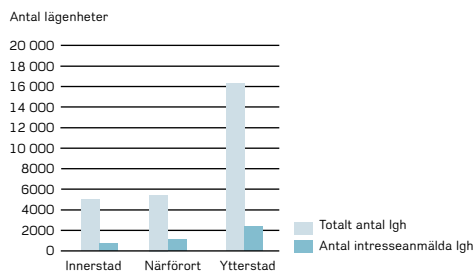
AVTAL BOSTADSRÄTTSSOMVANDLING

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Area kvm		Försäljningspris		Kontrakt datum	Tillträde datum	Hyresintäkter
				bostäder	lokaler	tkr	kr/kvm			
Aspudden	Korpen 9	080	83	6 516	1583	155 000	19 138	090803	090821	7 975 680
	Pilgrimen 9	080	15	1 162	76	26 000	21 002	090511	090608	1 169 256
Farsta	Revsjär 4	076	159	14 088	728	172 000	11 609	090909	091113	11 700 024
Gröndal	Ljussaxen 9	072	68	5 541	540	78 000	12 827	091201	091209	5 143 540
Hjorthagen	Drevkarlen 10	039	48	3 136	207	63 000	18 845	080822	090825	2 639 660
	Hagelbössan 1	039	38	2 648	0	52 000	19 637	090421	090428	2 221 176
	Skytten 2	039	44	2 200	713	65 000	22 314	090424	090604	2 789 896
	Spåret 1, 2 & 3	009	54	2 508	104	77 000	29 479	090817	090831	3 173 212
Hökarängen	Timjan 3	041	61	4 400	126	52 500	11 600	091130	091216	3 576 516
Johanneshov	Blomsterstycket 4, Plafonden 1	020	32	1 594	50	42 000	25 547	090928	091026	1 957 348
	Väggmålningen 3	020	18	789	18	18 600	23 048	090518	090930	975 808
Ladugårdsgärdet	Starrbäcken 1	167	41	3 389	0	100 000	29 507	091210	våren 2010	3 808 920
Kungsholmen	Jordgubben 19	234	35	2 369	611	73 000	24 497	091014	091130	3 280 296
Midsommarkransen	Enen 25	012	36	1 758	625	47 000	19 723	090320	090630	2 338 952
Nacka	Sicklaön 78:1	114	200	17 064	154	195 000	11 325	091014	091019	14 541 424
	Sicklaön 78:2	114	273	20 597	2472	250 000	10 837	020729	090422	18 689 204
	Sicklaön 78:6	114	316	24 378	4029	275 000	9 681	090611	090707	23 427 280
Riksby	Stickmaskinen 1	016	12	543	0	13 000	23 941	090803	090828	672 408
Solberga	Månstena 1	056	62	3 767	531	45 000	10 470	091119	091218	3 348 740
Södermalm	Kornet 9	038	32	1 610	312	54 000	28 096	090205	090318	2 821 200
	Kornet 11	038	28	1 366	166	45 000	29 373	090612	090616	2 294 296
	Kornet 12	038	31	1 821	181	54 400	27 173	091109	091217	2 861 376
	Mullvadsberget 21	022	30	1 195	133	31 000	23 343	091019	091204	1 130 600
	Svärdet 6	162	119	9 078	167	252 000	27 258	091124	091211	9 262 632
	Sågen 20	088	38	1 812	1524	60 000	17 986	090508	090610	2 973 848
	Östergötland 34	216	13	826	17	23 000	27 284	090623	100115	865 980
Traneberg	Hunneberg 2, Mösseberg 1	177	30	1 224	92	32 000	24 316	090817	090917	1 513 048
	Nipfjället 11	147	51	3 543	0	75 000	21 169	080821	090423	3 381 564
	Nipfjället 17	147	23	1 078	109	28 000	23 589	080902	090429	1 290 672
	Tomtabacken 3	002	37	2 012	116	44 000	20 677	091012	091105	1 709 084
Åkeshov	Bården 1	029	30	1 140	75	18 000	14 815	090409	090601	986 452
Årsta	Bolmen 1	019	155	6 807	721	145 000	19 261	091122	091207	8 839 364
Summa			2 212	151 959	16 180	2 660 500	15 823			153 359 456

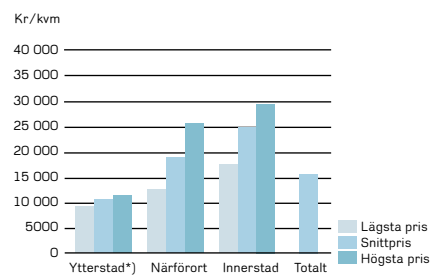
GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR FÖRDELADE PÅ OMRÅDE



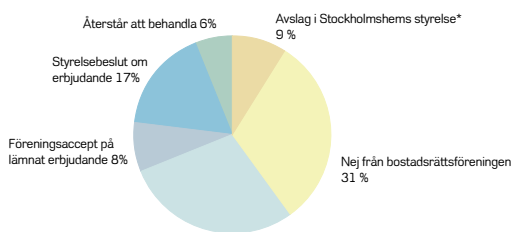
INTRESSEANMÄLNINGAR BOSTADSRÄTTSSOMVANDLING



FÖRSÄLJNINGSPRIS OMBILDADE FASTIGHETER



INTRESSEANMÄLNINGAR FÖR BOSTADSRÄTTSSOMVANDNING 2007-2009
- status vid årsskiftet 2009/2010



* Innebär t ex att uppställda krav inte är uppfyllda.

Såld fastighet på Grenlusbacken i Gröndal.



Nyproduktion

Färdigställda projekt

Under 2009 färdigställdes 291 (543) nya bostadslägenheter i Aspudden, Gröndal, Liljeholmen, Solberga, Sättra och Örnberg. De totala projektkostnaderna för de nya bostäderna motsvarade 563 (976) mnkr.

Pågående nyproduktion

Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 572 (450) bostäder. Av dessa färdigställs 202 lägenheter som har inflyttning under 2010, resterande under 2011. Närmare en tredjedel av nyproduktionen pågick i vardera Årstadal, Räcksta och Örnberg. Under 2009-2010 beräknas projektkostnaderna uppgå till totalt 1 234 (981) mnkr för de sju nybyggnadsprojekt som pågick vid årsskiftet 2009/2010.

Kompletteringsbebyggelse

Stockholmskem har inventerat alla egna bostadsområden för att hitta platser för mindre kompletteringar i anslutning till befintliga bostadsområden. Kompletteringsbebyggelse i äldre områden skapar mervärden genom ökad tillgänglighet med hiss, som ger äldre och rörelsehindrade möjlighet att bo kvar i området. Småskaliga kompletteringar innebär ofta högre byggkostnader jämfört med större projekt men har lägre projektrisk. Småskaliga projekt kan även vara fördelaktiga då fler mindre byggföretag kan vara med och lämna anbud. Kompletteringsbebyggelsen svarar för 10 (18) procent av Stockholmskems planerade byggstartar åren 2010-2012.

Markanvisningar

Stockholmskem har också ansökt om ett stort antal markanvisningar hos Stockholms stad. I nuläget är tillgången på anvisad mark för liten för att Stockholmskem långsiktigt ska nå de högt ställda nyproduktionsmålen på 2 000 nya lägenheter 2007-2010. Inför 2010 har Stockholmskem därför begärt fler markanvisningar och en snabb behandling av dessa för att kunna öka nyproduktionen.

Av de projekt som ännu inte igångsatts vid årsskiftet hade Stockholmskem tilldelats mark för 544 lägenheter i sex projekt med planerade byggstartar från 2010 till 2012. Markanvisningarna gäller Mariehäll, Räcksta, Solberga, Midsommarkransen, Sköndal och

Hjorthagen. Dessa projekt upplåts med tomträtt av Stockholms stad.

Planerad nyproduktion

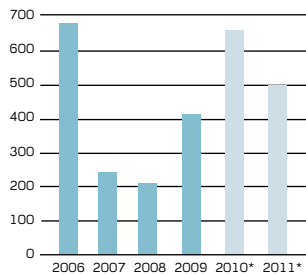
Åren 2010-2012 bedöms byggstart ske för 1 724 lägenheter. Av dessa byggs 768 i flera projekt i Årstadal respektive i den nya stadsdelen Annedal, som skapas mellan Bromma flygfält och Solvalla.

Övriga byggstartar består av enskilda projekt i nya stadsutvecklingsområden såsom nordvästra Kungsholmen och Norra Djurgårdsstaden samt mindre kompletteringsbebyggelse i befintliga områden i närförort och ytterstad. ■



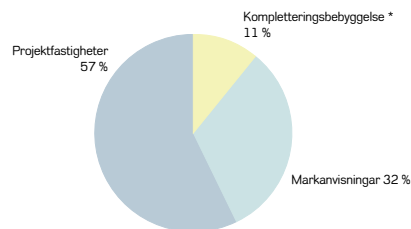
BYGGSTARTER 2006-2011

Antal lägenheter

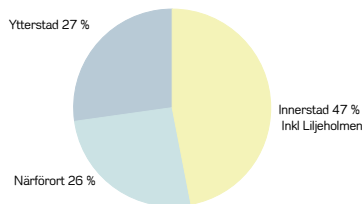


* Planerade byggstartar

KOMMANDE NYPRODUKTION 2010-2012



* Inkl. 14 lgh i ombyggnadsprojekt av lokaler

KOMMANDE NYPRODUKTION 2010-2012 *)
- FÖRDELAD PÅ OMRÅDE

*) Inkl. 14 lgh i ombyggnadsprojekt av lokaler

PLANERAD NYPRODUKTION 2013-2014

Stadsdel	Antal lgh	Bedömd byggstart
Gubbängen	150	2013
Hammarby sjöstad	50	2013
Norra Djurgårdsstaden	160	2013
Åkeshov	70	2013
Årsta	260	2013
Farsta Strand	75	2014
Södermalm	246	2014
Årsta	100	2014

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2009

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott års-hyra, mnkr	
Aspudden	Hemgården 3	233	59	92	5,4	Nyproduktion
Gröndal	Korvetten 1	236	24	43	2,5	Nyproduktion
Liljeholmen	Arbetsledaren 1	223	148	312	16,5	Nyproduktion
Solberga	Tigerögat 1	056	18	36	1,9	Nyproduktion
Sätra	Bysätra 1	085	23	41	2,2	Nyproduktion
Örnsberg	Albatrossen 1	102	19	39 (*)	2,2	Nyproduktion
Summa			291	563	30,7	

*) ytterligare 75 mnkr pågår 2010

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2009

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Liljeholmen	Sjövik 7, etapp 2	224	128	340	16,9	Nyproduktion
	Årstadalsskolan 3	246	79	208	11,3	Nyproduktion
Räcksta	Råknestickan 1	243	83	147	9,2	Nyproduktion
	Vattenfallet 5	244	78	119	8,2	Nyproduktion
Åkeslund	Vikten 1	249	30	56	3,2	Nyproduktion
Örnsberg	Albatrossen 1	102	30	75 (*)	4,6	Nyproduktion
	Plomben 6	245	144	289	16,1	Nyproduktion
Summa			572	1 234	69,5	

*) ytterligare 39 mnkr investerat 2008

KOMMANDE NYPRODUKTION ÅR 2010-2012

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Bedömd byggstart	
Aspudden	Staven 13/Kittelflickaren 5	30	2010	Nyproduktion
	Käppen 6	4	2010	Ombyggnad lokal till lägenheter
Gröndal	Byrdingen 4	1	2010	Ombyggnad lokal till lägenhet
Gubbängen	Klohammaren 1	4	2010	Ombyggnad lokal till lägenheter
Hökarängen	Trettondagen 1	25	2010	Nyproduktion
Kristineberg	Grönsiskan 3	3	2010	Ombyggnad lokal till lägenheter
Kungsholmen	Lustgården 17	105	2010	Nyproduktion
Liljeholmen	Golvläggaren 1 & 2	150	2012	Nyproduktion
	Årstadalsskolan 4, del 1	108	2010	Nyproduktion
	Årstadalsskolan 4, del 2	50	2010	Nyproduktion
Mariehäll	Triangeln	48	2010	Nyproduktion
	Skalman & Sparvel	132	2010	Nyproduktion
	Linaberg 19	280	2011	Nyproduktion
Midsommarkransen	Främlingsvägen	80	2011	Nyproduktion
Norra Djurgårdsstaden	Kvarter V3	140	2011	Nyproduktion
Räcksta	Grimsta 1:5	109	2010	Nyproduktion
Sköndal	Kafferepet	43	2010	Nyproduktion
Solberga	Rubinvägen	120	2012	Nyproduktion
	Folkparksvägen	40	2012	Nyproduktion
Södermalm	Grimman 6	250	2012	Nyproduktion
	Pålen 15	2	2010	Ombyggnad lokal till lägenheter
Summa		1 724		

Upprustning och ombyggnad

Ombyggnad av det äldre beståndet

Stockholms hem har ett bostadsbestånd som till tre fjärdedelar består av fastigheter äldre än 40 år. Detta ställer krav på företaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att fastigheterna ska motsvara moderna krav och behålla sitt reala värde. I framförallt det äldsta beståndet finns betydande behov av ombyggnader under många år framöver, men i den takt som upprustningarna genomförs är bedömningen att inget eftersatt underhåll existerar idag eller ska behöva uppstå. Ombyggnader och upprustningar sker i två olika program: dels de så kallade smalhusupprustningarna av hus byggda på 1930- och 1940-talet och dels fastigheter i generationen senare som benämns 50-talsupprustning – drygt 14 000 lägenheter.

Smalhusupprustning

Med smalhus menas 8-10 meter djupa lamellhus med genomgående lägenheter byggda i slutet av 1930-talet fram till slutet av 1940-talet. I smalhusen görs en genomgripande men varsam ombyggnad, där lägenheterna moderniseras samtidigt som ursprungliga kvaliteter bevaras. Upprustningen omfattar byte av stammar, förbättrad ventilation, byte av elledningar, ombyggnad av badrum och kök, förbättrad ljud- och värmeisolering, fönsterrenovering samt annan utvändigt och invändigt upprustning. Under 2009 fortgick smalhusupprustning i Stockholms omskräddade områden i Aspudend och på Södermalm. Bortsett från påbörjad upprustning återstår drygt 400 lägenheter. Av dessa är närmare två tredjedelar intresseanmälda för bostadsrättsombildning och innan anmälan är behandlad startar inte ombyggnaden. Kvarvarande bostäder beräknas vara åtgärdade senast 2012.

50-talsupprustning och miljonprogram

Med 50-talsupprustning menas stambyte i badrum och kök, renovering

av badrum samt modern standard på elinstallationer inom lägenheten. Fastigheterna är främst byggda på 1950-talet, men upprustningen gäller även hus byggda i slutet av 1940-talet och början av 1960-talet innan miljonprogrammet startade. Vid 50-talsupprustning bor hyresgästen kvar i lägenheten under tiden den åtgärdas. Upprustningstakten ökades 2009 till 1 054 (750) lägenheter, som en del av åtgärds paketet ”Stimulans för Stockholm”. Nästa stora etapp för upprustning blir hus byggda 1965-1975, kallat miljonprogrammet. Stockholms hem har cirka 8 000 lägenheter från denna period och beräknar att starta ett åtgärdsprogram för denna del av beståndet inom den kommande tioårsperioden. Ett antal genomgripande åtgärder har dock redan genomförts i dessa fastigheter, vilket innebär att den tekniska livslängden förlängts och boendemiljön förbättrats.

Färdigställd upprustning

Under 2009 färdigställdes smalhus- och 50-talsupprustning av totalt 1 088 (852) lägenheter, vilket motsvarade en total kostnad på närmare 287 mnkr.

Pågående upprustning

På Södermalm pågick mer genomgripande upprustning i smalhus av totalt 24 lägenheter. I Gröndal, Hökarängen och Solberga pågick upprustning med stambyte av totalt 133 lägenheter.

Bredband via optisk fiber

Utbyggnaden av optisk fiber till samtliga hyresgäster fortgick under 2009. Optisk fiber dras till varje lägenhet, vilket möjliggör mycket höga överföringshastigheter och säker drift. Hyresgästerna kan sedan fritt välja bland konkurrerande leverantörers telefoni, tv- och bredbandstjänster. Under 2010 avses samtliga fastigheter vara anslutna.

Ytterstadsförnyelse

Stockholms hem har i ägardirektiv fått i uppdrag att verka för



Ombyggnad av smalhusfastighet på Brännkyrkagatan 131.

förnyelse i ytterstaden, där särskilda insatser ska bidra till att förbättra tryggheten och skapa en attraktiv boendemiljö med minskad segregation och utanförskap. Detta direktiv innebar under 2009 extra satsningar på drygt 19 (15) mnkr. Arbetet bedrevs i samverkan med berörda stadsdelsnämnder i bland annat Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen. De genomförda åtgärderna bestod främst av upprustning av utemiljöer, förbättrad belysning, renovering av portar, entréer,

trapphus och tvättstugor samt sektionering av källare och vindar. På den politiska majoritetens uppdrag fortsätter arbetet under 2010, delvis inom ramen för Söderorts visionen.

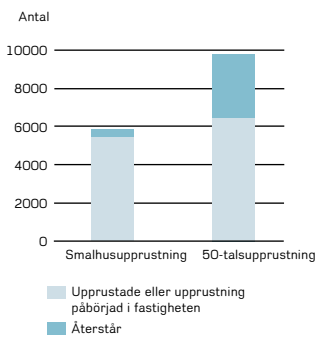
Stimulans för Stockholm

För att motverka lågkonjunkturen och långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad fattade kommunfullmäktige under 2009 beslut om ”Stimulans för Stockholm”. Satsningen omfattar totalt 20 miljarder kronor åren

2009-2013 och beräknas sysselsätta 3 000 personer.

För Stockholms hem innebär "Stimulans för Stockholm" ett lägre avkastningskrav från ägarna och att 400 mnkr årligen kan läggas på extra satsningar under perioden 2009-2013. Det möjliggör utökad bostadsbyggande samt förstärkningar av upprustning och miljöeffektivisering. Särskild vikt läggs på åtgärder som ger effektivare energianvändning och som skapar ökad trygghet. ■

UPPRUSTADE LÄGENHETER - ANDEL AV SMALHUS OCH 50-TALSBESTÅND



FÄRDIGSTÄLLD OMBYGGNAD 2009

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott års-hyra, mnkr		
Aspudden	Kittelflickaren 5	032	34	34,9	0,8	Smalhusupprustning	
Gröndal	Bottenstocken 11	036	18	5,0	0,1	50-talsupprustning	
	Bogsprötet 1	036	27	7,4	0,2	50-talsupprustning	
	Råseglet 1	036	54	14,9	0,4	50-talsupprustning	
Hässelby Gård	Kvarnhagen 1	063	11	2,6	0,1	50-talsupprustning	
	Rustkammaren 1	063	24	5,6	0,2	50-talsupprustning	
	Lövsalen 2	063	54	12,7	0,4	50-talsupprustning	
	Förmaket 1	063	82	19,3	0,6	50-talsupprustning	
	Frontespisen 1	063	16	3,8	0,1	50-talsupprustning	
	Gyllenlädret 2	063	54	12,7	0,4	50-talsupprustning	
	Hökarängen	Cigarrlådan 1	049	91	21,4	0,7	50-talsupprustning
Hökarängen	Spisbrödet 4	049	36	8,5	0,3	50-talsupprustning	
	Tobaksburken 3	049	48	11,3	0,4	50-talsupprustning	
	Seklet 1	051	68	16,0	0,5	50-talsupprustning	
	Trettondagen 1	051	24	5,6	0,2	50-talsupprustning	
	Pappersstruten 3	041	52	12,2	0,4	50-talsupprustning	
	Aftonen 1	090	65	15,3	0,5	50-talsupprustning	
	Solberga	Skymningen 1	090	36	8,5	0,3	50-talsupprustning
Solberga	Ovanlädret 1	056	30	7,1	0,2	50-talsupprustning	
	Heliotropen 2	056	36	8,5	0,3	50-talsupprustning	
	Ametisten 3	056	81	19,0	0,6	50-talsupprustning	
	Becktråden 1	056	51	12,0	0,4	50-talsupprustning	
	Bindsuln 1	056	39	9,2	0,3	50-talsupprustning	
	Karneolen 1	056	24	5,6	0,2	50-talsupprustning	
	Karneolen 2	056	12	2,8	0,1	50-talsupprustning	
	Klackjärnet 1	056	21	4,9	0,2	50-talsupprustning	
	Summa			1 088	286,8	8,9	

PÅGÅENDE OMBYGGNAD 2009

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mkr	
Gröndal	Råseglet 1	036	31	8,5 (*)	0,2	50-talsupprustning
Hökarängen	Tobaksburken 3	049	16	3,8	0,1	50-talsupprustning
Solberga	Ametisten 3	056	43	10,1	0,3	50-talsupprustning
	Ovanlädret 1	056	43	10,1	0,3	50-talsupprustning
Södermalm	Mullvadsberget 26	022	24	35,0	0,7	Smalhusupprustning
Summa			157	67,5	1,6	

*) ytterligare 14,9 mnkr investerat

Fastigheternas värde

Minskat bestånd ger ett lägre marknadsvärde på 27 miljarder

Året 2009

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmsshems fastigheter bedömdes till 27,0 miljarder kronor, en minskning med nästan 8 procent från 2008, främst på grund av ett mindre fastighetsbestånd efter fastighetsförsäljningar. Fastigheterna var bokförda till 11,1 miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 18,7 miljarder kronor.

Under våren 2009 fortsatte prisnivån för bostadsfastigheter att sjunka något. Från och med sommaren har dock bostadsmarknaden stabiliserats. Detta gäller främst bostadsfastigheter inom A- och B-lägen. När det gäller C-lägen och då speciellt miljonprogramsområden har intresset fortsatt varit relativt svalt.

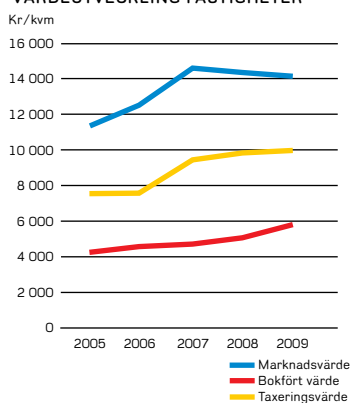
Intresset från bostadsrättsföreningar att förvärva bostadsfastigheter ökade under året i takt med en allmän ekonomisk stabilisering och att räntorna sänktes till rekordlåga nivåer.

Den kommersiella fastighetsmarknaden var passiv under första halvåret 2009 men under andra halvåret ökade omsättningen såväl i Sverige som i övriga Europa. Låneinstituten var dock fortsatt restriktiva med utlåning.

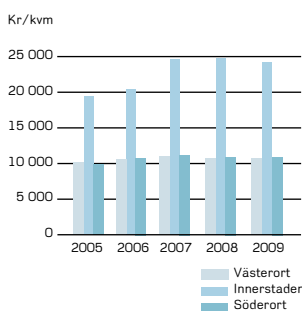
Utblick 2010

Hur fastighetsmarknaden kommer att utvecklas under 2010 beror dels på den allmänna konjunkturutvecklingen och dels på hur räntorna utvecklas framöver. Ett fortsatt ökat intresse att investera i bostadsfastigheter är ett troligt scenario. Återhämtningen avseende den kommersiella fastighetsmarknaden kommer att dröja till senare delen av 2010 och början av 2011.

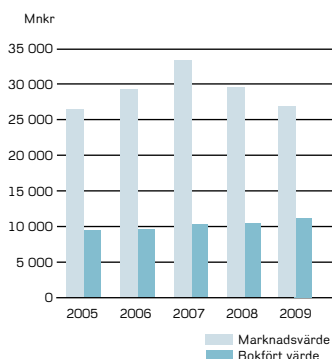
VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



MARKNADSVÄRDE 2005-2009
- fördelat på delområde



FASTIGHETERNAS VÄRDE



Om värderingen

Marknadsvärdering

Stockholms hem värderade sitt fastighetsbestånd i det Internetbaserade analysverktyget Datscha, med årsskiftet 2009/2010 som värdetidpunkt. Värderingarna kvalitetssäkrades sedan av NAI Svefa. Fastighetsbeståndet omfattade 140 värderingsobjekt som innehåller en eller flera registerfastigheter. Alla värderingsobjekt, som innehades per den sista december 2009, värderades.

Värderingsunderlag

Stockholms hem ansvarade för areor, hyror, fastighetstaxeringsuppgifter, räntebidrag, investeringar samt övriga förutsättningar för byggprojekt. NAI Svefa har för varje värderingsobjekt bedömt direktavkastningskrav med ledning av egna orts- och marknadsanalyser. Uppgifter om ortspriser och

avkastningskrav utgjordes av lagfarna köp, som inhämtades från ortsprisregister samt registrerade köp enligt kommunal förköpsprövning. I NAI Svefas analys av köp och försäljningar är bostadsrättsföreningars förvärv undantagna.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder, och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer från november 2007. Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Antaganden

Värderingen genomfördes med nedanstående antaganden och förutsättningar. Drift- och underhållskostnader bedömdes genom statistik och erfarenhet. Kostnaderna varierade beroende på lokaltyp och ålder.

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen beroende på hyreskontraktens utformning för olika lokaliteter. Hyran anpassas till marknadshyran vid kontraktstidens utgång.
- Driftkostnadsökningar bedöms till att i normalfallet följa inflationstakten.
- Kalkylräntan varierar mellan 3,77 och 10,64 procent beroende på risk.

- Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv.
- Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga mellan 1,77 och 8,64 procent. ■

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER OCH LOKALER

	Procent
Östermalm	1,75-3,80
Vasastaden	1,75-3,80
Kungsholmen	1,75-3,80
Södermalm	1,75-3,80
Södra inre ytterstaden	2,55-4,00
Västra inre ytterstaden	2,55-4,00
Södra yttre ytterstaden	3,50-5,00
Västra yttre ytterstaden	3,50-5,00
Kommersiella lokaler	6,25-8,75

Fastigheternas värde

Värdeförändring

Efter justering för investeringar i projekt om 901 mnkr, genomförda försäljningar om 3 031 mnkr och förvärv om 482 mnkr återstår en värdeminskning om 687 mnkr under 2009. Värdeminskningen motsvarar knappt 2,5 procent. Minst var värdeminskningen, knappt 1,5 procent, för fastigheterna i innerstaden medan värdeminskningen uppgick till i genomsnitt 3 procent i ytterstaden. Värdenedgången förklaras huvudsakligen av en allmän ekonomisk nedgång samt en oro på finansmarknaden. Marknadsvärdet per kvadratmeter har ökat

med nästan 22 procentenheter de senaste fem åren. Värdet har ökat varje år utom 2008 och 2009 då det minskade med cirka 2,9 respektive 1,0 procentenheter.

Bedömt marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda objektens marknadsvärden, bedömdes i värderingen till 27,0 (29,3) miljarder kronor. Detta motsvarar 14 069 (14 212) kronor per kvadratmeter för bebyggda fastigheter.

MARKNADSVÄRDEN FÖRDELAT PÅ DELOMRÅDEN

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, mnkr	Andel, %	Kr per kvm *)
Västra inre ytterstaden	1 605	5,9	16 786
Västra yttre ytterstaden	1 747	6,5	9 032
Västerort	3 352	12,4	11 597
Östermalm/Vasastaden	1 203	4,5	20 713
Södermalm/Kungsholmen	7 302	27,1	24 929
Innerstaden	8 505	31,6	24 231
Södra inre ytterstaden	5 106	18,9	16 610
Södra yttre ytterstaden	9 836	36,5	10 274
Söderort	14 942	55,4	11 814
Bebyggda fastigheter	26 799	99,4	14 069
Exploateringsfastigheter	157	0,6	3 568 **)
Totalt	26 956	-	-

*) Inklusive bostads- och lokalareal i pågående projekt. **) Markvärde kr/kvm byggrätt

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE FÖRDELAD PÅ MARKNADSSOMRÅDE

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, mnkr 08-12-31	Försäljning	Förvärv	Investering	Värdeförändr.	Marknadsvärde, mnkr 09-12-31
Västerort	3 877	-515	63	203	-151	3 477
Innerstaden	10 703	-1 797	368	239	-141	9 372
Sydväst	7 470	-340	51	310	-101	7 390
Sydväst	7 241	-379	0	149	-294	6 717
Totalt	29 291	-3 031	482	901	-687	26 956

VÄRDEUTVECKLING 2005-2009*)

År	Marknadsvärde, mnkr	Förändring, %	Kr/kvm	Förändring, %
2005	26 571	14,5	11 569	12,9
2006	29 014	9,2	12 442	7,5
2007	33 600	15,8	14 631	17,6
2008	29 291	-12,8	14 212	-2,9
2009	26 956	-8,0	14 069	-1,0

*) Jämförelsen beaktar inte investeringar under perioden eller köpta och sålda fastigheter.

Känslighetsanalys

Fastigheternas totala marknadsvärde påverkas av de antaganden som görs. Genom att variera ett antal indata erhålls ett mått på känsligheten. En sänkning av direktavkastningen med 0,25 procentenheter ger en höjning av marknadsvärdet med 2,0 miljarder kronor och en lika stor ökning av direktavkastningen minskar marknadsvärdet med 1,8 miljarder kronor.

Känslighetsanalys marknadsvärde	Värde- påverkan %	Värde- påverkan mnkr
Direktavkastn. + 0,25 proc.enheter	-6,6	- 1 800
Direktkastn. - 0,25 proc.enheter	+7,4	+2 000
Bostadshyra + 25 kr/kvm	+4,3	+1 150
Vakans +/- 0,25 proc.enheter	+/- 0,5	+/- 150

Totalavkastning

Totalavkastningen 2009 för bolagets bestånd, beräknad av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, uppgick till -1,0 (-1,6) procent. Direktavkastningen uppgick till 1,6 (2,5) procent och resterande del utgjorde huvudsakligen värdeförändring. Bolagets direktavkastning minskade som en följd av årets stora satsning,

motsvarande 257 mnkr, på extra underhållsåtgärder enligt "Stimulans för Stockholm". Vidare investeringsfördes 129 mnkr inom ramen för extrasatsningarna. Detta påverkade värdeutvecklingen negativt.

Bokfört värde

Det sammanlagda bokförda värdet på Stockholmshems färdigställda fastigheter uppgick vid årsskiftet till 11 063 (10 433) miljarder kronor, vilket motsvarade 5 808 (5 140) kronor per kvadratmeter. Behovet av nedskrivning bedömdes utifrån den genomförda marknadsvärderingen. Inga fastigheter hade marknadsvärde eller återvinningsvärde som i förhållande till det bokförda värdet föranledde behov av nedskrivning. Fastighetsbeståndets totala bokförda värde inklusive pågående projekt uppgick till 12 072 miljarder kronor, vilket motsvarade cirka 45 procent av bedömt marknadsvärde.

FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	1 515	5 505
Innerstaden	3 937	10 165
Sydväst	2 883	4 719
Sydväst	2 728	4 488
Totalt	11 063	5 808

Övervärde

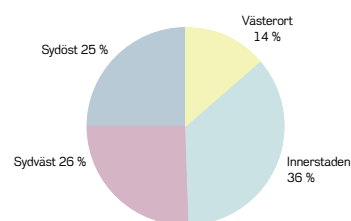
Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2009 minskade övervärdet för det samlade beståndet till följd av sänkt mark-

FASTIGHETERNAS ÖVERVÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN

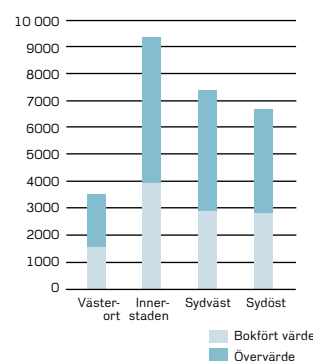
	Marknadsvärde mnkr	Bokfört värde mnkr	Övervärde mnkr
Västerort	3 477	1 515	1 962
Innerstaden	9 372	3 937	5 435
Sydväst	7 390	2 883	4 507
Sydväst	6 717	2 728	3 989
Totalt	26 956	11 063	15 893

nadsvärde, genomförda försäljningar och investeringar med 16 procent till 15,9 (18,9) miljarder kronor. ■

FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE - FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN



MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE - ANDEL BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE



Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 18 679 (20 139) miljarder kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 10 010 (9 922) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet sjönk med 1 460 miljarder kronor under året huvudsakligen till följd av genomförda försäljningar. Vid årsskiftet motsvarade det totala taxeringsvärdet 69 (69) procent av det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna.

Den pågående förenklade fastighetstaxeringen (FFT10) förväntas enligt gjorda prognoser medföra en

ökning av taxeringsvärdet för bolagets fastighetsbestånd med omkring 30 procent för bostäder och knappt 20 procent för lokaler.

Byggnadsvärdet för bostäder förväntas öka med omkring 25 procent och markvärdet med drygt 30 procent. Motsvarande siffror för lokaler ger en ökning av byggnadsvärdet med knappt 20 procent och en ökning av markvärdet med drygt 20 procent. Taxeringsvärdet för de enskilda fastigheterna förväntas öka med mellan 10 procent och nästan 50 procent. ■

FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	2 499	9 080
Innerstaden	5 817	15 636
Sydväst	5 148	8 426
Sydväst	5 215	8 580
Totalt	18 679	10 010

FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDE, MNKR

	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	6 596	10 620	17 216
Lokaler	320	1 143	1 463
Totalt	6 916	11 763	18 679



Finansiering

Amorteringar sänkte räntekostnaderna

Mål och strategier

Stockholmshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla externa finansiella affärer sker genom stadens finansenhet och stadens gemensamma koncernkonto för samtliga bolag och förvaltningar. Syftet är att optimera det finansiella resultatet utifrån såväl flöden som riskpositionering.

Året 2009

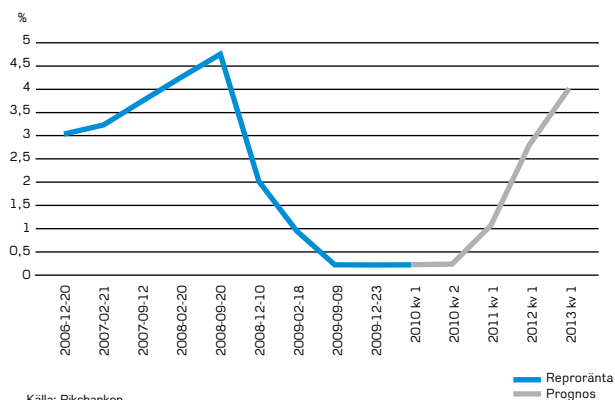
Stockholmshem hade vid årets slut lån som uppgick till 4 006 (4 665) mnkr, en minskning som berodde på stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar. Snitträntan i portföljen minskade med 0,5 procentenheter och var vid årets utgång 3,4 procent. Räntekostnaderna

sjönk och uppgick till 175 mnkr, en minskning med 80 mnkr som en följd av genomförda amorteringar och en lägre allmän räntenivå.

Utblick 2010

Mycket tyder på att konjunkturedgången bromsas upp under 2010 och en måttlig ökning av BNP förespås. Den låga räntenivån bedöms kvarstå till hösten 2010 och därefter börjar en höjning mot mera normala nivåer. Utvecklingen av bolagets låneportfölj är beroende av kommande fastighetsförsäljningar samt en omfattande investeringsplan. Belåningsgraden bedöms dock i stort vara på samma nivå som vid årsskiftet 2009/2010 under 2010.

REPORÄNTA MED RIKSBANKENS PROGNOIS



Marknadsräntor

I och med den svaga konjunkturen och låga inflationen, så har nästan alla centralbanker i världen sänkt eller bibehållit sina låga styrräntor. Dessutom har flertalet länder haft rekordstora finanspolitiska stimulanspaket och olika stödåtgärder. Som en följd av detta har den under 2008 eskalerande finansiella krisen bottnat ur och en viss återhämtning börjat skönjas under 2009.

För Sveriges del har 2009 inneburit rekordlåga räntenivåer och en i början av året negativ BNP utveckling som under senare delen av året påvisat en viss återhämtning. Inflationen (KPI) uppgick till 0,9 procent för 2009. Under året har dock utvecklingen varierat med allt ifrån en deflationstakt på 5,4 procent till en ökningstakt om 3,4 procent. Riksbankens reporänta sänktes från 1 procent i början av året till 0,25 procent under andra halvåret 2009. Denna nivå gällde fortfarande vid december månads utgång.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 4 006 (4 665) mnr, en minskning med 659 mnr. Minskningen berodde främst på stora likviditetstillskott vid försäljning till bostadsrätter.

Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen.

Belåningsgrad

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde var vid årets slut 36 (45) procent, i förhållande till taxeringsvärdet 21 (23) procent och i förhållande till bedömt marknadsvärde 15 (16) procent.

KAPITALSTRUKTUR

Mnr	2009	2008
Icke räntebärande skulder	1 001	1 369
Räntebärande skulder	4 027	4 851
Eget kapital	7 374	5 744
Summa skulder och eget kapital	12 402	11 964

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 59,5 (48) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 27,0 (29,3) mdkr var den justerade soliditeten 68 (63) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 76 mnr under året och uppgick till -161 (-237) mnr. Detta tack vare att årets räntekostnader minskade med 31 procent och uppgick till 175 (255) mnr, vilket motsvarar 90 (117) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalarea. Räntebidragen var oförändrade, 9 (9) mnr, motsvarande 5 (4) kronor per kvadratmeter bostadsarea. Från den 1 juli 2007 gäller nya förutsättningar för räntebidrag.

För nya projekt beviljas inte läng-

re några räntebidrag och för redan pågående projekt har bidragsdelen sänkts successivt sedan 2007 och kommer stegvis att fortsätta minska fram till och med år 2011 då bidragen upphör helt.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar ökade till 827 (318) mnr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 445 (2 574) mnr. Vid årets utgång uppgick likvida medel på koncernkonto till -4 006 (-4 665) mnr. Den stora förändringen från år 2008 beror främst på stora likviditetstillskott vid omvandling och försäljning till bostadsrätter.

Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen.

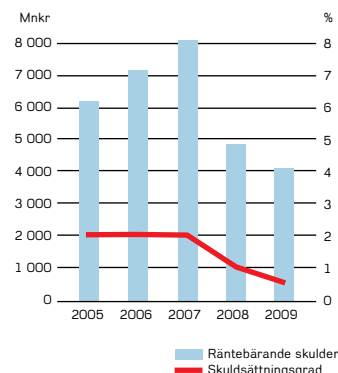
Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholms hems ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Stockholms hem ansvarar däremot för sitt finansnetto. Stockholms hems totala låneskuld finns inom stadens koncernkontosystem. Stockholms hem hade en låneram på 8,1 mdkr under 2009 och lånesaldot förändrades dagligen beroende på de finansiella flödena.

Stockholms hem betalar den av internbanken fastställda räntan på stadens koncernkonto. Räntan bestäms månadsvis i förskott och för januari 2010 är den 3,42 procent. Räntenivån baseras på Stockholms stads egen finansieringskostnad. Lågst var räntan för juni 2009 med 3,12 procent och högst med 3,86 procent för januari. Den vägda snitträntan för 2009 var 3,44 procent.

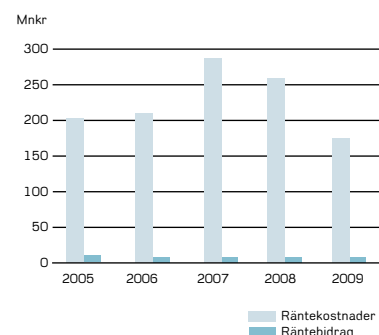
Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 2 637 (2 724) mnr vid årets utgång. ■

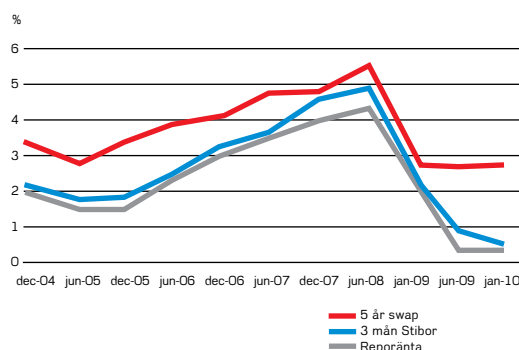
RÄNTEBÄRANDE SKULDER



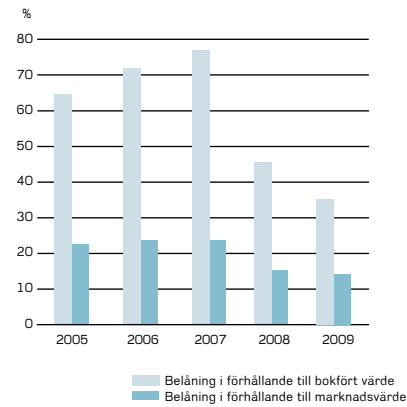
RÄNTEKOSTNADER OCH RÄNTEBIDRAG



RÄNTEUTVECKLING



BELÅNINGSGRAD



Miljöredovisning

Hållbarhetsarbete med utgångspunkt i medarbetares och hyresgästers vardag

Mål och strategier

Stockholmsheims verksamhet ska bedrivas på ett miljövänligt sätt förenligt med en hållbar utveckling. Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmsheim följa Stockholms stads miljöprogram, med följande sex målområden:

1. Miljöeffektiva transporter
2. Gifffria varor och byggnader
3. Hållbar energianvändning
4. Hållbar användning av mark och vatten
5. Miljöeffektiv avfallshantering
6. Sund inomhusmiljö

Stockholmsheim har valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001 för att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling.

Året 2009

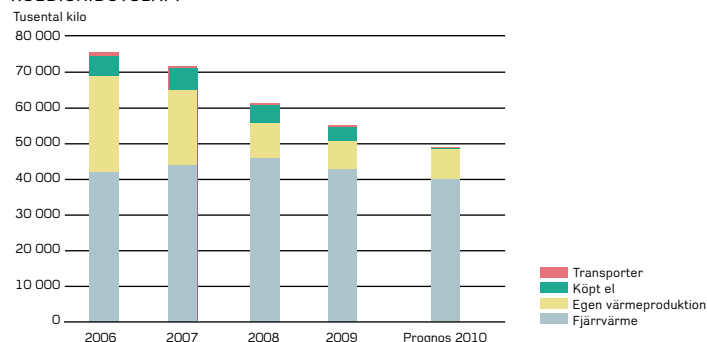
Nitton biogasfordon köptes in och databasen Byggvarubedömningen utökades med drygt 800 produkter. Omställningen till uppvärmning med biobränslen fortsatte och ett testprojekt för minskad energiåtgång för uppvärmning av 40- och 50-talsfastigheter visade på mycket goda resultat. Vattenbesparande åtgärder ledde till minskad vattenförbrukning. Källsorteringen utökades till att omfatta

93 procent av beståndet. Ett försök med avfallskvarnar som producerar slam, som av Stockholm Vatten rötas till biogas, genomfördes. Termostatbyten och värmeinjusteringar för bättre kontrollerad inomhustemperatur genomfördes i 5 000 lägenheter.

Utblick 2010

Under 2010 genomförs satsningar på sol- och geoenergi, det vill säga mark- och bergvärme med möjlighet att lagra energi i "brunnar" med ambitionen att kunna leverera överskottsenergi från driften. Företagets första passivhus byggstartas i Hökarängen. Utbyte av gamla fläktar och återvinning med värmepumpar genomförs i större skala 2010. Från 1 januari 2010 kommer Stockholmsheim endast att köpa el producerad från vatten-, sol- och vindkraft. En första solcellsanläggning för egen elproduktion tas i drift. Försöken med avfallskvarnar utökas till tre projekt. Stockholm är utsedd till Europas Miljöhuvudstad av EU, som ett resultat av stadens långsiktiga miljöarbete. Med anledning av detta kommer Stockholmsheim att uppmärksamma sitt miljöarbete på olika sätt.

KOLDIOXIDUTSLÄPP



Långsiktighet för hållbarhet

Miljöledningssystemet certifierades första gången 1999 och igen enligt den skärpta standarden ISO 14001:2004 under 2005. Varje år görs två interna revisioner av systemet och miljöarbetet, varav en gentemot lagefterlevnaden. Sveriges tekniska forskningsinstitut, SP, genomför två externa revisioner. Omcertifieringen av ledningssystemet som planerades för 2009 blir klar i januari 2010 på grund av en försenad andra revision. Årets resultat med totalt fem mindre avvikelser och tre noteringar får anses vara fortsatt mycket bra för ett företag av Stockholms shems storlek.

Bostads- och fastighetssektorn står för 40 procent av samhällets energi- och materialförbrukning. Det är väsentligt att minska sektorns miljöpåverkan och nå en hållbar resurshushållning. Under hösten genomgick bland annat därför företagets samtliga anställda en miljöutbildning. Syftet var att medvetandegöra vad enskilda medarbetare kan bidra med för ett hållbart samhälle. Föreläsningen behandlade bland annat växthuseffekten och fastighetssektorns inverkan på klimatet. Workshopen resulterade i en förslagslista på åtgärder som behandlas av ledningen. ■



Stockholms shems miljöpolicy i korthet

Långsiktighet, god ekonomi, kunskap och ett metodiskt arbetssätt är förutsättningar för ett bra resultat och för en kontinuerlig förbättring av miljöarbetet.

Vid drift och uppvärmning av fastigheterna ska energi utnyttjas effektivt och andelen fossila bränslen minskas. En god inre och yttre miljö i våra bostadsområden ska skapas genom att åtgärda miljöproblem och genom rätt val av material och metoder vid byggande, drift och underhåll.

Miljökrav ska ställas på konsulter, entreprenörer och leverantörer. Hyresgästernas miljöengagemang ska stimuleras genom information, samarbete och stöd.

Miljöarbetet ska kännetecknas av öppenhet, ärlighet och saklighet. Medarbetarnas miljökompetens ska utvecklas kontinuerligt.

1. Miljöeffektiva transporter

Sedan 1995 har en allt större del av Stockholms shems bilpark bestått av miljöbilar. Rapsolja, RME-bränsle, var tidigare det dominerande bränsleslaget men fasas nu ut till fördel för biogasbilar. Biogas utvinns genom rötning av organiskt material som till exempel livsmedelsrester eller avloppsslam och är idag det mest miljöanpassade fordonsbränslet.

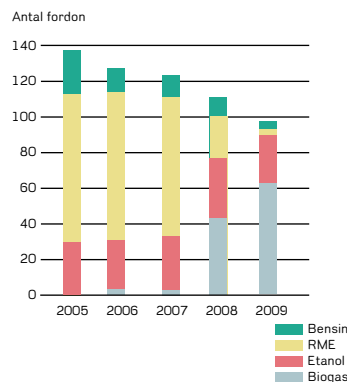
Efterfrågan på biogas i Stockholm är mycket stor och branschen utökar antalet tankställen kontinuerligt. Koldioxidutsläppen från biogas är 85 procent lägre än för motsvarande bensindrivet fordon. Ytterligare 19 biogasbilar köptes in under 2009 och lika många RME-bilar tog ur drift.

Endast 8 (8) procent av bilarna drivs av fossilt, icke förnyelsebart bränsle. Biogasbilarna, 61 till antalet, utgör 63 (38) procent. Det långsiktiga målet är att samtliga bilar är miljöklassade. Drivmedelsförbrukningen minskade till totalt 122,8 (143,9) kbm för hela 2009.

Samtliga fordon är utrustade med alkolas och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. Nittiofem procent av bilarna har friktionsdäck.

Med ambitionen att minska utsläppen ytterligare, lämnade Stockholms hem intresseanmälan för att delta i stadens kommande upphandling av elbilar. ■

FÖRDELNING FORDONSBRÄNSLE 2005-2009



2. Giffria varor och byggnader

Ett långsiktigt hållbarhetsarbete förutsätter miljövänliga material och byggprodukter. I såväl nyproduktion som fastighetsdrift används bland annat en mängd kemikalier. Stockholms hem är delägare i och deltar aktivt i utvecklingen av databasen Byggarubedömningen, BVB, som upprättades 2007. Databasen innehåller drygt 800 olika miljöprövade och godkända byggvaror och utökas kontinuerligt med framförallt fasta byggvaror. Alla Stockholms shems egna och entreprenörers inköp av kemiska och fasta varor, verkstadsinköp samt övriga produkter måste kontrolleras och godkännas i BVB. ■

3. Hållbar energianvändning

Värme och ventilation

Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholms stads största utsläppspost av koldioxid. Bolaget arbetar intensivt för att sänka energiförbrukningen och åtgärderna under året gav en besparing på 2 (2) procent. Målet om cirka 3 procent per år under 2007-2015 nåddes därmed inte, men totalt sett väntas besparingarna nås under målperioden. Att spara på värmeförbrukningen är ett långsiktigt åtagande som kräver samordnade åtgärder. Många åtgärder från de senaste åren väntas få genomslag de kommande åren.

Under 2009 prioriterades injusteringar av värme- och ventilationssystem. Cirka 5 000 lägenheter injusterades och fick nya termostater under 2009. Luftflöden i lägenheter har visat sig för stora och allmänna utrymmen ibland övertempererade. Omfattande utbyten av fläktar genomfördes därför under året. Balansgången går mellan att upprätthålla god komfort i temperaturen och att inte övervärma lägenheterna. Varje grad sänkt temperatur ger en energibesparing på 5 procent. För att hyresgästerna själva ska kunna kontrollera sin inomhustemperatur skickades under 2009 termometrar ut till 20 000 boende. Under 2008 gjordes 2 000 utskick, resterande 5 000 sker i början av 2010.

Energianvändningen för uppvärmning och tappvarmvatten var 203 (208) kWh/kvm och år, vilket

innebar att användningen minskade men målet om motsvarande cirka 202 kWh/kvm inte nåddes. Elförbrukningen för fastighetsdrift minskade till 20 (21) kWh/kvm och år, vilket är en låg förbrukning jämfört med genomsnittet för bostadsbolag.

Värmeproduktion

Stockholms stads befintliga panncentraler och lokala ledningsnät drivs till huvuddelen av biobränsle och levererar toppvärmningen vid kall väderlek. Om det blir så kallt att fjärrvärmeleverantören inte kan leverera, startas istället Stockholms stads lokala värmeproduktion i egna anläggningar. Bolaget köper då så kallad grön fjärrvärme och levererar toppvärmningen genom egen miljövänlig produktion. Kall väderlek i januari, februari och december ökade behovet av egen produktion.

De egna anläggningarna som drivs med stadsgas och olja har konverterats till biobränsle eller kopplats på fjärrvärmenätet. En pelletspanna på 1,5 MW installerades i Västertorp för att ersätta stadsgasen. Egen värmeproduktion med biobränslen uppgick till 7,7 (5,9) procent. Den sammanlagda värmeproduktionen med biobränslen och grön fjärrvärme uppgick till 37 (28) procent av det totala värmebehovet.

Energideklarationer

Bakgrunden till Lagen om energideklaration som antogs 2006 är ett EU-direktiv som i enlighet med

Kyotoavtalet syftar till att sänka världens energiförbrukning med 20 procent till år 2020. Genomförandet av energideklarationerna kunde inte slutföras, framförallt på grund av bristen på certifierade besiktningsföretag. Totalt har 925 deklarerationer genomförts och 189 återstår. Dessa genomförs första halvåret 2010.

Stimulans för Stockholm

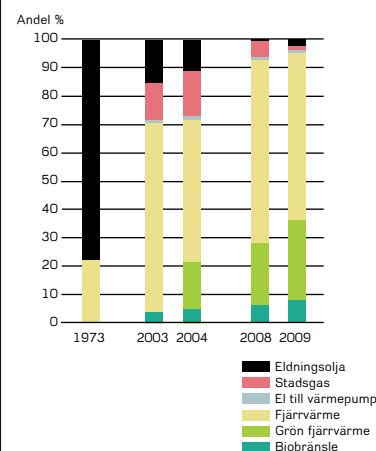
Stockholms stads äger omkring 13 000 lägenheter i hus byggda mellan 1940-1955. Under året inleddes därför inom "Stimulans för Stockholm" ett fullskaleförsök av energibesparande åtgärder i ett hus med 12 lägenheter i Hammarbyhöjden byggt på 40-talet. Ett identiskt hus intill, som inte genomgått upprustningen, används som jämförelseobjekt. Erfarenheterna från försöket kommer att ligga till grund för kommande upprustningar av liknande hus i beståndet. Fram till årsskiftet 2009/2010 resulterade utbyta fönster, isolerad grund, ny takisolering, injusterad ventilation med återvinning och ny undercentral till en besparing på 38 procent. Målet är 50 procent energibesparing för uppvärmning för hela eldningsperioden.

Inom "Stimulans för Stockholm" investerades 90 miljoner kronor i byten av kulvertar för vatten, värme, el och fiberkabel. Åtgärderna berörde omkring 4 500 lägenheter i 12 områden, framförallt byggda på

40- och 50-talen. Hela beståndets kulvertar har inventerats och ytterligare cirka 40 miljoner investeras 2010. För att minska värmeförbrukningen byttes 92 undercentraler ut mot nya och effektivare. Ytterligare 50 byts under 2010. Datorisering av 20 undercentraler för automatisk centralstyrning av värme efter utomhustemperatur genomfördes.

Stockholms stads bidrog under 2009 som en av huvudsponsorerna till Tekniska museets utställning om hållbar energianvändning. Utställningen syftar till ett medvetandegörande om energihushållning bland unga. Engagemanget är trearigt och genomförs tillsammans med stadens två andra kommunala bostadsbolagen. Stockholms stads ges bland annat möjlighet att visa utställningen för medarbetare och erbjuda fribiljetter till hyresgäster. ■

ANDEL TILLFÖRD ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



4. Hållbar användning av mark och vatten

Under året genomfördes vattenbesparande åtgärder med montering av snålspolande munstycken i 6 000 lägenheter, vilket bidrog till att vattenförbrukningen per boarea och år för hela beståndet sjönk till 2,15 (2,27) kbm/kvm. Förbrukningen är något högre än riksgenomsnittet men kan förklaras med att antalet boende per lägenhet är högre i bolagets bestånd och att antalet små lägenheter är stort. Ytterligare

7 000 lägenheter åtgärdas under 2010. Åtgärderna ger en omedelbar besparing på 15-20 procent, av vilken omkring 40 procent är varmvatten.

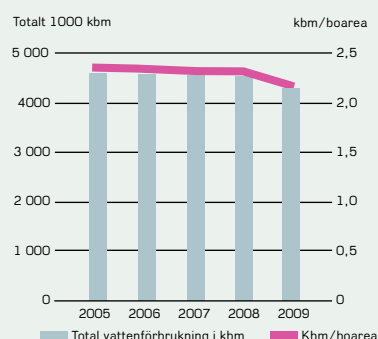
Ett nybyggnadsprojekt av ett passivhus i kv Trettondagen i Hökarängen byggstartas 2010 och utrustas med mätare för individuell mätning av varmvatten under 2010.

Från 2010 förbereds samtliga nyproduktionsprojekt för individu-

ell mätning av varmvatten.

Tidigare var olja det helt dominerande energislaget för uppvärmning. Under året sanerades två äldre oljecisterner intill ett pannrum på Södermalm. Fastigheterna är sedan länge anslutna till fjärrvärme men marken sanerades för att eliminera risken för framtida föroreningar i jord och grundvatten. ■

VATTENFÖRBRUKNING 2005-2009



5. Miljöeffektiv avfallshantering

Insamling av tidningar, glas, metall, batterier samt en elvagn för små elapparater finns i 93 (92) procent av beståndet.

INSAMLAD KÄLLSORTERING, HUSHÅLL, 2009

	ton totalt	kg/lgh
Returpapper	113,5	41,2
Pappersförpackningar	28,3	1,0
Glas	547,5	20,3
Metallförpackningar	14,6	0,5
Plastförpackningar	12,4	0,5

Utöver den egna insamlingen tillkommer källsortering av papper och glas på Stockholmsheims mark som betjänar bolagets hyresgäster men som samlas in av materialbolagen. Därutöver samlades 7,8 ton egen avfallsaska från eldning in, 129 ton förorenat rivningsavfall samt 32 ton oljeförorenad jord under 2009.

Anslutningen till sopsugar är hög bland Stockholmsheims fastigheter; över 40 procent är anslutna antingen till mobila eller stationära

sopsugar. Manuella hämtningar av avfall är under långsiktig utfasning av arbetsmiljöskäl.

Stockholmsheims inledde under 2009 försök med avfallskvarnar. Avfallet mals i kvarnen under diskhon i lägenheten. Stockholm vatten rötar slammet och utvinnet biogas för uppvärmning eller fordonsbränsle. Ett pilotprojekt i en lägenhet på Södermalm föll väl ut och under 2010 installeras avfallskvarnar i två nyproduktionsprojekt i Hökarängen och Bromma samt ett ombyggnadsprojekt på Södermalm. Totalt omfattas cirka 75 lägenheter.

Trafikkontorets plockanalys visade att matavfallet utgör omkring 40 procent av hushållssoporna. Om detta kan rötas och bli biogas minskar rimligtvis Stockholmsheims kostnader för avfallshantering kraftigt samtidigt som tillgången på biogas, som är en bristvara i Stockholm, ökar. Åtgärden är också en bekväm lösning för hyresgästen. ■

INSAMLAT FARLIGT AVFALL

	2005	2006	2007	2008	2009
Elektronik och brunvaror	376 ton	412 ton	451 ton	241 ton	125 ton
Kylskåp	1 570 st	311 st	319 st	1 570 st	110 st
Aerosoldrivna sprayer och småkemikalier	575 st	464 st	183 kg	321 st	315 st
Färgrester	13,4 kbm	5,0 kbm	8,8 kbm	1,6 kbm	398 kg
Lysrör, lågenergilampor och andra ljuskällor	57 200 st	72 800 st	87 200 st	40 200 st	36 800 st
Bilbatterier	5 870 st	3 358 st	10 375 st	5 300 st	6 515 st
Småbatterier	3,3 ton	2,0 ton	2,5 ton	0,8 ton	1,5 ton
Oljehaltigt vatten samt slam från oljeavskiljare	36 ton	38 ton	22 ton	34 ton	42 ton



Stockholmsheims första hyresgäst med avfallskvarn.

6. Sund inomhusmiljö

Bolaget arbetar kontinuerligt med justeringar av ventilationen för att sänka radonhalten i lägenheter över riktvärdet 200 Bq/kbm. Oftast räcker befintlig ventilation men åtgärder i form av frånluftsfläktar eller radonsugar installeras vid behov. Under hösten startade kompletterande mätningar omfattande omkring 3 000 lägenheter efter ett föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Dessa avsåg mät-

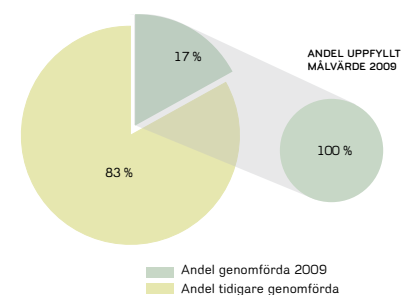
säsongen 2009/2010 efter en granskning av resultaten från föregående år. Hyresgäster kan utöver Stockholmsheims egna kontroller på eget initiativ beställa kostnadsfria radonmätningsspaket via företagets webbplats.

Flera hyresgäster i Skarpnäck kontaktade under 2008 Stockholmshem med anledning av upplevda besvär i inomhusmiljön. Under 2009 kompletterades de tek-

niska undersökningarna med tester i fler lägenheter. Otillräcklig ventilation och mindre brister i material åtgärdades i förekommande fall. En uppföljande enkät bland de boende genomförs under 2010.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomförs årligen i en sjättedel av hela lägenhetsbeståndet. Samtliga mätta bostäders värden låg inom målvärdet 2009. ■

OVK, GENOMFÖRDA BOSTÄDER



Organisation och medarbetare

Kompetensutveckling och miljöutbildning för klimatsmart personal

Mål och strategier

Stockholmsshems organisation ska ha en tydlig ansvarsfördelning med helhetssyn på hyresgästen, en känd beslutsordning och klara befogenheter. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska företaget kunna rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare. Arbetsmiljön ska vara god och sjukfrånvaron ska hållas på en låg nivå.

Företagets organisation ska bidra till:

- kundnära och serviceinriktat arbete.
- självständiga, kompetenta och engagerade medarbetare.
- flexibel och kostnadseffektiv verksamhet.

Året 2009

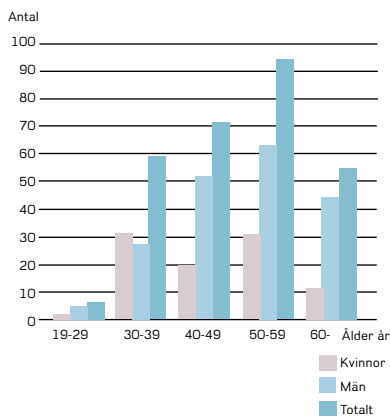
Under året fortsatte det strategiska arbetet med att anpassa och effektivisera organisationen, bland annat till ett minskat fastighetsbestånd och den decentraliserade organisationen. Flera medarbetare erbjöds särskild avtalspension. Personalomsättningen minskade och andelen kvinnor steg. En miljöutbildning för "Ett klimatsmart Stockholmshem" genomfördes under

hösten för företagets alla medarbetare i en satsning att ge ökad kunskap om hur man på bästa sätt minskar sin miljöpåverkan i det dagliga arbetet. För cheferna koncentrerades kompetensutvecklingen på samtalscoachning och utbildning i arbetsrätt. Nöjd Medarbetar Index uppgick till 72, vilket är bättre än tidigare och jämfört med snittet för bolagen inom koncernen.

Utblick 2010

Under 2010 leder Stockholmshem arbetet för en förbättrad dialog med boende i Söderort, vilket medför ökat fokus på samordning av insatser i utvalda områden. Stora satsningar görs också inom energi- och miljöområdet för att skapa ett mer kostnadseffektivt och miljösamt Stockholmshem. Arbetet med kompetensinventering på företagets alla avdelningar fortsätter för att identifiera utvecklingsbehov inom organisationen. Resultatet av medarbetarundersökningen ligger till grund för förbättringsåtgärder. Kompetensutveckling av företagets medarbetare och strategisk bemanning blir viktigt för att möta framtida behov.

ÅLDERSFÖRDELNING 2009



NÖJD MEDARBETAR INDEX 2008-2009



Organisation

En fortsatt anpassning och effektivisering av organisationen fortsatte under 2009 med hänsyn till att antalet fastigheter minskade i samband med ombildningar till bostadsrätt.

En översyn av vad Stockholms-hem gör i egen regi, resulterade bland annat i att drift och skötsel av hissar upphandlades under året. Ett flertal större projekt som bredbandsutbyggnad, byte av internt fastighetssystem samt utökade underhållsatsningar, bland annat

inom "Stimulans för Stockholm", krävde dock fortsatt stora personalresurser och innebar en ökning av visstidsanställd personal och konsulttjänster under året.

För att på ett mer aktivt och målmedvetet sätt arbeta med energihushållning omorganiserades värme-enhetens drift och service. Syftet med förändringen var att tydliggöra ansvarsområden, få en säkrare uppföljning på återkommande problem samt nå en förbättrad kommunikation internt. ■

Kompetensutveckling

Fastighetsbranschen står inför stora pensionsavgångar de kommande åren, vilket ökar betydelsen av att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens, samt att göra målmedvetna satsningar på kompetensutveckling. Det krävs strukturerad planering och tydliga strategier för att säkerställa att det sker i linje med organisationens övergripande mål.

Mot bakgrund av detta genomfördes under året en omfattande kompetensinventering på Bygg-avdelningen. Fortsatt arbete med kompetensinventering kommer under 2010 att genomföras på företagets övriga avdelningar.

För att arbeta strukturerat med materialet från kartläggningen, deltog Stockholms-hem under 2009 i utvecklingen av innehållet i ett helt nytt webbaserat kompetensutvecklingsverktyg, Fastikompetens. Systemet skapar en plattform där man lätt kan överblicka vilka kompetenser som finns i den egna organisationen och bland medarbetarna. Företagets chefer ges även verktyg att förbättra de årliga utvecklingssamtalen och skapa bättre utvecklingsplaner tillsammans med sina medarbetare. Den enskilde medarbetaren ges möjlighet till ökat ansvar för sin egen kompetensutveckling och sökmöjlighet bland aktuella utbildningar inom branschen.

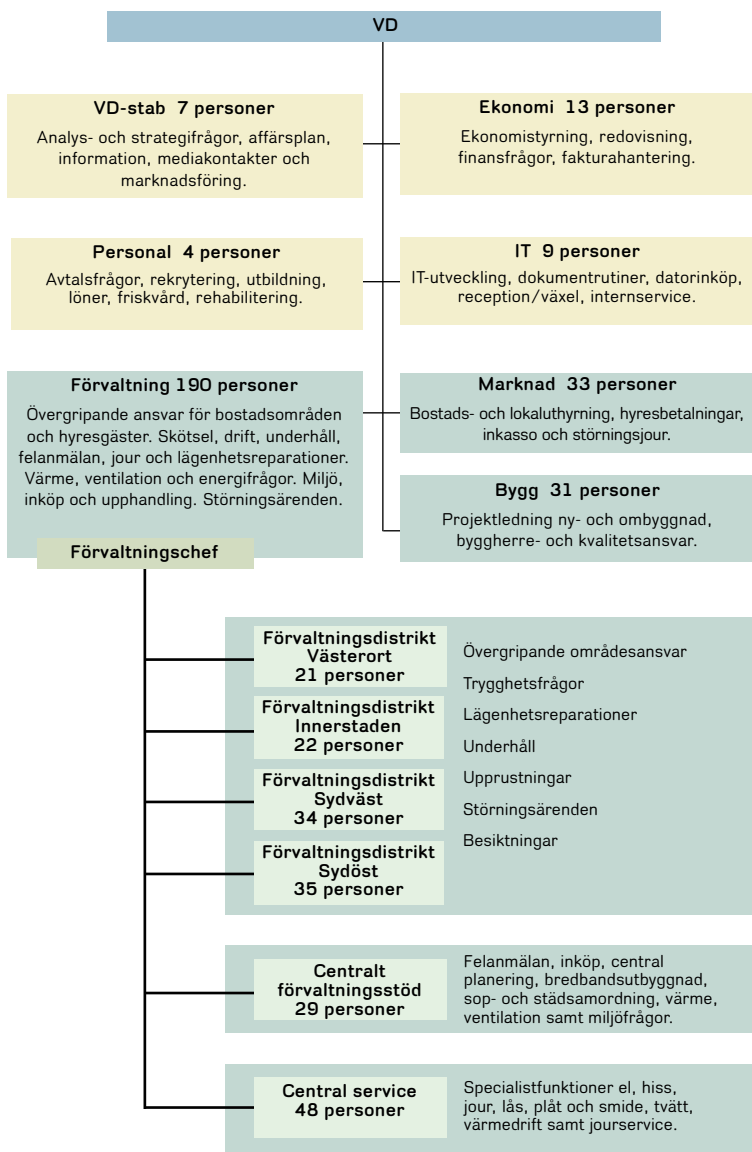
Mellanchefsnätverket för enhetschefer och arbetsledare som startade hösten 2008, fortsatte under hösten

2009. I linje med chefernas egna önskemål hade årets nätverksträffar fokus på samtalscoachning. Nätverket var mycket uppskattat och stärker företagets mellanchefer i deras kommunikationsförmåga och skapar forum för utbyte av erfarenheter över avdelningsgränserna.

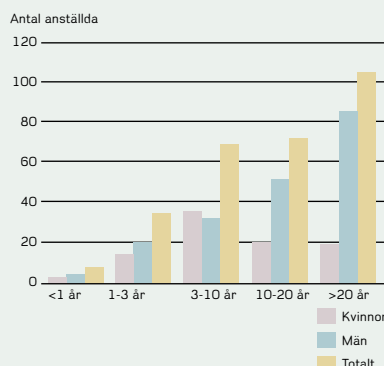
Dessutom genomfördes en utbildning i arbetsrätt för att öka chefernas grundläggande kunskaper inom de centrala delarna av arbetsrätten samt en utbildning i lönesamtal. Inom arbetsmiljöområdet bedrivs kontinuerligt ett systematiskt arbetsmiljöarbete i IDEA, ett webbaserat system för arbetsmiljöledning och uppföljning av aktuell lagstiftning inom området.

En omfattande miljöutbildning för "Ett klimatsmart Stockholms-hem" genomfördes under hösten för företagets alla medarbetare. Utbildningen är en satsning för att öka medvetenheten kring miljöfrågor hos företagets medarbetare och ge ökad kunskap om hur man på bästa sätt kan minska miljöpåverkan i det dagliga arbetet. Utbildningen genomfördes i tre steg; seminarium med workshop, en webbaserad miljöutbildning och ett kunskaps-test om den globala miljön och om Stockholms-hems miljöarbete för en hållbar utveckling. Kunskaps-testet följs upp på respektive enhet och den webbaserade utbildningen blir framöver en del i introduktionsutbildningen för alla nyanställda medarbetare.

Utöver de företagsövergripande utbildningsatsningar som genomfördes under året gavs möjligheter till individanpassad kompetensutveckling. Den medarbetarundersökning som tagits fram av Stockholms stad genomfördes under 2009 för andra året i rad på Stockholms-hem. Resultatet av undersökningen gav ett högt betyg för arbetsförhållandena inom företaget och Nöjd Medarbetar Index (NMI) ökade till 72 (71). NMI för staden som helhet var 62. Faktorer som trivsel och arbetsklimat fick högst betyg inom företaget. Totalt sett fick Stockholms-hem det bästa resultatet av stadens bostadsbolag. ■



ANSTÄLLNINGSTIDER 2009



Rekrytering

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 288 (297) personer. Av dessa är 10 (10) anställda på Störningsjouren – gemensam för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Antalet nyanställningar var under året 20 (17) varav 9 var vikariat eller visstidsanställningar. Den 15 april 2009 tillträdde Ingela Lindh som ny verkställande direktör. Nyanställningarna under året var framförallt ersättningsrekryteringar, men ett par nya tjänster inrättades,

bland annat en gruppchef till Störningsjouren. Stockholmshem arbetar aktivt med kompetensutveckling och uppmuntrar till utveckling och karriärvägar inom organisationen, vilket medför en relativt stor intern rörlighet och flera medarbetare rekryterades under året från den egna verksamheten.

Personalomsättningen, det vill säga antalet personer som slutat i förhållande till antalet anställda vid årets slut, uppgick till 7,3 (11,4) procent. Under 2009 avslutade 21

(34) personer sin anställning. Av dessa avgick tio medarbetare med särskild avtalspension.

Medarbetarna hade vid årets utgång en medelålder på 48 (48,5) år. Andelen med längre anställningstid än tio år var 61 (63) procent. Detta bidrar till stabilitet i organisationen men innebär också behov av en successiv förnyring samt ett aktivt arbete för kompetensöverföring inom organisationen. Medelåldern uppgick till 45 (46) år för kvinnor och 49 (50) år för män.

Stockholmshem inledde ett samarbete med Newton kompetensutveckling AB genom att erbjuda praktikplatser till studenter från KY-Fastighetslinjen. Samarbetet skapar bland annat goda kontakter med studenter inom branschen inför framtida rekryteringsbehov och ger företaget möjlighet att påverka utbildningens innehåll. ■

ANTAL ANSTÄLLDA 2009-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	93	118	211
Fastighetsarbetare	1	76	77
Totalt	94	194	288

Personal

Personalen erbjuds flera olika friskvårdsaktiviteter i den egna motionslokalen, bland annat yoga.



FOTO: JANIS LUKAS

Friskvård

För att vara en attraktiv arbetsgivare och hålla frisknärvaron fortsatt hög erbjuder Stockholmshem alla medarbetare ett brett utbud av aktiviteter inom hälso- och friskvårdsområdet. Under 2009 anordnades yoga, gympa och innebandy. Motionslokal med gym finns i anslutning till huvudkontoret. En stegtävling som hälsofrämjande åtgärd genomfördes under våren. Alla medarbetare erbjuds massage i

förebyggande syfte till subventionerat pris.

Alla anställda på Stockholmshem är medlemmar i företagets idrottsförening som erbjuder flera idrottsaktiviteter, till exempel bordtennis, skidåkning och golf. Dessutom ger medlemskapet rabatt hos Stockholms stads simhallar med flera träningsaktiviteter.

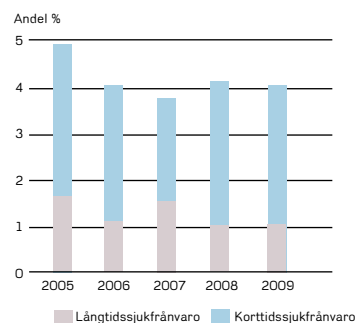
Under året erbjöds alla medarbetare hälsokontroller hos företagshälsovården för att upptäcka eventuell

ohälsa. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring i syfte att nå en snabbare återgång till arbete.

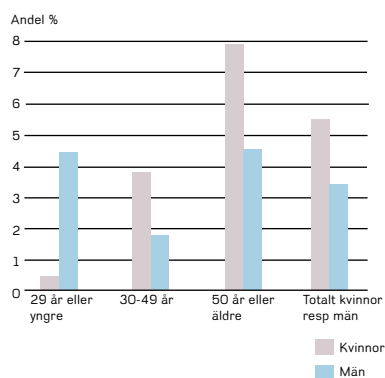
Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron minskade något under året till totalt 4,1 (4,2) procent, vilket är en relativt låg nivå. Långtidssjukfrånvaron, det vill säga den sammanhängande sjukfrånvaron som motsvarar 60 dagar eller mer, är oförändrad och ligger på totalt 1,1 (1,1) procent. Korttids-

SJUKFRÅNVARO 2005-2009



SJUKFRÅNVARO 2009 - FÖRDELAD PÅ KÖN OCH ÅLDERSGRUPP



sjukfrånvaron minskade något till 3,0 (3,1) procent. Stockholmshem samarbetar med Previa företagshälsovård när det gäller rehabiliteringsärenden. Den följd av den så kallade "rehabiliteringskedjan" finns en kontaktperson på Previa med uppdraget att stödja cheferna i dessa ärenden. ■

Ledande befattningshavare



Stellan Blomberg Byggchef

Civilingenjör.
Född 1954.
Anställd 2003.

Tidigare erfarenhet:
Arbetschef NPL.
Projektledare Hifab,
Skanska samt Ericsson
Fastigheter.

Olle Torefeldt Informationschef

Journalist, JH (JMK).
Född 1963.
Anställd 1998.

Tidigare erfarenhet:
Tidningen Folket, SVD,
Informator Läkarmission-
en, Marknadsansvarig
svenska Amnesty.

Ingela Lindh VD

Arkitektlinjen, KTH
Född 1959.
Anställd 2009.

Tidigare erfarenhet:
Arkitekt, Enhetschef
Stadsledningskontoret,
Stadsbyggnadsdirektör
Stadsbyggnadskontoret.

Mikael de Faire Marknadschef

Jur kand.
Född 1963.
Anställd 1999.

Tidigare erfarenhet:
Hyresjurist Familje-
bostäder.
Chef för hyresdebitering,
inkasso och störnings-
ombudsman, do.

Anna-Lena Alexanderson Personalchef

Fil kand PA.
Född 1955.
Anställd 1991.

Tidigare erfarenhet:
Personalhandläggare
Materialförsörjnings-
organisationen Stock-
holms stad, Vin & Sprit
AB och Stockholmshem.

Mikael Källqvist Förvaltningschef

Byggnadsarbetare.
Född 1963.
Anställd 1987.

Tidigare erfarenhet:
Byggarbeten Diös, JCC.
Arbetsledare/ chef
Stockholmshem.

Bengt Kylerud IT-chef

Universitetsstudier
administrativ teknik
och PA.
Född 1947.
Anställd 1985.

Tidigare erfarenhet:
Lokalsamordnare
Stockholms stad,
Chef barnstugeheten
Stockholmshem.

Svante Larsson Ekonomichef

Civilekonom.
Född 1960.
Anställd 2000.

Tidigare erfarenhet:
Fakto Förvaltning
(egen konsultverksamhet).
Skatteansvarig Svenska
Bostäder.

Värdegrund

Etik

Stockholmshem bedriver ett aktivt och målinriktat arbete för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt att förhindra diskriminering på grund av sexuell läggning eller funktionshinder. Förutom specifika utbildningssatsningar inom området integreras arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor i såväl rekryteringsprocessen som utbildningssatsningar för chefer och medarbetare.

Stockholmshems medarbetare upplever enligt medarbetarenkäten ett mycket gott arbetsklimat. En stor majoritet anser att arbetsinsatsen värderas lika oavsett kön. I

den årliga lönerrevisionen framkom heller inga osakliga löneskillnader mellan könen.

Jämställdhet

Stockholmshem har som mål att aktivt försöka åstadkomma en jämnare könsfördelning. Av företagets 288 medarbetare är 33 (31) procent kvinnor och 67 (69) procent män. Det råder en obalans mellan könen inom olika befattningar, bland fastighetsarbetarna märks exempelvis en tydlig manlig dominans medan det inom administrationen finns fler kvinnor.

Av de medarbetare som tillsvidareanställdes under 2009 var

55 procent kvinnor. Även andelen kvinnor i ledningsgruppen ökade då företaget fick en kvinnlig VD. Vid rekryteringar beaktas kön- och mångfaldsaspekten vid lika eller likartade meriter och i platsannonser betonas att mångfald eftersträvas.

KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLDA

Antal	2005	2006	2007	2008	2009
Kvinnor	87	92	95	92	94
Män	249	228	224	205	194
Totalt	336	320	319	297	288

Mångfald

Som ett led i mångfaldsarbetet fortsatte sommaren 2009 arbetet med riktade insatser för att rekry-

tera sommarvikarier med utländsk bakgrund. Satsningen riktade sig till ungdomar som är hyresgäster eller går i skolan i närheten av områden där Stockholmshem gör extra satsningar på trivsel- och trygghets-åtgärder.

Samarbetet med Jobbtorg inledes under andra halvåret. Syftet är att ge praktik till nyanlända flyktingar och personer som på grund av långvarig arbetslöshet har svårt att komma in på arbetsmarknaden. Tio möjliga praktikplatser identifierades inom organisationen. Dessa praktikplatser kommer att erbjudas till sökande från Jobbtorget under våren 2010. ■

Bolagsstyrning

Stockholms stads ägarroll

Stockholms stad har valt att driva vissa av sina verksamheter i bolagsform. Ett kommunägt företag får enligt kommunallagen bedriva verksamhet som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunen. Näringsverksamhet får bara drivas om det sker utan vinstsyfte, vilket gäller för allmännyttiga bostadsföretag som Stockholmshem. I bolagsordningen anges att föremålet för – och det kommunala ändamålet med – bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomträtter för att uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar. Bolaget ska även utföra liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms stad.

Investeringar eller affärer som överstiger 300 miljoner kronor eller principiellt viktiga köp eller ärenden utanför bolagets reguljära verksamhet kräver godkännande i kommunfullmäktige. Även förvärv av bolag betraktas som ärenden av principiell beskaffenhet och tas i fullmäktige.

Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen och lagen om offentlig upphandling (LOU) och ska enligt stadens kommunikationspolicy ha en öppen attityd gentemot allmänheten och media. Bland annat ärenden, protokoll och föredragningslistor från styrelsesammanträdena finns tillgängliga via stadens och Stockholmshems webbplatser. Det kommunala ägandet innebär även ett särskilt socialt ansvarstagande. Stockholmshem tillhandahåller bland annat försöks- och träningslägenheter för Socialförvaltningen och är fastighetsägare och hyresvärd för Stiftelsen Hotellhems boende för utsatta grupper. Bolaget gör fortsatta och intensifierade trygghetsinsatser i utvalda områden med särskild förvaltning genom samverkan med bland annat myndigheter och andra aktörer i områdena.

Allbolagens reglering av allmännyttan

Ett allmännyttigt bostadsföretag ska enligt Lagen om allmännyttiga bostadsföretag (Allbolagen) drivas

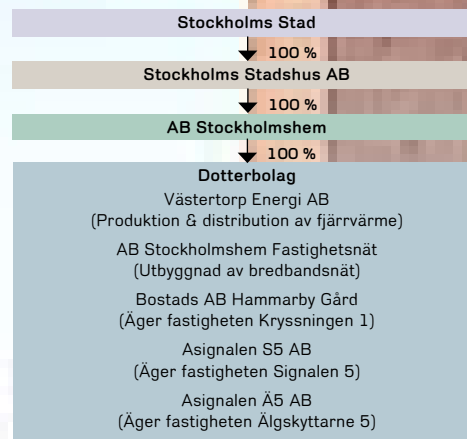
utan vinstsyfte och endast lämna skälig utdelning på insatt kapital. I Stockholmshems fall är det insatta kapitalet 63 miljoner kronor. Regeringen fastställer årligen den högsta tillåtna utdelningen – den genomsnittliga statslåneräntan för året plus 1 procent – vilket för år 2009 innebar 4,1 procent eller 2,583 miljoner kronor. Enligt lagen ska också företagets vinst återinvesteras i den egna verksamheten. Avkastningskravet fastställs årligen av ägaren Stockholms stad och var -112 (180) miljoner kronor efter finansnetto under året.

De allmännyttiga bostadsföretagen verkar på marknaden på samma villkor som de privata och har inga särskilda skattelättnader eller andra förmåner.

I departementspromemorian Allmännyttiga kommunala bolag (Ds 2009:60) föreslås att de kommunala bolagen ska drivas på affärsmässig grund och att det nuvarande förbudet om utdelningar till ägaren öppnas upp. Man föreslår också att de allmännyttiga bolagens hyresnormerande roll ska upphöra. Förslagen är tänkta att träda i kraft 2011-01-01.

Styrande ägardirektiv och policydokument

Stockholms kommunfullmäktige beslutar om de årliga ägardirektiven. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska också antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholmshems verksamhet och får ofta formen av policydokument som arbetas in i företagets affärs- och verksamhetsplaner. Förbättringsförslag från revisorerna kan också leda till nya policydokument och riktlinjer. Företagets samtliga styrande dokument är klassificerade och antalet övergripande policydokument är tio. Denna högsta nivå Policy och regler fastställs av styrelsen. Övriga styrande dokument är klassade i underkategorierna Riktlinjer och rutiner som beslutas av VD samt Hjälpmedel och mallar som beslutas av avdelningschef. ■



Styrande organ

Stockholms kommunfullmäktige fastställer bolagsordning och ändamålen med bolagets verksamhet. I enlighet med kommunallagen utser även kommunfullmäktige styrelseledamöter och fastställer ägardirektiv. I övrigt styrs verksamheten på sedvanligt sätt av aktiebolagslagen.

Stockholms Stadshus AB är moderbolag för stadens koncern som består av Stockholmshem och ytterligare 16 aktiva dotterbolag. Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägardialogen till koncernstyrelsen, som tillsammans med koncernledningen är ägarens verktyg för att utöva ägarinflytandet. VD för Stockholms Stadshus AB är stadens högste tjänsteman stadsdirektören och ordförande är stadens finansborgarråd.

Årsstämman är formellt Stockholmshems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholms Stadshus AB bekräftar direktiven som beslutats i kommunfullmäktige. Samtliga 17 dotterbolags stämmor hålls vanligen i en följd under en och samma dag.

Bolagsstyrelsens huvudsakliga uppgifter är att se till att ägardirektiv följs och genomförs, fastställa strategin för verksamheten, säkerställa att bolaget har en effektiv ledning, följa upp och kontrollera ledningens förvaltning samt se till att ägare och omvärld informeras om bolagets utveckling och ekonomi. Bolagets VD tillsätts av styrelsen i en gemensam process med ledningen för Stockholms Stadshus AB.

Direktiv och uppföljning

Mål och uppgifter för Stockholmshem

Stockholmsheims huvuduppgift är att äga och förvalta bostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållande för sina hyresgäster så att långa och goda relationer bevaras. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning och utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

Ägardirektiv för 2009

Den strategiska inriktningen och de operativa besluten ska utgå från skattebetalarnas och stockholmarnas långsiktiga intressen. Förvaltningen av tillgångarna inom bolagssektorn ska ske på ett ansvarsfullt och effektivt sätt. Stockholmarnas kapital ska inte utsättas för några spekulativa affärsrisker. Verksamheterna ska bedrivas så att värdet av tillgångarna i reala termer åtminstone bibehålls och en rimlig avkastning lämnas till ägaren. Långsiktig värdetillväxt är ett viktigt mål. Bolagen måste bidra till att staden kan klara de prioriterade verksamheterna, trots strama

ekonomiska förutsättningar. Detaljerade ägardirektiv och utfall finns i tabell längst ned på denna sida.

Ägardirektiv för 2010

Stockholmshem ska

- bidra till nyproduktion av 1 500 nya bostäder under mandatperioden.
- bereda möjligheter för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen.
- öka valfriheten för hyresgästen,
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- följa upp ett antal angivna indikatorer.

Stockholmshem	2010	2011	2012
Resultat exkl finansnetto (Mnkr)	0	0	0
Avkastning totalt kapital (%)	1,6	1,7	1,9
Investeringar (Mnkr)	1 400	1 400	1 400
Medelantal anställda	minska	minska	minska

"Stimulans för Stockholm"

Stadens omfattande satsning, "Stimulans för Stockholm", fortsätter för att motverka följderna av finanskrisen och konjunkturunsgången. Bostadsbolagen ska satsa extra på bostadsbyggande och underhåll av befintliga fastigheter. Därför ska Stockholmshem

- utöka nyproduktionen av bostäder till 705 lägenheter per år.
- utöka underhållsinsatserna med 400 mnkr årligen under perioden 2009-2013.

Anställningsvillkor ledning

I enlighet med Stockholms stads policy för kommunala bolag omfattas VD och ledning inte av några incitaments- eller bonusprogram. VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad (se detaljer i not 7 sidan 66). För övriga ledande befattningshavare utgår pension enligt allmän pensionsplan från 65 år.

Internkontrollplan

Årligen upprättas en internkontrollplan som omfattar bokföring, medelsförvaltning och bolagets övriga

ekonomiska förhållanden. Kontrollen görs på uppdrag av bolagets styrelse och leds av ekonomichef, marknadschef och IT-chef och syftar till att säkerställa att fastställda rutiner, instruktioner och projektplaner följs. Utfallet av internkontrollen återrapporteras till styrelsen vid årets slut. De fem olika verksamhetsdelar som kontrollerades under 2009 var

- byte av verksamhetssystem från Faster till Fasad.
- kontroll kring och efterlevnad av personuppgiftslagen (PUL).
- som aktiva fastighetsförvaltare, genomföra fastighetsförvärv och försäljningar.
- stambyte (50-talsupprustning).
- ny decentraliserad organisation.
- "Stimulans för Stockholm" – reviderad budget.

Granskningen visade att rutiner och administrativa kontroller var tillfredställande. För att ytterligare förstärka rutinerna rekommenderades bland annat att personalen informeras kring vilka personuppgifter som finns och vad de används till samt att ytterligare snabba upp hanteringen kring projektbeställningar avseende underhållsarbeten inom ramen för "Stimulans för Stockholm". ■

Ägardirektiv 2009

- Nyproduktion av 625 lägenheter under 2009.
- Möjliggöra för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- Vidareutveckla kvalitets- och servicearbetet.
- Bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.
- Resultat om -112 mnkr exkl reavinst, efter extra satsningar inom "Stimulans för Stockholm".
- Fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna.

Utfall 2009

- Under året påbörjades 414 lägenheter.
- 2 158 lägenheter ombildades till bostadsrätter och tillträdde under 2009. Vid årsskiftet 2009/2010 fanns 3 443 intresseanmälda lägenheter där beslut angående köp ej fattats. 762 återstod att behandla.
- Drygt 20 mnkr investerades i särskilda projekt i ytterstaden utöver "Stimulans för Stockholm".
- Fortsatt utveckling av förvaltning och service på de fyra distriktskontoren mot mer lokalt anpassad förvaltning. Extra satsningar i områden med särskild förvaltning.
- Beslut om köksombyggnader i 719 lägenheter. Påbörjad bredbandsinstallation i Hotellhemslägenheterna. Planering för evakuering av kvarteret Grimman och nyproduktion i kvarteret Bjällerkranen.
- Antalet tillsvidareanställda minskade under året från 297 till 288. Medelantalet anställda ökade från 306 till 307, beroende på ökade satsningar inom "Stimulans för Stockholm".
- Resultat om -65 mnkr exkl reavinst och engångskostnader (se detaljer i not 6 sidan 66).
- Åtgärdandet av "Enkelt avhjälpna hinder" pågick under året och målet är att samtliga sådana hinder ska vara avklarade under 2010. Tillgänglighetsförbättrande åtgärder i bostadsområdena sker löpande vid större ombyggnader.

Styrelse och revision

Nomineringsprocess styrelse och revisorer

StockholmsHems styrelses ledamöter, suppleanter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med lägst tre och högst nio suppleanter. Styrelsens mandatperiod är fyra år och sträcker sig från första ordinarie årsstämma efter genomfört kommunalval till årsstämman efter nästkommande kommunalval. Ledamöter och suppleanter väljs som representanter för kommuninvånarna – inom ramen för det representativa demokratiska systemet – och sammansättningen speglar

det partipolitiska styrkeförhållandet i kommunfullmäktige. Ordföranden tillhör den politiska majoriteten och vice ordföranden oppositionen. Nomineringar av ledamöter och suppleanter görs av respektive politiskt parti. Suppleanterna kallas alltid till sammanträdena och deltar i det löpande styrelsearbetet. De anställda på StockholmsHem utser två ordinarie personalrepresentanter och två suppleanter till styrelsen. Dessa har närvaro- och yttranderätt, kan ställa yrkanden och har rätt att få sin mening införd i protokollet, men har avsagt sig rösträtten för att inte påverka de politiska styrkeförhållandena i styrelsen. Den auktoriserade

revisorn med suppleant väljs av årsstämman. Lekmannarevisorerna är politiskt tillsatta, väljs av kommunfullmäktige och har till uppgift att göra en förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Lekmannarevisorn tillhör den politiska majoriteten och lekmannarevisorssuppleanten oppositionen.

Styrelsens arvoden

Årsarvoden för ledamöter och suppleanter beslutas av kommunfullmäktige och fastställs vid årsstämman av ägaren Stockholms Stadshus AB. Sammanträdesarvoden och dagarvoden följer stadens regler för kommunala förtroendeuppdrag och

är kopplade till prisbasbeloppet och räknas upp i takt med detta. För 2009 var årsarvodet för ordföranden 66 800 kronor, vice ordföranden 53 400 kronor, ledamöterna 26 700 kronor och suppleanterna 19 900 kronor. Därtill kommer sammanträdesarvoden med 500 kronor och dagarvoden med 560 kronor, respektive 950 kronor enligt stadens regler. Utöver detta kan ersättning för förlorad arbetsinkomst med mera utgå. För borgarråd, tjänstemän i stadens bolag och förvaltningar där styrelseuppdrag ingår i tjänsten samt för fackliga företrädare utgår inga personliga arvoden eller ersättningar. ■

Styrelsearbetet 2009

Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa dess behov av information och beslutsunderlag samt skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete. I arbetsordningen anges anvisningar för styrelsearbetet, arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer rapporterar varje år personligen sina iakttagelser till styrelsen från granskningen och bedömningen av bolagets interna kontroll. Under verksamhetsåret 2009 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden. Styrelsen gjorde också en studieresa. Dominerande frågor under året har varit försäljning av fastigheter till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar, nyproduktion och anskaffning av projekt för nyproduktion av bostäder.

Januari: Affärsplan, reviderad budget för 2009 med en ökad investeringsvolym med 400 mkr med anledning av "Stimulans för Stockholm", finansrapport, erbjudande till bostadsrättsföreningar om förvärv av fastigheter, överenskommelse om 2009 års hyror, rapport angående lägenheter, kompletterande ägardirektiv angående redovisning av åtgärder i förhyrda lokaler, leve-

ransstrategi för IT-området samt Kontaktcenter Stockholm.

Mars: Årsredovisning 2008, revisorernas granskningsrapporter för 2008, yttrande över lekmannarevisorernas granskning av bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar, uppföljning av internkontrollplan 2008 samt internkontrollplan 2009, erbjudande till bostadsrättsföreningar om förvärv av fastigheter, redovisning av läget beträffande energideklarationerna för bolagets fastigheter.

April: Bolagets nya VD, Ingela Lindh, presenterade sig, budget för 2010 och inriktning för 2011 och 2012, översyn av arbetsordning med mera för StockholmsHems styrelse, erbjudande till bostadsrättsföreningar om förvärv av fastigheter, försäljning av fastigheten Fästmansoffan 1 med 26 lägenheter i Nälsta till Micasa, kompletterande ägardirektiv angående reviderad diskrimineringsklausul, gemensam inloggning till stadens e-tjänster, övergripande mål, inriktning och riktlinjer för det internationella arbetet samt personalpolicy för Stockholms stad.

Juni: Tertiärrapport och finansrapport, erbjudande till bostadsrättsföreningar om förvärv av fast-

igheter, lägesrapport angående bostadsrättsbildningen i Skärholmen, försäljning av fastigheten Stapelbåden 6 (enbart 210 kvm lokaler), förvärv av projektet Årstadalsskolan 4 med 108 lägenheter i Årstadal från JM AB och Triangeln 17 med 46 lägenheter i Annedal från BTH Bygg samt exploateringsmark för cirka 150 lägenheter: tomträterna Golvläggaren 1 och 2 från Fastighets AB Årstaäng respektive SL AB, upphandling av 50-talsupprustning.

Augusti: Halvårs- och finansrapport, erbjudande till bostadsrättsföreningar, lägesrapport angående försäljningen av Högkint 3, upphandlingar av nyproduktion i kv Vikten med 30 lägenheter i Åkeslund samt värme- och ventilationsarbeten, kompletterande ägardirektiv avseende Vision Järva 2030, Kultur i Ögonhöjd samt Navet, delrapport angående användandet av anslaget för extra underhållsinsatser, delredovisning av problem inom byggprocessen.

Oktober: Delårs- och finansrapport, investeringar nyproduktion, samordning av Familjebostäderna, StockholmsHems och Svenska Bostäderna interna bostadskoer, förvärv av del av projektet Årstadalsskolan 4 med 45 lägenheter i Årstadal från JM AB, rap-

port angående arbetet med särskild förvaltning.

December: Finanspolicy för 2010 samt Budget och ILS för 2010, erbjudanden till bostadsrättsföreningar, investeringsbeslut nyproduktion i passivhusprojektet Trettondagen med 25 lägenheter i Hökarängen och ungdomsbostadsprojektet Björketorpsvägen med 109 lägenheter i Räcksta, förvärv av byggprojekt i kv Lustgården 17 med 101 lägenheter i Stadshagen, läget i hyresförhandlingarna, upphandling angående hissarbeten, anställning av miljöchef, svar på skrivelser angående byggande av hus på befintliga tak samt stöd till våldsutsatta kvinnor och barn, kompletterande ägardirektiv angående införande av gemensam växel för stadens nämnder och bolag, revidering av stadens brottsförebyggande program samt stadens riktlinjer om representation och förhindrande av mutor.

Studieresa: Den 7-9 oktober företogs en studieresa till Paris för möte med stadens stadsbyggnadskontor samt besök hos ett bostadsföretag för studier av bebyggelseplanering samt äldre och nya bostadsområden. ■

Styrelsen 2009

Den sittande styrelsen har valts av Stockholms kommunfullmäktige fram till 31 mars 2011. Suppleanten Felix Nermark (M) som suttit i styrelsen sedan 1 januari 2007 avgick 2009-09-07. Han ersattes från samma tidpunkt av Kristoffer Tamsons (M). Peter Arndt, suppleant för personalrepresentant (Kommunal), slutade under året. Platsen är sedan 2009 vakant.

Revisor

Magnus Fredmer, född 1964. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, i Stockholmshem sedan 2005 och vald till och med 2012.

Revisorssuppleant

Björn Olsson, född 1961. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, i Stockholmshem sedan 2005 och vald till och med 2012.

Lekmannarevisor

Bengt Leijon (M), född 1940. F d bankdirektör, i Stockholmshem sedan 2003 och vald till och med bolagsstämman 2011.

Lekmannarevisorssuppleant

Barbro Hedman (S), född 1940. F d utredare. Vald till och med bolagsstämman 2011.

Ledamöter 2009



**Ordförande
Björn Ljung (FP)**

Född 1962.
Ledamot i Stockholmshems styrelse 1999-2000, 2007-
VD Praktikertjänst Geriatrik AB. Ledamot kommunfullm., ledamot servicenämnden, ers. Svenska kommunförbundets kongress.



**Vice ordförande
Leif Rönngren (S)**

Född 1966.
I styrelsen sedan 2002.
F d borgarråd. Ers. kommunfullm., vice ordförande äldrenämnden, regionplane- och trafiknämnden i Landstinget, ordförande i Polisenämnden i söderort.



**Ledamot
Fredrik Lundin Leinder (FP)**

Född 1972.
I styrelsen sedan 2007.
Ingenjör, IT-driftansvarig. Huvudman i Sparbanksstiftelsen Första, tidigare ledamot i Katarina-Sofia stadsdelsnämnd.



**Ledamot
Birgitta Wahlman (M)**

Född 1969.
I styrelsen sedan 2007.
VD Kompetenstorget/Medborgarskolan. Ledamot kommunfullm., ordförande stadsdelsnämnden Hässelby-Vällingby, ers. kommunfullm. valberedning, ers. Stockholm Business Region AB, ers. Kommunförbundet Stockholms län.



**Ledamot
Rana Carlstedt (S)**

Född 1981.
I styrelsen sedan 2007.
Legitimerad sjuksköterska. Ers. kommunfullm., ledamot fastighetsnämnden.



**Ledamot
Ariane Bucquet Pousette (M)**

Född 1977.
I styrelsen sedan 2007.
Fil kand. Kundansvarig MultiMind Bemanning. Ledamot kommunfullm., ledamot idrottsnämnden, repr. förbundsfullm. StorStockholms brandförsvan, ers. Kommunförbundet Stockholms län.



**Ledamot
Rickard Nygren (MP)**

Född 1970.
I styrelsen sedan 2007.
Arkitekt SAR/MSA, ÄWL arkitekter. Ledamot Stadsushsdelegerade, ledamot SISABs styrelse.



**Personalrepresentant
Börje L Eriksson (Kommunal)**

Född 1954.
I styrelsen sedan 2005.
Servicetekniker, förvaltningsavdelningen.



**Personalrepresentant
Håkan Sandström (SKTF)**

Född 1962.
I styrelsen sedan 2007.
Bygglidare, byggavdelningen.

Suppleanter 2009



Carl Cederschiöld (M)

Född 1945.
I styrelsen sedan 2008.
Civilekonom. F d finansborgarråd.



Zaida Catalán (MP)

Född 1980.
I styrelsen sedan 2007.
Jurist för miljöpartiet i riksdagen. F d språkrör Grön ungdom. Ledamot kommunfullmäktige.



Hasan Dölek (S)

Född 1975.
I styrelsen sedan 2007.
Egen företagare. Ledamot kommunfullm., ledamot stadsbyggnadsnämnden, ombud Kommunförbundet Stockholms län.



Jamile Ismail (S)

Född 1953.
I styrelsen sedan 2007.
Receptionist.



Helen Ludvigsson (FP)

Född 1967.
I styrelsen sedan 2007.
Managementkonsult SEB.



Kristoffer Tamsons (M)

Född 1976.
I styrelsen sedan 2009.
Stabschef på Statsrådsberedningen. Ers. i riksdagen, fd kommunalråd.



Per Wesslau (M)

Född 1944.
I styrelsen sedan 2007.
Jur. och fil. kand. Tidigare Astra Zeneca.



**Anders Dahlgren,
personalrepresentant (SKTF)**

Född 1950.
I styrelsen sedan 1996.
Parkförvaltare, förvaltningsavdelningen.

Möjligheter och risker

Stabil hyresmarknad men risk för stigande produktionskostnader

De risker och möjligheter som Stockholms hem berörs av är av strategisk, operativ, finansiell och extern karaktär. Strategiska risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker.

Lagstiftning, myndighetskrav och annan yttre påverkan hör till de externa riskerna. En riskanalys görs årligen och ligger till grund för bolagets affärs- och internkontrollplan. Här nedan klassas riskerna i fem nivåer: låg, låg till mellan, mellan, mellan till hög och hög.

Strategiska risker

BOSTADSMARKNAD

Bostadsmarknaden i Stockholm återhämtade sig snabbt under hösten och vid årsskiftet låg bostadspriserna på samma nivå som innan finanskrisen. Nettoinflyttningen ökade med 40 procent under året och hyresmarknaden var stabil även under 2009. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt sjönk något från 5,7 till 5,5 år.

Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Bostadsförmedlingen ökade ytterligare med 12 (14) procent och uppgick vid årets utgång till 287 000 personer. Liksom tidigare är cirka en femtedel aktivt sökande och merparten av de registrerade har redan eget förstahandskontrakt eller annat ordnat boende.

Utbudet av nyproducerade hyresrätter ökar något i Stockholms stad under 2010 jämfört med föregående år, samtidigt som det totala utbudet av hyresrätter minskar på grund av ombildning till bostadsrätter.

Stockholms attraktivitet är stor i både låg- och högkonjunktur och befolkningsökningen bedöms fortsätta att vara hög. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fort-

sätter att vara stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Stockholms hems bestånd förblir låg.

NYPRODUKTION

Nyproduktionen fördubblades från föregående år till 414 (206) byggstartade lägenheter, men nådde inte det utökade målet på 625 lägenheter.

Den vikande konjunkturen för bostadsrättsproducenter innebar att konkurrensen om att bygga hyresrätter ökade märkbart under året. Det ledde till fler anbudsgivare och sjunkande produktionskostnader i jämförelse med de senaste årens överhettning.

Bostadsmarknadens återhämtning och stigande bostadspriser under hösten gör dock att bostadsrättsproducenterna förväntas öka sin produktion igen under 2010. Detta gör att risken för stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna bedöms som mellan till hög.

HYRESUTVECKLING

Hyresgästföreningen begärde under hösten omförhandling av det tvååriga hyresavtalet som tecknades 2008. Skälet var främst det dramatiskt sänkta ränteläget, en faktor som dock inte påverkar Stockholms hem på kort sikt då företagets belåning går genom stadens internbank med en kortaste bindningstid på ett år.

Förhandlingen resulterade i en något lägre höjning på i genomsnitt 2,06 procent från den 1 april 2010. Enligt tvåårsavtalet från i fjol skulle höjningen ha varit 2,16 från årsskiftet.

I november 2009 presenterade regeringen en departementspromemoria som bland annat föreslår att de kommunala bostadsföretagen ska drivas affärsmässigt. Allmännyttans hyresnormerande roll ska avskaffas

och dagens utdelningsbegränsningar öppnas upp. Förändringarna föreslås börja gälla 1 januari 2011.

Samtidigt pågår ett lokalt arbete inom Hyreskommittén i Stockholm där Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Stockholms hem, Svenska Bostäder och Familjebostäder under våren gemensamt lagt ett förslag till ny hyressättning kallad Stockholmsmodellen. Modellen väger samman olika lägenhets-, områdes- och lägesfaktorerens betydelse i Stockholm. Under hösten startade arbetet med att göra simuleringar av modellens effekter.

Otydliga förutsättningar för hyressättningen är en risk, inte minst vid större upprustningar och nyproduktion. Ett nytt hyressättningsystem kan dock skapa en önskvärd hyresdifferentiering i regionen. Detta sammantaget gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Stockholms hems del bedöms till nivån mellan.

Operativa risker

UTHYRNING

Bostadshyrorna svarar för 87 (87) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyrorna är generellt mer konjunkturberoende, men utgör endast 9 (8) procent av Stockholms hems hyresintäkter.

Stockholms hems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,1 procent av de totala intäkterna. Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick vid samma tidpunkt till 410 (403), vilket motsvarar drygt 1,5 procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa 410 resulterade 35 (39) i avhysningar till följd av bristande betalning.

Under 2009 minskade lokalhyresintäkterna marginellt till 167 (168) mnkr, trots en ökad vakansgrad till följd av den svaga konjunkturen och minskad uthyrbars yta efter försäljningar. Vakansgraden i lokalbeståndet ökade till 4,6 (3,6) procent.

Även omsättningen av hyresgäster påverkar lönsamheten. Den totala omsättningen av bostadshyresgäster uppgick till 11,7 (11,3) procent

samt till 8,6 (8,4) procent exklusive interna omflyttningar. Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser och sjunkande hyresbortfall, vilket ger en låg risk inför 2010.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Våren 2009 startades ett antal upprustningsåtgärder inom det utökade underhållsprogram som är en del i stadens satsning "Stimulans för Stockholm". Stockholms hem ska i genomsnitt satsa 400 mnkr kronor årligen på upprustning under perioden 2009-2013.

Denna extra satsning möjliggör en högre takt av badrumsrenoveringar i 50-talsbeståndet, renovering och utbyte av värmekulvertar samt ett stort antal energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder.

Redan innan denna satsning var riskerna för eftersatt underhåll låg, eftersom kontinuerlig upprustning sker i samtliga åldersklasser, dels utifrån en långsiktig plan men också utifrån uppkomna behov enligt årligt upprättade underhållsplaner.

Den utökade satsningen minskar risken ytterligare för eftersatt underhåll och värdeminskning, vilka därför bedöms som låg.

SKADEHANTERING

Stockholms hem har en ledningsorganisation, beredskapsplan och fastlagda rutiner för att ha hög beredskap vid katastrofer och andra skador.

En risk- och sårbarhetsanalys gjordes i början av året som kartlade allvarliga skaderisker för verksamheten. Analysen följdes upp med en krisövning för att hålla planer och organisation uppdaterade och personalen förberedd för att agera korrekt vid ett eventuellt tillbud.

I och med detta förebyggande arbete bedöms risken för att ha otillräcklig beredskap vid katastrofer ligga på risknivån låg till mellan.

IT-SÄKERHET

Stockholms hems IT-säkerhetspolicy och säkerhetsregler lägger grunden för hög datasäkerhet och kommunikationssäkerhet. Ett väl fungerande

IT-stöd med noggrant avvägda krav på informationens tillgänglighet, riktighet och åtkomst är en väsentlig förutsättning för företagets effektivitet.

I syfte att minimera riskerna kontrolleras varje år något delsystem inom ramen för bolagets årliga internkontrollplan. Under 2009 genomlystes kontroll kring och efterlevnad av personuppgiftslagen (PUL). Totalt klassas risknivån för den samlade IT-säkerheten som låg till mellan.

MILJÖRISKER

Stockholms shems miljöledningssystem, som är certifierat enligt ISO 14001:2004, säkerställer att miljöarbetet sker på ett systematiskt och långsiktigt sätt med inriktning mot ständig förbättring.

I systemet finns rutiner för att identifiera och åtgärda miljöfarligt material, såväl sådant som uppkommer som farligt avfall i verksamheten som det som eventuellt finns inbyggt i byggnaderna. Kunskapen och förberedelserna bedöms som goda för de miljörisiker som är kända idag.

Samtidigt görs ofta nya bedömningar av experter och myndigheter av vad som är miljöfarliga eller hållbara tekniker och material, och gränsvärden omprövas. Därför bedöms de operativa miljöriskerna sammantaget ligga på nivån mellan till hög.

Finansiella risker

RÄNTOR

Under året minskade lånevolymen från 4 665 mnkr till 4 006 mnkr, främst beroende på stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar. Den höga soliditeten medför att Stockholms shem har mycket god förmåga att finansiera sina investeringar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen minskade med 0,5 procentenheter under 2009 och uppgick till 3,4 procent i slutet av året. Den prognostiserade investeringsvolymen för 2010 bedöms till cirka 1 800 mnkr och finansieras genom ökad upplåning.

Bolaget finansierar sig genom Stockholms stads internbank varför finansieringsrisken är låg. Staden har en målduration motsvarande 1,5 år och ett minimum om 1 år och max 4 år. Detta medför att ränterisken kan anses begränsad, men ändå ge möjlighet att ta tillvara de fördelar som finns med en relativt kortfristig låneportfölj.

På grund av den osäkra konjunkturutvecklingen bedöms räntenivåerna generellt sett ligga kvar på en låg nivå för att mot årets slut stiga något. Prognosen för den egna portföljen bedöms vara cirka 3,2 procentenheter under 2010. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna ligga på nivån låg till mellan.

Externa risker

SKATTER OCH AVGIFTER

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Bolagsskatten sänktes från 28 procent till 26,3 procent under 2009 och skattesatsen bibehålls även 2010. Arbetsgivaravgiften uppgår till 31,42 procent och är oförändrad jämfört med 2009.

Tomträttsavgälderna har sänkts tillfälligt för nyupplåtelse av markanvisningar med cirka 45 procent fram till den 31 december 2011. Kostnaderna för fastighetsskatt förändrades från den 1 januari 2008. Skatten på bostäder ersattes av en fastighetsavgift på 1 200 kronor per lägenhet eller högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Förskjutningar av värdeår med hel respektive halvskatt kvarstår. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Under 2010 indexhöjs fastighetsavgiften till 1 277 kronor per lägenhet.

Regelverket kring fastighetsskatten har varit mycket omdiskuterat och det råder fortfarande viss osäkerhet om hur den kan komma att förändras i framtiden. Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 51 (43) procent av driftkostnaderna under 2009. Intentionen är att minska eldningsolja och stadsgas successivt med icke fossila bränslen

som bioolja och pellets för att minimera miljöpåverkan och minska risken för ökade punktskatter.

Fastighetsel och fjärrvärme bedöms stiga med 3-4 procent under 2010. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen och totalt sett bedöms kostnadsutvecklingen ligga på risknivån mellan.

BESTÅNDSFÖRÄNDRINGAR

Vid årsskiftet 2009/2010 var intresseanmälningar för närmare 4 200 lägenheter aktuella, varav cirka 3 400 hade fått köperbjudande och 760 återstod att behandla.

Om utfallet av de resterande intresseanmälningarna ligger i linje med ombildningarna hittills under mandatperioden kommer beståndet att omfatta ca 25 000 lägenheter när samtliga intresseanmälningar är behandlade.

Riskerna detta för med sig är bland annat minskade intäkter och en övertalighet bland personalen som kan göra det svårt att behålla rätt kompetenser. Samtidigt pågår en generationsväxling på företaget som underlättar en successiv justering av bemanningen.

Intäkterna från försäljningarna möjliggör också investeringar för att öka nyproduktion och upprustning av det äldre beståndet, vilket leder till ökade hyresintäkter på sikt.

Sammantaget bedöms riskerna med ett snabbt minskande fastighetsbestånd till nivån mellan.

Känslighetsanalys

Förändringar i hyresnivå och låneränta får genomslag på den del av hyres- och lånekontrakten som förfaller eller justeras respektive år.

ACKUMULERAD RESULTATPÅVERKAN FÖR ÅREN 2010-2012, MNKR

Förändring av		2010	2011	2012
Hyresnivå, bostäder	1%	16,2	32,4	48,6
Hyresnivå, lokaler	1%	1,8	3,6	5,4
Vakansgrad bostäder	1%-enhet	16,2	32,4	48,6
Vakansgrad lokaler	1%-enhet	1,8	3,6	5,4
Driftkostnader	1%	7,5	15,0	22,5
Underhållskostnader	1%	5,0	10,0	15,0
Räntenivå, räntor	1%-enhet	40	80	120

Prognos

Byggandet ökar och beståndet minskar

Fastighetsbestånd

Beståndet förändras även nästa år då Stockholms hem har uppdraget att vara en aktiv fastighetsförvaltare genom att köpa, sälja, bygga och rusta upp fastigheter. Strategin är att köpa och bygga nytt i stadsdelar där bolaget behöver komplettera sitt bestånd och sälja i områden där företaget och stadens övriga kommunägda företag är dominerande fastighetsägare.

Möjligheten för Stockholms hem att köpa nyproduktionsprojekt planerade för bostadsrätter minskar troligtvis under nästa år, efter bostadsmarknadens återhämtning under senare delen av fjolåret. Bostadsrättsproducenterna förväntas öka sin egen produktion igen efter den dramatiska minskningen 2009.

Prisökningen på bostadsrätter och det kommande lagförslaget om att slopa allmännyttans hyresnormerande roll kan vara två faktorer som minskar möjligheterna för Stockholms hem att förvärva befintliga privatägda hyresfastigheter i centralare lägen. För privata fastighetsägare ökar möjligheterna att i stället sälja för ombildning, även om många troligen avvaktar effekterna av den nya föreslagna lagstiftningen.

Det egna beståndet kommer att minska under 2010 genom fortsatta ombildningar till bostadsrätter. Samtliga intresseanmälningar beräknas vara färdigbehandlade under året. Om de resterande följer samma mönster kommer fastighetsbeståndet att sjunka till ca 25 000 lägenheter vid årets slut.

Tillskottet av nyproduktion som färdigställs under året kommer att uppgå till 200 lägenheter. Årsmålet för antalet byggstartade lägenheter höjs ytterligare från 625 till 705 för nästa år som ett led i stadens

åtgärdsprogram "Stimulans för Stockholm" med syftet att möta lågkonjunkturen.

Inför nästa år finns planer för cirka 660 byggstartade lägenheter. Det krävs därför ett fortsatt aktivt arbete för fler markanvisningar och ytterligare förvärv av projektfastigheter för att Stockholms hem ska nå de höjda årsmålen.

Den totala investeringsnivån för nyproduktion och större upprustningar 2009 uppskattas till 1 750 (1 612) miljoner kronor.

Hyresintäkter

Även det kommande året förväntas efterfrågan på både äldre och nyproducerade hyreslägenheter vara fortsatt hög. Hyreshöjningarna för 2010 blir i genomsnitt 2,06 procent från den 1 april, med en variation i fyra olika nivåer för olika områden i spannet mellan 1,15 - 2,97 procent. Detta innebär en ökning av hyresintäkterna med cirka 34 miljoner kronor på årsbasis.

Utöver detta tillkommer cirka 15 miljoner kronor i årliga hyresintäkter för under 2010 färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalhyresintäkterna beräknas minska som en följd av försäljningar av fastigheter och en negativ indexutveckling.

Hyresintäkterna minskar på grund av de försäljningar som genomförts under 2009. Årshyrorna för fastigheter sålda under 2009 uppgick till 180 miljoner kronor.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 514 (617) miljoner kronor. De omfattande underhållsinsatserna är en del stadens åtgärdsprogram "Stimulans för Stockholm", som för Stockholms hems del innebär att underhållet ökas med 400 miljo-

ner kronor per år under perioden 2009-2013. Den extra satsningen möjliggörs genom intäkter från fastighetsförsäljningar och tillfälligt sänkta avkastningskrav.

Antalet färdigställda stambyten i 50-talsbeståndet ökar som en följd av stimulanspaketet till cirka 1350 (1050) lägenheter. Andra exempel på åtgärder är fortsatt utbyte av värmekulvertar, isolering av vindar, utbyte av ventilation samt tidigarelagda investeringar i trygghetsåtgärder.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 183 miljoner kronor, 8 miljoner

kronor högre än utfallet för 2009. Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en något lägre snittränta jämfört med 2009.

Resultat

Ägarens resultatkrav för 2010 uppgår till cirka 200 miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar. Efter satsningar inom ramen för "Stimulans för Stockholm" bedöms resultatet för 2010 uppgå till 0 miljoner kronor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PROGNOSEN 2010

	Mnkr
Hyresintäkter	1 828
Övriga förvaltningsintäkter	24
Nettoomsättning	1 852
Fastighetskostnader	
Drift	-750
Underhåll	-514
Markavgifter	-10
Fastighetsskatt	-48
Summa fastighetskostnader	-1 322
Driftnetto	530
Av- och nedskrivningar	-259
Bruttoresultat	271
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-93
Rörelseresultat	178
Finansnetto	-178
Resultat efter finansiella poster	0

