

ÅRSREDOVISNING 2010

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

ORG NR 556035-9555

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA DEN 22/3 2011
KL 09:00 PÅ STOCKHOLMS STADSHUS AB, STADSHUSET 3tr.

INNEHÅLL

Sid

- 1 Sammanfattning och nyckeltal
- 2 VD har ordet
- 4 Affärsidé, utvecklingsområden och mål

KUNDER OCH MARKNAD

- 6 Hyresgäster och service
- 10 Bostadsmarknad
- 14 Marknadsområde Västerort
- 16 Marknadsområde Innerstaden
- 18 Marknadsområde Sydväst
- 20 Marknadsområde Sydöst
- 22 Lokalmarknad

FASTIGHETER

- 26 Fastighetsbestånd
- 28 Fastighetsutveckling
- 36 Fastigheternas värde

UTVECKLING OCH STYRNING

- 40 Finansiering
- 42 Hållbarhet och miljö
- 46 Organisation och medarbetare
- 50 Bolagsstyrning
- 54 Möjligheter och risker
- 56 Prognos 2011

EKONOMISK REDOVISNING

- 58 Förvaltningsberättelse
- 60 Resultaträkningar med kommentarer
- 62 Balansräkningar med kommentarer
- 64 Kassaflödesanalys med kommentarer
- 65 Tilläggsupplysningar
- 66 Noter
- 70 Förslag till vinstdisposition
- 71 Revisionsberättelse och granskningsrapport
- 72 Femårsöversikt

Omslag 2010

Konstnären som skapat omslaget till 2010 års årsredovisning heter Josephine Bjerkeling. Hon har bland annat studerat grafisk form vid Berghs School of Communication i Stockholm och arbetar i sitt konstnärsskap framförallt med olika collagetekniker.

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.

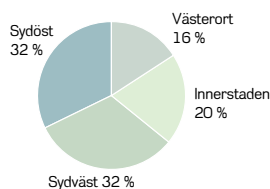
Stockholmshem bildades 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i huvudstadens utbyggnad och framväxt. I över sjuttio år har vi skapat nya kvarter och hem åt nya och gamla stockholmare.

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

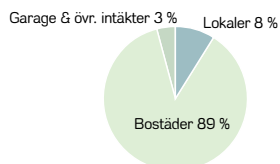
Fastighetsbeståndet omfattar 383 fastigheter med cirka 25 500 bostäder och drygt 3 100 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till närmare 1,6 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till 300 000 kvadratmeter.

Årsomsättningen är 1,8 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 27,3 miljarder kronor och det bokförda värdet 11,3. Antalet anställda är 294. Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bostädernas läge 2010



Hysesintäkter 1,7 mdkr



Åttio ungdomar sommarjobbade hos Stockholmshem, bland annat Martina och David som arbetade med parkskötsel.

ÅRET 2010

Resultatet efter finansnetto uppgick till 1 587 (2 118) mnr inklusive realisationsvinster, som var 1 656 mnr.

Nyproduktionen omfattade 199 färdigställda och 480 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes den 1 april med 1,15-2,97 procent, vilket i genomsnitt motsvarade 2,06 procent.

Underhåll och upprustning uppgick totalt till 492 mnr, varav 194 mnr var en förstärkning via Stockholms stads satsning ”Stimulans för Stockholm”.

1 799 lägenheter i totalt 36 fastigheter ombildades till bostadsrätter.

Fastighetsförvärven bestod av pågående och färdigställda bostadsprojekt och uppgick till närmare 36 mnr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -377 (-815) mnr.

UTBLICK 2011

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

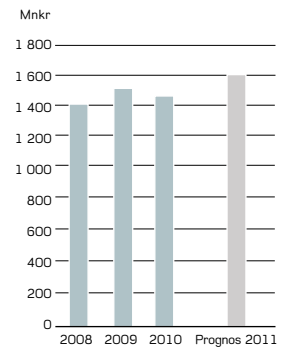
Nyproduktionen bedöms omfatta drygt 400 färdigställda och drygt 1 200 pågående lägenheter, varav drygt 800 påbörjas 2011.

Hyresförhandlingen om bostadshyrorna för 2011 var i februari ännu inte avslutad.

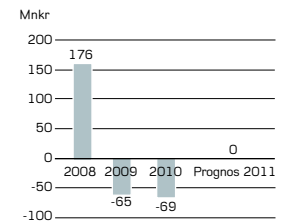
Underhåll och upprustning förstärks med 400 mnr även år 2011 enligt Stockholms stads satsning ”Stimulans för Stockholm”.

Intresseanmälningarna för bostadsrättsombildning uppgick till 966 lägenheter vid årsskiftet 2010/2011 varav 105 återstod att behandla. Samtliga dessa beräknas kunna behandlas 2011.

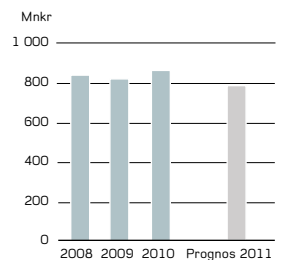
INVESTERINGAR



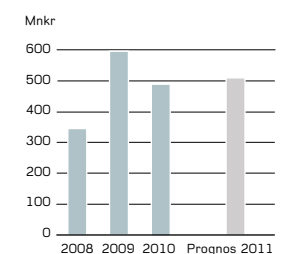
RESULTAT EFTER FINANSNETTO EXKL REAVINSTER



DRIFTKOSTNAD



UNDERHÅLLSKOSTNAD



Kommentarer till prognosuppgifter se Prognosavsnitt sid 56

Femårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, mnr	1 814	1 908	2 009	1 993	1 910
Resultat efter finansnetto, mnr	1 587	2 118	2 786	444	183
Realisationsvinster, mnr	1 656	2 171	2 610	278	34
Eget kapital, mnr	8 490	7 374	5 744	3 690	3 378
Marknadsvärde fastigheter, mnr	27 308	26 956	29 291	33 600	29 014
Bokfört värde, fastigheter, mnr	11 258	11 063	10 433	10 573	9 721
Investeringar, mnr	1 460	1 524	1 405	1 314	1 194
Direktavkastning exkl central adm, %	3,5	3,9	7,4	7,2	6,9
Synlig soliditet, %	67,0	59,5	48,0	29,7	29,8
Avkastning totalt kapital, %	13,7	18,8	24,9	6,1	3,7
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Antal lägenheter	25 510	26 995	29 237	32 082	31 221

Definitioner se Femårsöversikt sid 72

Rekordhög aktivitet under året

Aktiviteten på Stockholmshem var rekordhög under året. Aldrig tidigare har vi satsat så mycket på att bygga nytt, rusta upp, energieffektivera och förbättra boendemiljön i våra bostadsområden under ett och samma år.

Det främsta skälet till detta är givetvis de behov som finns, men den höga takten i genomförandet är möjlig tack vare stadens satsning på ”Stimulans för Stockholm”. Genom att ägaren tillfälligt sänker våra avkastningskrav under några år kan vi tidigare lägga nödvändiga åtgärder.

När så mycket ska göras samtidigt ökar också behovet av dialog med de boende. Även den var rekordstor i form av kundenkäter, dialogdagar i stadsdelar i söderort och inte minst ökad närvaro av egen personal i våra bostadsområden.

Bokslut för fyra år

Det gångna året var också det sista i mandatperioden. Om man summerar de senaste fyra åren har det onekligen hänt en hel del. Vi har startat nyproduktion av nästan 1 400 lägenheter och rustat upp 4 500. Vi har genomfört försäljningar av över 8 000 lägenheter, de flesta ombildade till bostadsrätter.

Nettominskningen av antalet lägenheter blev 6 500, en femtedel av beståndet, och vi har decentraliserat vår organisation i fyra distrikt för att korta beslutsvägar och möjliggöra en mer lokalt anpassad förvaltning.

Vi har gått in och ur en finanskris, som visade sig ge oss fler möjligheter än problem. På grund av omfattande fastighetsförsäljningar hade vi finansieringen tryggad och kunde öka vår nyproduktion genom att

förvärva bostadsprojekt med över 700 lägenheter.

Strax efter att krisen var ett faktum rivstartade vi en stor mängd upprustningsåtgärder inom satsningen ”Stimulans för Stockholm”, som var stadens sätt att motverka lågkonjunkturen för branschen i stort.

Vi har nått de flesta av våra ägares och våra egna mål, men inte alla. Framförallt har vår ambition varit att nå högre när det gäller startad nyproduktion. Alltför få markanvisningar och bristande planresurser har hindrat oss i detta och vår egen alltmer aktiva förvävsstrategi kommer först att ge resultat under nästa mandatperiod.

Den rekordhög aktiviteten har också ställt krav på organisation och medarbetare. Min bild är att vi har lyckats hantera nya uppgifter och öka takten inom områden som upprustning och energieffektivisering under den gångna mandatperioden på ett professionellt sätt.

Ett kvitto på att Stockholmshem lyckats tämligen väl är att vi trots många förändringar för hyresgäster och personal bibehållit höga betyg genom åren både när det gäller kundnöjdhet och medarbetarindex, även om den snörিকা vintern 2010 innebar ett något sämre betyg från våra hyresgäster.



FOTO: JANIS LUKAS

Fortsatt stark bostadsmarknad

Ser vi tillbaka på det senaste året fortsatte bostadsmarknaden att utvecklas starkt under 2010 och sviterna av finanskrisen märktes inte längre av. Antalet byggstartade hyresrätter ökade ytterligare men framförallt så ökade bostadsrättsproduktionen till en nivå högre än innan krisen. Jämfört med den dramatiska nedgången 2009 nästan fördubblades det totala antalet byggstarter under året.

Stockholms attraktionskraft är fortsatt mycket hög och flyttnettot uppgick till över 10 000 personer, vilket förstås är en mycket gynnsam situation. Antalet registrerade hos Bostadsförmedlingen nådde en ny rekordnivå på drygt 330 000 personer. De flesta av dessa har registrerat sig som en försäkring för framtida behov och bara en minoritet är aktivt sökande. Men denna minoritet uppgår nu ändå till över 60 000.

Aktiv utveckling av projektportföljen

Inför året fanns planer på att byggstarta drygt 660 nya lägenheter, men förseningar av flera projekt innebar att utfallet blev 480. Ägarens utökade mål på 705 lägenheter nåddes därmed inte.

För att hålla en hög takt i nyproduktionen och kunna tackla förseningar som ofta uppstår av olika skäl, krävs en ännu större projektportfölj än den vi har idag. Erfarenheterna visar att vi behöver ha en portfölj med planer för byggstart av ca 5 000 lägenheter under de kommande fem åren.

Ökad takt i energieffektivisering och upprustning

Även under det gångna året var stambyten, energieffektivisering och trygghetsskapande åtgärder huvudinriktningen för det utökade underhållet inom "Stimulans för Stockholm". Antalet ombyggda och stambytta fyr- och femtiotalslägenheter nådde en rekordnivå på drygt 1 400.

När det gäller att komma tillrätta med koldioxidutsläpp och minska miljöpåverkan behövs en bred palett

med olika åtgärder. Dels för att det inte finns några universallösningar, dels för att den tekniska utvecklingen går så snabbt att det är oklokt att lägga alla ägg i samma korg.

En av de största satsningarna var införandet av värmeåtervinning i större skala med frånluftsvärme-pumpar, en satsning som visat lovande resultat.

Vi började också bygga ett passivhus i Hökarängen och installera en andra pelletspanna i Västertorp. Satsningar på solenergi startades på Södermalm och bergvärme för flerfamiljshus i Bromma. Försöket med avfallskvarnar utökades till flera fastigheter och från 2010 köper Stockholms hem endast el producerad från vatten och vindkraft.

Ny modell för planering och uppföljning

Den ökade aktiviteten inom många områden ställer också krav på effektivare planering och uppföljning. Under hösten införde vi därför en ny modell för att förstärka kopplingen mellan ägarens direktiv, företagets övergripande mål och de prioriteringar som sker i verksamheterna.

Företagsledningen förtydligade företagets fokus genom att ersätta tidigare strategier och perspektiv med ett mindre antal prioriterade utvecklingsområden för de kommande åren.

Lägre rörelseresultat och stora realisationsvinster

Resultatet efter finansnetto blev -69 mnkr, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var lägre än förväntat. De främsta orsakerna till detta var ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning både i början och slutet av året. Motsvarande resultat utan de extra insatserna inom "Stimulans för Stockholm" var 125 mnkr.

Det stora realisationsvinsterna de senaste åren har ökat soliditeten ytterligare men har också använts i stor utsträckning till att investera i nyproduktion och amortera av tidigare lån. Till och med 2010 har det inte varit möjligt för ägaren att föra över vinster från allmännyttiga bolag, men från och med nästa

år ökar denna möjlighet då en ny lagstiftning införs.

Utblick 2011

Även om det hänt en hel del de senaste åren, ser det inte ut att bli mindre händelserikt framöver.

Antalet bostadsrättsombildningar kommer dock att minska, beroende på att erbjudandet begränsats till utvalda stadsdelar. Men vi har ett fortsatt uppdrag att vara aktiva fastighetsförvaltare när det gäller förvärv och försäljningar och vi kommer att hålla ett högt tempo i såväl nyproduktion som upprustning och energisparande åtgärder.

Vi kommer också att hålla fler dialogdagar med våra hyresgäster om utveckling av boendemiljön, främst inom Söderortsvisionen som är en del av stadens vision att uppnå ett Stockholm i världsklass.

Även allmännyttan och hyresrätten går nu in i en spännande utvecklingsfas. Från den 1 januari 2011 har vi en ny lag som reglerar de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet. De största förändringarna är att allmännyttan inte längre är hyresnormerande, att självkostnadsprincipen avskaffas och att bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer.

Redan innan den trätt i kraft har lagen lett till diskussioner och vitt skilda tolkningar. En är att lagen bara formaliserar dagens system, medan en annan vill göra gällande att den nya lagen medför stora förändringar.

Graden av förändring går givetvis att ha delade meningar om, men man måste komma ihåg att den nya lagstiftningen är ett resultat av de privata fastighetsägarnas anmälan till EU-kommissionen. Anmälan gällde främst att allmännyttan snedvred konkurrensen genom att vara hyresnormerande och samtidigt ha ett lägre avkastningskrav än de privata fastighetsägarna.

Lagen har kommit till för att allmännyttan ska kunna fortsätta att existera i Sverige. Alternativet hade troligen varit att EU krävt ett renodlat system med sociala kategoribostäder för dem med lägst inkomst som i andra delar av Europa.

Som sagt, hur stora förändringar lagen medför går givetvis att diskutera. Det kommer vi också att göra. Men att den bara skulle slå fast en redan existerande ordning är enligt min mening en märklig hållning.

Hyressättningen i Stockholm är också under utveckling. Nästa år fortsätter vi arbetet med ett nytt hyressättningssystem, 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.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att den största svårigheten för Stockholms hem framöver inte är att få företagets lägenheter uthyrda i sig. Stockholm är, och verkar förbli, landets tillväxtmotor och efterfrågan på hyresrätter är mycket hög.

Men att driva ett allmännyttigt bostadsföretag handlar om mer än så. Vi verkar i en allt tydligare brytpunkt mellan affärsmässiga principer, socialt ansvar, marknadsmässig avkastning, bostadsförsörjning, minskad miljöpåverkan och de boendes inflytande och valfrihet.

Det är att möta och balansera alla dessa olika perspektiv, mål och ambitioner som är den verkliga utmaningen. Och det intressanta med att leda och utveckla ett kommunägt allmännyttigt bostadsföretag. Det lär inte bli mindre intressant under 2011.



Ingela Lindh

Februari 2011

Från visioner till konkreta förbättringar

Vision och affärsidé

Stockholmsheims 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 Stockholmsheims 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

Stockholmsheim har precis som övriga nämnder och bolag inom Stockholms stad uppdraget att bidra till att genomföra kommunfullmäktiges tre inriktningsmål:

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Direktiven är vidare att Stockholmsheim 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.

Stockholmsheim 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. Samtidigt ska hyresgästerna enligt direktiven ges möjligheter att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Stockholmsheim ska bistå i dessa ombildningsprocesser.

Stockholmsheim ska hålla en hög takt på nyproduktionen och målen för detta 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 femårsperioden 2009-2013. Direktiven är framförallt att förbättra energieffektiviteten i fastigheterna, öka tryggheten i bostadsområdena och tidigarelägga upprustning av beståndet i övrigt.

Flera av målen för bolaget handlar om att genomföra ett långsiktigt utvecklingsarbete i ytterstaden i samarbete med andra aktörer inom och utanför Stockholms stad och i dialog med de boende. En viktig del av detta arbete ingår i Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Ett flertal av Stockholmsheims icke-finansiella mål speglar arbetet med att vidareutveckla kundfokus och nå nöjda hyresgäster. Kundnöjdheten mäts årligen med hjälp av AktivBo och visar bland annat Stockholmsheims service och kvaliteten på boendet i övrigt. Andra centrala mål för bolaget är energieffektivisering och minskad miljöpåverkan. Slutligen ska Stockholmsheim, precis som andra förvaltningar och bolag inom staden, vara en attraktiv arbetsgivare och ha en låg sjukfrånvaro.



Hyresgäst i kvarteret Sjövik, Årstadal/Liljeholmen.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

I Affärsplanen för 2010 lade styrelsen fast den närmare inriktningen för Stockholms shems verksamhet. Kärnan i affärsplanen är de utvecklingsområden som bedömts ha störst långsiktig betydelse för företaget. Därigenom skapas förutsättningar att fullgöra direktiven från ägaren och nå den långsiktiga visionen. Inriktningen för utvecklingsområdena ska genomföras med beaktanden av ägarens resultatkrav och de finansiella målen i övrigt.

1. NÖJDA HYRESGÄSTER OCH GOD SERVICE

Ambitionen har ända sedan Stockholms shem bildades varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästerna. De kundundersökningar som görs visar också att flertalet trivs med sitt boende och över 93 % av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Stockholms shem som hyresvärd. Servicen till hyresgästerna får överlag ett särskilt gott betyg.

Stockholms shem ska fortsätta att hålla en hög kundorientering och ha en god kommunikation med hyresgästerna. Det är angeläget att ha en beredskap för krav och förväntningar från morgondagens hyresgäster, till exempel avseende möjligheterna att påverka sin boendestandard.

2. VÄLUNDERHÅLLNA LÄGENHETER OCH FASTIGHETER

Stockholms shem ska förvalta och förädla fastighetsinnehavet med sikte på en långsiktig bostadsförvaltning. Det löpande underhållet av lägenheterna sker delvis genom ett system med valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) där hyresgästerna har stora möjligheter att välja standard. Därutöver genomförs större upprustningar av smalhusen från 1930- och 40-talet samt av 1950-talsbeståndet successivt enligt framtagna ombyggnadsprogram.

”Stimulans för Stockholm” innebär en ökad takt på renovering och ombyggnad under perioden 2009-2013. Stockholms shem ska arbeta för att processen för planering, genomförande och uppföljning av underhållsåtgärder blir så effektiv som möjligt.

Det är också viktigt att säkerställa en långsiktig god status på lägenheterna och att systemet för lägenhetsunderhåll motsvarar hyresgästernas förväntningar.

3. HÖG TAKT PÅ NYPRODUKTION OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Stockholms shem håller en hög takt på nyproduktionen jämfört med

situationen vid 2000-talets början. Antalet byggstarter har däremot inte motsvarat ägardirektiven främst på grund av alltför få markanvisningar och utdragna planprocesser. En av företagets viktigaste utvecklingsfrågor är att skapa förutsättningar för en hög och jämn takt i nyproduktionen. Det är också betydelsefullt att de nya bostäderna är attraktiva och att de bidrar till en ökad variation på bostadsmarknaden.

De beslutade bostadsprojekten ska drivas så effektivt som möjligt och riskerna för förseningar och fördröjningar ska minimeras. I ett längre perspektiv är det angeläget att Stockholms shem kontinuerligt vidareutvecklar projektportföljen och har ett nära samarbete med framför allt exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

4. GOD MILJÖ OCH HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Stockholms shem är ett miljöcertifierat företag enligt ISO 14001 och följer inriktningen i stadens miljöprogram för 2008-2011. Huvudinriktningen är att systematiskt minska verksamhetens miljöbelastning.

Effektivare energianvändning och minskad klimatpåverkan är

några av Stockholms shems främsta prioriteringar. Bolaget ska vidta en rad åtgärder för att förbättra fastigheternas klimatskal, optimera värme- och ventilationssystemen samt införa värmeåtervinning.

Miljöarbetet i övrigt ska följa miljöledningssystemet med sikte på att hyresgästerna ska kunna vara säkra på att ett boende hos Stockholms shem är ett bra miljöval.

5. TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Stockholms shems bostadsområden är överlag attraktiva och välskötta. Det finns dock problem med otrygghet i många områden och totalt sett får Stockholms shem ett något lägre betyg än jämförbara bolag när det gäller trygghet. För ett par år sedan initierades därför en särskild satsning på ett antal utvalda stadsdelar i ytterstaden.

Det är angeläget att anpassa bostadsförvaltningen till de lokala behoven och att ta ett större socialt ansvar för utvecklingen i vissa stadsdelar i ytterstaden. Lokalinnehavet ska användas strategiskt och bidra till attraktivitet i bostadsområdena. Stockholms shem ska delta i stadens arbete med Järvalytet och Söderorts visionen. ■

Nytt system för planering och uppföljning

Affärsplanens mål och strategier ska leda till att Stockholms shem ska kunna upprätthålla en hög kvalitet i bostadsförvaltningen och ge förutsättningar till konkreta förbättringar i verksamheten. Uppföljningen sker både till kommunfullmäktige och till bolagsstyrelsen.

Under 2010 har Stockholms shems process för planering och uppföljning vidareutvecklats med syftet att förstärka kopplingen mellan ägarens direktiv, företagets övergripande utvecklingsområden och mål samt de prioriteringar som sker i verksamheterna.

Ett webb-baserat styrsystem har utvecklats under året med utgångspunkt från stadens gemensamma och integrerade system för ledning och uppföljning (LS). Affärsplanen och avdelningarnas verksamhetsplaner för 2011 har lagts in i det nya systemet och fokus kommer att ligga på att vidareutveckla uppföljning och utvärdering.

Stockholms shems styrmodell



Fokus på lokala behov i 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 2010

Många hyresgäster har bott länge hos Stockholmshem och hyresgästernas genomsnittsalder ökade något under 2010. Stockholmshems hyresgäster är ingen homogen grupp och det finns stora skillnader mellan olika åldersgrupper och bostadsområden. Profilen på hyresgäster i nyproduktion skiljer sig också från övriga hyresgäster. Omflyttningen sjönk, sannolikt till följd av sammanslagningen av de tre kommunala bostadsbolagens interna bytesköer.

Stockholmshem mäter fortlöpande hur hyresgästerna ser på sitt boende och företagets service. I 2010 års undersökning fick Stockholmshem överlag höga betyg i jämförelse med andra bolag, inte minst när det gäller felanmälan och lägenhetsservice. Det finns skillnader i kundnöjdhet mellan bostadsområdena och hyresgäster i olika åldrar. Totalt sett försämrades resultatet för serviceindex något, bland annat på grund av missnöje med snöröjning under den snörika vintern.

Under 2010 fortsatte Stockholmshem att vidareutveckla bostadsförvaltningen med utgångspunkt från de lokala behoven i stadsdelarna, framför allt genom ett tydligare samarbete mellan förvaltare och servicetekniker. Arbetet med att hålla rent och snyggt prioriterades och nya former av städentreprenader upphandlades under året. I ett antal stadsdelar i ytterstaden pågår en särskild satsning på ökad trygghet och attraktivitet.

Utblick 2011

Under 2011 ska Stockholmshem förstärka arbetet med att hålla rent och snyggt i bostadsområdena. Samtidigt ska en hög nivå på boendeservicen i övrigt upprätthållas. Att vidareutveckla kommunikationen med hyresgästerna kring områdena och vår service har också en strategisk betydelse. Även under kommande år kommer satsningen på att öka tryggheten och attraktiviteten i ett antal bostadsområden i ytterstaden att präglade bolagets verksamhet.

Stockholmshem behöver bli bättre på att analysera förväntningarna hos olika kundgrupper och vilken typ av förbättringsåtgärder som värderas högst. Detta blir än viktigare i takt med att förutsättningarna på Stockholms hyresmarknad ändras. Även rörligheten på bostadsmarknaden behöver studeras ytterligare.

Stefan, brandman och volontär i projektet "På rätt väg", som stöttar ungdomstrygghetsvärdar i flera ytterförorter.



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 hänger samman med att över 60 procent av beståndet 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 låg omflyttning bidrar till att åldern hos Stockholms shems kontraktssinnehavare blivit högre. Under 2010 ökade dock andelen hyresgäster i åldern 26-30 år. 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 normalt yngre än i det befintliga beståndet, eftersom det där krävs en kortare kötid. Många av de nya hyresgästerna kommer från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem.

Under 2010 skedde större delen av inflyttningarna i närförort samt i det nya området Årstadal. Kötiderna för Stockholms shems nyproduk-

tion var dock längre än genomsnittet för andra nya lägenheter. Fler nyinflyttade hyresgäster än tidigare är också över 40 år.

Omflyttning

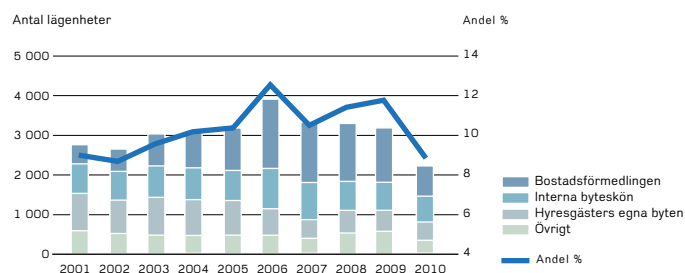
Omflyttningen sjönk markant och uppgick till 8,8 (11,7) procent inklusive intern omflyttning. Minskningen var mest omfattande när det gäller lägenheter i Bostadsförmedlingens reguljära förmedling samt övriga kontrakt, som omfattar omflyttning vid renovering, förturer för äldre hyresgäster med mera.

En låg omflyttning är generellt sett ett tecken på att många trivs med sitt boende. En trolig förklaring till minskningen 2010 är att bostadsbolagens interna köer slogs ihop i början av året. När hyresgäster från de andra kommunala bolagen byter till Stockholms shem uppstår inga nya vakanser hos Stockholms shem. En bidragande orsak är också att tomställningen av lägenheter för evakueringar ökade, vilket leder till att antalet tecknade kontrakt blir färre.

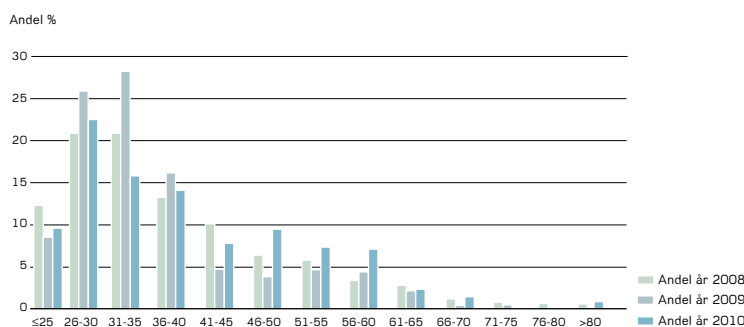
I absoluta tal uppgick antalet nytecknade kontrakt till 2 234 (3 158). Av det totala antalet stod nyproducerade lägenheter för 257 (291) lägenheter och resten avsåg omflyttning i det befintliga beståndet.

Under året förmedlades dessutom totalt 88 (126) ungdomslägenheter via Bostadsförmedlingen. ■

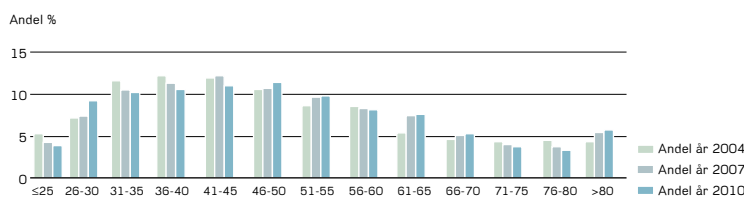
OMFLYTTNING 2001-2010



BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER I NYPRODUKTION (KONTRAKTSINNEHAVARE) 2008-2010



STOCKHOLMSHEMS BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER (KONTRAKTSINNEHAVARE) 2004, 2007 OCH 2010



FÖRMEDLING OCH GODKÄNNANDE

Att få en lägenhet hos Stockholms shem sker antingen via eget byte eller via Bostadsförmedlingen. De lägenheter som Stockholms shems hyresgäster säger upp lämnas i första hand till Bostadsförmedlingen för förmedling i de kommunala bolagens interna kö. Hyresgästens kötid i den interna kön är densamma som kontraktstiden på nuvarande lägenhet. Från och med 2010 finns det möjlighet för Stockholms shems hyresgäster att via den interna kön söka lägenheter hos Familje-

bostäder och Svenska Bostäder.

De lägenheter som hyresgästerna byter in lämnas till Bostadsförmedlingens reguljära bostadskö. Alla som har fyllt 18 år kan anmäla sig till den reguljära kön och årsavgiften var 225 kr under 2010. Man söker själv aktivt och anmäler intresse för lediga lägenheter. Lägenheterna förmedlas efter kötid.

Förmedlingen av alla små lägenheter på upp till 30 kvm går till bostadssökande mellan 18 och 25 år

som står i bostadskön. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå till 25-åringar fördelas lägenheterna rättvist mellan de olika åldersgrupperna. Därutöver förmedlas ett mindre antal socialmedicinska förturer samt tränings- och försökslägenheter för personer med rehabiliteringsbehov. Också dessa förmedlades av Bostadsförmedlingen.

Godkännande av hyresgäster och kontraktsskrivning görs av Stockholms shems enhet för bostadsuthyr-

ning. 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 och bolagen har regelbundet samarbete för att tillämpningen ska vara likartad. ■

SERVICE OCH FÖRVALTNING

Stockholmshem arbetar för att kunna hålla en hög servicenivå och motsvara hyresgästernas förväntningar på sitt boende. Ett gott bemötande och en tillgänglig felanmälan har stor betydelse för hyresgästernas trivsel. Detsamma gäller vår förmåga att informera och att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen och utemiljön.

Under 2010 vidareutvecklades det lokala arbetet och Stockholmshems förvaltare och servicetekniker fick ett tydligare gemensamt ansvar för bostadsområdena. Informationen till hyresgästerna om förändringar i fastigheten eller bostadsområdet gjordes mer systematiskt, inte minst i samband med återkopplingen av resultaten i årets kundunder-

sökning. En viktig del är också den fortsatta samverkan med de lokala hyresgästföreningarna.

Stor valfrihet i boendet

Ett boende i Stockholmshem utmärks av stor valfrihet och detta bidrar till att majoriteten av hyresgästerna anser att boendet är prisvärt. Bland annat innebär Stockholmshems underhållssystem att grundhyran inte inkluderar underhåll av väggar, tak, snickerier och golv. Hyresgäster har också stora möjligheter att göra tillval av exempelvis köks- och badrumsutrustning mot ett hyrestillägg eller engångsbelopp. Under 2010 slutfördes utbyggnaden av optiskt fibernät med hög kapacitet. Det innebär att samtliga hyresgäster

nu kan välja mellan konkurrerande leverantörer av bredbands-, tv- och telefonitjänster.

Hjälp när det behövs

Hyresgästerna ger Stockholmshem goda betyg för möjligheten att få hjälp när det behövs. Grunden för att kunna hålla en tillgänglig boendeservice är bolagets felanmälan och en effektiv serviceorganisation.

Under 2010 tog felanmälan emot närmare 88 000 anmälningar. Av dessa kom cirka 11 000 anmälningar till en särskild jour som tar emot akuta fel på kvällar och helger när det till exempel gäller vattenläckor och hissfel.

Knappt 4 000 av anmälningarna gjordes via webbplatsen, där hyres-

gästerna kan anmäla de vanligaste felen som rör lägenheten eller de gemensamma utrymmena.

De mottagna felen skickas ut till någon av Stockholmshems 60 servicebilar, där en servicetekniker antingen reparerar felet omgående, alternativt skickar vidare ärendet till en entreprenör.

Det finns också möjligheter för hyresgästerna att tidsboka besök från servicetekniker. Dessutom finns specialbilar för el, plåt och smide, tvätt och värme som hanterar dessa fel.

På kvälls- och nattetid finns också en störningsjour öppen för anmälan av störningar från grannar och kringboende. Störningsjouren drivs i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. ■

Mätningar av kundnöjdhet

Stockholmshem mäter, precis som flertalet andra bostadsbolag, de boendes kundnöjdhet med hjälp av AktivBos mätning Customer Score Card. Frågorna ställs inom fem huvudområden: service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Undersökningen görs varje år och riktar sig till en tredjedel av hyresgästerna.

Precis som vid tidigare mätningar fick Stockholmshem 2010 överlag ett gott betyg från hyresgästerna i årets undersökning, även om det finns skillnader mellan olika bostadsområden. Det stora flertalet kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd och man ger mycket goda betyg inom bland annat delområdet "Hjälp när det behövs". Den kalla och snörika vintern bidrog till ökat missnöje med snöröjning, sophertering och inomhus-temperatur. Detta försämrade i sin tur Stockholmshems samlade resultat något inom huvudområdet Service.

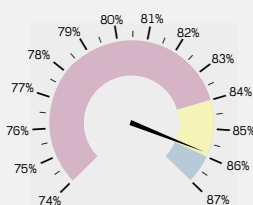
Vid sidan av den stora undersökningen gör Stockholmshem särskilda mätningar av hur de nyinflyttade i nyproduktionen ser på sitt boende och av hur hyresgästerna upplever större ombyggnader inom smalhus- och 50-talsprogrammen. Även dessa undersökningar syftar till ständig förbättring av bolagets verksamhet.

RESULTAT CUSTOMER SCORECARD

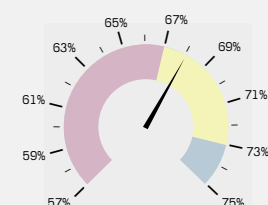
	Stockholmshem 2009	Stockholmshem 2010
Service	79,8	78,5
Produkt	75,9	74,4
Profil	83,3	82,3
Attraktivitet	87,9	88,9
Prisvärdhet	78,1	78,5
Trend	79,5	79,8

STOCKHOLMSHEMS RESULTAT JÄMFÖRT MED ANDRA BOSTADSFÖRETAG
– med fler än 9 000 lägenheter (14 företag 2010).
Andel som svarat Ganska bra eller Mycket bra.

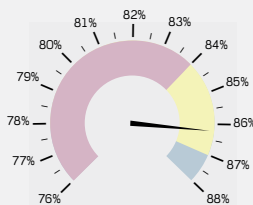
Ta kunden på allvar: 85,8 %



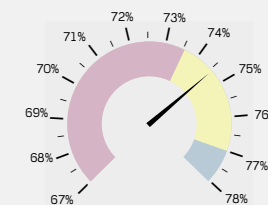
Rent och snyggt: 68,2 %



Hjälp när det behövs: 86,3 %



Trygghet: 74,9 %



■ Lägst resultat (En fjärdedel av företagen)
■ Medelresultat (Hälften av företagen)
■ Högst resultat (En fjärdedel av företagen)



FOTO: BENGT ALM

Boendedialoger genomfördes i Hökarängen och Rågsved och resulterade i över 2 000 utvecklingsynpunkter från boende i områdena.

SATSNINGAR I YTTERSTADEN

Fokus på lokala behov

Stockholmshem har under en rad år arbetat för ökad attraktivitet och trygghet i ytterstaden. Detta arbete drivs i samarbete med en mängd andra aktörer och samordnas med Stockholms stads visions- och utvecklingsarbete på Järva och i Söderort.

Under 2010 låg bolagets huvudfokus på att vidareutveckla satsningarna på bolagets bestånd i Rinkeby, Hässelby, Skärholmen, Rågsved, Bagarmossen och Skarpnäck i samverkan med andra aktörer i dessa stadsdelar.

Utgångspunkten är hyresgästernas upplevelse av sitt boende och sin stadsdel samt särskilda områdesanalyser. För varje stadsdel utarbetas handlingsplaner med sikte på att öka attraktivitet och trygghet samt på att hålla områdena rena och snygga.

Ökad trygghet

Några av de viktigaste trygghetsåtgärderna har varit att öka närvaron

i bostadsområdena och att göra allmänna utrymmen och utemiljöer mer säkra och trivsamma. Trygghetsvandringar i samverkan med boende och andra aktörer har också varit ett framgångsrikt sätt att identifiera otrygga platser.

I till exempel Skärholmen gav installation av elektroniska låssystem tillsammans med en uppgradering av belysningen tryggare trapphus, portar och källarutrymmen. I Rågsved gjorde Stockholmshems entreprenör ronderingar under kvällar och helger. I Bagarmossen och Skarpnäck har samarbetet inom Skarpnäcklyftet minskat ungdomsproblemen.

Rent och snyggt

Arbetet med Rent och snyggt inriktades under 2010 på förbättrat samarbete med entreprenörer, att rusta soprum och utföra regelbundna röjningar av till exempel källarutrymmen. Den ökade närvaron med särskilda områdesvårdare förbättrade möjligheterna att snabbt hitta och åtgärda fel och brister.

Både i Bagarmossen och Skarpnäck målades soprum om och försågs med nya dörrar och elektroniska lås. I Rinkeby samarbetade man med andra fastighetsägare för att hålla grovsoprummen fräscha, bland annat genom frekventa tömningar av sopkärl. I Rågsved och Skärholmen utarbetades en ny form av städavtal där entreprenörerna ska samarbeta mer än tidigare.

Ökad attraktivitet

Trygghetsarbetet och insatserna för att hålla rent och snyggt har stor betydelse för stadsdelarnas attraktivitet. En annan viktig prioritering för ökad attraktivitet är att ge en extra god service till hyresgästerna i dessa områden och lägga grunden för långvariga relationer med dessa hyresgäster.

I Skärholmen och Skarpnäck har man goda erfarenheter av välkomstbesök hos nyinflyttade hyresgäster. I Hässelby anordnades trapphusmöten där de boende ges möjlighet att

träffa och ställa frågor till Stockholmsshems personal.

Ökad attraktivitet handlar också om att utveckla fastigheterna och den fysiska miljön i bostadsområdena.

I Rågsved påbörjades ett efterlängtat stambyte och i Hässelby anlade Stockholmshem en gemensamhetspark som riktar sig till alla åldrar och hyresgäster. I Skärholmen inleddes ett arbete för att lyfta Skärholmsterrassens ytor.

Boendedialog i Söderort

Stockholmshem anordnade under 2010 boendedialoger i bland annat Rågsved och Hökarängen tillsammans med de övriga bostadsbolagen, stadsdelsförvaltningarna och Hyresgästföreningen. Dialogerna gav värdefulla kunskaper om vad hyresgästerna efterfrågar i boendet och i stadsdelen i övrigt. Under 2011 fortsätter samarbetet kring att realisera många av de idéer som kommit in. ■

Stark utveckling på marknaden med många byggstarter

Mål och strategier

Uppdraget från kommunfullmäktige är att främja en tillgänglighet och god rörlighet på marknaden genom bland annat tydliga spelregler. Målet är också att bygga nya bostäder för att möta efterfrågan och bidra till ökad variation på bostadsmarknaden. En viktig strategi är att kontinuerligt analysera vilka som står i bostadskön och varför.

Året 2010

Bostadsmarknaden utvecklades starkt och antalet byggstarter nära på fördubblades jämfört med de låga nivåerna föregående år. Den kraftiga befolkningsökningen i länet och i Stockholms stad fortsatte och bidrog till en ökning av antalet personer i Bostadsförmedlingens kö.

Byggandet av hyresrätter ökade något i absoluta tal och fler hyresrätter än tidigare uppfördes av privata bostadsföretag. Cirka 5 600 av de tre kommunala bostadsbolagens lägenheter ombildades till bostadsrätter under året och det innebär att sammantaget runt 22 000 bostäder ombildades under mandatperioden 2007-2010.

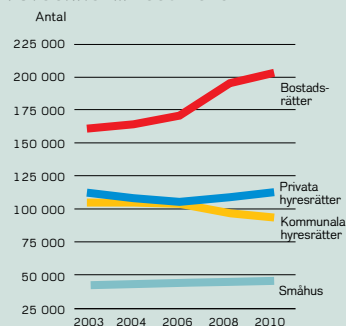
Efterfrågan på befintliga och nyproducerade hyreslägenheter låg kvar på en hög nivå och den genomsnittliga kötiden uppgick till 6,0 år för samtliga och 6,7 år för Stockholmshems lägenheter. Stockholmshems hyror höjdes från april med i genomsnitt 2,06 procent i enlighet med det avtal som tecknades med Hyresgästföreningen i december 2009.

Utblick 2011

Det mesta pekar på att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara hög de närmaste åren. Ett stort antal nybyggnadsprojekt kommer att bli färdiga för inflyttning. Det blir intressant att följa hur attraktiva Stockholmshems projekt är på marknaden i jämförelse med övrig nyproduktion.

Frågor som rör hyressättning inom såväl nyproduktion som befintligt bestånd lär stå i fokus under 2011. Planen är att Stockholmsmodellen för hyressättning ska implementeras inför hyresförhandlingen 2012. Tillämpningen av den nya lagen för allmännyttan och betydelsen av "affärsmässiga principer" kommer också att få betydelse för utvecklingen på hyresmarknaden.

BOSTADSBESTÄNDETS UTVECKLING I STOCKHOLM 2003-2010



Källa: USK

BEFOLKNINGSUTVECKLING I STOCKHOLM

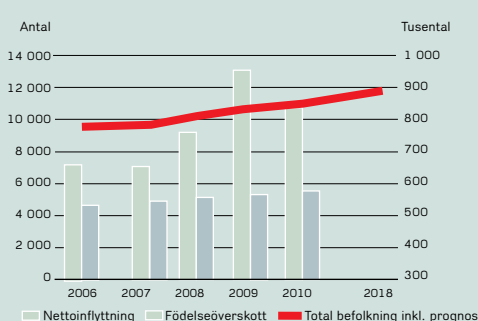


FOTO: JANIS LUKAS



Under året flyttade hyresgäster in i 83 nybyggda lägenheter i kvarteret Räknestickan.

FOTO: JANIS LUKAS

STOCKHOLMS BOSTADSMARKNAD

Stockholms bostadsmarknad utvecklades starkt under 2010 med stigande priser och en markant ökning av antalet byggstarter jämfört med tidigare år. Utvecklingen hänger till stor del samman med en betydande BNP-tillväxt och den kraftiga befolkningsökningen i både Stockholms stad och regionen i övrigt.

Inom staden steg priserna på bostadsrätter med i genomsnitt 8 procent under 2010. Prisökningen dämpades i någon mån av att räntenivåer steg successivt och det bolånetak på 85 procent av marknadsvärdet som infördes den 1 oktober. Det är dock svårt att bedöma de långsiktiga effekterna och det pågår inför 2011 en diskussion om ytterligare åtgärder för att minska risken för en överhettning på bostadsmarknaden.

De höga produktionsnivåerna medförde ökade kostnader för entreprenörer och byggföretag vittnar om svårigheter att få tag på arbetskraft. En fortsatt brist på arbetskraft anses vara ett hinder för att hålla kvar en hög produktionsnivå under 2011.

Nyproduktion av bostäder

Bostadsbyggandet i Stockholm har varierat mellan åren under 2000-talet med en extrem nivå på antalet byggstarter 2006 till följd av förändringar av byggsubventionerna. Under 2010 uppgick antalet påbörjade bostäder till nära 5 000 och det är nästan en fördubbling jämfört med 2009.

Byggandet har varit spritt över staden. Två tredjedelar av de påbörjade bostäderna ligger i Stockholms shems tre marknadsområden i ytterstaden. Ett av de större utvecklingsområdena i ytterstaden är Mariehäll och Annedal och där en rad projekt påbörjades under 2010. I Innerstaden kom flera stora projekt på Nordvästra Kungsholmen igång under året.

Bostads- och äganderätter stod 2010 för drygt 60 procent av de påbörjade bostäderna och det är en markant förändring jämfört med föregående år då byggandet av hyresrätter dominerade. Antalet hyresrätter ökade något jämfört med 2009. En trend är att de privata bostadsföretagen har fler hyresrättsprojekt på gång än tidigare. Till

exempel påbörjade Stena Fastigheter produktionen av 320 lägenheter i Ångby park i Blackeberg.

Bostadsbeståndet

Sammantaget färdigställdes drygt 3 500 bostäder 2010. Det är en minskning jämfört med tidigare år som beror på att det var relativt få bostäder som påbörjades under 2009. Inom staden fanns vid årsskiftet 2010/2011 drygt 450 000 bostäder och ungefär tio procent av dessa var småhus.

Andelen bostadsrätter i flerbostadshus har stigit i ett flertal år till följd av nyproduktion och ombildningar av såväl kommunala som privata hyresrättsfastigheter. Bostadsrätterna uppgick vid årsskiftet till 45 (44) procent, vilket kan jämföras med en andel på 31 procent vid årsskiftet 2000/2001.

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 mandatperioden 2007-2010 erbjudits möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter i enlighet med fastlagda direktiv från kommunfullmäktige. De tre bolagen har under fyraårsperioden sålt över 22 000 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar. Under samma period har hyresgästerna tackat nej till bolagens erbjudanden i föreningar som omfattar cirka 14 400 lägenheter. Det kan jämföras med mandatperioden 1998-2002 då cirka 12 200 av de kommunala bolagens lägenheter ombildades till bostadsrätter.

Ambitionen har varit att särskilt stimulera ombildningar i stadsdelar där allmännyttan har varit dominerande på bostadsmarknaden. Ombildningarna i ytterförort har under fyraårsperioden uppgått till drygt 9 100 lägenheter.

Förutom ombildningarna inom allmännyttan skedde det försäljningar till bostadsrättsföreningar inom det privata beståndet motsvarande drygt 3 700 lägenheter under 2010.

Hyresmarknaden i Stockholm

Den demografiska utvecklingen har stor betydelse för Stockholms hyresmarknad. De senaste årens stora befolkningsökning fortsatte under 2010 och vid årsskiftet 2010/2011 uppgick befolkningen till 847 000 invånare i staden och över två miljoner invånare i länet. En tendens under året var att inflyttningen sjönk något från den extrema nivån 2009 medan födelseöverskottet ökade ytterligare.

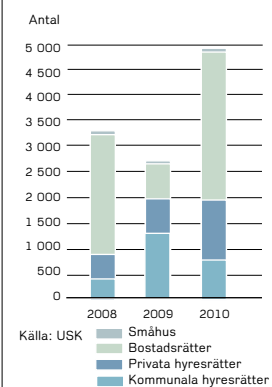
Efterfrågan på hyreslägenheter låg kvar på en hög nivå. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökade med 15 procent och uppgick vid årsskiftet till 330 692 (287 141) personer. Cirka 66 000 av dessa är aktiva sökanden i den bemärkelsen att de anmält intresse för minst fem lägenheter under året.

Bostadsförmedlingen förmedlar större delen av det befintliga beståndet såväl som nyproduktionen av

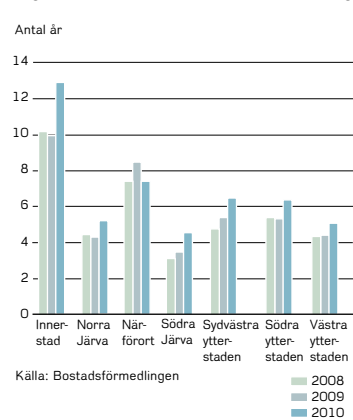
privata och allmännyttiga hyresrätter inom Stockholms stad. Bostadsförmedlingens totala förmedling av lägenheter ökade under året till 10 170 (9 202) om man räknar med de lägenheter som från och med 2010 förmedlas via de kommunala bolagens sammanslagna interna kö.

De genomsnittliga kötiderna för ett förstahandskontrakt ökade till 6,0 (5,5) år. Även kötiderna för nyproducerade lägenheter steg och uppgick till 4,2 år. Ökningen gäller samtliga delmarknader, med undantag för närförort där nyproduktionen drog ner den genomsnittliga kötiden. ■

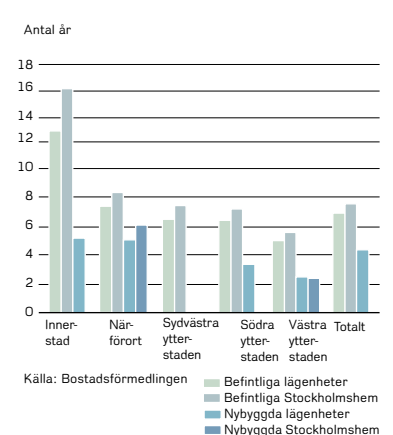
PÅBÖRJADE BOSTÄDER
STOCKHOLMS STAD 2008-2010



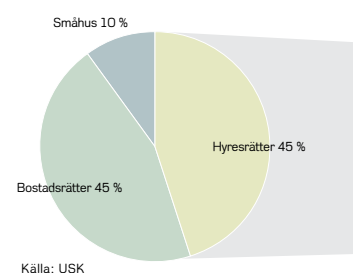
MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2008-2010
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



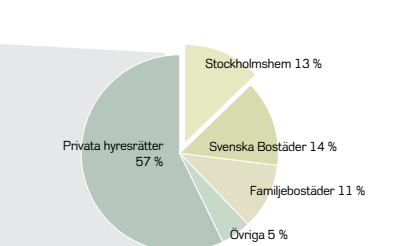
MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2010
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD 2010



HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS STAD 2010



Bostadsköns profil

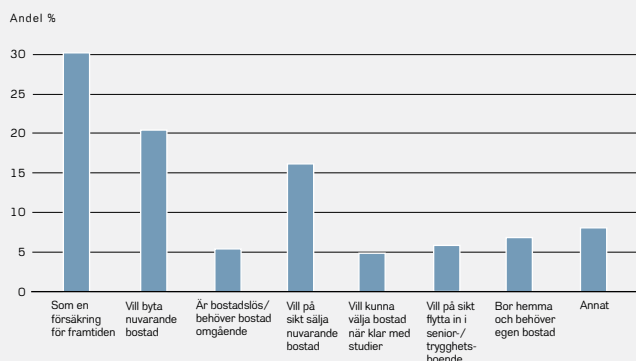
Bostadsförmedlingen genomför regelbundet undersökningar som riktas till dem som står i bostadskön. I 2010 års undersökning tittade man på vilka som står i kön och varför.

En tydlig slutsats av undersökningen är att bostadskön består av ett brett spektrum av personer som i stort motsvarar medelstockholmare. En majoritet är kvinnor (55 %) och hälften är gifta eller sammanboende (50 %). Kötiden följer till stor del de bostadssökandes ålder, även om det finns en stor andel personer med långa kötider i åldrarna 35-44 år.

En majoritet har redan ordnat boende (84 %) i form av till exempel förstahandskontrakt, bostadsrätt eller villa/radhus. Nästan var tredje har inte behov av en bostad de närmaste åren och många anger att de står i kön som en försäkring inför framtiden.

Samtidigt skulle det stora flertalet (69 %) tacka ja till en bostad som passar deras behov. Undersökningen visar också att det finns många personer som omgående behöver en bostad (16 %). Det stämmer relativt väl med statistiken över hur många som är särskilt aktiva bostadssökande.

KÖANDES FRÄMSTA SKÄL ATT STÅ I BOSTADSKÖN



Källa: Bostadsförmedlingen

Nya förutsättningar på hyresmarknaden

I juni 2010 fattade riksdagen beslut om en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Riksdagsbeslutet har föregåtts av flera utredningar och en omfattande diskussion mellan regeringen och bostadsmarknadens parter.

I lagen läggs fast att ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift är att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande. Bolagen ska enligt lagen driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Samtidigt ändras hyreslagstiftningen så att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas. Lagen började gälla den 1 januari 2011.

Därutöver har arbetet med den nya modellen för hyressättningen i Stockholms stad fortsatt. Arbetet sker på uppdrag av hyreskommittén, som är en partssammansatt organisation bestående av företrädare för de tre allmännyttiga bostadsföretagen, Fastighetsägarna i Stockholm och Hyresgästföreningen. Under 2010 gjorde man simuleringar och viktning av de olika faktorerna som ska bestämma bruksvärdet. En viktig del i förslaget är att fastighetens läge ska ges en större betydelse för hyressättningen i Stockholm.

STOCKHOLMSHEMS MARKNADSANDEL

Stockholmshem ägde vid årsskiftet 2010/2011 25 510 lägenheter och fortsätter därmed att vara Stockholms och landets näst största bostadsföretag. Stockholmshem färdigställde 199 (291) nya lägenheter under 2010 och sålde 1 799 (2 158) lägenheter till bostadsrättsföreningar. Beståndet motsvarar 5,7 (6,1) procent av bostäderna inom Stockholms stad och 12,6 (13,4) procent av samtliga hyresrätter inom kom-

mungränsen. De tre kommunägda bostadsföretagen sammanlagda andel av stadens hyresrätter var vid årets utgång 38 (40) procent. De största privata hyresvärdarna är Wallenstam, Einar Mattsson Byggnads AB och Byggnadsfirma Olov Lindgren som alla står för cirka 2 (2) procent av hyresrätterna i Stockholms stad. I övrigt finns ett mycket stort antal mindre privata fastighetsägare på hyresmarknaden. ■

KONKURRENTJÄMFÖRELSE – STÖRSTA HYRESVÄRDARNA I STOCKHOLMS STAD 2010

	Area (1000-tal kvm)	Antal hyreslgh	Andel av tot. antal hyreslgh, %	Andel av tot. antal bost, %	Färdigställd nyprod. 2010	Pågående nyprod. 2010
Svenska bostäder	1 907	28 419	14	6,3	228	426
Stockholmshem	1 565	25 510	13	5,7	199	858
Familjebostäder	1 366	21 370	11	4,7	301	618
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	471	6 792	3	1,5	-	-
Einar Mattsson Byggnads AB	304	4 760	2	1,1	64	71
Wallenstam	288	4 500	2	1,0	-	138
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	236	3 273	2	0,7	-	-
Wallfast AB	170	2 350	1	0,5	-	-
Stena Fastigheter	150	2 030	1	0,5	-	320
Heba Fastighets AB	149	2 361	1	0,5	-	-
HSB Stockholm	147	2 875	1	0,6	-	-
Summa de största hyresvärdarna	6 753	104 240	51	23,1	792	2 431

Källa: Byggstatistik och USK

STOCKHOLMSHEMS BOSTÄDER 2010

Antal lägenheter	25 510
Andel av totalt bostäder i Stockholm, %	5,7
Andel av totalt hyresrätter i Stockholm, %	12,6
Lägenhetsarea, kvm	1 565 424
Medelstorlek, kvm	61
Medelhyra, kr/kvm	1 004

UTVECKLING I STOCKHOLMS STAD 2010

Befolkningsökning, antal personer	17 656
Flyttnetto, antal personer	10 742
Andel öppet arbetslösa, %	3,6
Nyproduktion, antal bostäder	3 525
Prisökning, bostadsrätter, %	7

Källa: SCB och USK

HYRESUTVECKLING

Hyrorna förhandlas med Hyresgästföreningen och har historiskt sett baseras på kostnaderna 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. Under 2010 höjdes bostadshyrorna med i genomsnitt 2,06 procent i enlighet med den omförhandling

av avtalet som gjordes i december 2009. Skälen för höjningarna är kostnadsökningar på flera områden – främst entreprenader, värme och energi. Precis som tidigare är differentierades höjningen inom bostadsbeståndet bland annat med hänsyn till läge och bostadsområdets karaktär. Nivån för 2010 innebar ett spann på mellan 1,15 och 2,97 procent. ■



3D-grafik över nyproduktionsprojektet kvarteret Albatrossen i Örnsberg som färdigställdes under året.

MARKNADSOMRÅDE VÄSTERORT

I marknadsområdet Västerort har Stockholms hem en marknadsandel på drygt fyra procent av samtliga bostäder i området och drygt åtta procent av hyresrätterna. Kötiden för att få en lägenhet i området via Bostadsförmedlingen ökade under året till i snitt 5,3 år. Närmare 40 procent av Stockholms hems lägenheter i området finns i Hässelby.

Boende och bostäder i Västerort

I hela området bor cirka 213 500 personer, ett snitt på 2,3 personer per bostad, vilket är högst i Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten i Västerort låg på 4,7 (4,8) procent i slutet av oktober 2010.

Nyproduktion i Västerort

Under 2010 färdigställdes 529 (273) bostäder i marknadsområdet Västerort. Den största delen, närmare 300, var hyresrätter. Antalet påbörjade nybyggnader i området ökade betydligt, från 605 bostäder 2009 till 1 751 bostäder 2010. Drygt 50 procent av dessa var bostadsrätter. Andelen hyresrätter var 47 procent, att jämföra med 2009 då hyresrätterna stod för hela 77 procent av de påbörjade nyproduktionerna. Totalt pågick nyproduktion av 2 250 (864) bostäder vid årsskiftet 2010/2011.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för en hyreslägenhet i Västerort förmedlad av Bostadsförmedlingen ökade under 2010 till 5,3 (4,6) år. Efterfrågan på lägenheter i Västerort varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och

lägenhetsstorlek. I stadsdelar som Åkeshov och Traneberg, är kötiderna för en hyreslägenhet betydligt längre, mellan nio och tio år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare, snittet för Västerort var 2,9 (3,4) år under 2010.

Stockholms hems marknadsandel

I Västerort har Stockholms hem 3 971 lägenheter med en bostadsarea på 249 757 kvadratmeter, vilket ger en marknadsandel på drygt fyra procent av samtliga bostäder i området och drygt åtta procent av hyresrätterna. Drygt hälften av 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 2010, med tre procent av arean och drygt fyra procent av antalet lägenheter. Förändringen berodde främst på ett antal ombildningar till bostadsrätter, främst i Traneberg och i Åkeshov, där 108 respektive 104 lägenheter ombildades. Ett 40-tal lägenheter i Nockebyhov och Riksbys ombildades också till bostadsrätter.

I Rinkeby förvärvades under året den färdigställda fastigheten Krosskvamen 1 med 27 lägenheter. Stockholms hem hyr ut hela fastigheten till Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS, som använder lägenheterna framförallt till flyktingfamiljer och andra familjer som är i akut behov av bostad.

Nybyggnation på totalt 108 lägenheter färdigställdes i Räcksta och Åkeslund.

HUSTYP I VÄSTERORT

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2011
Sekelskifte -1920	0	-
Klassicism 1920-1930	0	-
Funktionalism 1930-1940	9 847	990
Folkhemmet 1940-1950	326	853
Grannskapet 1950-1960	1 863	870
Storskalighet 1960-1970	665	833
Kvarterstaden 1970-1990	70	974
Nymodernismen 1990-2000	24	1 223
Nyproduktion 2000-	41	1 334

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

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I VÄSTERORT 2010

	Påbörjade lgh 2010	Påbörjade lgh 2009
Flerbostadshus	1 725	549
Kommunala hyresrätter	347	446
Svenska Bostäder	154	128
Familjebostäder	0	127
Stockholms hem	193	191
Övriga hyresrätter	474	17
Bostadsrätter	904	86
Småhus	26	56
Totalt	1 751	605

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Stockholms hems hyresstruktur

Normhyrorna varierade mellan 833 (823) kronor per kvadratmeter och år i hustypen Storskalighet och 1 334 (1 302) kronor per kvadratmeter och år i Nyproduktion. Den största ökningen av normhyran har skett för fastigheterna byggda 1930-40 på grund av ombyggnader.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems samtliga hyresgäster bor 17 (16) procent i Västerort, varav 60 (57) procent i Hässelby och Rinkeby. Boendetätheten är högst i Rinkeby med 3,8 (3,7) personer per lägenhet. I övriga områden ligger den på 0,3-2,6. Andelen hyresgäster som bott i mer än fyra år i sina lägenheter ligger kvar på samma nivå som förra året, 55 procent. Omflyttningen visade på en ökad rörlighet för hela området, med ett snitt på 12 (10,1) procent för 2010.

Ekonomisk information

Marknadsområde Västerort står för drygt 14 (13) procent av Stockholms hems totala intäkter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 946 (927) kronor, lika mycket som det totala snittet för företaget. Driftnetto per kvadratmeter var 152 (79) kronor, beroende på lägre underhåll än tidigare.

EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT

	Västerort, mnkr	Västerort, kr/kvm *)	Stockholms hem totalt kr/kvm *)
Hyresintäkter	259	946	987
Driftkostnad	-132	483	467
Underhåll	-78	286	271
Driftnetto	42	152	218

(*) Beräknat på vägd genomsnittsarea

Underhåll och fastighetsutveckling

2010 satsades totalt 78 (111) mnkr på underhåll i Västerort. I Hässelby Gärd med 770 lägenheter genomfördes ett större renoveringsprojekt av källare, som bland annat omfattade byte av skalskydd, avlopp, vattenledningar och säkrare förråd för ökad trygghet. Även trapphusmålningar, renovering av portar och byte av belysning i allmänna

utrymmen gjordes i detta område. I Rinkeby rustades bostadsgårdar upp och ett passersystem kopplades in till områdets tvättstugor. Ytterligare trygghetsåtgärder i Rinkeby genomfördes i form av upprustning och målning av källargångar, ombyggnad av yttertrappor till källare och dagläsning av portar.

Andra trygghetsåtgärder skedde i Spånga i form av översyn och byte av belysning i allmänna utrymmen och i Bromsten installerades ett nytt elektroniskt låssystem. Dessutom skedde en översyn och kundanpassning av lokaler i ett flertal områden i Västerort.

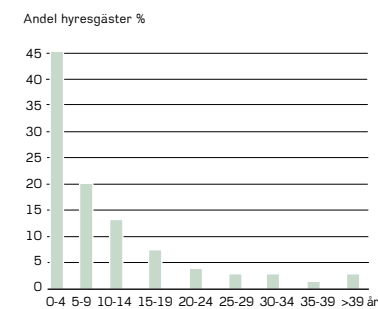
I kvarteren Levnadsteckningen i Abrahamsberg genomfördes smalusupprustningar i 66 lägenheter och i kvarteret Vestibulen i Hässelby färdigställdes stambyten i 183 lägenheter.

I Räcksta, kvarteret Räknestickan 1 och i Åkeslund, kvarteret Vikten 1 färdigställdes nyproduktion av 83 respektive 25 lägenheter.

Utblick 2011

Under 2011 färdigställs nyproduktion i Räcksta av 78 lägenheter samt av några få resterande lägenheter i kvarteret Vikten i Åkeslund. Byggstart är planerad för 325 lägenheter i Mariehäll och 113 lägenheter i Räcksta. Stambyten och upprustning inom 1950-talsprogrammet fortsätter i Hässelby. ■




BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I VÄSTERORT



Stockholmshem i Västerort 2010

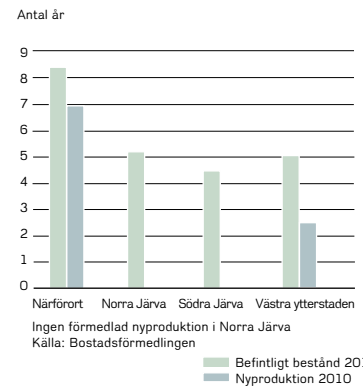
Antal fastigheter	69
Antal lägenheter	3 971
Lägenhetsarea, kvm	249 757
Medelstorlek, kvm	63
Medelhyra, kr/kvm/jan 2011	959
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, %	12,0
Lokalarea, kvm	15 548
Outhyrd area lokaler, %	5,8

Konkurrenssituation nyproduktion

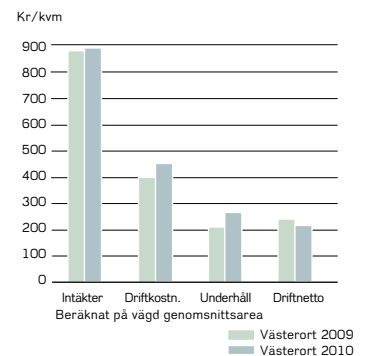
-  Stockholmshems pågående projekt 2010-12-31, antal lgh.
-  Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.
-  Andra pågående hyresrättsprojekt 2010-12-31, antal lgh.
-  Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.

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

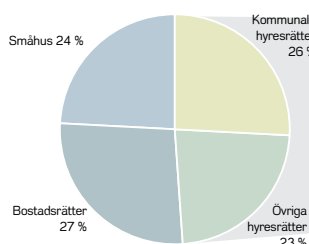
GENOMSnittLIG KÖTID I VÄSTERORT 2010 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



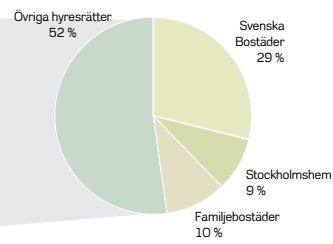
EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT 2009-2010



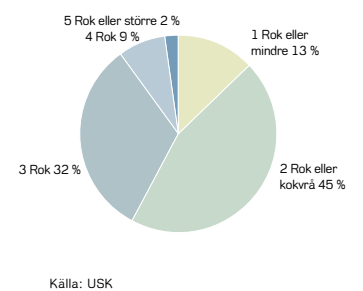
BOSTÄDER I VÄSTERORT



HYRESRÄTTER I VÄSTERORT



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - VÄSTERORT



MARKNADSOMRÅDE INNERSTADEN

I Stockholms shems marknadsområde Innerstaden ingår även Årstadal i Liljeholmen. Stockholms shems marknadsandel är drygt sex procent av hyresrätterna och 2,6 procent av samtliga bostäder i området. Största delen av beståndet består av fastigheter på Södermalm.

Boende och bostäder i Innerstaden

Dominansen av bostadsrätter har över tid blivit allt starkare i innerstaden. Vid årsskiftet 2010/2011 var andelen närmare 60 procent av det totala beståndet. Allmännyttans andel av flerbostadshusen i området minskade till 9 (10) procent. I området Innerstaden bor cirka 313 600 personer, drygt en tredjedel av stadens invånare. Samtidigt har området den lägsta boendetätheten i Stockholms stad, ett snitt på 1,7 personer per bostad. Andelen öppet arbetslösa var 2,3 (2,4) procent i oktober 2010, vilket är betydligt lägre än i övriga staden.

Nyproduktion i Innerstaden

Antalet färdigställda bostäder i Innerstaden var 1 749 (1 739) under 2010. Av dessa var 70 (55) procent bostadsrätter och 30 (45) procent hyresrätter. Bostäderna byggdes till stor del i Hammarby Sjöstad och på Nordvästra Kungsholmen. Antalet påbörjade nybyggnader ökade kraftigt under året, från 605 till 1 581. Andelen bostadsrätter uppgick till 67 procent, medan hyresrätterna utgjorde 33 procent av de påbörjade bostäderna. Totalt pågick nyproduktion av 2 949 (2 699) bostäder i slutet av 2010.

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I INNERSTADEN 2010

	Påbörjade lgh 2010	Påbörjade lgh 2009
Flerbostadshus	1 580	981
Kommunala hyresrätter	388	311
Svenska Bostäder	49	0
Familjebostäder	82	232
Stockholms hem	257	79
Övriga hyresrätter	129	511
Bostadsrätter	1 063	159
Småhus	1	0
Totalt	1 581	981

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på lägenheter i Innerstaden är mycket hög men den varierar, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel, hyresnivå och lägenhetsstorlek. Under 2010 ökade snittkötiden för en successionslägenhet i Innerstaden till nästan 13 år för de hyresrätter som förmedlades via Bostadsförmedlingen. En stor del av lägenheterna som förmedlades var dock nyproduktion som generellt har en kortare kötid, under 2010 i snitt 5,7 år. För nybyggda lägenheter i Liljeholmen och Södra Hammarbyhamnen var kötiden i snitt mellan fyra och sex år medan den var i snitt drygt åtta år på Södermalm.

Stockholms shems marknadsandel

Stockholms hem hade vid årets slut 5 013 lägenheter i marknadsområdet Innerstaden. Bostadsarean uppgick till totalt 279 119 kvadratmeter. Det ger Stockholms hem en marknadsandel på drygt sex procent av hyresrätterna och 2,6 procent av samtliga bostäder i området.

Tyngdpunkten i beståndet ligger på Södermalm med drygt 54 procent av lägenheterna. Beståndet minskade under 2010 med drygt tio procent av arean och nästan nio procent av antalet lägenheter, beroende på ombildning till bostadsrätt. I Hjortshagen, Kristineberg, på Gärdet och Södermalm ombildades ett tiotal fastigheter med 475 lägenheter. Av samtliga genomförda ombildningar under året gäller majoriteten, eller 37 procent, Innerstaden.

I Årstadal förvärvades ytterligare 45 lägenheter av nyproduktionen på fastigheten Årstadalsskolan 4. Totalt har Stockholms hem förvärvat 153 lägenheter i projektet.

Under 2010 färdigställdes 60 lägenheter i Årstadal/Liljeholmen.

Stockholms shems hyresstruktur

I marknadsområde Innerstaden ligger de flesta normhyror högre än i övriga marknadsområden, på 878 (841) till 1 589 (1 613) kronor per kvadratmeter.

HUSTYP I INNERSTADEN

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2011
Sekelskifte -1920	23	979
Klassicism 1920-1930	47	898
Funktionalism 1930-1940	826	1130
Folkhemmet 1940-1950	495	878
Grannskapet 1950-1960	376	912
Storskalighet 1960-1970	724	971
Kvarterstaden 1970-1990	489	1119
Nymodernismen 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000 -	898	1589

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

Stockholms shems hyresgäster

Av Stockholms shems hyresgäster bor närmare 16 procent i Innerstaden. Andelen äldre är hög, drygt 50 procent av hyresgästerna med förstahandskontrakt är äldre än 50 år, jämfört med 42-43 procent i de andra marknadsområdena. Även kvarboendetiden är längst i Innerstaden. I dag har 23 procent av hyresgästerna i området bott mer än 30 år i den nuvarande lägenheten, snittet för samtliga hyresgäster är 10 procent. Omflyttningen minskade betydligt under 2010 till 9,9 (14,6) procent.

Ekonomisk information

Marknadsområde Innerstaden med 20 procent av lägenhetsbeståndet står för nära 24 procent av Stockholms shems totala intäkter. Räknet per kvadratmeter var intäkterna 1 228 (1 163) kronor, vilket är en effekt av färdig nyproduktion i Årstadal. Driftnetto per kvadratmeter var 498 (553) kronor, beroende på högre driftkostnader för bland annat uppvärmning. Sammantaget var driftnetto för Innerstaden 44 (54) procent av företagets totala driftnetto på 395 (434) mnkr.

	Innerstaden, mnkr	Innerstaden, kr/kvm *)	Stockholms hem totalt kr/kvm *)
Hyresintäkter	428	1228	987
Driftkostnad	-157	451	467
Underhåll	-75	215	271
Driftnetto	174	498	218

*) Beräknat på vägd genomsnittsarea

Underhåll och fastighetsutveckling

2010 satsades totalt 75 (70) mnkr i underhållsåtgärder i Innerstaden. På Norrmalm genomfördes ventilationsåtgärder, byte av portar samt upprustning av fasader och balkonger. På Östermalm renoverades tvättstugor och ventilationsåtgärder genomfördes för knappt 100 berörda lägenheter. På Södermalm genomfördes bullerskyddande fönsteråtgärder, tvättstugor renoverades och elektroniskt bokningssystem installerades för 455 lägenheter. Trygghetsåtgärder omfattade renovering av entrédörrar, byte av källardörrar, översyn och utbyte av belysning i allmänna utrymmen samt gårdsupprustningar. Även i Innerstaden kundanpassades lokaler genom ombyggnad.

Upprustning av 24 lägenheter i kvarteret Mullvadsberget på Södermalm färdigställdes inom smalhushuset.

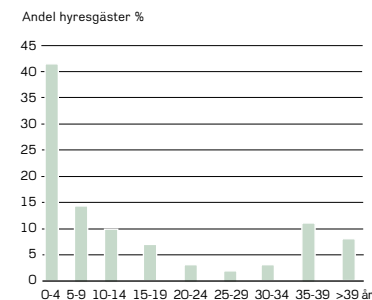
Stambyten i 31 lägenheter blev klara i kvarteret Råseglet i Gröndal.

Nyproduktion av 21 lägenheter i Sjövik 7 och 39 lägenheter i Årstadalsskolan 3 i Årstadal/Liljeholmen färdigställdes.

Utblick 2011

Under 2011 bedöms byggstart ske för 220 lägenheter i kvarteret Grimman 6 på Södermalm. I Årstadal/Liljeholmen färdigställs cirka 150 lägenheter i två projekt, Sjövik 7 och Årstadalsskolan 3. Vidare fortsätter energi- och miljöåtgärder i bland annat kvarteret Linjalen på Södermalm. ■

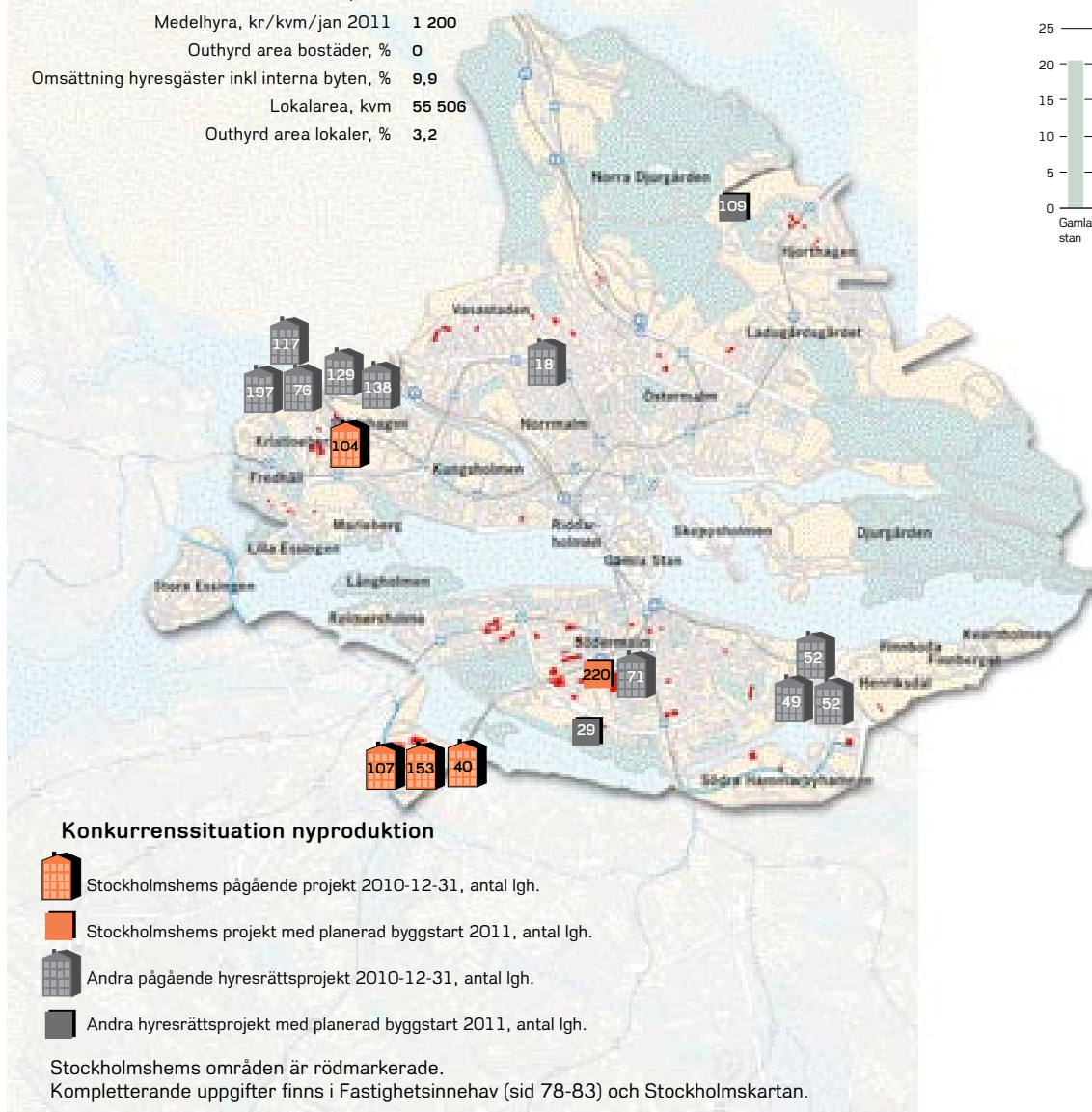
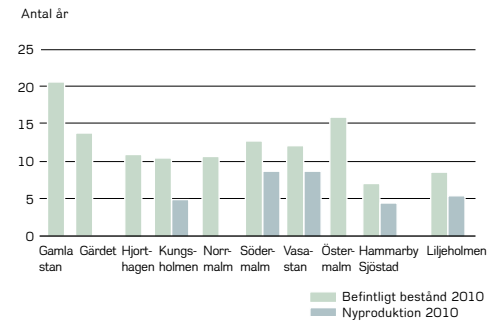
BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I INNERSTADEN



Stockholmshem i Innerstaden 2010

Antal fastigheter	70
Antal lägenheter	5 013
Lägenhetsarea, kvm	279 119
Medelstorlek, kvm	56
Medelhyra, kr/kvm/jan 2011	1 200
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, %	9,9
Lokalarea, kvm	55 506
Outhyrd area lokaler, %	3,2

GENOMSITTIG KÖTID I INNERSTADEN 2010 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

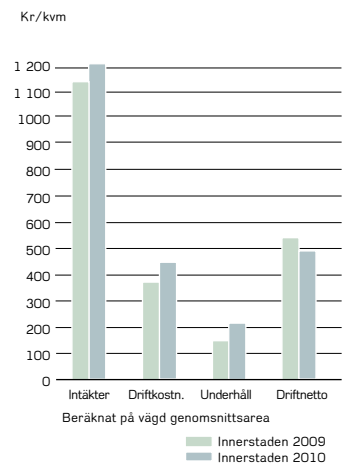


Konkurrenssituation nyproduktion

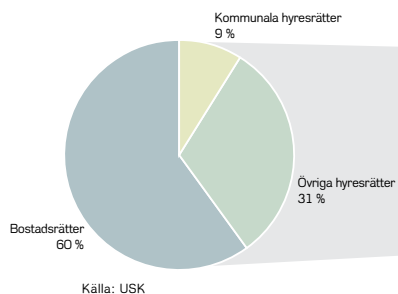
- Stockholmshems pågående projekt 2010-12-31, antal lgh.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.
- Andra pågående hyresrättsprojekt 2010-12-31, antal lgh.
- Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.

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

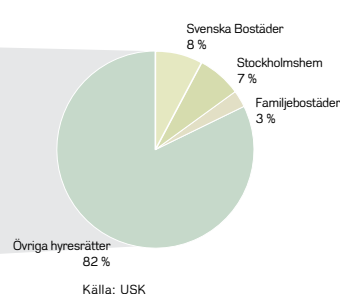
EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN 2009-2010



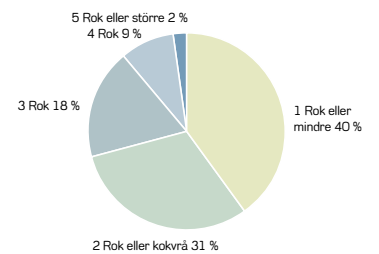
BOSTÄDER I INNERSTADEN



HYRESRÄTTER I INNERSTADEN



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - INNERSTADEN



MARKNADSOMRÅDE SYDVÄST

Marknadsområdet Sydväst omfattar större delen av Hägersten-Liljeholmen, Älvsjö och Skärholmen samt Rågsved. Stockholms hems marknadsandel är nästan 26 procent av hyresrätterna och drygt 13 procent av samtliga bostäder i området. I området finns närmare en tredjedel av Stockholms hems totala bestånd.

Boende och bostäder i Sydväst

I området Sydväst bor cirka 137 300 personer. Det motsvarar 16 procent av stadens samtliga invånare. Boendetätheten var i snitt 2,1 procent, något högre än snittet för hela staden. Den öppna arbetslösheten fortsatte att stiga och var 4,6 (4,3) procent i oktober 2010.

Nyproduktion i Sydväst

Betydligt färre bostäder färdigställdes under 2010 i Sydväst jämfört med 2009, totalt 627 (1 472) bostäder. Den största delen, drygt 500, var bostadsrätter. De byggdes främst i Västberga, Långbro, Solberga och Fruängen. Ett hundratal hyresrätter färdigställdes. Antalet påbörjade nybyggnader fördubblades nästan under året, från 594 till 1 091. Andelen bostadsrätter uppgick till 64 procent och 31 procent var hyresrätter. Under 2009 var förhållandet nästan det omvända, med 60 procent påbörjade hyresrätter. Totalt pågick i slutet av året nyproduktion av 1 259 (646) bostäder i Sydväst.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen i mark-

nadsområdet Sydväst låg kvar på samma nivå som 2009, 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 närförorter som Gröndal och Aspudden var kötiderna 14 till 15 år.

I ytterstadsområdena Skärholmen och Sättra var kötiderna betydligt kortare, mellan fem och sex år i snitt. Nyproducerade lägenheter har överlag något kortare kötid, snittet för området Sydväst var 7,8 (5,5) år under 2010.

Stockholms hems marknadsandel

Stockholms hems lägenhetsbestånd i Sydväst uppgick vid årets slut till 8 207 lägenheter med en bostadsarea på 528 550 kvadratmeter. Detta ger Stockholms hem marknadsandel på nästan 26 procent av hyresrätterna i området och drygt 13 procent av samtliga bostäder i Sydväst. Närmare 47 procent av företagets bestånd är beläget i bostadsområdena Aspudden, Solberga och Västertorp.

En minskning av det egna beståndet skedde under 2010, med fem procent av arean och av antalet lägenheter. Förändringen berodde främst på ombildningar till bostadsrätter i området. Totalt ombildades 485 lägenheter i Aspudden, Midsommarkransen, Solberga, Västberga och Västertorp.

Under 2010 färdigställdes nybyggnationen av 30 lägenheter i Aspudden.

HUSTYP I SYDVÄST

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2011
Sekelskifte -1920	210	906
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	992	1 003
Folkhemmet 1940-1950	3 065	872
Grannskapet 1950-1960	909	877
Storskalighet 1960-1970	1 597	837
Kvartersstaden 1970-1990	589	992
Nymodernismen 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000-	675	1 278

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

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SYDVÄST 2010

	Påbörjade lgh 2010	Påbörjade lgh 2009
Flerbostadshus	1 036	582
Kommunala hyresrätter	99	361
Svenska Bostäder	0	0
Familjebostäder	99	168
Stockholms hem	0	193
Övriga hyresrätter	238	0
Bostadsrätter	699	221
Småhus	55	12
Totalt	1 091	594

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Stockholms hems hyresstruktur

I Sydväst är nästan 50 procent av Stockholms hems fastigheter byggda under 1930- och 40-talet. Normhyrorna varierar mellan 837 (826) kronor per kvadratmeter och är i hustypen Storskaligheten och 1 278 (1 257) kronor per kvadratmeter och är för Nyproduktion, vilket är den lägsta normhyran för nyproduktion inom Stockholms hem.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems hyresgäster bor 35 procent i Sydväst, varav 41 procent i Rågsved, Sättra och Skärholmen. Hela 48 procent av hyresgästerna med förstahandskontrakt har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflyttningen minskade betydligt under året, till 8,3 (12,4) procent.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydväst med drygt 32 procent av Stockholms hems lägenhetsbestånd står för drygt 30 procent av de totala intäkterna. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 929 (905) kronor. Driftnettot per kvadratmeter i Sydväst minskade till 167 (187) kronor, främst på grund av ökade kostnader för snöröjning.

EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST

	Syd- väst, mnkr	Syd- väst, kr/kvm *)	Stockholms- hem totalt kr/kvm*)
Hyresintäkter	552	929	987
Driftkostnad	-265	446	467
Underhåll	-175	294	271
Driftnetto	99	167	218

*) Beräknat på vägd genomsnittsarea

Underhåll och fastighetsutveckling

I Sydväst satsades under 2010 totalt 175 (182) mnkr på underhållsåtgärder.

I flera områden genomfördes energieffektivisering, bland annat i det stora beståndet i Solberga. Där gjordes utbyte av värmekulvertar, ventilationsbättringar samt fönsterbyten. Även i Västertorp och

Aspudden byttes värmeledningar ut och ytterligare en pelletspanna installerades i Västertorp under året.

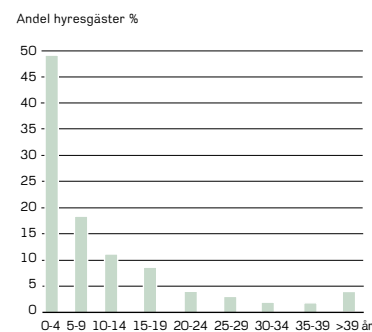
Satsningarna i Rågsved utgjordes av upprustning av uteplatser, entréer och installation av ett elektroniskt låssystem. I Skärholmen renoverades och målades källare om, portar byttes ut och belysningen förbättrades. Även i Skärholmen och Sättra installerades elektroniskt låssystem. Upprustningar av utemiljön skedde i Sättra, Västertorp och Aspudden, där även belysningsåtgärder genomfördes.

Stambyte genomfördes i 50-talsbestånden i Rågsved och Solberga, där totalt 344 respektive 311 lägenheter upprustades med nya badrum.

30 nyproducerade lägenheter färdigställdes i kvarteret Albatrossen 1 i Aspudden.

Utblick 2011

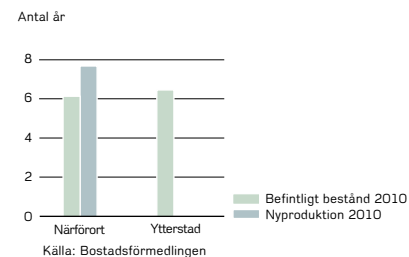
Under 2011 beräknas 144 lägenheter i kvarteret Plomben 6 i Örnberg stå klara. Samtidigt påbörjas nyproduktion av 117 lägenheter i Aspudden. Upprustning med stambyten och nya badrum fortsätter under året i framför allt Rågsved, Solberga och Västertorp. ■

BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I SYDVÄST

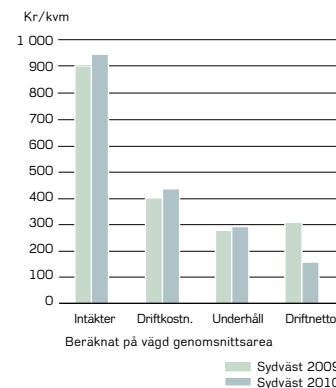
Stockholmshem i Sydväst 2010

Antal fastigheter	121
Antal lägenheter	8 207
Lägenhetsarea, kvm	528 550
Medelstorlek, kvm	64
Medelhyra, kr/kvm/jan 2011	966
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, %	8,3
Lokalarea, kvm	51 220
Outhyrd area lokaler, %	4,4

GENOMSNITTLIG KÖTID I SYDVÄST 2010 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST 2009-2010

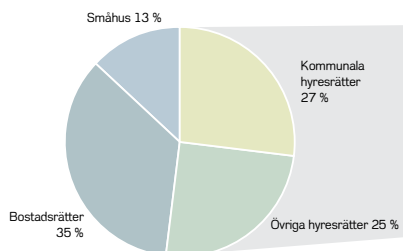


Konkurrenssituation nyproduktion

- Stockholmshems pågående projekt 2010-12-31, antal lgh.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.
- Andra pågående hyresrättsprojekt 2010-12-31, antal lgh.
- Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.

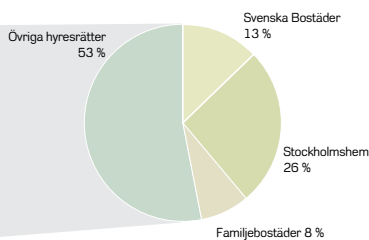
Stockholmshems områden är rödmarkerade.
Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 84-89) och Stockholmkartan.

BOSTÄDER I SYDVÄST

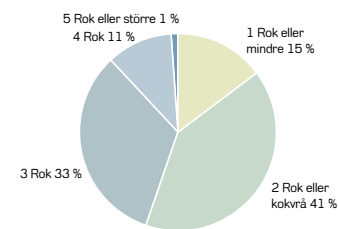


Källa: USK

HYRESRÄTTER I SYDVÄST



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - SYDVÄST



Källa: USK

MARKNADSOMRÅDE SYDÖST

Marknadsområde Sydöst består av Enskede, Skarpnäck och Farsta samt större delen av Årsta och Vantör. Stockholmsshems marknadsandel är drygt 19 procent av hyresrätterna och nio procent av samtliga bostäder i Sydöst. Stockholmsshems bestånd omfattar främst hus i Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck.

Boende och bostäder i Sydöst

I området Sydöst bor cirka 178 600 personer, 21 procent av stadens invånare. Boendetätheten var i snitt 1,9 personer per bostad, lika stor som för hela staden. Den öppna arbetslösheten var 4,0 (4,0) procent i oktober 2010, något högre än i staden som helhet.

Nyproduktion i Sydöst

Antalet färdigställda bostäder minskade betydligt i Sydöst till 620 (1 555) under 2010. Av dessa var hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter. Antalet påbörjade nybyggnader i Sydöst var 456 (584) och av dessa var cirka 60 procent bostadsrätter och 37 procent hyresrätter. Totalt pågick i slutet av året 583 (735) nyproduktioner i Sydöst.

Efterfrågan på hyresrätter

Kötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen i marknadsområdet Sydöst ökade under året till i snitt nästan sju år. Efterfrågan varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I de sydöstra närförorterna som Hammarbyhöjden och Björkhagen

var kötiden i snitt betydligt längre, mellan 12 och 13 år, medan den i ytterområdena var drygt sex år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare. Under 2010 var kötiden för nyproduktion i Sydöst 3,4 år.

Stockholmsshems marknadsandel

Stockholmsshems lägenhetsbestånd i Sydöst uppgick vid årets slut till 8 319 lägenheter med en bostadsarea på 507 998 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på drygt 19 procent av hyresrätterna i området och nio procent av samtliga bostäder i Sydöst. Största delen av företagets bestånd är beläget i de tre största bostadsområdena: Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck. Beståndet i marknadsområdet omfattar till stor del hus byggda under 1940-talet. En minskning av det egna beståndet skedde under 2010 med drygt fem procent av arean och nästan fyra procent av antalet lägenheter. Förändringen berodde främst på bostadsrättsombildning. Totalt 341 lägenheter i Farsta, Hökarängen och Skarpnäck ombildades under 2010.

Stockholmsshems hyresstruktur

Normhyrorna för Stockholmsshems bostäder i Sydöst varierar mellan 844 och 1 324 kr/kvadratmeter och år. Den lägsta normhyran har fastigheter byggda på 50- och 60-talet, som drygt 20 procent av beståndet tillhör. Den största ökningen av normhyran skedde för fastigheter byggda under 30- och 40-talet, detta på grund av upprustning.

HUSTYP I SYDÖST

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2011
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	686	968
Folkhemmet 1940-1950	3 558	870
Grannskapet 1950-1960	713	844
Storskalighet 1960-1970	1 387	857
Kvarterstaden 1970-1990	1 258	983
Nymodernismen 1990-2000	60	1 214
Nyproduktion 2000 -	225	1 324

Inkl. hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyreställg. Exkl. kategoribostäder.

Stockholmsshems hyresgäster

Av Stockholmsshems hyresgäster bor 33 procent i Sydöst. Närmare 45 procent har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflyttningen minskade till 8,7 (10,3) procent.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydöst står för 30 (31) procent av Stockholmsshems totala intäkter. Räknet per kvadratmeter var intäkterna 923 (925) kronor. Driftnettot per kvadratmeter var under 2010 134 (98) kronor i Sydöst. Ökningen beror främst på lägre underhåll än tidigare.

EKONOMISK INFORMATION SYDÖST

	Syd- öst, mnkr	Syd- öst, kr/kvm *)	Stockholms- hem totalt kr/kvm*)
Hysesintäkter	550	923	987
Driftkostnad	-292	490	467
Underhåll	-164	275	271
Driftnetto	80	134	218

*) Beräknat på vägd genomsnittsarea

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2010 satsades totalt 164 (237) mnkr på underhållsätgärder i Sydöst. I Bagarmossen vidtog trygghetsåtgärder i form av installation av elektroniskt låssystem, upprustning av gårdar och ommålning av trapphus och källargångar. I Skarpnäck gjordes översyn och utbyte av utebelysning samt installation av passersystem till allmänna utrymmen. Upprustningar av lek- och parkmiljö, beslysningsätgärder och renovering av källartrappor utfördes i Hökarängen.

Flera energisparåtgärder genomfördes i Sydöst. I Skarpnäck påbörjades arbetet med värmeåtervinning och utbyte av undercentraler. I Hökarängen byttes belysningen i allmänna utrymmen ut till lågenergibelysning och fasadrenoveringar påbörjades under året. Ett omfattande källarrenoveringsprojekt genomfördes även i Hökarängen med avloppsbyten, sektioneringar samt målnings- och upprustningsarbeten.

Ytterligare satsningar i övriga områden bestod av gårdsupprust-

ningar, tillgänglighetsanpassningar och byte och renovering av entrépartier.

50-talsbeståndet i Gubbängen och Hökarängen rustades upp och 24 respektive 450 lägenheter färdigställdes med nya badrum.

Utblick 2011

I Sköndal börjar 43 nya hyresradhus att byggas under året. I Hökarängen fortsätter den omfattande 1950-talsupprustningen under 2011 bland annat på Hauptvägen och Russinvägen. ■

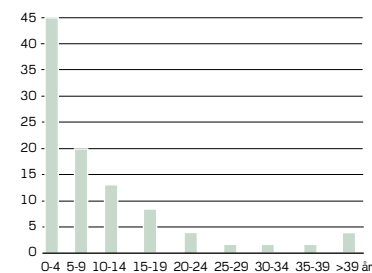
ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SYDÖST 2010

	Påbörjade lgh 2010	Påbörjade lgh 2009
Flerbostadshus	440	578
Kommunala hyresrätter	25	275
Svenska Bostäder	0	97
Familjebostäder	0	178
Stockholmshem	25	0
Övriga hyresrätter	144	106
Bostadsrätter	271	197
Småhus	16	6
Totalt	456	584

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I SYDÖST

Andel hyresgäster %



Stockholmshem i Sydöst 2010

Antal fastigheter	123
Antal lägenheter	8 319
Lägenhetsarea, kvm	507 998
Medelstorlek, kvm	61
Medelhyra, kr/kvm/jan 2011	958
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, %	8,7
Lokalarea, kvm	68 887
Outhyrd area lokaler, %	3,7

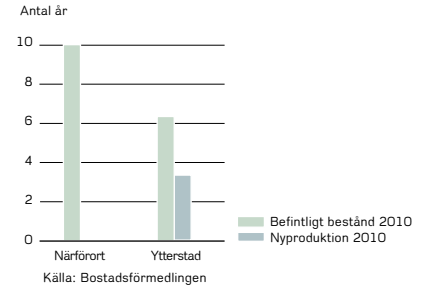


Konkurrenssituation nyproduktion

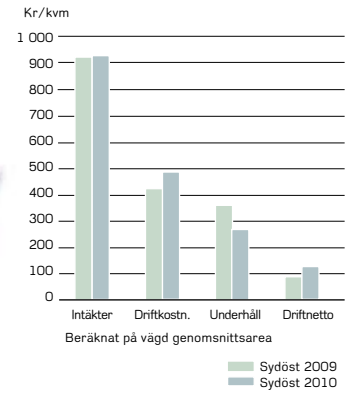
- Stockholmshems pågående projekt 2010-12-31, antal lgh.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.
- Andra pågående hyresrättsprojekt 2010-12-31, antal lgh.
- Andra hyresrättsprojekt med planerad byggstart 2011, antal lgh.

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

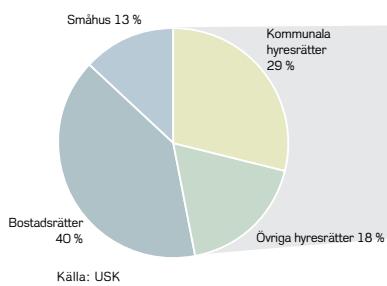
GENOMSnittLIG KÖTID I SYDÖST 2010 - lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



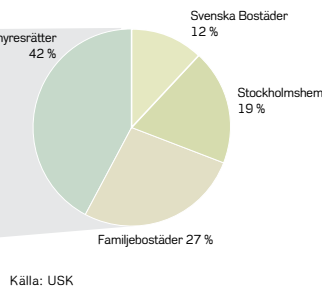
EKONOMISK INFORMATION SYDÖST 2009-2010



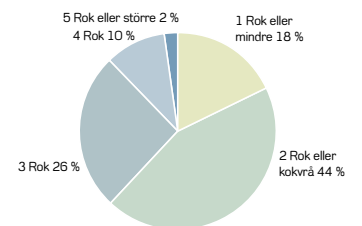
BOSTÄDER I SYDÖST



HYRESRÄTTER I SYDÖST



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - SYDÖST



Fortsatt låg vakansgrad på en starkare marknad

Mål och strategier

Stockholms hems kommersiella lokaler ska ge en rimlig lönsamhet och vakansgraden hållas på en låg nivå. Lokalerna ska även bidra till god service och ökad trivsel för de boende och på detta sätt stärka bostadsområdets attraktivitet. Det innebär att lokal innehavare som bedriver efterfrågad närservice kan prioriteras särskilt. Fortsatt omvandling av lokaler till bostäder ska genomföras där så är lämpligt.

Året 2010

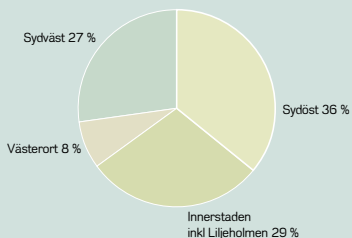
Merparten av Stockholms hems 3 100 lokaler är små men viktiga komplement i bostadsområdena. De viktigaste lokalerna var precis som tidigare butiker och kontor. Lokalbeståndet omfattar även ett mycket stort antal mindre lagerlokaler i stadsdelarna. Den största hyresgästen var alltså Stockholms stad med ett stort antal lokaler för stadens förvaltningens behov.

Förutsättningarna för kommersiella lokaler i Stockholm förbättrades under året och vakansgraden i Stockholms hems lokalbestånd minskade till 3,9 procent. Lokalorean sjönk under året med cirka 13 000 kvadratmeter och de totala intäkterna sjönk något till 154 miljoner kronor. Intäktsnivån per kvadratmeter steg dock något till 945 kronor per kvadratmeter.

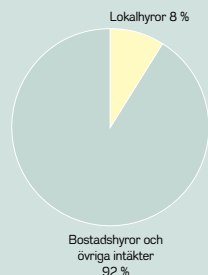
Utblick 2011

Lokalbeståndet minskar sannolikt inte lika mycket som tidigare år med tanke på att antalet försäljningar till bostadsrättsföreningar förväntas bli färre. Den positiva utvecklingen på lokalmarknaden väntas fortsätta och målet är att öka lokalintäkterna och hålla vakansgraden nere. Under 2011 vidareutvecklas arbetet med uthyrning, förvaltning och marknadsföring av lokalerna. Särskild fokus kommer bland annat att ligga på hur lokal innehavet i Hökarängen kan bidra till attraktivitet i stadsdelen.

LOKALERNAS LÄGE



LOKALHYRESHYRESINTÄKTERNAS ANDEL AV TOTALA OMSÄTTNINGEN



Maria Hanna öppnade Salong Marilouise i en nybyggd lokal på Hägerstensvägen i Örnsberg i juli.



LOKALMARKNADEN I STOCKHOLM

Sverige hade under året en kraftig tillväxtökning på omkring 5 procent. I Stockholm var tillväxten ännu större, vilket kan förklaras av en stor tjänstesektor med en mycket stark utveckling. Efter ett par försiktiga år ser företagen mer positivt på framtiden i allmänhet och vågar göra nya investeringar. Många företag har börjat anställa igen och behöver mer yta.

Vakansgraden har totalt sett inte sjunkit särskilt mycket i Stockholm. Samtidigt ökar efterfrågan kraftigt för nyproducerade och totalrenoverade kontorslokaler i attraktiva lägen. Bristen på moderna lokaler har påverkat de generella marknads-hyresnivåerna, men framför allt topphyresnivåerna. I innerstaden sjönk vakansgraden med 1 procentenhet och marknadshyrorna steg under 2010 med knappt 10 procent. I Stockholms närförorter är den generella vakansgraden så pass hög att endast enstaka delmarknader hade hyresökningar. Under 2010 steg marknadshyran i cityområdet (CBD) däremot med cirka 5 procent och toppnivåerna med närmare 20 procent. Samtidigt var vakansgraden i princip oförändrad beroende på det kraftiga tillskottet av nya lokaler.

Nyproduktion

Efter fem år med relativt låg nyproduktion färdigställdes hela 140 000 (70 000) kvm nya kontor under 2010. Den största delen av nyproduktionen, ägde rum i innerstaden och utgjorde 59 000 kvm. I city färdigställdes 53 000 kvm, i Kista 20 000 kvm och i Hammarby Sjöstad 9 000 kvm. Mer än 90 procent av den nyproducerade ytan är uthyrd.

Under året flyttade Skandia in i sitt nya huvudkontor om 30 000 kvm på Lindhagensterrassen som Skanska uppfört. Vasakronan färdigställde Tietos nya huvudkontor om 21 000 kvm i Värtahamnen där även ICA är etablerad sedan tidigare. Fastpartners länge omtalade kontorsprojekt Krejaren (gamla Folkteatern) på Östermalmstorg blev klart 2010 och omfattar nästan 9 000 kvm, varav knappt 5 000 kvm är kontor.

I city stod under 2010 tre stora kontorsprojekt klara. Det största projektet Waterfront Building omfattar 23 000 kvm kontor och köptes för ett par år sedan av Meag. Största delen är uthyrd. Under hösten flyttade företagen inom Schibstedt-sfären in i Jernhusens 21 000 kvm stora Kungsbrohuset, även detta vid cityterminalen. På

Regeringsgatan färdigställde Vasakronan sitt projekt The View, som utgörs av omkring 7 500 kvm nyproducerade kontor i fastigheten Jakob Större 18. En av de större hyresgästerna är Regeringskansliet.

Utanför innerstaden påbörjades relativt få projekt under förra året. Det största projektet ägde rum i Kista där Vasakronan färdigställde ett nytt kontor till Ericsson i Kista Terrass på totalt 20 000 kvm.

Kommande år bedöms huvuddelen av nyproduktionen vara koncentrerad till Norra Station, Solna Station, Nordvästra Kungsholmen och Värtahamnen/Frihamnen.

Förändrade förutsättningar på investerarmarknaden

Under 2010 förbättrades investerarmarknaden kraftigt. Utlåningen kom återigen igång och det möjliggjorde flera fastighetsaffärer. Marknaden dominerades dock av framförallt svenska institutioner och fastighetsbolag som var mindre beroende av lånefinansiering.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick under 2010 till 98 miljarder, en mycket kraftig ökning med 22,5 procent jämfört med 2009.

Majoriteten av affärerna avsåg fastigheter belägna i de svenska storstäderna och universitetsstäderna.

De utländska investerarna stod under förra året för 14 procent av fastighetsförvärven, vilket är en svag ökning jämfört med 2009, men är fortfarande långt under rekordåren 2005-2007 då de utgjorde ungefär hälften av förvärven. Förvärven bestod främst av attraktiva fastigheter med stabila kassaflöden och centrala lägen.

Intresset från internationella investerare är dock märkbart högre och sannolikt kommer 2011 att bli ett år med större internationell aktivitet på investerarmarknaden. ■

MARKNADSHYRA I STOCKHOLM, MODERNA LOKALER, KR/KVM

	2010	2009
City	4 000	3 700
Innerstaden	2 500	2 300
Närförort	1 800	1 800

VAKANSGRAD I STOCKHOLM, %

	2010	2009
City	7,0	6,5
Innerstaden	9,5	10,5
Närförort	16,5	16
Storstockholm	11,5	11,5

STOCKHOLMSHEMS LOKALER

Stockholmshems lokalbestånd består av över 3 100 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 191 000 (204 000) kvadratmeter. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Minskningen med 13 000 kvadratmeter under 2010 beror nästan uteslutande på bostadsrättsombildning. I de fastigheter som ombildades till bostadsrätter under 2010 ingick 165 lokaler. Under året tillkom även enstaka 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 vårdföretag. Detaljhandelsföretagen Coop och Ica är andra stora hyresgäster.

Hyresintäkter

Stockholmshems lokalhyresintäkter minskade något under 2010 till 154 (167) miljoner kronor, på grund av en lägre uthyrbar lokalarea till följd av försäljningar. Lokalhyresintäkterna motsvarar 8 (9) procent av Stockholmshems totala omsättning. Utvecklingen av Stockholmshems lokalhyresintäkter har i genomsnitt följt konsumentprisindex. Under 2010 steg intäktsnivån per kvadratmeter något till 945 (941) kr/kvm.

Uthyrning och vakanser

Stockholmshem har haft en relativt låg vakansgrad i lokalbeståndet under de senaste årens svaga konjunktur. I slutet av 2010 minskade vakansgraden till 3,9 (4,6) procent och det visar att efterfrågan på

Stockholmshems lokalutbud alltså är stort. Förklaringen är mixen av ändamålsenliga lokaler som i de flesta fall utgör komplement i bostadsområdena.

Totalt nytecknades 273 (275) lokalkontrakt under året. Därutöver är över hälften av lokalerna – framför allt 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 utyrning senhet. Stockholmshems utbud av lediga kommersiella lokaler annonseras på Stockholmshems webbplats, där en kontinuerlig utveckling av objektpresentationen sker. Viss marknadsföring sker vid behov även via annonser och riktad lokalskytning.

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 2010

Hyresgäst	Area, kvm	Hyresintäkter, mnkr	Andel av hyresintäkter, %
Stockholms stad	27 732	35,3	22,9
Coop Fastigheter	3 130	3,7	2,4
Bea livsmedel AB	4 095	3,1	2,0
Nya Alexandra hotell	1 945	2,6	1,7
Emil och Emilia AB	844	2,1	1,4

STOCKHOLMSHEMS LOKALBESTÄND 2010

Lokaltyp	Antal	Area, kvm	Gen.snittlig hyra, kr/kvm	Vakansgrad, %	Andel av hyr.värde, %
Lager	1 731	33 298	456	4,2	6,9
Kontor	395	47 831	1 131	7,6	27,6
Hantverk	345	17 685	775	7,3	4,8
Butik	207	30 171	1 068	4,3	21,3
Föreningslokaler	79	8 602	943		1,5
Förskola	19	12 876	1 282		10,9
Restaurang	13	3 304	1 644		3,6
Lägenhetsdaghem	7	1 084	1 046		0,8
Övrigt	337	36 310	941		22,6
Totalt	3 133	191 161	945	3,9	100

Lokalhyresgäster

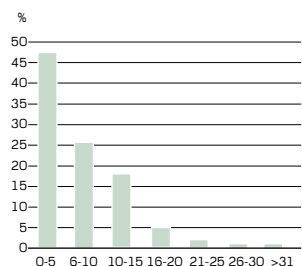
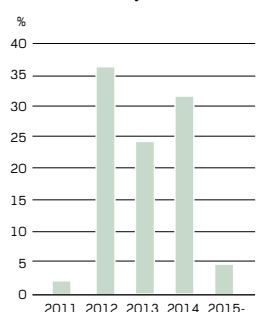
De fem största hyresgästerna hyr 20 (20) procent av den totala lokalarean och svarar för 30 (30) procent av de totala lokalhyresintäkterna. Största hyresgästen är Stockholms stad som genererar cirka 23 (23) procent av lokalhyresintäkterna. De flesta lokalhyresgästerna hyr dock förhållandevis små lokaler, då närmare 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. ■

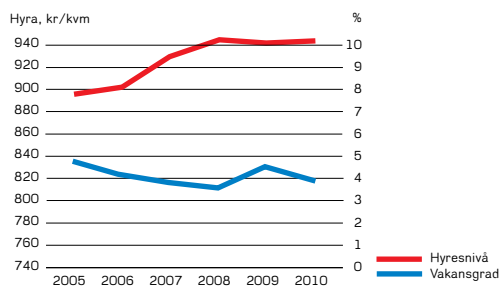


FOTO: JANIS LUKAS

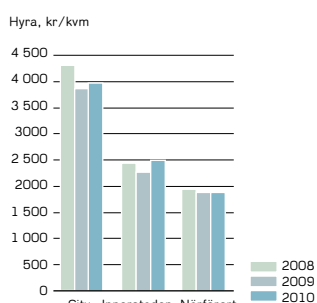
I december startade New Market Media sin rådgivningsverksamhet på Förmansvägen i Årstadal.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTID
– Hur länge Stockholmsheims lokalhyresgäster har hyrt sin lokal.
Andel av totala antalet kontraktHYRESKONTRAKTENS LÖPTID
Andel av totalt hyresvärde

HYRES- OCH VAKANSUTVECKLING

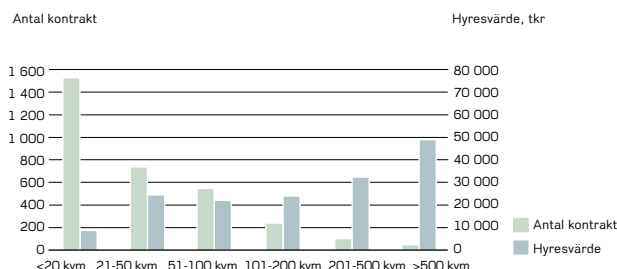


MARKNADSHYRA MODERNA LOKALER



Källa: Newsec

LOKALSTORLEK OCH HYRESVÄRDE



Fastigheter med ett väsentligt lokalinslag

Marknadsområde/ Stadsdel	Fastighet	Lokalarea kvm	Vakans %	Hyresvärde mnkr	Andel av totalt hyresvärde %	Lokaltyp	Största hyresgäst/-er
VÄSTERORT							
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1	520	0	0,5	36	Butiker	Abrahamsbergs Mat AB
Bromsten	Fredrik 12	922	10	0,7	30	Butiker, fritidsgård	City Mail, Stockholms stad
Hässelby Gård	Kvarnhagen 1	783	7	0,8	6	Kontor, hantverkslokaler	Strand & Pedersen El & Data AB
		2 225	7	2,0			
INNERSTADEN							
Hjorthagen	Jakten 3	850	0	0,8	40	Utbildningslokaler, kontor	Föreningen Folkkulturcentrum
Kungsholmen	Kungliga Myntet 2	1 484	10	1,8	94	Förskola, kontor	Stockholms stad
Ladugårdsgården	Svea Artilleri 3	1 144	0	1,4	31	Serviceboende, kontor	Stockholms stad
Liljeholmen	Sjövik 7	1 224	3	2,6	9	Förskola, butiker	Stockholms stad
Norra Djurgården	Körsbåret 4	464	0	0,4	26	Förskola, kontor	Stockholms stad
Södermalm	Hagen 23	488	0	1,0	22	Apotek	Pharmacy Company Sweden 8 AB
	Hagen 26	662	0	0,8	28	Kontor	Tkbm Bil AB, Körtortshuset i Stockholm AB
	Häckelfjäll 33	1 040	0	1,4	94	Förskola	Mosebacke Förskolor AB, Stockholms stad
	Linjalen 8	7 874	0	11,8	24	Hotell, förskola, kontor, hobbylokaler	Nya Alexandra Hotell
	Monumentet 32	1 414	17	2,2	56	Restaurang, butiker, kontor	Svenska Mc Donalds AB
	Mullvadsberget 28	698	0	0,8	54	Social verksamhet, kontor	Barn & Ungdomsgruppen i Stockholm AB
	Mullvadsberget 29	11 333	0	21,0	79	Kontor, butiker, restaurang	Stockholms stad, Stockholmshem
	Skottet 1	2 413	0	3,2	13	Butiker, förskola, kontor	Ica Fastigheter Sverige AB, Stockholms stad
	Sparren 11	1 232	0	1,5	31	Förskola, kontor	Söder Triaden Skolor AB
	Vattenpasset 10	3 407	2	3,7	29	Kontor	NTI-Skolan Nordens Tekn.Inst., Stiftelsen Hotellhem
	Vattenpasset 15	814	0	2,0	15	Restaurang, butiker, kontor	Södertälje Grekiska Kolgrillsbar HB
Södra Hammarbyhamnen	Kryssningen 1	781	2	2,5	11	Förskola, tandläkarmottagning	Stockholms stad, Tanläkargruppen Täby Centrum HB
Vasastaden	Svallvägen 2	1 255	0	3,0	12	Förskola	Emil & Emilia AB
	Kannan 16	1 957	19	2,7	30	Kontor	Afab Redovisning AB, Rfhl Stockholms Avd
	Myrstacken 32	3 034	18	4,4	37	Idrottslokal, bilförsäljning, kontor	Vanadis Sports AB, Rosenholtz Verkstad AB
	Snickaren 4	1 066	3	1,4	78	Förskola, kontor	Stockholms stad
Östermalm	Granen 6	1 710	0	1,8	100	Förskola	Stockholms stad
		46 344	3	72,2			
SYDVÄST							
Aspudden	Palmararen 1	807	0	1,3	20	Förskola, butiker, kontor	Stockholms stad, Medelhavets Kolgrill Baren HB
	Vadaren 1	1 239	0	1,5	15	Förskola, serviceboende	Stockholms stad
Midsommarkransen	Berberisbusken 6	992	0	1,1	65	Förskola	Stockholms stad
	Värilöken 14	3 535	0	3,7	62	Butiker, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB, Husbyggnadsvaror HBV
Rågsved	Nyckelaxet 1	1 032	0	0,8	91	Butiker, restaurang	Barbacoa Kök & Bar AB
Solberga	Lappjåkan 1	1 118	0	0,6	7	Butiker, kontor	Dahls Renoveringar AB, Privata hyresgäster
	Ovanlädret 1	1 816	21	1,2	15	Butiker, restaurang, kontor	Privata hyresgäster, Solberga Pizzeria HB
Västertorp	Glanskisen 1	831	0	1,1	18	Förskola, kontor	Stockholms stad, Hemstyrkan i Stockholm AB
	Slomsvängen 3	2 508	0	2,5	46	Butiker, föreningslokal, tandläkarmottagning	Mision Evangelica Internacional, Folktandvården i Stockholms län AB
	Störtloppet 4	1 738	0	1,4	13	Butiker, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB
	Vasaloppet 1	2 312	7	1,2	10	Butiker, kontor, föreningslokaler	BoL Entreprenad AB, Privata hyresgäster
		17 928	3	16,4			
SYDÖST							
Bagarmossen	Kanslisten 4	1 296	0	1,4	95	Vårdcentral	Din Vårdcentral Bagarmossen AB
	Registratorn 1	557	0	0,7	26	Restaurang, butiker	Privata hyresgäster
	Rotemannen 2	1 408	5	1,0	9	Kontor, butiker	Privata hyresgäster
	Stadsfogden 11	3 950	5	4,3	45	Butiker, kontor, bibliotek	ICA Sverige AB, Stockholms stad
	Stadsfogden 12	3 649	4	4,3	51	Butiker, samlingsal	Coop Sverige Fastigheter AB, Bagarmossen Folketshusförening
Gamla Enskede	Sexmännen 1	5 317	0	4,5	28	Butik, vård- och omsorgslokaler	BEA Livsmedel AB, Stockholms stad
Hökarängen	Cigarrlådan 8	1 298	0	0,9	8	Utbildningslokal, kontor	Stiftelsen Martinskolan
	Ingefäran 6	1 928	5	0,8	8	Butik, hantverkslokaler	Ajour Trading Sweden AB
	Kanelstängen 2	1 571	0	1,1	32	Butiker, kontor	Järnman AB, Privata hyresgäster
	Kryddpepparn 4	2 118	0	2,3	28	Serviceboende, förskola, kontor	Stockholms stad
	Långpipan 5	1 140	5	0,6	9	Butiker, hobbylokaler	Lars-Göran Averstedt Livs AB
	Morgonen 3	1 779	0	0,8	19	Samlingsal, förskola, fritidsgård	Hyresgästföreningen i Storstockholm, Stockholms stad
	Pinnsuffan 1	640	0	0,5	100	Dagverksamhet, hantverkslokaler	Stockholms stad
	Rågsikten 2	1 124	23	0,8	34	Butiker, dagverksamhet	Privata hyresgäster, Stockholms stad
	Rökstängen 2	2 541	7	1,7	100	Hantverks-, ateljé- och utbildningslokaler	Janax Snickeri AB, Stiftelsen Martinskolan
Johanneshov	Laveringen 3	937	0	1,4	69	Förskola, kontor	Stockholms stad
Skarpnäcks Gård	Flygläraren 1	2 119	0	2,8	99	Kulturhus och fritidsgård	Stockholms stad
	Pilvingen 1	1 717	0	1,9	24	Butiker, förskola	ICA Sverige AB, Stockholms stad
	Pilvingen 2	2 198	0	1,9	32	Vårdcentral, butiker, kontor	Vårdcentralen i Skarpnäck AB, Stockholmsstad, Stockholms stad
Årsta	Pilvingen 3	2 082	3	1,3	15	Förskola, butiker, kontor	Stockholms stad, Livari & Co HB
	Sävlången 1	1 273	0	0,9	11	Restaurang, butiker, förskola	SA-OR Restaurang HB, Aseka Hiss och Fastighets AB, Stockholms stad
		40 642	3	35,9			

I tabellen undantas egna verksamhetsfastigheter och fastigheter uthyrda 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.

Fler försäljningar minskade beståndet

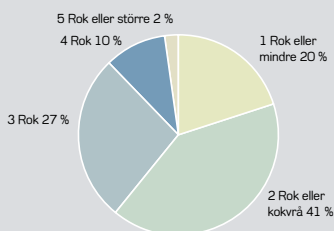
Mål och strategier

Stockholms hems 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.

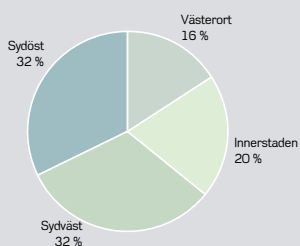
Året 2010

Fastighetsbeståndet minskade under året med fem procent till 25 510 lägenheter i 383 fastigheter på grund av ytterligare bostadsrättsombildningar. Omkring 65 procent av lägenheterna är belägna i marknadsområdena Sydväst och Sydöst. Hyresvärdet uppgår till knappt 1,8 miljarder kronor och den totala uthyrbara arean till nästan 1,8 miljoner kvadratmeter.

LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK



BOSTÄDERNAS LÄGE 2010



Utblick 2011

Antal byggstartade lägenheter beräknas öka under 2011 till följd av tidigare förvärv av projektfastigheter och nya markanvisningar. Vid årsskiftet 2010/2011 planeras byggstart av 836 lägenheter. Ett aktivt arbete för att förstärka projektportföljen genom både förvärv och fler sökta markanvisningar fortsätter under året.

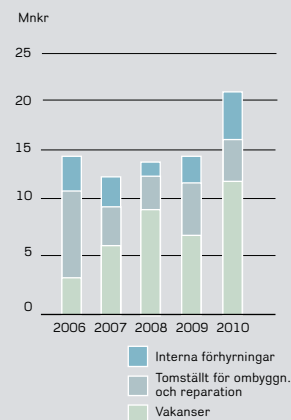
Omvandlingen till bostadsrätter beräknas minska avsevärt i jämförelse med de senaste åren, till följd av de nya direktiven för mandatperioden 2011-2014. I dessa begränsas erbjudande om ombildning till ett antal utvalda stadsdelar i ytterstaden där hyresrätter är den dominerande upplåtelseformen.

Antalet aktuella lägenheter för ombildning vid årsskiftet 2010/2011 var 966 stycken. Av dessa hade bostadsrättsföreningarna accepterat erbjudande om förvärv för 636 lägenheter.

Ägardirektivet om en aktiv fastighetsförvaltning kan innebära fortsatta strategiska köp och försäljningar under 2011.

Hyresförhandlingarna inför 2011 var ännu inte slutförda vid årsskiftet.

HYRESBORTFALL BOSTÄDER



Kvarteret
Räknestickan,
Räcksta.

FASTIGHETSINNEHAV

Stockholmshems fastighetsbestånd bestod vid årets utgång av 383 (410) fastigheter med ett bokfört värde på 11 258 (11 063) mnkr. Minskningen av antalet beror främst på försäljningar och sammanslagning av fastigheter genom nya fastighetsbildningar. Bostadsfastigheterna utgör drygt 92 (93) procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. Bara 17 av fastigheterna innehas numera med tomträtt, resten är äganderätt sedan Stockholmshem köpte loss marken från staden vid millennieskiftet. Andelen tomträtter ökar dock i takt med antalet sökta markanvisningar för nyproduktion.

I 14 (13) bostadsfastigheter finns 1 837 (1 815) kategoribostäder, i huvudsak lägenheter som hyrs ut till Stiftelsen Hotellhems, SHIS, verksamhet.

Drygt 54 procent, 14 000 lägenheter, av Stockholmshems fastighetsbestånd består av bostäder byggda fram till och med 1950-talet. Merparten av dessa är belägna strax utanför innerstaden med attraktiva lägen och hyror. Antalet lägenheter från miljonprogramperioden 1965-1975 är 6 700 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Nyproduktionen under perioden 2000-2010 utgör närmare fem 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 nyproduktionen skett i de nya stadsdelarna Södra Hammarbyhamnen och Årstadal/Liljeholmen.

Uthyrbar area

Bostadsarean minskade under 2010 med 96 989 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 565 424 (1 662 413). Minskningen beror främst på fortsatta ombildningar till bostadsrätter. Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 872 006 (1 992 793) kvadratmeter, en minskning med 6,1 procent under året. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 38 854 (41 508), en minskning med 2 654 objekt motsvarande 6,4 procent.

Marknadsområde Sydväst och Sydöst svarar för drygt 66 procent av bostadsarean, Västerort nästan 16 och Innerstaden närmare 18, där Södra Hammarbyhamnen och Liljeholmen utgör ungefär en femtedel.

Mer än hälften av Stockholmshems totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i tio stadsdelar (se tabell till höger).

Södermalm är även efter de senaste årens bostadsrättsombildningar den stadsdel, som står för det största antalet lägenheter och näst största bostadsarean. En dryg fjärde-

FASTIGHETER OCH UTHYRBAR AREA VID ÅRETS UTGÅNG

Område	Antal fastigheter	Antal bostäder	Area, kvm		
			totalt (*)	bostäder	lokaler
Västerort	69	3 971	265 305	249 757	15 548
Innerstaden	70	5 013	334 625	279 119	55 506
Sydväst	121	8 207	579 770	528 650	51 220
Sydöst	123	8 319	576 885	507 998	68 887
Totalt	383	25 510	1 756 585	1 565 424	191 161

(* Exkl. garage)

	Antal	Area, kvm
Bostäder	25 510	1 565 424
Lokaler	3 133	191 161
Garage	5 150	115 421
Bilplatser	5 061	-
Totalt	38 854	1 872 006

FASTIGHETSTYP

	Antal fastigheter	Area, kvm	
		bostäder	lokaler
Bostäder	353	1 557 158	177 025
Lokaler	10	-	12 787
Pågående nyprod.	8	8 266 (*)	695 (*)
Projektfast.	2	-	-
Övrigt	10	-	654
Totalt	383	1 565 424	191 161

(* Avser panncentraler, parkeringsplatser m m)

Stadsdel	Antal bostäder	Area, kvm bostäder	Hyr.värde mnkr
Södermalm	3 051	166 388	248
Hökarängen	2 939	171 534	188
Bagarmossen	1 809	129 548	130
Solberga	1 570	96 005	103
Skarpnäck	1 200	83 111	96
Aspudden	1 162	80 727	93
Västertorp	1 094	64 731	65
Rågsved	967	69 603	70
Skärholmen	943	72 182	66
Sättra	934	64 885	63
Summa	15 669	998 714	1 122
Andel av totalt	61 %	64 %	63 %
Totalt	25 510	1 565 424	1 790

del, 27 procent, av antalet lägenheter är dock kategoribostäder som hyrs av Stiftelsen Hotellhem, SHIS, och används som stödboenden för socialt utsatta grupper.

Förändring av fastighetsbeståndet 2010

Under 2010 genomfördes bostadsrättsombildningar av 1 799 lägenheter, vilket motsvarar en nettominskning av den totala bostadsarean med 6,1 procent.

Två fastigheter förvärvades med sammanlagt 72 lägenheter. I Årstadal förvärvades ytterligare en del av nyproduktion på fastigheten Årstadalsskolan 4 i Årstadal och i Rinkeby förvärvades den färdigställda fastigheten Krosskvarnen 1 med 27 lägenheter.

Lokalarean minskade under året med 6,0 procent, eller 12 374 kvadratmeter, vilket främst var en följd av de ombildningar till bostadsrätt som gjordes under året. ■

HYRESINTÄKTER OCH HYRESBORTFALL

De totala hyresintäkterna för 2010 uppgick till 1 748 (1 864) miljoner kronor. Bostadslägenheterna svarade för 89 (87) procent av hyresvärdet och drygt 83 procent av uthyrbar area.

Bostadshyror höjdes med i genomsnitt 2,06 procent. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick i slutet av året till 1 004 (968) kronor per kvadratmeter och år inklusive permanenta hyreställ- lägg. Vakansgraden för bostäder, uttryckt som outhyrbar area i förhållande till total bostadsarea, var 0,1 procent.

Motsvarande vakans för lokaler var 3,6 (4,6) procent. Merparten av outhyrda lokaler omfattar småloka-

ler i bostadshusen. Utöver vakanser var mindre än 0,5 procent av bostadsarean respektive 2,1 procent av lokalarean, tomställd för pågående eller kommande ombyggnad.

Det totala hyresbortfallet för bostäder, som omfattar vakanser, interna förhyrningar, uthyrningsstopp i fastigheter inför bostadsrättsombildning samt tomställningar för ombyggnader och reparationer, uppgick till cirka 1,5 (0,9) procent av hyresvärdet. Det innebär en ökning med drygt 7 mnkr, vilket främst förklaras av det ökade behovet av evakueringslägenheter för ombyggnad. Det totala hyresbortfallet för lokaler ökade något till 7,6 (6,0) procent av hyresvärdet. ■

EKONOMISK INFORMATION PER MARKNADSOMRÅDE 1)

Marknadsområde	Ekonomi 2010, mnkr					
	Intäkter 3)	Drift-kostn.	Under-håll	Fastighets-skatt 4)	Drift-netto	Hyresvärde, 2010, mnkr
Västerort	259	-132	-78	-7	42	254
Innerstaden inkl Liljeholmen	428	-157	-75	-22	174	424
Sydväst	552	-265	-175	-13	99	559
Sydöst	550	-292	-164	-14	80	553
Totalt	1 789	-846	-492	-56	395	1 790

Nyckeltal 2010, kr/kvm 2)

Marknadsområde	Nyckeltal 2010, kr/kvm 2)					
	Intäkter 3)	Drift-kostn.	Under-håll	Fastighets-skatt	Drift-netto	Direktavkastn. bokf värde %
Västerort	946	483	286	25	152	2,5
Innerstaden inkl Liljeholmen	1 228	451	215	64	498	4,8
Sydväst	929	446	294	22	167	3,1
Sydöst	923	490	275	24	134	2,9
Totalt	987	467	271	31	218	3,5

1) Exkl AB Stockholmshems Fastighetsnät 2) Beräknat på vägd genomsnittshyra
3) Försäljning av värme nettoredovisas under driftkostnader 4) Inkl markavgifter

Redkordstora satsningar på upprustning och ombyggnad

Mål och strategier

Stockholmshem 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. Stockholmshems nyproduktion ska uppgå till 2 000 bostäder under perioden 2011-2014 genom förvärv av exploateringsfastigheter, markanvisningar från staden samt kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Året 2010

Fastighetsutvecklingen präglades under året främst av de tidigare lagda och ytterligare utökade upprustningsinsatserna inom "Stimulans för Stockholm". Antalet färdigställda ombyggnader i 40-tals- och 50-talsbeståndet nådde en rekordnivå på över 1 400 lägenheter.

Nyproduktionen ökade till 480 lägenheter men nådde inte årsmålet på 705 lägenheter främst på grund av försenade planprocesser. Totalt pågick nyproduktion av 858 lägenheter vid årsskiftet 2010/2011.

Antalet förvärv av projektfastigheter och pågående nyproduktion minskade jämfört med föregående år då utbudet var betydligt mindre 2010. Ytterligare förvärv krävs för att nå de kommande årens mål för antalet byggstartade lägenheter.

Ett fortsatt stort antal lägenheter ombildades under året, 1 799 stycken i 30 bostadsrättsföreningar, samtidigt som behandlingen av intresseanmälningarna har gått in i en slutfas. Utöver ombildningarna genomfördes inga försäljningar.

Utblick 2011

Byggstart är planerat att ske för cirka 830 lägenheter, varav drygt hälften i västerort. Även under 2011 fortsätter Stockholmshem arbetet med stimulanspaketet, vilket innebär ytterligare satsningar på upprustningsarbeten i beståndet.

Möjligheten för hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt finns kvar men begränsas till utvalda stadsdelar i ytterstaden där hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen. Detta innebär fortsatta försäljningar under mandatperioden 2011-2014, men rimligen i betydligt mindre omfattning än de senaste åren.

Investeringar

Investeringarna i fastigheterna uppgick till 1 376 (1 383) mnkr, varav 736 (381) avsåg nybyggnad, 604 (520) ombyggnad/upprustning och 36 (482) mnkr fastighetsförvärv.

Nyproduktion av 144 lägenheter i kvarteret Plomben i Örnberg.



FASTIGHETSFÖRÄRV

Antalet förvärv minskade under året från fjolårets ovanligt höga antal. Marknaden har stabiliserats under 2010, vilket lett till ett minskat behov för många bostadsrättsproducenter att minska sina projektportföljer.

I Årstadal förvärvades ytterligare en del – etapp C – av nyproduktion på fastigheten Årstadalsskolan 4. Förvärvet innebär ett tillskott på ytterligare 45 lägenheter i projektet, vilket innebär en total på 153. Säljare var, liksom vid tidigare förvärv av delar av fastigheten, JM AB.

I Rinkeby förvärvades den färdigställda fastigheten Krosskvarnen 1 med 27 lägenheter. Lägenheterna var ursprungligen planerade att upplåtas som bostadsrätter, men en vikande marknad ledde till att ägaren istället sålde fastigheten. Stockholmshem hyr ut hela fastigheten till Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS, som använder lägenheterna framförallt till flyktingfamiljer och andra familjer som är i akut behov av bostad. ■



FOTO: JOAKIM ERNSTROM

Fastigheten Krosskvarnen 1 på Bredbyplan i Rinkeby med totalt 22 lägenheter förvärvades under året.

FASTIGHETSFÖRÄRV 2010

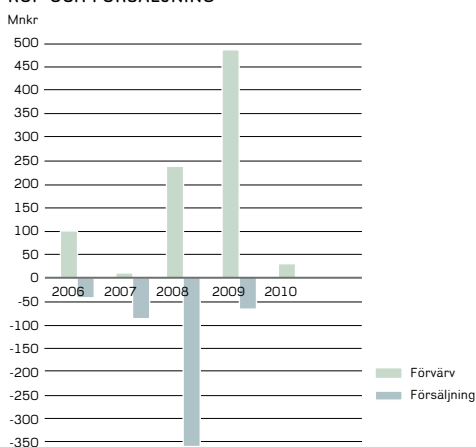
Stadsdel	Fastighet	Omr nr 1)	Köpeskilling tkr	Kontraktsdatum	Tillträdesdatum	
Årstadal/Liljeholmen	Årstadalsskolan 4, etapp C	246	11 808 2)	09-12-01	10-04-01	Förvärv pågående bostadsprojekt
Rinkeby	Krosskvarnen 1	252	21 116 2)	10-06-09	10-07-01	Förvärv bostäder
Summa			32 924 3)			

1) Områdesnummer. Se fastighetsförteckning och kartor.

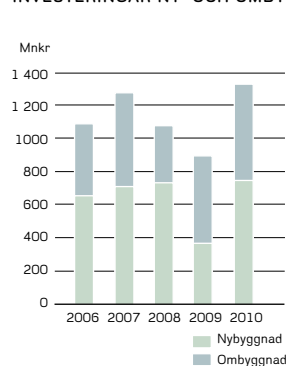
2) Inkl inskrivningskostnader.

3) Tillkommer 2 813 tkr avseende stämpelskatt tidigare förvärv, kostnader för fastighetsbildning och detalplaner.

KÖP OCH FÖRSÄLJNING



INVESTERINGAR NY- OCH OMBYGGNAD



BOSTADSRÄTTSOMVANDLING

Omvandling till bostadsrätt

Enligt ägardirektiv från den politiska majoriteten erbjuds Stockholms-hems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Stadens ambition är att ha blandade upplåtelseformer i hela staden och under hösten 2008 mottogs därför nya ägardirektiv att inte registrera nya intresseanmälningar från innerstaden, Liljeholmen och Årsta.

Under 2010, som var det sista året i mandatperioden, gick behandlingen av de hittills inkomna intresseanmälningarna in i en slutfas. Totalt har

Stockholmshem tagit emot intresseanmälningar för cirka 14 000 lägenheter sedan erbjudandet trädde ikraft 2007. Under året inkom 8 (8) nya intresseanmälningar för 430 (503) lägenheter. Vid årsskiftet 2010/2011 fanns aktuella intresseanmälningar för totalt 966 (4 205) lägenheter. Av dessa gällde 43 procent närförort, 34 procent innerstad och 23 procent ytterstad.

Under året erbjöds 487 (4 513) lägenheter till försäljning genom beslut i Stockholmshems styrelse. Totalt genomfördes ombildningar av

1 799 (2 158) lägenheter för totalt 2 663 (2 661) mnkr. De fastigheter som såldes under året minskar Stockholmshems hyresintäkter med totalt drygt 165 mnkr.

Därutöver tecknades kontrakt för ytterligare 5 föreningar och 636 lägenheter till en köpeskilling på totalt 1 002 mnkr, som kommer att tillträdas under 2011. I två av fallen är dock köpstämman klandrad, vilket kan leda till att ombildning inte genomförs. Totalt rör detta 324 lägenheter med en köpeskilling på sammanlagt 765 mnkr.

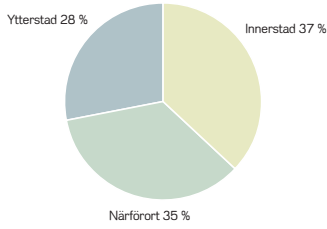
Av samtliga genomförda ombildningar gällde 37 procent innerstad, 35 procent närförort och 28 procent ytterstad.

Vid årsskiftet 2010/2011 fanns det totalt 7 (41) bostadsrättsföreningar med 861 (3 443) lägenheter som fått priserbjudande från Stockholmshem. Av dessa har 5 (13) föreningar med totalt 636 (1 057) lägenheter tackat ja till erbjudandet. Under förutsättning att finansiering ordnas och inga andra hinder föreligger beräknas fastigheterna tillträdas under 2011. ■

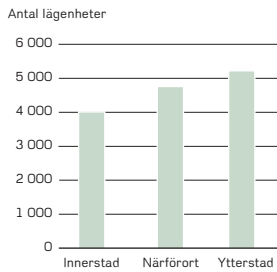
BOSTADSRÄTTSOMVANDLING 2010

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Area kvm		Försäljningspris		Kontrakts-datum	Tillträde datum	Hyresintäkter mnkr/år
				bostäder	lokaler	tkr	kr/kvm			
Aspudden	Gåsen 18	046	55	2 922	100	60 000	19 854	10-10-05	10-11-19	3,20
	Skrattmåsen 1	052	12	694	149	13 500	16 014	10-08-11	10-08-31	0,72
	Snöskatan 1	052	24	1 416	164	26 500	16 772	10-05-26	10-08-25	1,37
	Spillkråkan 3	052	29	1 516	66	28 000	17 699	10-06-29	10-08-27	1,40
	Vandraren 2	080	16	1 080	0	19 000	17 593	10-05-04	10-05-25	1,00
Farsta	Lisö 1	076	80	7 136	365	84 000	11 199	10-05-26	10-06-14	6,11
Hammarby Sjöstad	Knallen 1	210	182	14 002	1 480	525 000	33 910	10-07-01	10-07-08	26,23
Hjorthagen	Dubbelbössan 6, 7 och Studsaren 12	039	54	3 151	1 178	90 000	20 790	10-01-27	10-03-16	4,08
Hökarängen	Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1, Kvällen 3	093	150	13 617	511	180 000	12 741	10-05-20	10-06-16	11,97
Kristineberg	Gulspårven 1/ Talgoxen 2	007	48	2 432	251	63 000	23 481	10-03-22	10-04-22	3,21
Ladugårdsgärdet	Starrbäcken 1	167	41	3 389	0	100 000	29 507	09-12-10	10-06-04	4,04
Mariehäll	Minnet 15	013	26	1 877	45	54 000	28 096	10-10-28	10-11-25	2,61
Midsommarkransen	Bäckkällan 16, del av 15	012	47	2 284	222	51 000	20 351	10-02-14	10-06-09	2,85
	Nässlan 12, del av 11	042	11	650	75	12 500	17 241	10-02-05	10-06-23	0,66
Nockebyhov	Översättningen 3	176	14	794	53	14 500	17 119	10-05-24	10-06-22	0,93
Riksby	Stickmaskinen 8	016	12	510	15	12 500	23 810	10-05-16	10-06-11	0,68
	Stickmaskinen 9	016	12	594	7	15 000	24 958	10-09-15	10-11-23	0,76
Skarpnäck	Flygvärdinnan 1	121	111	7 812	265	95 000	11 762	10-05-10	10-06-18	8,03
Solberga	Beryllen 2	081	16	904	849	14 500	8 272	10-05-17	10-06-30	1,44
	Turmalinen 2	081	78	5 280	186	56 000	10 245	10-02-19	10-02-24	4,48
Södermalm	Postiljonen 4	215	77	6 058	257	170 000	26 920	10-03-17	10-03-24	6,99
	Svärdet 9	162	242	18 358	1 999	515 000	25 298	10-09-09	10-11-11	23,41
	Östergötland 34, del av 33	216	13	826	17	23 000	27 284	09-06-23	10-01-15	0,91
Traneberg	Nipfjället 10	147	108	8 112	3 483	177 000	15 265	10-09-15	10-10-13	8,52
Västberga	Smältrullen 6, Bärvägen 3	026	75	3 254	474	52 000	13 948	10-02-18	10-02-25	2,95
Västertorp	Barisen 1	054	54	3 186	443	37 000	10 196	10-02-09	10-03-19	2,75
	Källbacken 1	054	68	4 053	458	52 000	11 527	10-09-28	10-11-15	3,91
Åkeshov	Knypplerskan 4	029	104	4 539	1 246	75 000	12 965	10-09-20	10-10-07	4,35
Åkeslund	Örtuglandet 3, del av 1	105	40	3 054	60	48 000	15 414	10-01-27	10-06-02	26,32
Summa			1 799	123 500	14 418	2 663 000	19 309			165,88

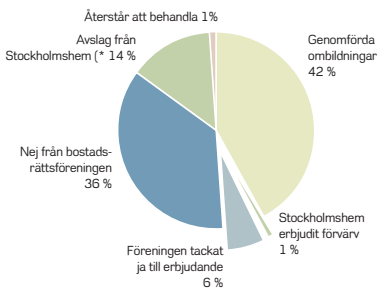
GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR - fördelat på område



INTRASSEANMÄLNINGAR BOSTADSRÄTTSSOMVÄNDNING - fördelat på område

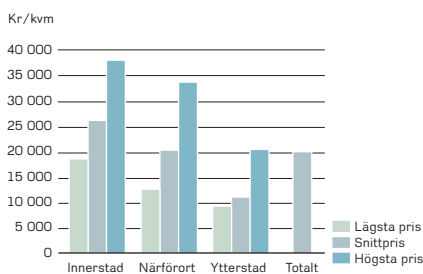


INTRASSEANMÄLNINGAR BOSTADSRÄTTSSOMVÄNDNING - fördelat på aktuell status, antal lgh



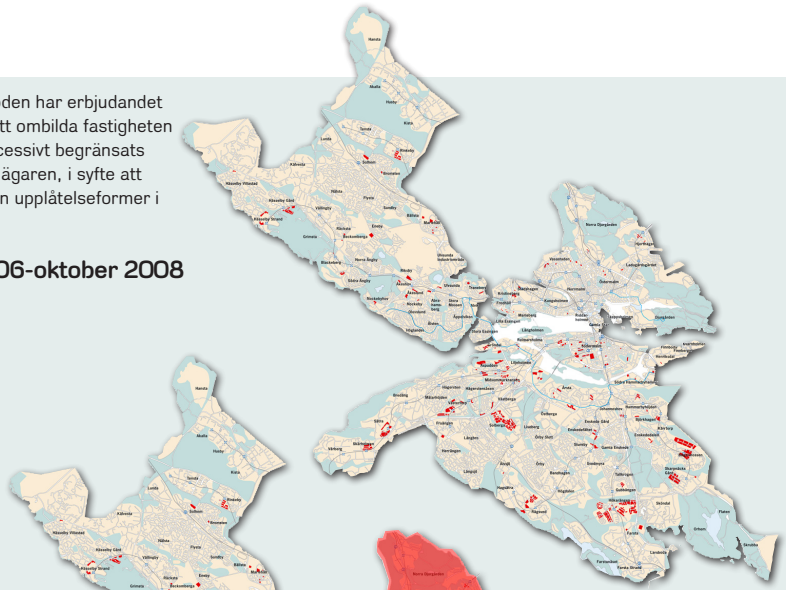
(* Innebär t ex att uppställda krav inte är uppfyllda.)

FÖRSÄLJNINGSPRIS OMBILDADE FASTIGHETER - fördelat på område

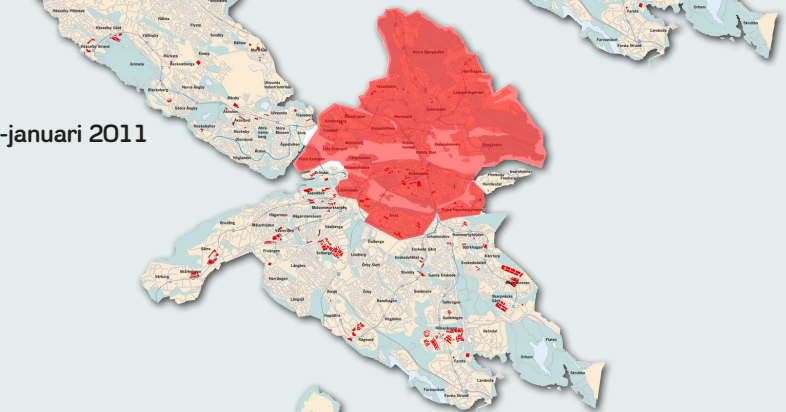


Under mandatperioden har erbjudandet till hyresgästerna att ombilda fastigheten till bostadsrätt successivt begränsats i olika etapper från ägaren, i syfte att uppnå balans mellan upplåtelseformer i respektive område.

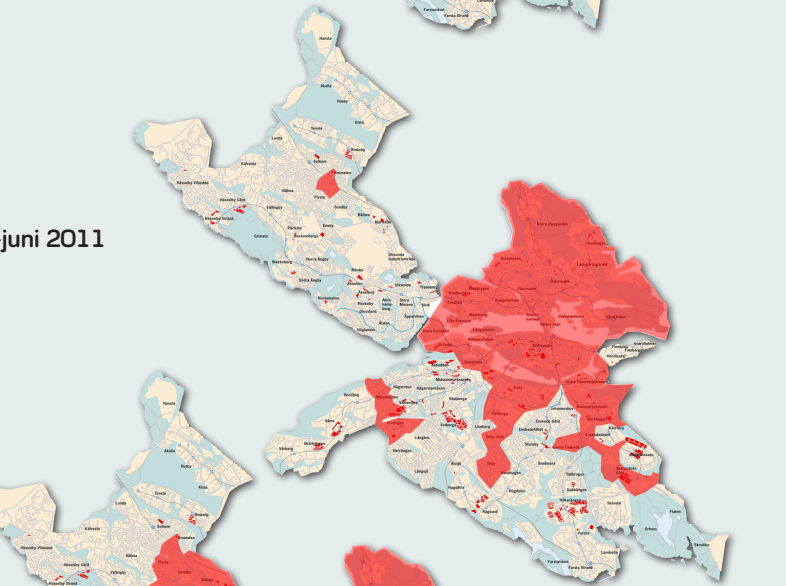
December 2006-oktober 2008



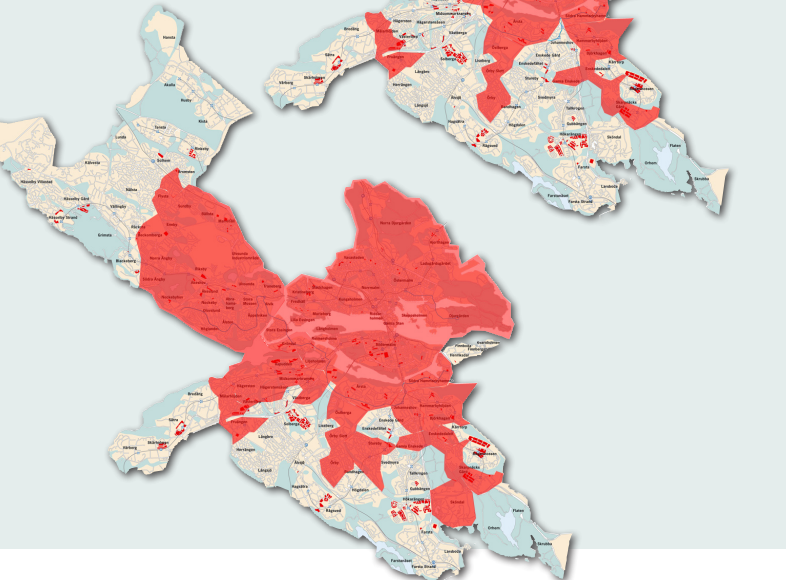
Oktober 2008-januari 2011



Januari 2011-juni 2011



Juli 2011-



NYPRODUKTION



FOTO: JANIS LUKAS

Nyproduktion av 48 lägenheter i kvarteret Triangeln i Mariehäll.

Färdigställda projekt

Antalet färdigställda bostäder under 2010 uppgick till 199 (291). Lägenheterna byggdes i Aspudden, Gröndal, Liljeholmen, Räcksta och Åkeslund och de totala projektkostnaderna motsvarade 465 (563) mnkr.

Pågående nyproduktion

Under året påbörjades nybyggnation av 480 lägenheter och vid årsskiftet 2010/2011 pågick nyproduktion av 858 (572) bostäder. Av dessa färdigställs 422 lägenheter under 2011 och resterande under 2012. Nyproduktionen i utvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen står även 2011 för en stor del – drygt en tredjedel – av den pågående produktionen. Byggstarten av 150 lägenheter i det nya bostadsområdet Annedal innebär att stadsdelen Mariehäll står för den

näst största andelen pågående nyproduktion med nästan en fjärdedel. Projektkostnaderna beräknas under 2010-2011 uppgå till 1 935 (1 234) mnkr för de elva nybyggnadsprojekt som pågick vid årsskiftet.

Kompletteringsbebyggelse

Stockholmshem 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 20 (10) procent av Stockholmshems planerade byggstartar åren 2011-2012.

Markanvisningar

Stockholmshem söker också löpande markanvisningar hos Stockholms stad för att nå nyproduktionsmålen på 2 000 nya lägenheter under mandatperioden 2011-2014. Tillgången på anvisad mark har under de senaste åren varit för liten för att kunna nå årsmålen för antalet byggstartade lägenheter. Sökandet av fler markanvisningar kompletteras därför av ett aktivt arbete att förvärva projektfastigheter eller pågående nyproduktionsprojekt.

Av de projekt som ännu inte igångsatts vid årsskiftet hade Stock-

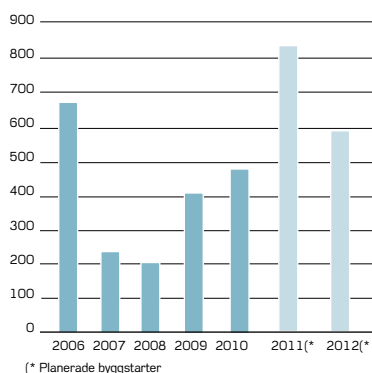
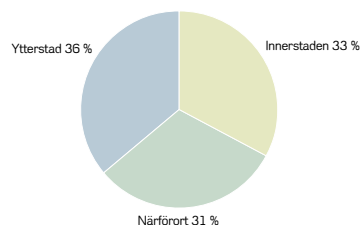
holmshem tilldelats mark för 450 lägenheter i sex projekt med planerade byggstartar under 2011 och 2012. Markanvisningarna gäller Aspudden, Midsommarkransen, Räcksta, Sköndal och Solberga. Dessa projekt upplåts med tomträtt av Stockholms stad.

Planerad nyproduktion

Åren 2011-2012 bedöms byggstart ske för 1 426 lägenheter. Av dessa byggs merparten, 758 lägenheter, i söderort. I västerort planeras 443 och i innerstaden 225 lägenheter. De större projekten i söderort planeras i Västerort, Solberga och Årstadal. I västerort är de flesta lägenheterna belägna i Annedal/Mariehäll och i innerstaden på Södermalm. ■

BYGGSTARTER 2006-2012

Antal lägenheter

KOMMANDE NYPRODUKTION 2011-2014
- fördelat på område

PLANERAD NYPRODUKTION 2013-2014

Stadsdel	Antal lgh	Bedömd byggstart
Gubbängen	150	2013
Hammarby sjöstad	50	2013
Hägerstensåsen	50	2013
Mälardalshöjden	15	2013
Norra Djurgårdsstaden	140	2013
Åkeshov	70	2013
Blackeberg	70	2014
Bromma	100	2014
Farsta Strand	75	2014
Kungsholmen	124	2014
Södermalm	246	2014
Årsta	360	2014
Summa	1 450	

FÄRDIGSTÄLLDA NYBYGGNADER 2010

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Albatrossen 1	102	30	114,0	6,9	Nyproduktion
Gröndal	Byrdingen 1	036	1	1,8	0,1	Ombyggnad lokal till lägenhet
Lijeholmen	Sjövik 7	224	21	53,7 (*)	2,6	Nyproduktion
	Årstadalsskolan 3	246	39	96,0 (**)	4,8	Nyproduktion
Räcksta	Räknestickan 1	243	83	152,0	9,4	Nyproduktion
Åkeslund	Vikten 1	249	25	47,5 (***)	2,9	Nyproduktion
Summa			199	465,0	26,7	

*) ytterligare 286,3 mnkr investeras 2011 **) ytterligare 116,0 mnkr investeras 2011 ***) ytterligare 11,5 mnkr investeras 2011

PÅGÅENDE NYBYGGNADER 2010

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Gubbängen	Frässpindeln 1	034	4	4,0	0,5	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Hägersten	Plomben 6	245	144	308,0	16,4	Nyproduktion
Hökarängen	Trettondagen 1	051	25	42,0	2,3	Nyproduktion
Liljeholmen	Sjövik 7, etapp 2	224	107	286,3 (*)	14,5	Nyproduktion
	Årstadalsskolan 3	246	40	116,0 (**)	6,0	Nyproduktion
	Årstadalsskolan 4	246	153	362,0	20,8	Nyproduktion
Mariehäll	Skalman 1 & Sparvel 1	235	150	340,0	19,2	Nyproduktion
	Triangeln 17	247	48	92,0	5,1	Nyproduktion
Räcksta	Vattenfallet 5	244	78	137,0	8,2	Nyproduktion
Stadshagen	Välmågan 5	250	104	236,0	13,2	Nyproduktion
Åkeslund	Vikten 1 & 2	249	5	11,5 (***)	0,6	Nyproduktion
Summa			858	1 934,8	106,8	

*) ytterligare 53,7 mnkr investerat **) ytterligare 96,0 mnkr investerat ***) ytterligare 47,5 mnkr investerat

KOMMANDE NYPRODUKTION ÅR 2011-2012

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Bedömd byggstart	
Aspudden	Staven 13	30	2011	Nyproduktion
Aspudden	Ormbunken, Murgrönan & Buxbomen	87	2011	Nyproduktion
Aspudden	Käppen 6	4	2011	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Kristineberg	Grönsiskan 3	3	2011	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Mariehäll	Linaberg 19	325	2011	Nyproduktion
Nockebyhov	Storlogen 2	5	2011	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Räcksta	Grimsta 1:5	113	2011	Nyproduktion
Solberga	Ädelstenen m fl	40	2012	Nyproduktion
Solberga	Malakiten m fl	120	2012	Nyproduktion
Sköndal	Kafferepet 3 (Tebrödet 1)	43	2011	Nyproduktion
Södermalm	Grimman 6	220	2011	Nyproduktion
Södermalm	Pålen 15	2	2011	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Västertorp	Bjällerkransen 4 & 5	274	2012	Nyproduktion
Liljeholmen	Golvläggaren 1 & 2	160	2012	Nyproduktion
Summa		1 426		

UPPRUSTNING OCH OMBYGGNAD

Ombyggnad av det äldre beståndet

Stockholmshem har ett bostadsbestånd som till tre fjärdedelar består av fastigheter äldre än fyrtio 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 efter som benämns 50-talsupprustning och omfattar 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 invändig upprustning.

Bortsett från påbörjad upprustning återstår knappt 500 lägenheter. Av dessa är inga intresseanmälda för bostadsrättsombildning. 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 2010 till 1 319 (1 054) lägenheter, som en

del av åtgärdspaketet ”Stimulans för Stockholm”.

Färdigställd upprustning

Under 2010 färdigställdes smalhus och 50-talsupprustning av totalt 1 433 (1 088) lägenheter, vilket motsvarade en total kostnad på drygt 437 (287) mnkr.

Pågående upprustning

Vid årsskiftet 2010/2011 fortgick smalhusupprustning i totalt 173 (24) lägenheter i Stockholms omskräddade områden i Abrahamsberg, Gubbängen och Västberga. I bland annat Hökarängen, Rågsved och Solberga pågick upprustning med stambyte av totalt 278 (133) lägenheter.



Upprustningen av 50-talsbeståndet fortsatte, bland annat på Rubinvägen i Solberga.

FOTO: JANIS LUKAS

Bredband via optisk fiber

Utbyggnaden av optisk fiber till samtliga hyresgäster färdigställdes under 2010 och alla bostadsområden är nu anslutna. 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.

"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 miljoner kronor årligen kan läggas på extra satsningar under dessa år. Det möjliggör utökad bostadsbyggande samt förstärkningar av upprustning och miljöeffektivisering. Särskild vikt läggs på åtgärder som ger effektivare energianvändning och som skapar ökad trygghet. ■

FÄRDIGSTÄLLDA OMBYGGNADER 2010

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott års-hyra, mnkr	
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 2, 4, 5 & 6	027	66	44,0	1,5	Smalhusupprustning
Gröndal	Råseglet 1	036	31	8,5	0,2	50-talsupprustning m m
Gubbängen	Frässpindeln 1	034	24	21,7	0,6	Smalhusupprustning
Hässelby Strand	Vestibulen 2	064	183	48,9	1,4	50-talsupprustning
Hökarängen	Dokumentskåpet 2	050	42	11,2	0,3	50-talsupprustning
	Fänkålen 1	041	25	6,7	0,2	50-talsupprustning
	Kanelstängen 2	077	26	6,9	0,2	50-talsupprustning
	Kryddnejliken 1	041	49	13,1	0,4	50-talsupprustning
	Mejram 1	041	12	3,2	0,1	50-talsupprustning
	Rågsikten 2	077	20	5,3	0,1	50-talsupprustning
	Saffranet 1	041	36	9,6	0,3	50-talsupprustning
	Snuggan 1	077	15	4,0	0,1	50-talsupprustning
	Sockerbiten 2	077	12	3,2	0,1	50-talsupprustning
	Surlimpan 1	077	37	9,9	0,3	50-talsupprustning
	Timjan 2	041	37	9,9	0,3	50-talsupprustning
	Tobaksburken 3	078	16	4,3	0,1	50-talsupprustning
	Tobaksflåtan 5	078	111	29,6	0,8	50-talsupprustning
	Vaniljstängen 1	041	12	3,2	0,1	50-talsupprustning
Rågsved	Draglåset 2	066	24	6,4	0,2	50-talsupprustning
	Fallbrickan 2	066	94	25,1	0,7	50-talsupprustning
	Kammarlåset 1	066	128	34,2	0,9	50-talsupprustning
	Låshuset 1	066	68	18,2	0,5	50-talsupprustning
	Patentlåset 1	066	30	8,0	0,2	50-talsupprustning
Solberga	Agaten 1	082	28	7,5	0,2	50-talsupprustning
	Ametisten 3	082	42	11,2	0,3	50-talsupprustning
	Bakkappan 1	084	12	3,2	0,1	50-talsupprustning
	Karaten 1	082	58	15,5	0,4	50-talsupprustning
	Klackringen 1	081	18	4,8	0,1	50-talsupprustning
	Malakiten 1	082	28	7,5	0,2	50-talsupprustning
	Tigerögat 1	081	36	9,6	0,3	50-talsupprustning
	Tåhättan 1	084	32	8,5	0,2	50-talsupprustning
	Tåhättan 2	084	57	15,2	0,4	50-talsupprustning
Södermalm	Mullvadsberget 26	022	24	19,5	0,6	Smalhusupprustning
Summa			1 433	437,6	12,6	

PÅGÅENDE OMBYGGNADER 2010

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott års-hyra, mnkr	
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1, 3 & 7	027	42	28,0	0,9	Smalhusupprustning
Gubbängen	Frässpindeln 1	034	24	23,5 (*)	0,6	Smalhusupprustning
Hässelby Strand	Vestibulen 2	064	46	12,3	0,3	50-talsupprustning
Hökarängen	Dokumentskåpet 2	050	36	9,6	0,3	50-talsupprustning
Rågsved	Fallbrickan 2	066	73	19,5	0,6	50-talsupprustning
	Patentlåset 1	066	80	21,3	0,6	50-talsupprustning
Solberga	Ovanlädret 1	084	43	11,5	0,3	50-talsupprustning
Västberga	Teleprintern 2	026	107	94,0	2,3	Smalhusupprustning
Summa			451	219,7	5,9	

(* Ytterligare 23,5 mnkr investerat 2010.)

Ökat marknadsvärde trots minskat bestånd

Året 2010

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmshems fastigheter ökade marginellt från 2009, trots ett mindre fastighetsbestånd efter fastighetsförsäljningar, och bedömdes till 27,3 (27,0) miljarder kronor. Fastigheterna var bokförda till 11,3 miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 22,5 miljarder kronor.

Prisnivån för bostadsfastigheter fortsatte att öka något under våren 2010. Från och med hösten har dock bostadsmarknaden stagnerat något. Detta gäller främst bostadsfastigheter inom C-lägen. När det gäller intresset från bostadsrättsföreningar att förvärva bostadsfastigheter stagnerade det något under året, bland annat på grund av allmänt ökande bostadsräntor.

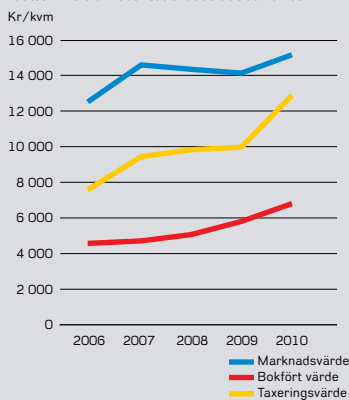
Den kommersiella fastighetsmarknaden har varit fortsatt svagt uppåtgående under första halvåret 2010. Under hösten har omsättningen ökat och det gäller nästan uteslutande inhemska investerare. Intresset har nu även ökat kring objekt i B-lägen i större och medelstora orter.

Utblick 2011

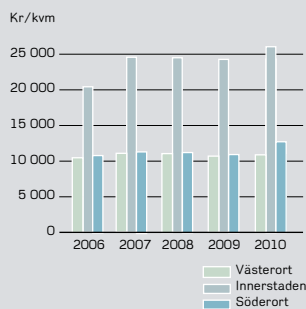
Hur fastighetsmarknaden kommer att utvecklas under 2011 beror på den allmänna konjunkturutvecklingen i Europa som helhet och därmed bland annat hur räntorna utvecklas framöver. En viss oro finns för att en så kallad dubbeldip skall uppstå i världsekonomin.

Generellt bedöms det dock att det kommer att vara ett fortsatt relativt stort intresse för bostadsfastigheter i större och medelstora orter och att fastighetsmarknaden kommer ha en fortsatt positiv utveckling under 2011.

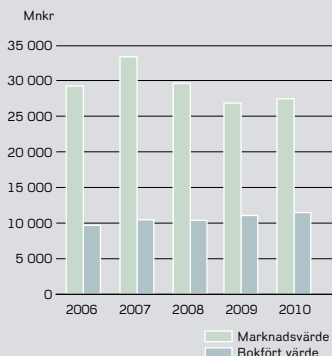
VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



MARKNADSVÄRDE 2006-2010
- fördelat på delområde



FASTIGHETERNAS VÄRDE



Lekande barn och vuxna på Gröndalvägen i Gröndal.

VÄRDERING

Marknadsvärdering

Stockholmskems fastigheter värderades i det Internetbaserade analysverktyget Datscha, med årsskiftet 2010/2011 som värdetidpunkt. Värderingarna kvalitetssäkrades av NAI Svefa. Fastighetsbeståndet omfattade 149 värderingsobjekt som innehåller en eller flera registerfastigheter. Alla värderingsobjekt, som innehades per den sista december 2010, värderades.

Värderingsunderlag

Stockholmskem ansvarar 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 av-

kastningskrav 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.
- Driftskostnadsökningar bedöms till att i normalfallet följa inflationstakten.
- Kalkylräntan varierar mellan 3,96 och 9,89 procent beroende på risk.

- Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv.
- Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga mellan 0,84 och 7,89 procent. ■

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER OCH LOKALER

	Procent
Östermalm	1,70-3,80
Vasastaden	1,70-3,80
Kungsholmen	1,70-3,80
Södermalm	1,70-3,80
Södra inre ytterstaden	2,60-3,95
Västra inre ytterstaden	2,80-3,75
Södra yttre ytterstaden	3,30-5,00
Västra yttre ytterstaden	3,70-5,00
Kommersiella lokaler	6,00-8,00

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Värdeförändring

Efter justering för investeringar i projekt om 1 340 mnkr, genomförda försäljningar om 2 404 mnkr och förvärv om 36 mnkr återstår en värdeökning om 1 380 mnkr under 2010. Värdeökningen motsvarar drygt 5 procentenheter. Störst var värdeökningen, knappt 6 procentenheter, för fastigheterna i innerstaden medan värdeökningen uppgick till i genomsnitt knappt 5 procentenheter i ytterstaden. Värdeuppgången förklaras huvudsakligen av en allmän ekonomisk återhämtning under 2010. Det genomsnittliga marknads-

värdet per kvadratmeter har ökat med nästan 21 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 objekternas marknadsvärden, bedömdes i värderingen till 27,3 (27,0) miljarder kronor. Detta motsvarar 15 019 (14 069) kronor per kvadratmeter för bebyggda fastigheter.

MARKNADSVÄRDEN FÖRDELAT PÅ DELOMRÅDEN

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, mnkr	Andel, %	Kr/kvm (1)
Västra inre ytterstaden	1 429	5,2	15 778
Västra yttre ytterstaden	2 029	7,4	10 409
Västerort	3 458	12,6	12 112
Östermalm/Vasastaden	1 196	4,4	23 748
Södermalm/Kungsholmen	6 547	24,0	25 536
Innerstaden	7 743	28,4	25 242
Södra inre ytterstaden	5 664	20,7	18 660
Södra yttre ytterstaden	10 286	37,7	11 278
Söderort	15 950	58,4	13 121
Bebyggda fastigheter	27 151	99,4	15 019
Exploateringsfastighet	157	0,6	3 568 (2)
Totalt	27 308		

1) Inklusive bostads- och lokalarea i pågående projekt. 2) Markvärde kr/kvm byggrätt.

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE FÖRDELAD PÅ MARKNADSOMRÅDE

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, mnkr 09-12-31	Försäljning	Förvärv	Investering	Värdeförändr.	Marknadsvärde, mnkr 10-12-31
Västerort	3 477	-348	22	370	62	3 583
Innerstaden	9 372	-1 386	13	401	524	8 924
Sydväst	7 390	-362	1	364	430	7 823
Sydöst	6 717	-308	0	205	364	6 978
Totalt	26 956	-2 404	36	1 340	1 380	27 308

VÄRDEUTVECKLING 2006-2010 (*)

År	Marknadsvärde, mnkr	Förändring, %	Kr/kvm	Förändring, %
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
2010	27 308	1,3	15 019	6,8

(*) 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 2,1 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	+7,7	+2 100
Bostadshyra + 25 kr/kvm	+4,0	+1 100
Vakans +/- 0,25 proc.enheter	+/- 0,4	+/- 110

Totalavkastning

Totalavkastningen 2010 för bolagets bestånd, beräknad av SFI/IPD, Svenskt Fastighetsindex, uppgick till 7,3 (-1,0) procentenheter. Direktavkastningen uppgick till 1,5 (1,6) procentenheter och resterande del

utgjorde huvudsakligen värdeförändring.

Bolagets direktavkastning var fortsatt låg som en följd av den stora satsningen, motsvarande 194 mnkr, på extra underhållsåtgärder enligt "Stimulans för Stockholm". Vidare investeringsfördes 185 mnkr inom ramen för extrasatsningarna. Detta påverkade värdeutvecklingen negativt.

Bokfört värde

Det sammanlagda bokförda värdet på Stockholmskems färdigställda fastigheter uppgick vid årsskiftet till 11 258 (11 063) miljoner kronor, vilket motsvarade 6 406 (5 808) 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 12 281 miljoner kronor, vilket motsvarade cirka 45 procent av bedömt marknadsvärde.

FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	1 644	6 197
Innerstaden	3 722	11 123
Sydväst	3 157	5 445
Sydöst	2 735	4 732
Totalt	11 258	6 406

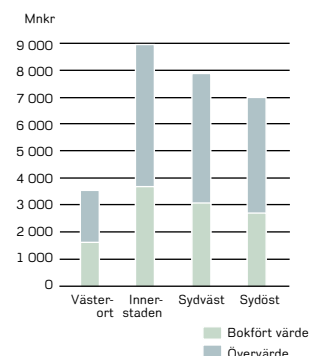
Övervärde

Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2010 ökade övervärdet marginellt för det samlade beståndet till följd av höjt marknadsvärde och investeringar med drygt 1 procent till 16,1 (15,9) miljarder kronor.

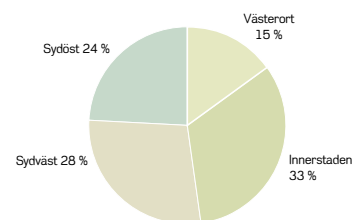
FASTIGHETERNAS ÖVERVÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN

	Marknadsvärde mnkr	Bokfört värde mnkr	Övervärde mnkr
Västerort	3 583	1 644	1 939
Innerstaden	8 924	3 722	5 202
Sydväst	7 823	3 157	4 666
Sydöst	6 978	2 735	4 243
Totalt	27 308	11 258	16 050

MARKNADSVÄRDE PER OMRÅDE - andel bokfört värde och övervärde



FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE 2010 - FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN



TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 22 536 (18 679) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 12 829 (10 010) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet steg trots minskat fastighetsbestånd med 2 819 miljoner kronor under året huvudsakligen till följd av genomförd förenklad fastighetstaxering (FFT10).

Vid årsskiftet motsvarade det totala taxeringsvärdet 82 (69) procentenheter av det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna. Den förenklade fastighetstaxeringen (FFT10) har medfört en ökning av

taxeringsvärdet för bolagets fastighetsbestånd med knappt 30 procentenheter för bostäder och knappt 20 procentenheter för lokaler.

Byggnadsvärdet för bostäder har ökat med drygt 25 procentenheter och markvärdet med nästan 35 procentenheter. Motsvarande siffror för lokaler ger en ökning av byggnadsvärdet med drygt 10 procentenheter och en ökning av markvärdet med drygt 35 procentenheter. Taxeringsvärdet för de enskilda fastigheterna har ökat med mellan 5 och nästan 50 procentenheter. ■

FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	3 154	11 888
Innerstaden	6 652	19 879
Sydväst	6 689	11 537
Sydöst	6 041	10 472
Totalt	22 536	12 829

FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDE, MNKR

	Mark	Byggnader	Totalt
Bostäder	8 237	12 698	20 935
Lokaler	408	1 193	1 601
Totalt	8 645	13 891	22 536



FOTO: JANIS LUKAS

Kristallvägen, Solberga.

Minskad skuldsättning efter tillskott från försäljning

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 2010

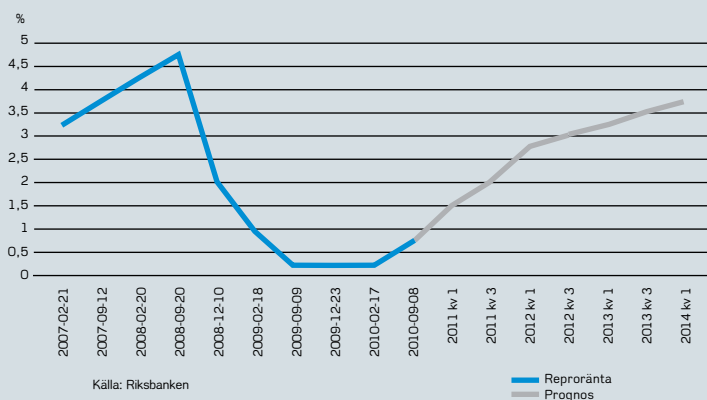
Vid årets slut hade Stockholmshem lån som uppgick till 3 170 (4 006) mnkr, en minskning som för andra året i rad berodde på stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar. Snitträntan i portföljen var under året oförändrat 3,4 procent. Vid årets utgång var räntesatsen 3,76 procent. Räntekostnaderna sjönk och uppgick till 133 mnkr, en minskning med 42 mnkr som en följd av genomförda amorteringar.

Utblick 2011

Sverige uppvisade en bred ekonomisk återhämtning under 2010, som ger att BNP-tillväxten förväntas hamna någonstans kring 4-6 procent. Utvecklingen är hänförlig till såväl konsumtion som investeringar och export. Sverige väntas ha en högre tillväxt än många andra länder även under 2011, dock en lägre tillväxttakt än 2010.

Bolagets låneportfölj bedöms öka under 2011 då antalet fastighetsförsäljningar minskar i och med att stadens erbjudande till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt begränsats till färre stadsdelar. Bolaget har liksom tidigare år en mycket omfattande investeringsplan. Finansieringen sker via nya lån, vilket resulterar i en ökad skuldsättning.

REPORÄNTA MED RIKSBANKENS PROGNOIS



Källa: Riksbanken

Solleftegatan i Räcksta.



Marknadsräntor

Inflationen (KPI) uppgick till 2,3 (0,9) procent för 2010. Oro finns för att inflationsförväntningarna stiger och att inflationen för 2011 ska komma att överstiga det fastställda målet om 2 procent. Under 2010 höjdes reporäntan från 0,25 procent i januari till 1,25 procent i december.

Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken bedömer att reporäntan kommer att fortsätta att höjas även under 2011. Konjunkturinstitutets tro på en reporänta om 2,0 procent i december 2011 är något lägre än Riksbankens egen prognostiserade reporäntebana. Som en följd av reporäntehöjningarna bedöms bolagets räntekostnader öka för 2011.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 3 170 (4 006) mnkr, en minskning med 836 mnkr. 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 26 (36) procent, i för-

hållande till taxeringsvärdet 14 (21) procent och i förhållande till bedömt marknadsvärde 12 (15) procent.

KAPITALSTRUKTUR

Mnkr	2010	2009
Icke räntebärande skulder	984	1 001
Räntebärande skulder	3 192	4 027
Eget kapital	8 490	7 374
Summa skulder och eget kapital	12 666	12 402

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 67,0 (59,5) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 27,3 (27,0) mdkr var den justerade soliditeten 70,6 (67,2) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 39 mnkr under året och uppgick till -122 (-161) mnkr. Detta tack vare att årets räntekostnader minskade med 24 procent och uppgick till 133 (175) mnkr, vilket motsvarar 76 (90) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalarea.

Räntebidragen minskade till 6 (9) mnkr, motsvarande 3 (5) kronor per kvadratmeter bostadsarea. Från den 1 juli 2007 gäller nya förutsättningar för räntebidrag. För nya projekt beviljas inte längre 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 uppgick till 377 (815) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 117 (1 426) mnkr. Vid årets utgång uppgick likvida medel på koncernkonto till -3 170 (-4 006) mnkr. Förändringen från år 2009 beror främst på 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 stadsledningskontoret ansvarar för Stockholmsheims ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Stockholmsheims ansvarar däremot för sitt finansnetto. Stockholmsheims totala låneskuld finns inom stadens koncernkontosystem.

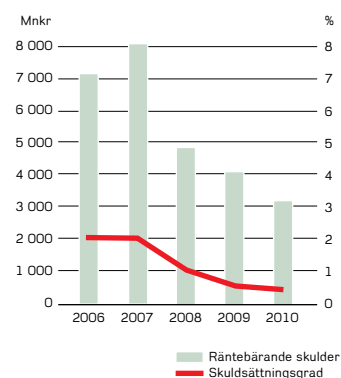
Stockholmsheims hade en låneram på 8,1 mdkr under 2010 och lånesaldot förändrades dagligen beroende på de finansiella flödena.

Stockholmsheims betalar den av internbanken fastställda räntan på stadens koncernkonto. Räntan bestäms månadsvis i förskott och för januari 2011 är den 3,99 procent. Räntnivån baseras på Stockholms stads egen finansieringskostnad. Läst var räntan för april 2010 med 2,68 procent och högst med 3,85 procent för augusti. Den vägda snitträntan för 2010 var 3,42 (3,44) procent.

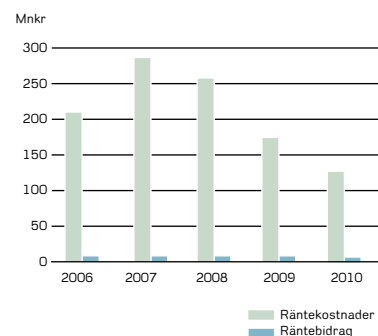
Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 2 464 (2 637) mnkr vid årets utgång. ■

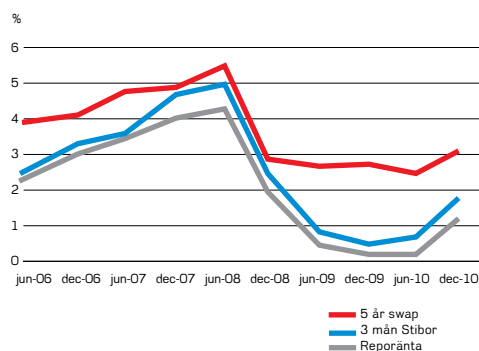
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2006-2010



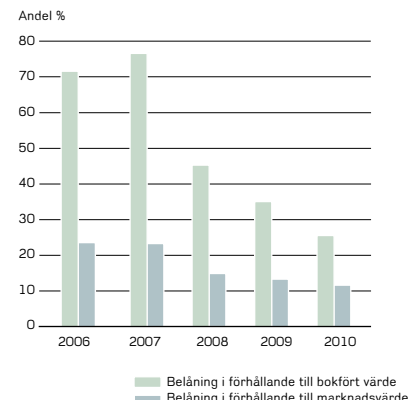
RÄNTEKOSTNADER OCH RÄNTEBIDRAG 2006-2010



RÄNTEUTVECKLING 2006-2010



BELÅNINGSGRAD 2006-2010



Minskade utsläpp och förutsättningar för minskad energianvändning

Mål och strategier

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

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

I slutet av december beslutades därutöver om ett kompletterande sjunde område, "Hållbar stadsutveckling", till Stockholms stads Miljöprogram 2008-2011. Miljöarbetet har Stockholms hem valt att certifiera enligt ISO 14001 för att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling.

Året 2010

Under 2010 genomfördes satsningar på sol- och geoenergi. Projekteringen av en solcellsanläggning på Södermalm startade och en bergvärmeanläggning i kvarteret Vikten i Bromma togs i bruk. Byggandet av företagets första passivhus startade i Hökarängen. Utbyte

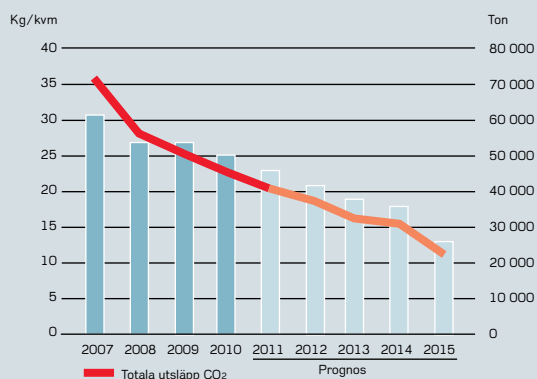
av gamla fläktar och återvinning med värmepumpar genomfördes i större skala under året. En andra pelletspanna installerades i Västertorp.

Stockholms hem köper från och med 2010 endast el producerad från vatten- och vindkraft. Försöken med avfallskvarnar utökades till tre projekt. I två miljöprogramsområden, i Skärholmen och på Södermalm, med särskild miljöprofil inleddes försök med bland annat värmeåtervinning. Stockholms hem var en av huvudsponsorererna till Tekniska museets utställning om hållbar utveckling. Miljöledningssystemet omcertifierades under året.

Utblick 2011

Det intensiva arbetet med energieffektivisering fortsätter och värmeenergianvändningen beräknas minska med drygt 10 procent. Arbetet med upprustningen av byggnader från företrädesvis 1940- och 1950-talet fortsätter i hög takt. Ytterligare en bergvärmeanläggning installeras i Bromma. Konverteringen av egna värmepannor till fossilfria bränslen fortsätter i två anläggningar. Översynen av företagets miljöledningssystem slutförs. Möjligheten till sopsug i Hökarängen utreds och en första elbil i driftverksamheten tas i bruk.

UTSLÄPP KOLDIOXID 2007-2015



I bland annat Västertorp genomfördes omfattande gårdsupprustningar.



LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Stockholmskem har under många år bedrivit ett aktivt miljöarbete, huvudsakligen i form av olika projekt. Exempel är miljöhus för källsortering, sopsugar, utfasning av farliga ämnen, miljöbilar i driften och åtgärder för att minska energianvändningen. Stockholmskem ser miljöarbetet som en strategisk företagsledningsfråga som integreras med företagets ledningsfunktioner. Miljöarbetet ingår som en naturlig del i affärsplanen.

För att få en långsiktighet och systematik i miljöarbetet beslöts att införa ett miljöledningssystem i enlighet med den internationella standarden ISO 14001 redan 1999. I en stabfunktion, direkt underställd VD, finns en miljöchef som har ansvar för att upprätthålla och utveckla miljöledningssystemet, säkerställa att standardens krav uppfylls och följa upp miljöarbetets effektivitet. Avdelnings- och

enhetschefer har med stöd av en eller flera miljösamordnare inom sin linjefunktion ansvar för att driva miljöarbetet enligt miljöledningssystemet. Årligen sker interna och externa revisioner av systemet och miljöarbetet. Årets revision resulterade i sju mindre avvikelser och inga noteringar.

Standarden inriktar sig på den yttre miljön och innehåller inga krav avseende arbetsmiljö eller fastigheternas inre miljö. Med hänsyn till att bostaden är företagets centrala uppgift, har Stockholmskem valt att till relevanta delar inkludera den inre miljön i lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen i fastigheterna.

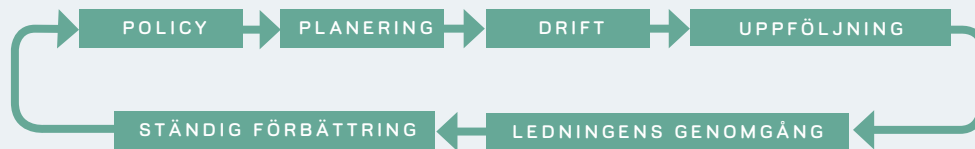
Stockholmshems miljöledningssystem beaktar även miljöpåverkan från konsulter, entreprenörer, leverantörer och hyresgäster till den del

den kan styras och påverkas.

Med miljöpolicyen som grund sker analys av verksamhetens miljöpåverkan utifrån miljömålen. Driften av miljöledningssystemet innebär att organisation, ansvar och befogenheter klarläggs och miljörutiner skapas. I uppföljningen

revideras miljöledningssystemet och företagsledningen utvärderar regelmässigt dess funktion och resultatet av Stockholmshems miljöarbete för att säkerställa ständig förbättring.

Med start hösten 2010 sker en översyn av miljöledningssystemets rutiner för att bättre integrera systemet i verksamheten och tydliggöra innehållet för medarbetarna. Arbetet avslutas första kvartalet 2011. En styrgrupp med den operativa ledningen tillsattes för att fastställa och förankra arbetet i företagsledningen. ■



Stockholmshems miljöpolicy

Att bo hos Stockholmskem ska vara ett bra miljöval. Miljöarbetet styrs med fokus på helhetssyn och hållbara lösningar, samtidigt som goda boendemiljöer skapas för våra hyresgästers trivsel.

Detta innebär för vår verksamhet:

- Vi förvaltar och bygger med långsiktighet, god resurshushållning och använder material med lägst möjliga miljöpåverkan.
- Vi arbetar för en god boende- och inomhusmiljö.
- Hyresgästernas miljöengagemang stimuleras och möjliggörs genom information, samarbete och stöd.
- Vi ställer miljökrav på våra leverantörer, entreprenörer och konsulter.
- Miljöarbetet kännetecknas av affärsmässighet, öppenhet och engagemang.
- Medarbetarnas kompetens och engagemang inom miljöområdet utvecklas kontinuerligt och ständig förbättringar driver miljöarbetet framåt.
- Vi har en framåtriktad blick för det som styr vår verksamhet och följer kontinuerligt lagstiftning, förordningar och föreskrifter.

1. MILJÖEFFEKTIVA TRANSPORTER

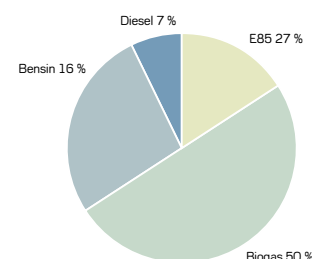
Övervägande delen av bilparken utgörs av biogasbilar. Sextiotvå (61) till antalet utgör 62 (63) procent av bilparken. Endast 8 (8) procent av bilarna, uteslutande specialfordon, drivs av fossilt bränsle. Resterande bilar, 30 till antalet, utgörs av etanolbilar. Det långsiktiga målet är att samtliga driftbilar är miljöklassade.

Biogas är idag det mest miljöanpassade fordonsbränslet och utvinns genom rötning av organiskt material som till exempel livsmedelsrester eller avloppsslam. Koldioxidutsläppen från biogas är 85 procent lägre än för motsvarande bensindrivet fordon. Efterfrågan på biogas i Stockholm är mycket stor och branschen utökar antalet tankställen kontinuerligt.

Den totala drivmedelsförbrukningen ökade något till totalt 125,1

(122,8) kbm för hela 2010. Samtliga fordon är utrustade med alkolås och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. Samtliga bilar har även friktionsdäck. ■

FÖRDELNING FORDONSBRÄNSLE 2010



2. GIFTFRIA VAROR OCH BYGGNADER

Val av produkter i fastighetsdrift och material vid nyproduktion, ombyggnad samt underhåll har mycket stor betydelse för fastigheters miljöbelastning. Genom väl gjorda materialval och begränsad kemikalieanvändning undviks fuktskador och emissioner, vilket bidrar till sundare inomhusmiljö i fastigheterna.

Stockholmskem är delägare i och deltar aktivt i utvecklingen av databasen Byggvarubedomningen, BVB, som upprättades 2007. Databasen innehöll vid årsskiftet 2010/2011 cirka 7 900 olika miljöprovade, och enligt uppsatta kriterier godkända, produkter och material och utökas kontinuerligt med framförallt fasta byggvaror. Under 2010 tillkom 900 byggvaror. Alla Stockholmshems egna och entreprenörers inköp måste kontrolleras och godkännas i BVB. ■

Vanligast förekommande farliga ämnen

PCB förekommer i fogmassor, golvmassor och armaturer. Gäller främst byggnader uppförda 1930-1973. Ska vara sanerat senast 2013.

Asbest i bunden form utgör ingen nämnvärd hälsorisk. Anmälningsplikt vid rivning och särskilda arbetsmetoder för sanering. Gäller byggnader uppförda 1930-1976.

Freoner av aggressiv typ är förbjudna, medan andra får användas. Användning är förbuden med årlig rapportering till myndigheter. Gäller främst byggnader uppförda 1960-1998.

Kvicksilver finns i lysrör, glödlampor och lågenergilampor. Förekommer ibland i nivåvakter i grundvattenpumpar och vippor i frånluftsfläktar. Sanering sker successivt.

3. HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Värme och ventilation

Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholms shems största utsläppspost av koldioxid. Bolaget arbetar fortsatt intensivt med att sänka energianvändningen och åtgärderna under året gav en besparing på 4 (2) procent. Målet är cirka 3 procent per år under perioden 2007-2015. Totalt väntas den totala besparingen om 20 procent nås under tidsperioden. En större och långsiktig investering i värmepumpar beslutades om under 2010 för att minska värmeanvändningen kommande år. Energiinvesteringar är långsiktiga åtgärder som kräver samordnade åtgärder under en längre period. De genomförda och planerade åtgärderna väntas få stort genomslag de kommande åren.

Cirka 4 000 (5 000) lägenheter fick nya termostater under året tillsammans med injustering av centrala värme- och ventilations-system. Ett omfattande utbyte av fläktar genomfördes under 2010 för att minska luftflödet och övertempereringen i lägenheter. En avvägning görs för att upprätthålla god komfort och att inte övervärma lägenheterna. Varje grad sänkt temperatur ger en energibesparing på fem procent. För att hyresgästerna själva ska kunna kontrollera att inomhustemperaturen är 20-21 grader, skickades under 2010 termometrar ut till cirka 5 000 boende. Under 2008-2010 har termometrar skickats ut till nästan alla boende i Stockholms shems fastigheter.

Värmeproduktion

Stockholms shems egna befintliga panncentraler drivs till huvuddelen av biobränsle och levererar toppvärmningen vid kall väderlek. Om det blir så kallt att fjärrvärmeleverantören

inte kan leverera, startas istället Stockholms shems lokala värmeproduktion i egna anläggningar. Bolaget köper då fjärrvärme och levererar toppvärmningen genom egen miljövänlig produktion. Kall väderlek under främst januari, februari och december 2010 ökade behovet av egen produktion.

En andra pelletspanna med en effekt på 1,5 MW installerades i Västertorp för att ersätta stadsgasen. Egen värmeproduktion med biobränslen uppgick under året till 5,5 (4,8) procent.

Elanvändning

Stockholms hem köper från 2010 endast elkraft från vatten- och vindkraftsproduktion för att minska klimatpåverkan från fastighetsdriften. All elkraft till installerade värmepumpar utgörs uteslutande av vindkraft.

Elanvändningen till fastighetsdriften var oförändrad 20 (20) kWh/kvm och år, vilket är en låg förbrukning jämfört med genomsnittet för bostadsbolag.

Varmvatten

Under året genomfördes vattenbesparande åtgärder med montering av snålspolande munstycken i 6 400 (6 000) lägenheter, vilket bidrog till att vattenförbrukningen per boarea och år för hela beståndet sjönk till 1,92 (2,15) kbm/kvm. Förbrukningen är något högre än riksgenomsnittet men kan förklaras med att antalet boende per lägenhet är något högre och att antalet små lägenheter är större än genomsnittet. Åtgärderna ger en omedelbar besparing på 15-20 procent, av vilken omkring 40 procent är varmvatten. Ytterligare 2 500 lägenheter åtgärdas under 2011. Energianvändningen för upp-

värmning och tappvarmvatten var 203 (212) kWh/kvm och Normalår, vilket innebar att användningen minskade och målet om motsvarande cirka 206 kWh/kvm och Normalår nåddes.

Från 2010 förbereds samtliga nyproduktionsprojekt för individuell mätning av varmvatten.

Energideklarerationer

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. Framtagande av energideklarationer slutfördes under 2010 och totalt har cirka 1 100 deklarerationer upprättats.

"Stimulans för Stockholm"

Stockholms hem äger drygt 14 000 lägenheter i hus byggda 1937-1955. Under året genomfördes ett fullskaleförsök av energibesparande åtgärder i ett hus med 12 lägenheter i Hammarbyhöjden byggt på 1940-talet. Ett identiskt hus intill, som inte genomgått upprustningen, används som jämförelseobjekt. Åtgärderna med utbytta fönster, isolerad grund, ny takisolering, injusterad ventilation med återvinning och ny undercentral resulterade i en besparing på 39 procent under 2010. Erfarenheterna från försöket ligger till grund för kommande upprustningar av liknande hus i beståndet. Målet är 45 procent besparing för uppvärmning och varmvatten för hela eldningsperioden. Fortsatt arbete med injustering av anläggningen sker under 2011.

Under året investerades 54 miljoner kronor i byten av kulvertar för vatten, värme, el och fiberkabel.

Åtgärderna berörde omkring 2 400 lägenheter i nio områden, byggda framförallt 1940-1960. Hela beståndets kulvertar har nu inventerats och ytterligare cirka 33 miljoner investeras under 2011. För att minska värmeanvändningen byttes 40 undercentraler ut mot nya och effektivare eller datoriserades för automatisk centralstyrning av värme efter utomhustemperaturen. Ytterligare 25 byts ut 2011.

Klimatarbete

Stockholms hem bedriver ett systematiskt klimatarbete för att minska företagets globala klimatpåverkan. Störst påverkan på utsläppen har energianvändning, val av köpt energi och bränsle från egen värmeproduktion. Genom att minska värmeenergianvändningen med 4 procent, endast köpa elkraft från vind och vatten samt konvertera del av den egna värmeproduktionen till förnyelsebara bränslen minskade koldioxidutsläppen totalt med 16 procent under 2010, till 44 000 (50 000) ton. Beräknat per kvadratmeter uthyrbar yta minskade utsläppen till 25 (27) kg/kvm. Det långsiktiga målet är att utsläppen skall uppgå till högst 13 kg/kvm år 2015.

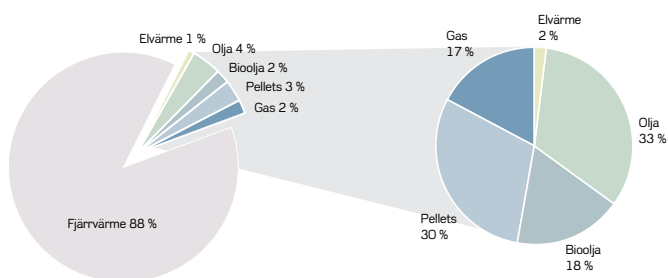
Externa engagemang

Stockholms hem bidrog under 2010 som en av huvudsponsorerna till Tekniska museets utställning om hållbar energianvändning. Utställningen syftar till ett medvetandegörande om energihushållning bland unga. Engagemanget är treårigt och genomförs tillsammans med stadens två andra kommunala bostadsbolag 2010-2012. Stockholms hem ges bland annat möjlighet att visa utställningen för medarbetare och erbjuda biljetter till hyresgäster.

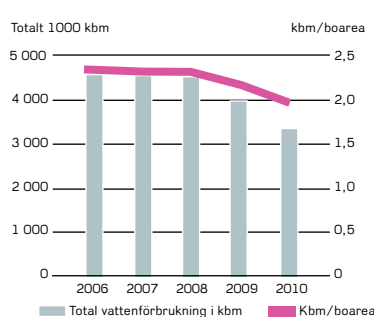
Passivhus

Ett nybyggnadsprojekt av ett passivhus med 25 lägenheter byggstartades i kvarteret Trettondagen i Hökarängen och utrustas med mätare för individuell mätning av varmvatten. Passivhus är välisolerade byggnader som huvudsakligen värms upp av energiöverskott som redan finns i huset. Den tillförda energin ska understiga 50 kWh per kvm och år. ■

VÄRMEPRODUKTION 2010



VATTENFÖRBRUKNING 2006-2010



4. HÅLLBAR ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Stockholmshem har under lång tid arbetat med att utemiljön kring bostäderna ska vara inbjudande, välskötta och vackra. Parkförvaltaren ansvarar för att utemiljön vårdas

på ett funktionellt sätt i bostadsområdena. Vårdade och befolkade miljöer skapar trygghet, trivsel och uppskattning. En trygg, välskött och tillgänglig omgivning bidrar till att

hyresgäster stannar kvar i bostadsområdena.

Stockholmshem deltog under året i ett samarbete med Kulturhuset i projektet ”Låt tusen blommor

blomma” för att inspirera till odling på balkonger och uteplatser. En balkong på Kulturhusets tak visade möjligheter att odla och plantera i stadsmiljöer. ■

5. MILJÖEFFEKTIV AVFALLSHANTERING

Den hushållsnära källsorteringen är väl utvecklad och arbetet med att öka mängderna och renheten på källsorterat material pågår kontinuerligt. Stockholmshem har cirka 270 miljörum där hyresgäster lämnar sorterat grovavfall, bland annat grovavfall i kärl, tidningar, färgat och ofärgat glas, plast-, pappers- och metallförpackningar, lysrör och lågenergilampor, elavfall samt småbatterier. Antalet fraktioner begränsas ibland av miljörummets storlek och belastning.

Insamling av tidningar, glas, metall, batterier samt elektronik finns i 91 (93) procent av beståndet. Utöver insamlingen i miljörum samlas färgat och ofärgat glas in på cirka 165 platser och tidningar i kärl eller botten tömmande behållare i anslutning till miljörummen eller i bostadsområdena på ytterligare cirka 90 platser.

Under året inleddes en genomgång av samtliga miljörum där bland annat skyltning, sorterings-

möjligheter och rummets standard ses över.

Maskinell hämtning av hushållsopor från sopsug och botten tömmande behållare förbättrar arbetsmiljön och minskar trafiken i områdena. Stockholmshem har en hög anslutningsgrad till sopsug och 46 (40) procent av bolagets lägenheter var 2010 anslutna till stationära eller mobila anläggningar.

Avfallsskvarnar installerades under året i ett nyproduktionsprojekt i Bromma och ett ombyggnadsprojekt på Södermalm om totalt cirka 70 lägenheter. Avfallet transporteras i Stockholm vattens ledningsnät och slammet rötas till biogas som kan användas till fordonsbränsle. Avfallsskvarnar minskar på sikt Stockholmshems kostnader för avfallshandling och bidrar till produktion av biogas, som är en bristvara i Stockholm. Under 2011 installeras avfallsskvarnar i ytterligare minst två nybyggnadsprojekt och en utvärdering av systemet genomförs. ■

INSAMLAD KÄLLSORTERING, HUSHÅLL 2009-2010

	ton totalt		kg/lgh	
	2009	2010	2009	2010
Returpapper	1 113	1 210	41,2	47,5
Pappersförpackningar	28	49	1,0	1,9
Glas	547	630	20,3	24,7
Metallförpackningar	15	38	0,5	1,5
Plastförpackningar	12	27	0,5	1,1

INSAMLAT FARLIGT AVFALL 2010

Elektronik	211 ton
Kylskåp	132 st
Aerosoldrivna sprayer, småkemikalier, färgrester, lösningsmedel	3,8 ton
Lysrör, lågenergilampor, andra ljuskällor	21 300 st
Bilbatterier	272 st
Småbatterier	2,1 ton
Oljehaltigt vatten samt slam från oljeavskiljare	24,7 ton
Avfallsaska från eldning	21,0 ton



Stockholmshem sponsrar Tekniska museets utställning om hållbar utveckling och miljö under tre år med start 2010.

6. SUND INOMHUSMILJÖ

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med justeringar av ventilationen för att sänka radonhalten i lägenheter över riktvärdet 200 Bq/kbm. Ytterligare åtgärder i form av frånluftsfläktar eller radonsugar installeras vid behov. Under 2010 genomfördes åtgärder i cirka 100 lägenheter där mätningar under 2009-2010 indikerat att radonhalten överskridit riktvärdet. Hyresgäster kan utöver Stockholmshems egna kontroller på

eget initiativ beställa kostnadsfria radonmätningsspaket via företagets webbplats.

En viktig del av inomhusklimatet är temperaturen. Den justeras kontinuerligt och strävan är en jämn temperatur på 20-21 grader. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomförs årligen i en sjättedel av hela lägenhetsbeståndet. Samtliga mätta bostäders värden låg inom målvärdet 2010. ■

Rekryteringar till nyckelpositioner stärkte organisationen

Mål och strategier

Stockholmshems 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 2010

Inventering, utveckling och uppföljning av kompetens inom organisationen görs metodiskt för att säkra rätt kompetens idag och i framtiden. All personal genomgick kompetensutveckling inom brandsäkerhet och andra delar av arbetsmiljöns område under året. En chefsutbildning med kom-

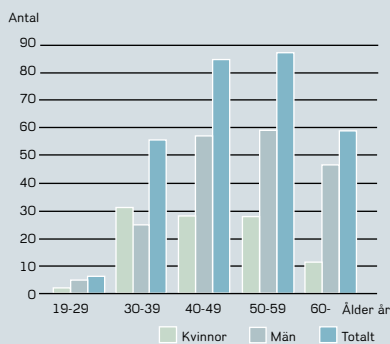
munikation och dialog i fokus genomfördes i interna mellanchefsnätverk. I samband med byte av fastighetssystem samt utökad underhåll inom ramen för "Stimulans för Stockholm" krävdes extra resurser i form av såväl egen personal som genom konsultstöd.

Utblick 2011

Under 2011 fortsätter arbetet med satsningar i särskilt utvalda områden. Under våren anordnas seminarier inom affärsmässighet och det bostadssociala uppdraget där all personal deltar. Medarbetarenkäten som gjordes 2008 och 2009 genomförs igen under 2011.

Kost, motion och det psykosociala förhållandet på arbetsplatsen är av stor betydelse för trivsel och goda prestationer. Inom arbetsmiljöområdet genomförs därför satsningar inom förebyggande friskvård för ökad hälsokompetens bland medarbetarna. Goda arbetsförhållanden och fungerande processer speglar klimat och resultat både affärsmässigt och arbetsmiljömässigt.

ÅLDERSFÖRDELNING 2010



PERSONALOMSÄTTNING 2006-2010



FOTO: JANIS LUKAS

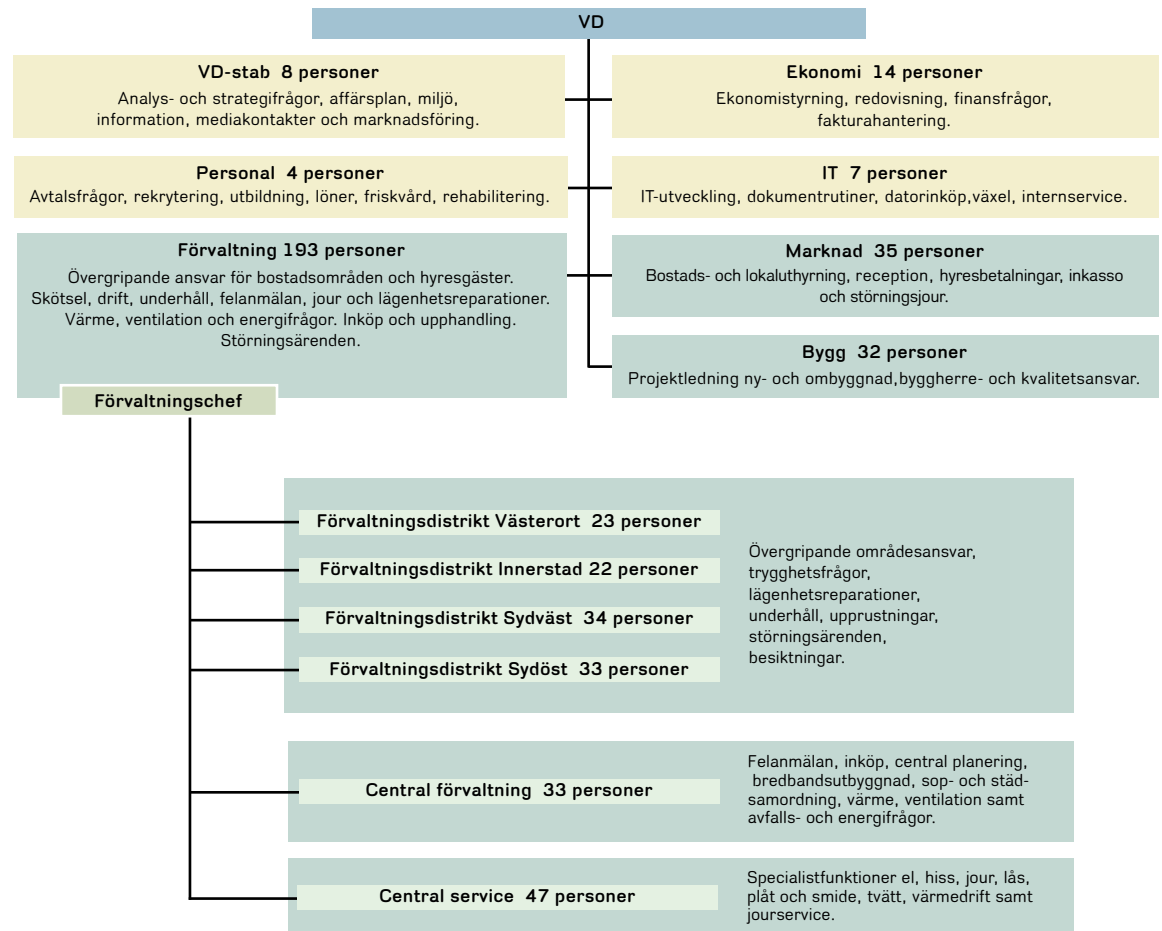


Under året genomgick hela personalen en halv dags brandskyddsutbildning.

ORGANISATION

För att kunna möta framtida utmaningar bemannades flera strategiska nyckelbefattningar inom organisationen under 2010. Bland annat tillfördes spetskompetens inom områdena energihushållning, miljöledning, projektledning nyproduktion, ekonomisk uppföljning och särskild förvaltning i utvalda områden.

En tydlig positiv utveckling mellan förvaltning, värme och service inom förvaltningsorganisationen gjorde samarbetet mellan funktionerna bättre och gav ett starkare kundfokus. Stora lokala satsningar inom distrikt med särskild förvaltning visade på goda resultat inom skötsel och samarbete med lokala aktörer i områdena. Organisationen för gårdar och utemiljön i våra bostadsområden sågs över i avsikt att tydliggöra parkförvaltarens ansvarsområden i organisationen. ■



KOMPETENSUTVECKLING

Stora pensionsavgångar inom branschen och ett ökat fokus på affärsmässighet gör det viktigare att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. För att säkerställa organisationens framtida bemanning genomförs målmedvetna satsningar på kompetensutveckling. Strategisk kompetensutveckling av medarbetare är viktigt för att möta uppsatta mål. Utöver de företagsövergripande utbildnings-satsningar som genomfördes under året gavs möjligheter till individanpassad kompetensutveckling för företagets medarbetare.

Kompetenskartläggning

Det omfattande arbete med kompetenskartläggning av företagets anställda som påbörjades 2009 fortsatte under året på förvaltningsavdelningen. Kartläggningen omfattar alla företagets medarbetare

och beräknas vara slutförd till sommaren 2011. Syftet är att identifiera roller och nyckelkompetenser inom organisationen samt skapa ett bättre underlag för utvecklingssamtal, rekryteringar och utbildnings-satsningar.

För att kunna arbeta strukturerat med materialet från kartläggningen, deltog Stockholmshem under 2009 i utvecklingen av kompetensutvecklings-verktyget Fastikompetens. Vidareutveckling av verktyget skedde under 2010 och material från genomförda kartläggningar lades in. Att dokumentera resultatet av kartläggningen i systemet ger företagets chefer verktyg att förbättra de årliga utvecklingssamtalen och skapar förutsättningar för förbättrade individuella utvecklingsplaner. Systemet är utformat för att ge chefer och företagsledning möjlighet att överblicka de kompetenser som finns i organisationen. Medarbetarna kan också själva ta del av befattnings-

beskrivningar, söka branschutbildningar och uppdatera sina CV:n. Systemet skapar förutsättningar för individen att ta ett ökat ansvar för den egna kompetensutvecklingen.

Chefsutveckling

Sedan 2008 deltar Stockholmshems enhetschefer i ett internt mellan-chefsnätverk. Under 2010 fokuserade nätverket på det kommunikativa ledarskapet och nätverksträffarna behandlade teman som coachande samtal, konflikthantering och feedback. Syftet är att stärka chefernas förmåga att kommunicera med sina medarbetare och öppna upp för mer dialog och erfarenhetsutbyte med andra chefer i företaget.

Arbetsmiljö

Stora satsningar har under året gjorts inom arbetsmiljöområdet. Under hösten anordnades en

omfattande halvdagsutbildning för organisationens servicepersonal och förvaltare med syfte att tydliggöra roller, arbetsfördelning och ansvarsområden vid en skadeplats. Åttiosex personer deltog i utbildningen som leddes av FOI, Forsvarets Forskningsinstitut.

All personal genomgick en halvdagsutbildning inom brandsäkerhet. Brandutbildningen innefattade en teoretisk och en praktisk del där medarbetarna själva fick öva på att släcka bränder. En översyn har även gjorts av företagets brandsäkerhet. Delar av organisationens medarbetare deltog i en förstahjälpenutbildning.

Inom arbetsmiljöområdet bedrivs kontinuerligt ett systematiskt arbetsmiljöarbete i IDEA, ett webbaserat system för arbetsmiljöledning och uppföljning av aktuell lagstiftning inom området. Nyanställda chefer fick under året utbildning i systemet. ■

BEMANNING

Rekrytering

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 294 (288) personer. Av dessa är 10 (10) anställda på Störningsjouren – gemensam för Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Antalet nyanställningar var under året 34 (20) varav 10 var längre vikariat eller allmänna visstidsanställningar. Förutom ersättningsrekryteringar tillsattes ett antal nyckelpositioner inom företaget. Detta innebär kortvarigt en ökad bemanning och är en strategisk åtgärd för att säkra kompetensöverföring och framtida behov vid pensionsavgångar.

Medarbetare

Personalomsättningen, det vill säga antalet personer som slutat i förhållande till antalet anställda vid årets slut, uppgick till 4,8 (7,3) procent. Under 2010 avslutade 14 (21) personer sin anställning. Av dessa avgick 6 medarbetare med särskild avtalspension.

Medarbetarna hade vid årets utgång en medelålder på 49 (48) år. Andelen med längre anställningstid än tio år var 58 (61) procent. Detta

bidrar till stabilitet i organisationen men innebär också behov av en successiv förnyring samt ett aktivt arbete med kompetensöverföring. Medelåldern uppgick till 46 (45) år för kvinnor och 50 (49) år för män.

Framtida försörjning

Stockholms hem erbjöd under året sommarjobb till åttio unga mellan 15 och 19 år. Över 700 sökte. Satsningen är en del av stadens ambition att erbjuda ungdomar sommarjobb. Jobben ger en bra introduktion till arbetslivet samtidigt som Stockholms hem har möjlighet att visa upp fastighetsbranschen. Det ger också möjlighet att avsätta extra resurser till skötseln av utemiljöerna. En enkät visade att nästan alla hade trivts mycket bra och flera uppgav att de fått ett ökat intresse för branschen.

Under året tog Stockholms hem emot åtta praktikanter från Jobbtorg Stockholm, stadens gemensamma ingång till olika resurser för arbetsmarknadsinsatser. Praktikanterna har arbetat inom olika delar av organisationen med bland annat kundtjänst, fastighetservice och parkarbete. Fem stycken kom från Jobbtorgs arbetspraktikflytt, en från språkstöd för nyanlända och



Under året nyrekryterades bland andra förvaltarna Jenny och Niklas, som arbetar på distrikt Innerstad.

FOTO: JANIS LUKAS

två från ungdomsverksamheten. Samarbetet med Jobbtorg fortsätter under 2011. Förutom praktikanter från Jobbtorg tog Stockholms hem under året emot elever från gymnasieskolor och KY-utbildningar inom branschen. ■

ANTAL ANSTÄLLDA 2010-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	99	120	219
Fastighetsarbetare	1	74	75
Totalt	100	194	294

HÄLSOARBETE

Friskvård

För att vara en attraktiv arbetsgivare och hålla frisknärvaron fortsatt hög erbjuds alla medarbetare ett brett utbud av aktiviteter inom hälso- och friskvårdsområdet. Alla medarbetare har tillgång till gym i anslutning till arbetsplatsen. Vid huvudkontoret finns en träningsall där yoga, gym och innebandy anordnades under året. Alla medarbetare erbjuds massage i förebyggande syfte till subventionerat pris.

Anställda på Stockholms hem är också medlemmar i företagets idrottsförening som erbjuder flera idrottsaktiviteter, till exempel bordtennis, skidåkning och golf. Medlemskapet ger dessutom ra-

batt hos Stockholms stads simhallar med bland annat gym och gruppträningsaktiviteter.

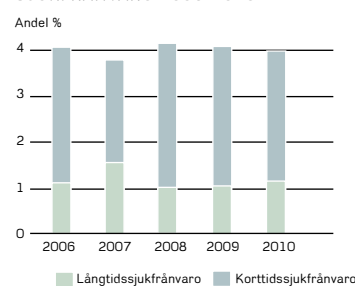
Den 1 maj 2010 infördes rökfri arbetstid. I samband med införandet erbjuds medarbetarna stöd i form av "sluta röka-kurs" och gratis nikotinläkemedel. För att skapa förutsättningar för medarbetare som vill förändra sin kosthållning och gå ner i vikt gavs under året möjlighet att delta i en kostnadsfri Viktvaktarkurs. Under 2010 fick företagets medarbetare också möjlighet att svara på en enkät om vilka hälsoaktiviteter de skulle vara intresserade att delta i. Cirka hundra personer besvarade enkäten och resultatet ligger till grund för hälsofrämjande satsningar under 2011.

Sjukfrånvaro

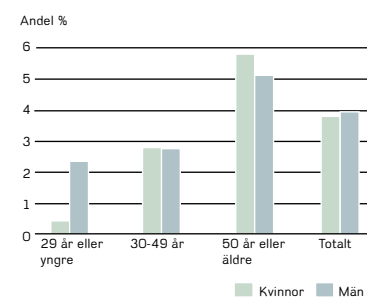
Den totala sjukfrånvaron minskade för andra året i rad och uppgick under 2010 till 4,0 (4,1) procent. Långtidssjukfrånvaron, det vill säga där den sammanhängande sjukfrånvaron motsvarar 60 dagar eller mer, ökade något till 1,2 (1,1) procent. Korttidssjukfrånvaron minskade däremot till 2,8 (3,0) procent.

Stockholms hem samarbetar med Previa företagshälsovård som har uppdraget att stödja företagets chefer i rehabiliteringsärenden. Samtliga anställda på Stockholms hem omfattas även av en sjukvårdsförsäkring i syfte att nå en snabbare återgång till arbete. ■

SJUKFRÅNVARO 2006-2010



SJUKFRÅNVARO 2010 - FÖRDELAD PÅ KÖN OCH ÅLDERSGRUPP



LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Ingela Lindh
VD

Arkitektlinjen, KTH. Född 1959. Anställd 2009.

Tidigare erfarenhet: Arkitekt, Enhetschef Stadsledningskontoret, Stadsbyggnadsdirektör Stadsbyggnadskontoret.



Svante Larsson
Ekonomichef

Civilekonom. Född 1960. Anställd 2000.

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



Mikael Källqvist
Förvaltningschef

Byggnadsarbetare. Född 1963. Anställd 1987.

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



Mikael de Faire
Vice VD/Marknadschef

Jur kand. Född 1963. Anställd 1999.

Tidigare erfarenhet: Hyresjurist Familjebostäder. Chef för hyresdebitering, inkasso och störningsombudsman, do.

FOTO: JANIS LUKAS



Olle Torefeldt
Informationschef

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

Tidigare erfarenhet: Tidningen Folket, SvD, Informator Läkarmissionen, Marknadsansvarig svenska Amnesty.



Stellan Blomberg
Byggchef

Civilingenjör. Född 1954. Anställd 2003.

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



Anna-Lena Alexanderson
Personalchef

Fil kand PA. Född 1955. Anställd 1991.

Tidigare erfarenhet: Personalhandläggare Materialförsörjningsorganisationen Stockholms stad, Vin & Sprit AB och Stockholmshem.



Bengt Kylerud
IT-chef

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

Tidigare erfarenhet: Lokalsamordnare Stockholms stad, Chef barnstugeenheten Stockholmshem.

VÄRDEGRUND

Engagemang

För att attrahera nya medarbetare och behålla kompetens inom företaget krävs förutsättningar för en god arbetsmiljö, ett jämställt och öppet arbetsklimat och utvecklande arbetsuppgifter. Stockholmshems medarbetare upplever enligt medarbetarenkäten, som genomfördes senast 2009 ett mycket gott arbetsklimat. Medarbetare som trivs på sin arbetsplats, ges eget ansvar och får möjlighet att växa i sina roller är en förutsättning för fortsatt goda resultat. Medarbetarnas trivsel och engagemang är också viktigt för verksamhetens utveckling och fortsatt goda hyresgästrelationer.

Etik

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

Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem har som mål att aktivt åstadkomma en jämnare könsfördelning och ökad mångfald.

Vid rekryteringar beaktas kön- och mångfaldsaspekten vid lika eller likartade meriter och i platsannonser betonas att mångfald eftersträvas.

Andelen kvinnor fortsatte att öka under 2010. Av företagets 294 medarbetare är 34 (33) procent kvinnor och 66 (67) procent män. Traditionellt 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 24 personer som tillsvidareanställdes under 2010 var 12 kvinnor och 12 män. I den årliga lönekartläggningen framkom heller

inga osakliga löneskillnader mellan könen. Andelen kvinnliga chefer 2010 var 23 procent.

Vid rekrytering av sommarungdomar och mottagande av praktikanter från Jobbtorg Stockholm, samt gymnasie- och högskolor gjordes under året särskilda insatser för att ta emot personer med utländsk bakgrund. ■

KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLDA

Antal	2006	2007	2008	2009	2010
Kvinnor	92	95	92	94	100
Män	228	224	205	194	194
Totalt	320	319	297	288	294

Ägarens roll

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 fram till och med den 31 december 2010 gällde 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 förvaltningsuppgifter åt Stockholms stad.

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 2010 innebar 3,76 procent eller 2,369 miljoner kronor. Enligt lagen ska också företagens vinst återinvesteras i den egna verksamhe-

ten. Avkastningskravet fastställs årligen av ägaren Stockholms stad och var 0 kronor efter finansnetto under året.

Ekonomisk styrning

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.

Styrande ägardirektiv och policy

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholmshems verksamhet.

Ny lag om kommunala bostadsaktiebolag

Från och med den 1 januari 2011 införs ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Samtidigt införs nya regler för hyressättningen. Syftet med förändringarna är främst att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar för att möjliggöra en bättre fungerande bostadshyresmarknad. Man vill också skapa ett större intresse för att investera i och förvalta hyresrätter för att på sikt få ett förbättrat utbud av hyresrätter. Syftet är också att bringa den svenska lagstiftningen på området i överensstämmelse med EU-rättens konkurrensregler och då icke minst statsstödsreglerna.

Den nya lagen omfattar bostadsföretag som drivs som aktiebolag i allmännyttigt syfte. De tidigare kraven på att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte med utgångspunkt från en långsiktig självkostnadsprincip upphör. Istället ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer, att jämföras med kommunallagens krav på andra kommunala bolag som ska bedrivas på affärsmässiga grunder. Begreppet Affärsmässiga principer torde innebära att bolagen ska agera likadant som långsiktiga privata fastighetsbolag. Dock åläggs de kommunala fastighetsbolagen bland annat ett större samhällsansvar, vilket innebär högre kostnader för till exempel underhåll. Tolkningen av den nya lagen är



FOTO: JANIS LUKAS

omstridd och hur den kommer att påverka Stockholmshems verksamhet och ekonomi blir upp till hyresmarknadens parter att avgöra.

Den nya lagstiftningen innebär också att den tidigare utdelningsbegränsningen, med vissa övergångsregler, ersätts med en begränsning av värdeöverföringar. Detta innebär att maximalt hälften av fjolårsvinsten får delas ut till ägaren. Därutöver får värdeöverföringar göras till andra allmännyttiga bostadsbolag, till bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning samt åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer där kommunen har ett särskilt ansvar.

Allmännyttans tidigare hyresnormerande roll ersätts av kollektivt förhandlade hyror för både privata och allmännyttiga hyresrätter och dessa tillsammans ska vara normerande vid prövning av en hyras skälighet. En skyddsregel införs som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i de fall hyran varit för låg i förhållandet till bruksvärdet. För Stockholmshems del kommer den så kallade Stockholmmodellen för hyressättning att spela en stor roll för framtida hyresuttag. Stockholmmodellen var vid årsskiftet 2010/2011 inte färdigförhandlad och dess påverkan på bolaget därför inte klar.

DIREKTIV OCH UPPFÖLJNING

Ägardirektiv för 2010

Stockholm växer och vill växa. Därför ska hela Stockholm vara attraktivt för alla. Här spelar Stockholms tre kommunala bostadsbolag en viktig roll och har ett gemensamt uppdrag. En prioriterad uppgift är att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Stadens bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Energieffektiviseringar och miljöprofil på miljonprogram är centralt. Det är angeläget att bolagen tillämpar erfarenheterna från byggkostnadsprojekt som tidigare genomförts. Ytterligare pilotprojekt som syftar till att sänka nyproduktionskostnaden ska startas under 2010.

Stadens bostadsbolag har även en central roll i stadens program för att stärka den ekonomiska utvecklingen och Stockholms arbetsmarknad genom "Stimulans för Stockholm". Genom tidigareläggningar av planerade upprustningar av bostäder, främst i ytterstaden, kommer 8 miljarder kronor att satsas under fem år, vilket även bidrar till en bättre boendemiljö och lägre energianvändning. Därutöver kommer bolagen att vara aktivare i att bygga nya bostäder.

Bostadsbolagen ska fortsätta ge möjlighet till och stödja sina hyresgäster i ytterstaden som vill friköpa sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Detta är av stor vikt i ytterstaden där extra insatser ska göras för att bistå de boende i denna friköpsprocess.

Bostadsbolagen ska vara lyhörda för deras hyresgästers önskemål. Regelbundna kundundersökningar ska genomföras. Valfrihet ska präglade boendet i hyresrätt såväl gällande tillval som vid nyproduktion. Exempelvis har ungdomar, barnfamiljer eller det äldre paret med utflugna barn alla olika önskemål och behov, som ska vara möjliga att tillgodose i högre grad än idag.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende. Bolagen ska fortsätta arbetet med en avhysningsakut och tillsammans med stadsdelsnämnderna, socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden och landstinget delta i bildandet av en arbetsgrupp för att ta fram ett förslag på arbetsmetoder för att minska antalet avhysningar. Särskilt viktigt är det att gemensamt med övriga samverkanspartner se till att inga barnfamiljer ställs helt utan boende.

Mål och uppgifter för 2010

Stockholmshems 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.

Stockholmshem ska

- bidra till nyproduktion av 15 000 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 hyresgästerna.
- bistå Stiftelsen Hotellhem, SHIS, 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

Ytterligare detaljerade ägardirektiv och utfall finns i faktarutan längst ned på denna sida.

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 chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad (se detaljer i not 7 sidan 67). 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 2010 var

- byte av telefonisystem till Stockholms stads (Centrex).
- hantering av otillåten andrahandsuthyrning (hyresgästs otillåtna uthyrning).
- att som aktiva fastighetsförvaltare genomföra fastighetsförvärv, försäljningar och tillskapa projekt för nyproduktion av bostäder.
- efterlevnad av Lagen om offentlig upphandling (LOU).
- uppföljning av särskilda satsningar i utvalda ytterstadsområden.

Granskningen visade att givna uppdrag var utförda samt att rutiner och administrativa kontroller var tillfredställande. ■

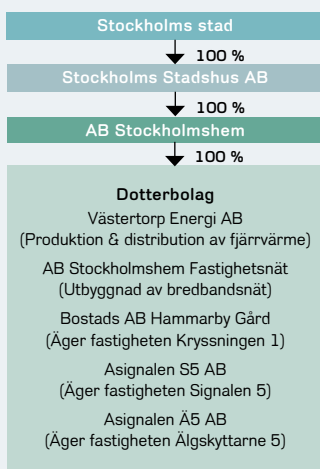
Ägardirektiv 2010

- Resultat efter finansnetto om 0 kronor.
- Påbörja nyproduktion av 705 lägenheter.
- Möjliggöra för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- Bistå Stiftelsen Hotellhem, SHIS, i dess verksamhet.
- Minska administrativa och indirekta produktionskostnader med 7 procent.
- Samtliga bilar i fordonsparken ska vara miljöbilar.
- Trygghetsindex bland hyresgästerna ska uppgå till 76 procent.

Utfall 2010

- Resultat efter finansnetto om -69 mnkr.
- Under året påbörjades 480 lägenheter.
- 1 799 lägenheter ombildades till bostadsrätter och tillträdde under 2010. Vid årsskiftet 2010/2011 fanns 861 intresseanmälda lägenheter för ombildning. 105 återstod att behandla.
- Åtgärder i enlighet med lokala handlingsplaner har genomförts i sex ytterstadsdelar.
- Förvärv av kvarteret Krosskvarnen 1 med 22 lägenheter. Avtal med Stiftelsen Hotellhem, SHIS, angående evakuering av kvarteret Grimman och nyproduktion av cirka 245 lägenheter i kvarteret Bjällerkransen. Förhandlingar om förvärv av och nybyggnad i kvarteret Kvarnvingen 2 för cirka 50 lägenheter.
- Administrativa och indirekta produktionskostnader minskade med 7,76 procent.
- Andelen miljöbilar var vid årets slut 100 procent.
- Trygghetsindex uppgick till 75 procent.

Styrande organ



Stockholmshems dotterbolag Västertorp Energi AB, AB Stockholmshem Fastighetsnät och Bostads AB Hammarby Gärd ändrade under året sina bolagsordningar. Därmed använder sig Stockholmshems samtliga dotterbolag av stadens standardbolagsordning, vilket bland annat innebär att samtliga förtroendevalda i bolagen utses av kommunfullmäktige. Styrelserna besätts regelmässigt av några av moderbolagets tjänstemän.

Stockholms kommunfullmäktige fastställer bolagsordning och ändamålen med bolagets verksamhet. I enlighet med kommunallagen utser även kommunfullmäktige styrelseledamöter och lekmannarevisorer samt 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 Stockholmshem Stadshus AB är stadens högste tjänsteman, stadsdirektören, och ordförande är stadens finansborgarråd.

Årsstämman är formellt Stockholmshems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholmshem 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 Stockholmshem Stadshus AB.

Ägardirektiv för 2011 – 2013

Utöver ägardirektiven för 2010 kommer ytterligare direktiv för perioden 2011-2013. Bolaget får i uppdrag att ta fram ett program för genomförandet av förnyelse i söderort. Lärdomar ska dras från arbetet med Järvalyftet, samtidigt som varje förändringsarbete ska utgå från varje stadsdels specifika styrkor och bygga vidare på dessa samt åtgärda de lokala problem som finns. I vissa stadsdelar måste exempelvis tryggheten prioriteras och i andra kan koppling till närliggande centra vara viktigare.

Stockholmshem ska även

- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort.
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940-1960-talet.
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service.

Stockholmshem	2011	2012	2013
Resultat exkl finansnetto, mnkr	0	0	0
Avkastning totalt kapital, %	1,3	1,6	1,8
Investeringar, mnkr	1 816	1 796	1 687

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 har rätt att utse 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 av sagt 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 Stockholmshem Stadshus AB. Sammanträdesarvoden och dagarvoden följer stadens regler för kommunala förtroendeuppdrag och är kopplade till prisbasbeloppet och räknas upp i takt med detta. För 2010 var årsarvodet för ordföranden 66 300 kronor, vice ordföranden 53 000 kronor, ledamöterna 26 500 kronor och suppleanterna 19 700 kronor. Därtill kommer sammanträdesarvoden med 490 kronor och dagarvoden med 550 kronor, respektive 940 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.

Revisorer 2010

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. ■

STYRELSEARBETET 2010

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 2010 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden. Dominerande och återkommande frågor under året har varit försäljning av fastigheter till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar, nyproduktion och anskaffning av projekt för nyproduktion av bostäder.

Mars: Årsredovisning 2009, uppföljning av internkontrollplan 2009, utseende av ombud till bolagsstämmorna i Stockholmshems dotterbolag, avtal med Stiftelsen Hotellhem angående kv. Grimman och Bjällerkransen.



Januari: Affärsplan, finansrapport, överenskommelse om 2010 års hyror, gemensamma regler för godkännande av hyresgäst, Miljöprofilområden – miljöstadsdelar i världsklass.

April: Budget för 2011 och inriktning för 2012 och 2013, översyn av arbetsordning med mera för Stockholmshems styrelse, införande av nytt verksamhetssystem (Fasad), rapport angående den nya hyreslagstiftningens påverkan på Stockholmshem.

Ledamöter 2010



**Ordförande
Björn Ljung (FP)**

Född 1962.
Ledamot i Stockholmshems styrelse 1999-2000, 2007-.
Företagare. Ledamot kommunfullm., ledamot servicenämnden, ers. Svenska kommunförbundets kongress.



**Vice ordförande
Leif Rönngrén (S)**

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



**Ledamot
Fredrik Lundin Leinder (FP)**

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



**Ledamot
Birgitta Dickson (M)**

Född 1959.
I styrelsen sedan 2007.
VD Kintore kompetens. Ordförande stadsdelsnämnden Hässelby-Vällingby, 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. Företagare. Ledamot kommunfullm., ledamot idrottsnämnden, repr. förbundsfullm. StorStockholms brandförsvaret, ers. Kommunförbundet Stockholms län.



**Ledamot
Rickard Nygren (MP)**

Född 1970.
I styrelsen sedan 2007.
Arkitekt SAR/MSA, ÄVL arkitekter. Ledamot Stadshusdelegerade, 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.
Bygglärdare, byggavdelningen.

Suppleanter 2010



Carl Cederschiöld (M)

Född 1945.
I styrelsen sedan 2008.
Civilekonom. Fd finansborgarråd.



Zaida Catalán (MP)

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



Hasan Dölek (S)

Född 1975.
I styrelsen sedan 2007.
Projektledare. 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.
Planeringschef 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.

Styrelsen 2010

Den sittande styrelsen har valts av Stockholms kommunfullmäktige fram till 31 mars 2011. Inga förändringar av styrelsens sammansättning har skett under året.

Juni: Tertialrapport och finansrapport, begäran om ändring av bolagsordningar med mera för vissa dotterbolag, förvärv av Krosskvarnen 1.

Oktober: Delårs- och finansrapport, information angående arbetet med nytt hyressättningsystem – Stockholmsmodellen.

MAJ

JUNI

JULI

AUGUSTI

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

Augusti: Finansrapport, Införande av rökfri arbetstid, Policy om skyddade personuppgifter, Söderortsvisionen 2030 och Grön IT-strategi för Stockholms stad.

December: Finanspolicy och koncernkontrollimit för 2011, Affärsplan och budget för 2011, läget i hyresförhandlingarna, kompletterande ägardirektiv angående Nationella minoritetspråk – åtgärdsplan för Stockholms stad.

Långsiktig plan för underhåll och fortsatt stabil bostadsmarknad

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 exponering 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

Stockholms bostadsmarknad utvecklades starkt under 2010 och priserna på bostadsrätter ökade med i genomsnitt 8 procent. Nettoinflyttningen var knappt 11 000, en minskning från 2009, under året och hyresmarknaden var stabil även under 2010. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt ökade något till 6,0 (5,5) år.

Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Bostadsförmedlingen ökade ytterligare med 15 (12) procent och uppgick vid årets utgång till drygt 330 000 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 fortsätter att vara stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Stockholms hems bestånd förblir låg.



NYPRODUKTION

Bostadsbyggandet ökade dramatiskt under 2010 jämfört med föregående års låga nivå. Antalet påbörjade bostäder uppgick till nära 5 000, vilket nästan är fördubbling jämfört med 2009.

Även Stockholms hem ökade nyproduktionen från föregående år till 480 (414) byggstartade lägenheter, men nådde inte det utökade målet på 705 lägenheter. Den ökade bostadsproduktionen innebar återigen ökad konkurrens om byggarbetskraften och ökande produktionskostnader i Stockholm. Även stadens satsning på att tidigarelägga omfattande ombyggnads- och upprustningsprojekt inom "Stimulans för Stockholm" bidrar till att kostnaderna ökar inom vissa områden, framförallt när det gäller mark- och fasadentreprenader. Detta gör att risken för fortsatt stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyror bedöms som hög.



HYRESUTVECKLING

Hyresförhandlingarna inför 2011 var ännu inte slutförda vid årsskiftet, vilket innebär att hyresutvecklingen inte kan anges för det kommande året.

I juni 2010 fattade riksdagen beslut om en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolagen ska enligt lagen driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Samtidigt ändras hyreslagstiftningen så att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas.

I Stockholm pågår också ett lokalt arbete inom Hyreskommittén i Stockholm där Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Stockholms hem, Svenska Bostäder och Familjebostäder gemensamt utarbetar ett förslag till ny hyressättning kallad Stockholmsmodellen. Modellen väger samman olika lägenhets-, områdes- och lägesfaktors betydelse i Stockholm. Under året fortsatte arbetet med att göra simuleringar av modellens effekter.

Otydliga förutsättningar för hyressättningen är en risk, inte minst vid större upprustningar och nyproduktion. Den nya lagens krav på att bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer innebär dock en tydlig markering att allmännyttan måste få möjlighet att sätta hyresnivåer som ger en normal avkastning. Ett nytt hyressättningsystem kan också 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

Bostadshyror svarar för 89 (87) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyror är generellt mer konjunkturberoende, men utgör endast 8 (9) procent av Stockholms hems hyresintäkter. Stockholms hems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,1 (0,1) procent av de totala intäkterna.

Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick under 2010 till 424 (410), vilket motsvarar 1,6 (1,5) procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa resulterade 32 (35) i avhysningar till följd av bristande betalning, vilket motsvarar ca 0,1 procent.

Under 2010 minskade lokalhyresintäkterna till 154 (167) mnkr till följd av minskad uthyrningsbar yta efter försäljningar av fastigheter för ombildning till bostadsrätter. Vakansgraden i lokalbeståndet minskade till 3,9 (4,6) procent. Även omsättningen av hyresgäster påverkar lönsamheten. Den totala omsättningen av bostadshyresgäster sjönk markant till 8,8 (11,7) procent samt till 7,9 (8,6) procent exklusive interna omflyttningar. En bidragande orsak till den minskade omsättningen är ett ökat behov av evakueringslägenheter vid upprustning och ombyggnad.

Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder och minskande vakanser för lokaler, vilket ger en låg risk inför 2011.



INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Under 2010 fortsatte den tidigare lagda och utökade satsningen på upprustningsåtgärder inom "Stimulans för Stockholm". Stockholms hem fick i uppdrag i samband med finanskrisen 2008/2009 att satsa i genomsnitt 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.



SKADEFÖRVALTNING

Stockholms hem har en krisledningsorganisation, beredskapsplan och

fastlagda rutiner för att ha hög beredskap vid katastrofer och andra skador. En risk- och sårbarhetsanalys gjordes under året som kartlade allvarliga skaderisker för verksamheten.

En revidering av beredskapsplanen gjordes under 2010 med utgångspunkt från erfarenheterna av den krisövning som genomfördes under 2009. Revideringen bestod bland annat i tydligare handlingsplaner och checklistor för olika utpekade funktioner på Stockholms-hem. I och med detta förebyggande arbete bedöms risken för att ha otillräcklig beredskap vid omfattande allvarliga händelser ligga på risknivån låg till mellan.



IT-SÄKERHET

Stockholmshems IT-säkerhetspolicy och säkerhetsregler lägger grunden för hög data- och kommunikations-säkerhet. 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 2010 genomlystes övergången till Stockholms stads telefonsystem Centrex. Granskningen visade att rutiner och administrativa kontroller var tillfredställande. Totalt klassas risknivån för den samlade IT-säkerheten som låg till mellan.



MILJÖRISKER

Stockholmshems 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 miljörisker 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

Lånevolymen minskade under året till 3 170 (4 006) mnkr, främst beroende på stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar. Den höga soliditeten medför att Stockholmshem har mycket god förmåga att finansiera sina investeringar.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen var oförändrad under 2010 jämfört med 2009. Den prognostiserade investeringsvolymen för 2011 bedöms till cirka 1 600 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.

Detta medför att ränterisken kan anses begränsad, men ändå ge möjlighet att ta tillvara de fördelar som finns med en relativt kortfristig låneportfölj. Som en följd av den starka svenska konjunkturen bedöms räntenivån stiga under 2011. Såväl Riksbanken som Konjunkturinstitutet förutspår höjda räntor. Bolagets ambitiösa investeringsplan i kombination med höjda räntenivåer resulterar i ökade räntekostnader under 2011 jämfört med 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 28,0 procent till 26,3 procent under 2009 och skattesatsen bibehålls även 2011. Arbetsgivaravgiften uppgår till 31,42 procent och är oförändrad jämfört med 2010. Tomträttsavgälderna har sänkts tillfälligt för nyupplåtelser 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 halv skatt kvarstår. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Under 2011 indexhöjs fastighetsavgiften till 1 302 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. Möjligheterna att besluta om för företaget kostsamma effekter är stora. För 2011 är fastighetsskattekostnaden budgeterad till 49 mnkr.

Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 42 (51) procent av driftkostnaderna under 2010. 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 2011. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen

och totalt sett bedöms kostnadsutvecklingen ligga på risknivån mellan till hög.



BESTÄNDSFÖRÄNDRINGAR

Totalt uppgår nettominskningen av beståndet genom bostadsrättsomvandling och beståndsförsäljningar under den senaste mandatperioden 2007-2010 till närmare 6 600 lägenheter eller 20 procent.

Vid årsskiftet 2010/2011 var intresseanmälningar för drygt 966 (4 205) lägenheter aktuella, varav 105 återstod att behandla. Ombildningstakten förväntas dock sjunka ytterligare framöver då erbjudandet till hyresgästerna om fortsatt utbildning begränsats till vissa stadsdelar i ytterstaden.

Risken att ett minskat bestånd 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.

AKKUMULERAD RESULTATPÅVERKAN FÖR ÅREN 2011-2013, MNKR

Förändring av	2011	2012	2013	
Hyresnivå, bostäder	1%	15,6	31,2	46,8
Hyresnivå, lokaler	1%	1,5	3,0	4,5
Vakansgrad bostäder	1%-enhet	15,6	31,2	46,8
Vakansgrad lokaler	1%-enhet	1,5	3,0	4,5
Driftkostnader	1%	8,0	16,0	24,0
Underhållskostnader	1%	5,0	10,0	15,0
Räntenivå, räntor	1%-enhet	38	76	114

Fortsatt hög investeringsnivå

Fastighetsbestånd

Nyproduktionen och upprustningstakten kommer att vara fortsatt hög under det kommande året. Försäljningarna av fastigheter till bostadsrättsföreningar minskar då erbjudandet till hyresgästerna att ombilda begränsas till delar av ytterstaden.

Det aktiva arbetet för fler markanvisningar och ytterligare förvärv av projektfastigheter fortgår även under 2011 för att förstärka projektportföljen. Även kompletteringsköp av befintliga bostadsfastigheter i stadsdelar där Stockholms hem har ett lågt innehav är aktuella under nästa år, även om bedömningen är att antalet objekt ute på marknaden kommer att vara fortsatt lågt. Den nu återhämtade bostadsrättsmarknaden innebär att försäljning till bostadsrättsföreningar fortsatt är ett attraktivt alternativ för privata hyresvärdar med fastigheter i centrala lägen.

Den nya lagen som reglerar allmännyttiga bostadsföretags verksamhet från 1 januari 2011 innebär några principiella förändringar. Bland annat så innebär lagen att allmännyttiga bostadsföretag ska verka enligt affärsmässiga principer och leverera en marknadsmässig avkastning, åtminstone på lång sikt. Allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas och nya regler för värdeöverföringar införs. Tolkningen av den nya lagens innebörd var redan innan den infördes omstridd och hur den kommer att påverka Stockholms hems verksamhet och ekonomi blir upp till hyresmarknadens parter att avgöra.

Stockholms hems bestånd kommer att minska något ytterligare under 2011 genom fortsatta ombildningar till bostadsrätter. Interessean-

mälningar från tio föreningar med totalt nästan 1 000 lägenheter var aktuella vid årsskiftet. Av dessa hade fem föreningar med totalt drygt 600 lägenheter tecknat kontrakt och kommer att tillträda om finansiering ordnas och inga andra hinder föreligger.

Tillskottet av nyproduktion som färdigställs under året kommer att uppgå till 422 lägenheter. Målet för antalet byggstartade lägenheter blir för den kommande mandatperiodens fyra år totalt 2 000 eller 500 per år. Inför nästa år finns planer för cirka 830 byggstartade lägenheter.

Den totala investeringsnivån för nyproduktion och större upprustningar 2011 uppskattas till 1 600 (1 750) miljoner kronor.

Hyresintäkter

Även det kommande året förväntas efterfrågan på både äldre och nyproducerade hyreslägenheter vara fortsatt hög. Hyresförhandlingarna inför 2011 var ännu inte slutförda vid årsskiftet, vilket innebär att prognosen blir ungefärlig i fråga om det kommande årets hyresintäkter.

För 2011 budgeteras cirka 35 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter för under 2011 färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalyresintäkterna beräknas minska som en följd av försäljningar av fastigheter. Hyresintäkterna minskar på grund av de försäljningar som genomförts under 2010. Årshyrorna för fastigheter sålda under 2010 uppgick till 166 miljoner kronor.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 515 miljoner kronor. De omfattande underhållsinsatserna är en del stadens åtgärds paket ”Stimulans för

Stockholm”, som för Stockholms hems del innebär att underhållet ökas med 400 miljoner 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 uppgår som en följd av stimulanspaketet till cirka 1 200 lägenheter per år. Andra exempel på åtgärder är fortsatt utbyte av värmekulvertar, åtgärder för värmeåtervinning, isolering av vindar, utbyte av ventilation samt tidigare lagda investeringar i trygghetsåtgärder.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 142 miljoner kronor, 9 miljoner kronor högre än utfallet för 2010. Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en något högre snittränta jämfört med 2010.

Resultat

Ägarens resultatkrav för 2011 uppgår till cirka 200 miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar. Efter satsningar inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” bedöms resultatet för 2011 uppgå till 0 miljoner kronor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (MNKR)

	Prognos 2011	Utfall 2010 exkl reavinster
Hyresintäkter	1 806	1 748
Övriga förvaltningsintäkter	59	66
Nettoomsättning	1 865	1 814
Drift	- 799	- 871
Underhåll	- 515	- 492
Markavgifter	- 9	- 10
Fastighetsskatt	- 49	- 47
Summa fastighetskostnader	- 1 372	- 1 420
Driftnetto	493	394
Avskrivningar	- 267	- 244
Bruttoresultat	226	150
Centrala administrationskostnader	- 86	- 97
Rörelseresultat	140	53
Finansnetto	- 140	- 122
Resultat efter finansnetto	0	- 69



FOTO: JANIS LUKAS

Nyproduktion i kvarteret Sjövik, Årstadal.

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM AVGER HÄRMED REDOVISNING FÖR BOLAGETS VERKSAMHET 2010 – BOLAGETS 73:E VERKSAMHETSÅR.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag, vilka bedriver fastighetsförvaltning, distribution av fjärrvärme samt investerar i fibernät i AB Stockholmshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbands-tjänster. Fastighetsförvaltningen står för 97 procent av bolagets omsättning. Enligt givna ägardirektiv har bolaget i uppgift att under perioden 2010-2012:

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder.
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service.
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.
- rationalisera och effektivisera verksamheten.
- för 2010 nå ett resultat efter finansnetto om 0 mnkr exklusive realisationsvinster.

- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen.
- delta i stadens stimulanspaket ”Stimulans för Stockholm” och under året satsa 400 mnkr extra i underhåll och investeringar.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 1 607 (2 136) mnkr och balansomslutningen till 12 712 (12 379) mnkr. Då dotterbolagens påverkan på den totala verksamheten är marginell så sker huvuddelen av redogörelsen som redovisning av koncernens verksamhet. Vid väsentliga skillnader mellan koncern och moderbolag görs en särskild notering. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2009.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 383 (410) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 872 000 (1 993 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 510 (26 995).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier minskade till 1 460 (1 524) mnkr, varav 736 (381) avsåg nybyggnad, 604 (520) ombyggnad, 84 (141) inventarier och 36 (482) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 199 (291) nya bostadslägenheter i bland annat Räcksta, Aspudden och Liljeholmen.

Ombyggnad av 30-40-talsbeståndet, de så kallade smälhusen, fortsatte. Även upprustning av 50-talshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, köks- och badrumsrenovering. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 1 433 (1 088) lägenheter under 2010.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 11 258 (11 063) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 27 308 (26 956) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholmshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt såldes under 2010 1 799 (2 158) lägenheter för 2 663 (2 661) mnkr. Realisationsvinster från dessa försäljningar uppgick till 1 656 mnkr.

Förvärv

I Rinkeby förvärvades en nyproducerad fastighet från JM AB. Fastigheten innehåller 27 bostadslägenheter och hela fastigheten hyrs ut till Stiftelsen hotellhem i Stockholm. Vidare förvärvades även en projektfastighet från JM i Årstadal. Förvärvet medför ett tillskott om ytterligare 45 lägenheter som beräknas vara färdigställda under 2011.

Marknad

Den svenska ekonomin som under 2009 präglades av finansiell oro och lågkonjunktur har under 2010 vänt och visar en god BNP-tillväxt. Befolkningsökningen i länet och Stockholms stad bidrog till en ökning av antalet personer i Bostadsförmedlingens kö. Bostadsmarknaden utvecklades starkt och antalet byggstartar ökade kraftigt.

Stockholmshem har inte upplevt någon minskning av efterfrågan på lägenheter. Lägenheterna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och någon ökning av obetalda hyror har inte noterats. Hyrorna höjdes enligt avtal med i genomsnitt 2,06 procent från och med april månad.

Lokalbeståndet består av närmare 3 100 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt knappt 200 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Efterfrågan på lokalerna var något ökande under året. Vakansgraden minskade till 3,9 (4,6) procent.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 1 587 (2 118) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 1 656 (2 171) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 123 (1 639) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 814 (1 908) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på genomförda försäljningar under 2009 och 2010.

Driftnettot uppgick till 394 (431) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 420 (1 477) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 3,5 (3,9) procent.

Underhållskostnaderna var fortsatt höga som en följd av ”Stimulans för Stockholm” och uppgick till 492 (600) mnkr. Av de totala underhållskostnaderna var 194 (257) mnkr hänförliga till stimulansåtgärderna.

Finans

Finansnettot förbättrades under året och uppgick till -122 (-161) mnkr. Räntekostnaderna minskade med 42 mnkr under året som en följd av stora amorteringar. De statliga räntesubventionerna uppgick till 6 (9) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 490 (7 374) mnkr. Soliditeten uppgick till 67,0 (59,5) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick



FOTO: JAVIS LUKAS

Nyproduktion på Räckstavägen i Räcksta.

den justerade soliditeten till 70,6 (67,2) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 3 192 (4 027) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 3,4 (3,4) procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 298 (307), varav 202 (206) män och 96 (101) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholms hem följa Stockholms

stads miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områden, som följer stadens programpunkter:

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

För att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling har Stockholms hem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001. Varje år görs revisioner av systemet och miljöarbetet.

Utsikter för 2011

Från och med 1 januari 2011 gäller en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolagen

ska enligt lagen driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Samtidigt ändras hyreslagstiftningen så att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas.

I början av februari har inte någon överenskommelse nåtts i de förhandlingar som förs med Hyresgästföreningen i Stockholm avseende bostads- hyrorna för 2011.

Kostnadsökningar av generell karaktär bedöms följa inflationen eller något därutöver vad gäller Faktorprisindex för byggnader.

Stockholms hem fortsätter med småhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. De budgeterade underhållskostnaderna för 2011 uppgår till 515 mnkr.

Enligt stadens stimulanspaket "Stimulans för Stockholm" har målet för nyproduktion satts till byggstart av 500 lägenheter för 2011. Dessutom ska extra insatser i

fastigheterna motsvarande cirka 400 mnkr årligen under en femårsperiod genomföras. 2011 är det tredje året för dessa extra satsningar.

Ägardirektiv att de boende får rätt att ombilda sina hyresbostäder till bostadsrätter gäller även under 2011, dock med förbehållet att möjligheterna är begränsade till att gälla huvudsakligen förorter i ytterstaden samt vissa närförorter.

Ägarens resultatkrav för 2011 uppgår till 0 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket motsvarar den budget som fastställts. ■

RESULTATRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2010	2009	2010	2009
Hyresintäkter		1 748	1 864	1 722	1 839
Övriga förvaltningsintäkter		66	44	63	44
NETTOOMSÄTTNING	1	1 814	1 908	1 785	1 883
Fastighetskostnader					
Drift	2	-871	-817	-863	-811
Underhåll	3	-492	-600	-491	-599
Markavgifter		-10	-12	-6	-9
Fastighetskatt		-47	-48	-47	-47
Summa fastighetskostnader		-1 420	-1 477	-1 407	-1 466
DRIFTNETTO		394	431	378	417
Av- och nedskrivningar	4	-244	-249	-226	-235
BRUTTORESULTAT		150	182	152	182
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-97	-86	-97	-85
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	1 656	2 183	1 656	2 183
RÖRELSERESULTAT	7	1 709	2 279	1 711	2 280
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	5	24	22
Räntebidrag		6	9	5	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-133	-175	-133	-175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 587	2 118	1 607	2 136
Bokslutsdispositioner	10			-490	-282
RESULTAT FÖRE SKATT		1 587	2 118	1 117	1 854
Skatt på årets resultat	11	-464	-479	-341	-406
ÅRETS RESULTAT		1 123	1 639	776	1 448

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGARNA

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2010 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,06 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april.

Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2011 till 1 004 (968) kronor per kvadratmeter.

Bostadshysesintäkterna uppgick till 1 561 (1 661) mnkr. Förändringen om 100 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt fastighetsinköp. Detta motsvarar tillkommande intäkter om 45 mnkr. Under året försålades ett flertal fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter uppgick till 145 mnkr.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 154 (167) mnkr, har minskat med 13 mnkr beroende på försäljningar.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturering av värme i samband med försäljning av fastigheter, vilka har ökat med 10 mnkr jämfört med föregående år. Även intäkter från bredbandsleveranser har ökat med ett belopp om 7 mnkr.

Mnkr	2010	Andel %	2009
Hyror bostäder	1 561	86	1 661
Hyror lokaler	154	8	167
Övriga hyror	33	2	36
Hysesintäkter	1 748	96	1 864
Övriga rörelseintäkter	66	4	44
Nettoomsättning	1 814	100	1 908

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 57 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 420 (1 477) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 871 (817) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade trots fastighetsförsäljningar. Detta beror i huvudsak på ökade kostnader för snöröjning och takskotning. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 36 procent av de totala driftkostnaderna. Trots försäljningar har kostnaderna för uppvärmning inte minskat på grund av att 2010 varit ett kallare år än normalår och 2009. Vintern var dessutom kall både i början och i slutet av 2010.

Mnkr	2010	Andel %	2009
Fastighetsskötsel och reparationer	145	17	144
Städning	37	4	41
Parkskötsel	68	8	42
Taxebundna kostnader	132	15	141
Uppvärmning	315	36	297
Teknisk och administrativ förvaltning	143	16	126
Övriga kostnader	31	4	26
Summa driftkostnader	871	100	817

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 492 (600) mnkr, varav 474 (576) mnkr fastighetsunderhåll och 18 (24) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhushus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2010 färdigställdes 114 (34) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 319 (1 054) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till "Stimulans för Stockholm" ingår med 194 mnkr. Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltningsområde, uppgick till 751 (725) kronor.

Kr/kvm	2010	2009
Värme	174	152
Övrig driftkostnad	306	266
Underhåll	271	307
Summa	751	725

Räknat på vägd bostads- och lokalyta

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 10 (12) mnkr. Minskningen berodde på sålda fastigheter.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 47 (48) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 277 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 394 (431) mnkr, vilket motsvarade 217 (220) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 3,5 (3,9) procent.

Av-, upp- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 244 (249) mnkr. Inga upp- eller nedskrivningar gjordes 2010.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 97 (86) mnkr, vilket motsvarar 54 (44) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 34 (33) mnkr personalkostnader för VD och VD:s stab samt för personal-, IT- och ekonomiavdelningarna. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

Resultat vid försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Resultatet hänförligt till realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 1 656 (2 171) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg huvudsakligen försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt.

Under perioden 2007-2009 överfördes bolagets skuld för pensionsåtaganden till Stockholms stads livförsäkringsbolag, S:t Erik Liv.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade med 42 mnkr från 175 mnkr 2009 till 133 mnkr 2010. Snitträntan på koncernkontot var oförändrad under året och uppgick till 3,4 (3,4) procent.

Skatter

Avskrivningar på byggnader och anläggningar görs med skattemässigt maximala belopp. Bolaget har inga skattemässiga underskottsavdrag att utnyttja i inkomstdeklarationen. Åtgärder som kan användas att minska skattebelastningen framöver är endast sedvanliga avsättningar till periodiseringsfond samt traditionella överavskrivningar på maskiner och inventarier.

BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	8 679	8 372	8 269	7 955
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 167	2 287	2 133	2 253
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	412	404	410	401
Inventarier	16	223	137	9	13
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 023	1 009	999	954
Summa materiella anläggningstillgångar		12 504	12 209	11 820	11 576
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	4	5	100	92
Andra långfristiga fordringar	19	3	5	154	43
Summa finansiella anläggningstillgångar		7	10	254	135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 511	12 219	12 074	11 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		6	6	6	6
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		13	13	12	13
Fordringar hos koncernföretag	20	11	10	496	512
Skattefordringar		110	-	109	-
Övriga fordringar		11	146	10	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4	7	5	7
Summa kortfristiga fordringar		149	176	632	661
Kassa och bank	22	-	1	-	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		155	183	638	668
SUMMA TILLGÅNGAR		12 666	12 402	12 712	12 379

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGARNA

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 460 (1 524) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 905 (772) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 244 (249) mnkr varav 1 (4) redovisas som centrala administrationskostnader.

Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 295 (494) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 736 (381) mnkr nyproduktion, 604 (520) mnkr ombyggnadsåtgärder och 84 (141) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 36 (482) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 151 (38) mnkr. Skattefordran avsåg nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 490 (7 374) mnkr, vilket var en ökning med 1 116 (1 630) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 1 123 (1 639) mnkr minskat med utdelning om 2 (3) mnkr och lämnat koncernbidrag till systerföretaget

Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 5 (6) mnkr. Soliditeten uppgick till 67,0 (59,5) procent.

Skulder

Stockholms hems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla finansiella affärer sker via stadens gemensamma koncernkonto där all finansiering numera är samlad som en kredit.

Totalt uppgick krediten till 3 170 (4 006) mnkr, således en minskning med 836 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		1 686	1 291		
Kapitalandelsfond		4	7		
Summa bundet eget kapital		2 572	2 180	1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		4 795	3 555	5 148	3 754
Årets resultat		1 123	1 639	776	1 448
Summa fritt eget kapital		5 918	5 194	5 924	5 202
SUMMA EGET KAPITAL	23	8 490	7 374	6 996	6 274
OBESKÄTTADE RESERVER	24			1 946	1 456
AVSÄTTNINGAR	25	398	369	-	-
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		310	306	293	296
Skulder till koncernföretag	28	3 192	4 019	3 208	4 026
Skatteskulder		-	9	-	10
Övriga skulder	29	42	58	41	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	234	267	228	260
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 778	4 659	3 770	4 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 666	12 402	12 712	12 379
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	26	-	-	-	-
Ansvarsförbindelser	27	6	8	6	8

KASSAFLÖDESANALYS

	Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolaget	
			2010	2009	2010	2009
LÖPANDE VERKSAMHET						
Resultat efter finansiella poster			1 587	2 118	1 607	2 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	31		-1 411	-2 083	-1 430	-2 098
Betald skatt	32		-553	-850	-553	-849
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			-377	-815	-376	-811
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL						
Ökning -, minskning + av lager			-	6	-	6
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar			137	-69	139	-175
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder			-870	-649	-869	-660
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			-1 110	-1 527	-1 106	-1 640
INVESTERINGAR						
Maskiner och inventarier			-	-106	-1	-7
Pågående nyanläggningar			-714	-543	-630	-508
Markanläggningar			-35	-37	-35	-37
Mark			-2	-248	-2	-214
Byggnader			-709	-590	-709	-552
Kostnadsförda investeringar			1	-	1	1
Erhållen likvid vid fsg av anläggningstillgångar			2 576	2 950	2 562	2 943
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			1 117	1 426	1 186	1 626
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar			1	-3	1	-46
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder			-	-	-	-
Lämnade utdelningar			-3	-3	-3	-3
Aktieägartillskott			-	-	-8	-
Koncernbidrag			-6	-8	-71	-52
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			-8	-14	-81	-101
ÅRETS KASSAFLÖDE						
Likvida medel vid årets början			1	116	1	116
Likvida medel vid årets slut			-	1	-	1

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -377 (-815) mnkr, vilket var en förändring på 438 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på minskning av skulden på koncernkontot. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 417 mnkr till -1 110 (-1 527) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 117 (1 426) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 460 (1 524) mnkr, varav 714 (543) mnkr avsåg pågående arbeten och 709 (590) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 2 576 (2 950) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -8 (-14) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB med 6 (8) mnkr.

Upplåningen sker från staden via koncernkonto och redovisas under den löpande verksamheten.

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-2, 4-5, 7, 9, 11-13, 16-17, 20-21 och 24, och i övrigt tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade jämfört mot föregående år om ej annat anges nedan. Redovisnings- och värderingsprinciper avser såväl koncernen som moderbolaget. Stockholms hem använder den funktionsindelade resultaträkningen. Jämförelsetalen i femårsöversikten följer dessa principer för klassificering och uppställningsform.

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholms hem, org nr 556035-9555, med säte i Stockholm, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ingår i kommunkoncernen Stockholms stad, org nr 212000-0142.

Aktiebolaget Stockholms hem är moderföretag i koncernen där fem helägda dotterbolag ingår, alla med säte i Stockholm (se vidare not 18).

Intresseföretag

Aktieinnehavet i BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholms driftaktiebolag, org nr 556308-6627, med säte i Stockholm, motsvarar 50 procent av rösterna och redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 och omfattar de bolag där Stockholms hem förfogar över 50 procent eller mer av röstetalet. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och bokslutsdispositioner ingår i koncernens skattekostnad. Den uppskjutna skatteskulden avseende obeskattade reserver redovisas som avsättning, medan resterande del tillförs koncernens bundna eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver beräknas till 26,3 procent.

Intäkter

Intäkter redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 11. Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. I rörelsens förvaltningsintäkter ingår vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt och media.

Försäljning av fastigheter

Stockholms hem redovisar fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

Finansiering

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 finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 9. Med inkomstskatter avses samtliga skatter som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Skattemässigt värde för en tillgång eller en skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden.

En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att den skattemässiga fordran medför en reducerad skatt. Uppskjuten skatteskuld utgörs främst av skillnaden mellan fastigheters redovisade och skattemässiga värde.

Fastigheter

Samtliga fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar under rubriken förvaltningsfastigheter, då innehavet till helt övervägande del betraktas som långsiktigt och syftet är att generera hyresinkomster eller värdestegring. Färdigställda ny-, till- och ombyggnader samt förbättringar av värdehöjande karaktär aktiveras. Interna byggherrekostnader såsom byggnadsavdelningens personalkostnader aktiveras på aktuella investeringsprojekt. Ränteutgifter under byggtiden kostnadsförs.

Varulager

Värdering av lager sker till anskaffningsvärdet med avdrag för 3 procent inkurans.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Uppskrivning av byggnad	50 år
Byggnader, specialenheter	33,3 år
Markanläggningar anskaffade t o m 1993	50 år
Markanläggningar anskaffade fr o m 1994	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, bredband	5-20 år

Inventarier av mindre värde, understigande 20 000 kr, kostnadsförs.

Nedskrivningar

Redovisningsrådets rekommendation RR 17 Nedskrivningar tillämpas. För att kontrollera om något nedskrivningsbehov finns för företagets fastigheter görs en intern värdering årligen, i samarbete med oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Utöver detta görs interna värderingar, löpande under året, där kontroll av fastigheternas återvinningsvärde genomförs.

Om fastighetens återvinningsvärde understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning som belastar periodens resultat.

Återföring av nedskrivningar

Återföring av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna fastighet överstiger redovisat värde och den nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms som nödvändig.

Pensioner

Bolagets anställda erhåller tjänstepension i enlighet med pensionsavtalet KAP-KL. Från och med 2009 är samtliga förmånsbestämda delar av KAP-KL försäkrade av det av staden helägda livförsäkringsbolaget S:t Erik Liv. Bolaget erlägger löpande preliminära försäkringspremier för årets intjänande till livbolaget och slutlig avräkning sker året efter då pensionsgrundande förmåner rapporterats till livbolaget.

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 1. Nettoomsättning

Mnkr	2010	2009
Hyresintäkter		
Bostäder	1 548	1 644
Lokaler	163	174
Garage- och bilplatser mm	35	38
Avgår outhyrt		
Bostäder	-12	-7
Lokaler	-10	-8
Garage- och bilplatser mm	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 722	1 839
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	13	6
Rörelsens sidointäkter	41	26
Övrigt	9	12
Summa övriga rörelseintäkter	63	44
Summa nettoomsättning	1 785	1 883
Koncernen		
Hyresintäkter		
Bostäder	1 573	1 668
Lokaler	164	175
Garage- och bilplatser mm	35	39
Avgår outhyrt		
Bostäder	-12	-7
Lokaler	-10	-8
Garage- och bilplatser mm	-2	-3
Summa hyresintäkter	1 748	1 864
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	13	6
Rörelsens sidointäkter	41	26
Övrigt	12	12
Summa övriga rörelseintäkter	66	44
Summa nettoomsättning	1 814	1 908

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,4 %
Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,5 %

Not 2. Driftkostnad

Mnkr	2010	2009
Fastighetsskötsel och reparationer	145	144
Städning	36	41
Parkskötsel	67	42
Taxebundna kostnader		
- Vatten	39	44
- Fastighetsel och gas	55	57
- Sophantering	37	39
Uppvärmning	313	295
Teknisk och administrativ förvaltning	140	123
Övriga driftkostnader	31	26
Summa driftkostnader	863	811

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 5,0 %
Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,2 %

Not 3. Underhållskostnad

Mnkr	2010	2009
Fastighetsunderhåll	473	575
Parkunderhåll	18	24
Summa underhållskostnad	491	599

Not 4. Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

Mnkr	2010	2009
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	196	206
Markanläggningar	26	26
Inventarier	4	3
Summa avskrivningar enligt plan	226	235
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-	-
Summa avskrivningar och nedskrivningar	226	235
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	225	234
Central administration och försäljning, se not 5	1	1
Summa avskrivningar enligt plan	226	235

Not 4. (forts.)

Mnkr	2010	2009
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	205	214
Markanläggningar	26	25
Inventarier	13	10
Summa avskrivningar enligt plan	244	249
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-	-
Summa avskrivningar och nedskrivningar	244	249
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	243	248
Central administration och försäljning, se not 5	1	1
Summa avskrivningar enligt plan	244	249

Not 5. Centrala administrations- och försäljningskostnader

Mnkr	2010	2009
Personalkostnader	34	33
Avskrivningar inventarier	1	1
Övriga kostnader	58	45
Försäljningskostnader	4	6
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	97	85
Arvode och kostnadsersättning		
Tkr		
Moderbolaget		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	511	548
Övriga uppdrag	65	152
Summa arvode och kostnadsersättning	576	700
Koncernen		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	690	749
Övriga uppdrag	65	152
Summa arvode och kostnadsersättning	755	901

Not 6. Försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Mnkr	2010	2009
Försäljningspris sålda fastigheter	2 561	2 741
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-905	-772
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	1 656	1 969
Försäljning av fastigheter genom avyttring av aktier i dotterföretag	-	202
Avsättning till pensioner av engångskaraktär vid byte av tryggsform från balanspost till försäkring	-	12
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	1 656	2 183

Not 7. Personal

	2010	2009
Medelantalet anställda		
Antal anställda	298	307
- varav män	202	206
- varav kvinnor	96	101
Stockholmshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.		
Könsfördelning i företagsledningen, procent	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	43	43
Övriga ledande befattningshavare	25	25
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	4,0	4,1
- varav män	4,0	3,3
- varav kvinnor	3,9	5,2
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 30-49 år	1,2	1,1
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	2,6	2,7
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer i %	1,3	1,1
Tkr	2010	2009
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	134 526	126 724
Sociala kostnader	64 493	50 823
- varav pensionskostnader	17 814	12 435
- varav pensionskostnader VD och vVD	896	109

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 7. (forts.)

	2010	2009
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse, VD och vVD	2 913	2 523
Övriga anställda	131 613	124 201

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 425 (451) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande- och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 488 (2 072) tkr. VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Den kompletterade chefs pensionen är en tilläggspension till KAP-KL som innebär att en avsättning motsvarande 15% av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

Övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år.

Not 8. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mnkr	2010	2009
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	22
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	24	22

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mnkr	2010	2009
Räntor fastighetslån Stockholms stad	133	173
Övriga räntekostnader	-	2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	133	175

Not 10. Bokslutsdispositioner

Mnkr	2010	2009
Överavskrivningar inventarier	-	1
Avsättning till periodiseringsfond	551	357
Upplösning periodiseringsfond	-61	-76
Summa bokslutsdispositioner	490	282

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2005.

Not 11. Skatt på årets resultat

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt	2010	2009	2010	2009
Periodens skattekostnad	434	285	434	282
Skatteeffekt av koncernbidrag	1	-	19	14
Skatt tidigare taxeringar	-	9	-	9
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	141	82	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-112	103	-112	101
Summa redovisad skattekostnad	464	479	341	406

Avstämning av effektiv skatt

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Resultat före skatt	1 587	2 118	1 117	1 854
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	417	557	294	488
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	179	9	179	7
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-20	-199	-20	-199
Aktuell skatt tidigare perioder	-	9	-	9
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	-112	103	-112	101
Redovisad effektiv skatt	464	479	341	406

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Byggnader och mark	2010	2009	2010	2009
Nedskrivna UER-poster	47	50	47	50
Uppskrivna fastigheter	-71	-16	-71	-16
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	169	-	169	-
Nedskrivning mark	5	5	5	5
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	150	39	150	39
Övriga poster	-36	-23	-	-
Periodiseringsfonder	-512	-385	-	-
Netto uppskjuten skattefordran +/skatteskuld -	-398	-369	150	39

Not 12. Förvaltningsfastigheter byggnader

Mnkr	2010	2009
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 228	9 824
Nyanskaffningar/inköp under året	709	552
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	559	729
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 032	-877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 464	10 228
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 324	-2 397
Årets avskrivningar enligt plan	-194	-203
Försäljningar och utrangeringar under året	252	276
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 266	-2 324
Ingående ackumulerade uppskrivningar	245	258
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-68	-66
Försäljningar och utrangeringar under året	-17	-13
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	5	3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	160	177
Ingående nedskrivningar	-141	-141
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	15	12
Försäljningar och utrangeringar under året	40	-
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	3
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-5	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-89	-126
Utgående bokfört värde byggnader	8 269	7 955

Koncernen

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 666	10 224
Nyanskaffningar/inköp under året	712	589
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	560	730
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 032	-877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 906	10 666
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 345	-2 408
Årets avskrivningar enligt plan	-205	-213
Försäljningar och utrangeringar under året	252	276
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 298	-2 345
Ingående ackumulerade uppskrivningar	245	258
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-68	-66
Försäljningar och utrangeringar under året	-17	-13
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	5	3
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	160	177
Ingående nedskrivningar	-141	-141
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	15	12
Försäljningar och utrangeringar under året	40	-
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	3
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-	-
Försäljningar och utrangeringar under året	-5	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-89	-126
Utgående bokfört värde byggnader	8 679	8 372

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 93 (81) Mnkr.

Not 13. Förvaltningsfastigheter mark

Mnkr	2010	2009
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 273	2 207
Nyanskaffningar/inköp under året	2	214
Försäljningar och utrangeringar under året	-122	-148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 153	2 273
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Utgående bokfört värde mark	2 133	2 253
Koncernen		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 307	2 207
Nyanskaffningar/inköp under året	2	248
Försäljningar och utrangeringar under året	-122	-148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 187	2 307
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Utgående bokfört värde mark	2 167	2 287

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 351 (357) Mnkr.

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 14. Förvaltningsfastigheter markanläggningar

Mnkr	2010	2009
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	530	477
Nyanskaffningar/inköp under året	35	37
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	25	39
Försäljningar och uttrangeringar under året	-37	-23
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	553	530
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129	-112
Årets avskrivningar enligt plan	-26	-26
Försäljningar och uttrangeringar under året	12	9
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143	-129
Utgående bokfört värde markanläggningar	410	401
Koncernen		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	534	481
Nyanskaffningar/inköp under året	34	37
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	25	39
Försäljningar och uttrangeringar under året	-37	-23
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	556	534
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-130	-113
Årets avskrivningar enligt plan	-26	-26
Försäljningar och uttrangeringar under året	12	9
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-144	-130
Utgående bokfört värde markanläggningar	412	404

Not 15. Taxeringsvärden

Mnkr	2010	2009
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	12 451	10 377
Byggnader, lokaler	1 175	1 128
Mark, bostäder	8 072	6 466
Mark, lokaler	405	319
Summa taxeringsvärden	22 103	18 290
Taxeringsvärden, koncernen		
Byggnader, bostäder	12 699	10 612
Byggnader, lokaler	1 193	1 143
Mark, bostäder	8 237	6 592
Mark, lokaler	407	320
Summa taxeringsvärden	22 536	18 667
Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör		
Ågd mark	8 156	6 482
Tomträttsmark	321	303
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	82	77
Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör		
Ågd mark	8 185	6 504
Tomträttsmark	459	408
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	82	77

Not 16. Inventarier

Mnkr	2010	2009
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	63	61
Nyanskaffningar under året	1	7
Försäljningar och uttrangeringar under året	-6	-5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58	63
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50	-50
Årets avskrivning enligt plan	-4	-5
Försäljningar och uttrangeringar under året	5	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49	-50
Utgående planenligt restvärde inventarier	9	13
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	194	100
Nyanskaffningar/inköp under året	-	7
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	107	99
Försäljningar och uttrangeringar under året	-13	-12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	288	194
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-57	-54
Årets avskrivning enligt plan	-14	-9
Försäljningar och uttrangeringar under året	6	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65	-57
Utgående planenligt restvärde inventarier	223	137

Leasing av kontorsmaskiner betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 0,5 (1,6) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,5 (1,2) mnkr.

Not 17. Pågående ny- och ombyggnad

Mnkr	2010	2009
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	954	1 214
Nyanskaffningar/inköp under året	630	509
Överfört till färdigställda fastigheter	-559	-729
Överfört till färdigställda markanläggningar	-25	-39
Försäljningar och uttrangeringar under året	-1	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	999	954
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	999	954
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	1 009	1 236
Nyanskaffningar/inköp under året	713	642
Överfört till färdigställda fastigheter	-560	-730
Överfört till färdigställda markanläggningar	-25	-39
Överfört till färdigställda inventarier	-107	-99
Försäljningar och uttrangeringar under året	-7	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 023	1 009
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 023	1 009

Not 18. Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal andelar	Andel %	Bokfört 2010	Bokfört 2009
Moderbolaget				
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
BostadsAB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholms hem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	6 000
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	1 000	100	24 782	24 782
Asignalen A5 AB, 556730-5783, Stockholm	1 000	100	18 568	18 568
Andelar i intresseföretag				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			100 428	92 628
Koncernen				
Kapitalandel intresseföretag ingående värde			4 277	5 990
Resultat under året			1 028	1 159
Utdelning			-1 874	-2 872
Andel i intresseföretag utgående värde			3 431	4 277
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			3 601	4 447

Not 19. Andra långfristiga fordringar

Mnkr	2010	2009
Moderbolaget		
Reversfordringar	3	5
Uppskjuten skattefordran	151	38
Summa andra långfristiga fordringar	154	43
Koncernen		
Reversfordringar	3	5
Summa andra långfristiga fordringar	3	5

Not 20. Fordringar hos koncernföretag

Mnkr	2010	2009
Fordran dotterbolag	488	503
Övriga koncernföretag	8	9
Summa fordringar koncernföretag	496	512

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mnkr	2010	2009
Övriga förutbetalda kostnader	1	2
Upplupet räntebidrag	1	-
Övriga upplupna intäkter	3	5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Not 22. Kassa och bank

Mnkr	2010	2009
Kassa och bank	-	1
Summa likvida medel	-	1

Not 23. Eget kapital

Tkr				
Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver	
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	5 202 613	
Aktieutdelning			-2 583	
Lämnat koncernbidrag			-71 154	
Skatteeffekt av koncernbidrag			18 714	
Årets resultat			776 123	
Belopp vid årets utgång	882 000	190 000	5 923 713	
Antalet aktier var 2010-12-31 17 640 000 st.				
Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapital- andelsfond	Fria reserver
Belopp vid föregående års utgång	882 000	1 291 127	6 929	5 194 689
Aktieutdelning				-2 583
Lämnat koncernbidrag				-5 089
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		395 305	-2 944	-392 361
Årets resultat				1 123 187
Belopp vid årets utgång	882 000	1 686 432	3 985	5 917 843

Not 24. Obeskattade reserver

Mnkr	2010	2009
Överavskrivningar inventarier	1	1
Periodiseringsfond tax 05	-	61
Periodiseringsfond tax 06	77	77
Periodiseringsfond tax 07	101	101
Periodiseringsfond tax 08	156	156
Periodiseringsfond tax 09	703	703
Periodiseringsfond tax 10	357	357
Periodiseringsfond tax 11	551	-
Summa obeskattade reserver	1 946	1 456

Not 25. Avsättningar

Mnkr	2010	2009
Moderbolaget		
Avsättningar för uppskjuten skatt (se not 11)	398	369
Summa avsättningar	398	369

Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.

Not 26. Ställda säkerheter

Då all upplåning sker via Stockholms stads internbank finns inga ställda säkerheter.

Not 27. Ansvarsförbindelser

Mnkr	2010	2009
Ansvarsbelopp Fastigo	2	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Ansvarsbelopp pension	-	2
Summa ansvarsförbindelser	6	8

Not 28. Skulder till koncernföretag

Mnkr	2010	2009
Dotterbolag	16	10
Skuld koncernkonto	3 170	4 006
Övriga koncernföretag	22	10
Summa skulder till koncernföretag	3 208	4 026

Not 29. Övriga skulder

Mnkr	2010	2009
Skulder förvaltningsuppdrag	21	21
Övriga skulder	20	36
Summa övriga skulder	41	57

Not 30. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mnkr	2010	2009
Upplupna semesterlöner	12	12
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	3
Upplupen avkastnings- och löneskatt	5	11
Förutbetalda hyresintäkter	141	145
Övriga upplupna kostnader	66	89
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228	260

Not 31. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Mnkr	2010	2009
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	226	236
Avsatt till pensioner och övriga avsättningar	-	-165
Nettoresultat försäljning anläggningstillgångar	-1 656	-2 171
Förändring semesterlöneskuld	-	2
Förändring upplupen ränteskuld	-	-
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-1 430	-2 098

Not 32. Betald skatt

Mnkr	2010	2009
Aktuell skatt	-434	-291
Förändring skatteskulder	-119	-558
Summa betald skatt	-553	-849

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 22 mars 2011 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 369 000 kronor (motsvarande 13,4 öre per aktie). Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholms hem uppgår till 6 996 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapitalet till 8 490 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbe-

ståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 200 och 220 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholms hem och koncernen tillåter en utdelning av 2 369 000 kronor.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen i AB Stockholms hem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 2 369 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 31 mars 2011.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL HOS MODERBOLAGET:

Balanserad vinst	5 147 589 327 kr
Årets resultat	776 123 397 kr
Summa	5 923 712 724 kr

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ:

att till aktieägarna utdelas	2 369 000 kr
att i ny räkning överföres	5 921 343 724 kr
Summa	5 923 712 724 kr

Stockholm den 10 mars 2011

Björn Ljung
Ordförande

Leif Rönngren
Vice ordförande

Ariane Bucquet Pousette

Rana Carlstedt

Birgitta Dickson

Fredrik Lundin Leinder

Rickard Nygren

Ingela Lindh
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2011

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem Org.nr 556035-9555

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Stockholmshem för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-70. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen

och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 mars 2011

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i AB Stockholmshem Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2010. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsd i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2011-02-15, som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 15 februari 2011

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

	Not	2010	2009	2008	2007	2006
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hysesintäkter		1 748	1 864	1 962	1 969	1 883
Övriga rörelseintäkter		66	44	47	24	27
Nettoomsättning		1 814	1 908	2 009	1 993	1 910
Drift		-871	-817	-828	-784	-777
Underhåll		-492	-600	-347	-368	-367
Markavgifter		-10	-12	-9	-7	-4
Fastighetsskatt		-47	-48	-50	-74	-88
Summa fastighetskostnader		-1 420	-1 477	-1 234	-1 233	-1 236
Driftnetto		394	431	775	760	674
Avskrivningar		-244	-249	-236	-217	-215
Bruttoresultat		150	182	539	543	459
Centrala adm- och försäljningskostnader		-97	-86	-88	-87	-75
Jämförselestörande poster		1 656	2 183	2 572	255	1
Rörelseresultat		1 709	2 279	3 023	711	385
Finansnetto		-122	-161	-237	-267	-202
Resultat efter finansiella poster		1 587	2 118	2 786	444	183
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		12 511	12 219	11 728	11 916	11 158
Omsättningstillgångar		155	183	236	514	165
Summa tillgångar		12 666	12 402	11 964	12 430	11 323
Eget kapital		8 490	7 374	5 744	3 690	3 378
Avsättningar/Långfristiga skulder		398	369	348	195	3 419
Kortfristiga skulder		3 778	4 659	5 872	8 545	4 526
Summa skulder och eget kapital		12 666	12 402	11 964	12 430	11 323
Synligt eget kapital	1	8 490	7 374	5 744	3 690	3 378
Substansvärde	2	19 565	18 344	18 432	19 315	16 247
Sysselsatt kapital	3	12 079	11 401	10 595	11 774	10 577
Totalt arbetande kapital	4	12 534	12 183	12 197	11 877	10 794
Räntebärande skulder		3 191	4 027	4 863	8 084	7 199
Fastigheternas bokförda värde	5	11 258	11 063	10 433	10 573	9 721
Fastigheternas taxeringsvärde	6	22 466	18 667	20 140	22 524	17 245
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		25 510	26 995	29 237	32 082	31 221
Antal lokaler		3 133	3 373	3 478	3 692	3 667
Antal garage och bilplatser		10 211	11 140	11 974	13 967	13 692
Summa uthyrningsobjekt		38 854	41 508	44 689	49 741	48 580
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 565	1 662	1 810	2 025	1 975
Area lokaler, 1000-tal kvm		191	204	220	238	257
Area garage, 1000-tal kvm		115	127	166	163	132
Summa area, 1000-tal kvm		1 871	1 993	2 196	2 426	2 364

	Not	2010	2009	2008	2007	2006
NYCKELTAL %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	3,5	3,9	7,4	7,2	6,9
Avkastning sysselsatt kapital	8	14,7	20,8	27,2	6,5	3,9
Avkastning synligt eget kapital	9	14,2	25,0	43,6	9,6	5,5
Avkastning totalt kapital	10	13,7	18,8	24,9	6,1	3,7
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	8,3	9,5	26,8	27,2	24,0
Vinstmarginal	12	87,5	111,0	138,7	22,3	9,6
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	87,2	110,5	138,2	21,8	9,0
Omsättning hyresgäster	14	7,9	8,6	8,4	7,5	9,3
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	96,1	95,4	96,4	96,1	95,9
Hysesförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	12,9	13,1	11,9	2,6	1,9
Räntebidragsexponering	19	0,3	0,5	0,4	0,5	0,6
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	67,0	59,5	48,0	29,7	29,8
Justerad soliditet	21	70,6	67,2	62,3	56,6	55,6
Skuldsättningsgrad	22	0,4	0,5	0,8	2,2	2,1
Skuldränta	23	3,4	3,4	3,9	3,6	3,2
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 446	1 524	1 405	1 314	1 194
Kassaflöde, mnkr	24	-376	-811	319	269	329
Självfinansieringsgrad	25	-0,3	-0,5	0,2	0,2	0,3
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	1 004	968	946	893	863
Drift- och underhållskostnad, kr/kvm	27	751	725	538	509	513
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	32	32	29	36	41
Central adm. och försäljningskostnad, kr/kvm	29	54	44	40	39	34
Driftnetto, kr/kvm	30	224	231	382	336	302
Personal						
Medelantalet anställda		298	307	306	323	333
Löner och ersättningar personal, mkr		134,5	126,7	125,6	119,8	119,8

DEFINITIONER

- 1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.
- 2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 26,3 %.
- 3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).
- 4 Genomsnittlig balansomslutning.
- 5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.
- 6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.
- 7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.
- 8 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
- 9 Resultat efter skatt inkl 73,7 % av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.
- 10 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
- 11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.
- 12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.
- 13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- 14 Omsättning hyresgäster exkl. interna omflyttningar.

- 15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetarea.
- 16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.
- 17 Hysesförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.
- 18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.
- 19 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.
- 20 Eget kapital i procent av balansomslutningen.
- 21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 26,3 % i procent av balansomslutning inkl övervärde.
- 22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
- 23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
- 24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.
- 25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.
- 26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.
- 27 Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.
- 28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.
- 29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.
- 30 Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.