

Årsredovisning 2012

Aktiebolaget Stockholmshem

Innehåll

- 01 Sammanfattning och nyckeltal
- 02 VD har ordet
- 04 Året som gick
- 06 Affärsidé, utvecklingsområden och mål

KUNDER OCH MARKNAD

- 08 Hyresgäster och service
- 12 Bostadsmarknad
- 16 Marknadsområde Västerort
- 18 Marknadsområde Innerstaden
- 20 Marknadsområde Sydväst
- 22 Marknadsområde Sydöst
- 24 Lokalmarknad

FASTIGHETER

- 28 Fastighetsbestånd
- 30 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 2013

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

Året 2012

Resultatet efter finansnetto uppgick till 480 (220) mnrk inklusive realisationsvinster, som var 390 mnrk.

Nyproduktionen omfattade 467 färdigställda och 401 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes från 1 april med 2,48 procent.

Underhåll och upprustning uppgick totalt till 417 mnrk, varav 241 mnrk var en förstärkning via Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Investeringarna uppgick till totalt 1 938 mnrk, varav 803 mnrk avsåg satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm.

276 lägenheter i totalt fem fastigheter ombildades till bostadsrätter.

Fastighetsförvärven bestod av bostadsprojekt för både nybyggnad och ombyggnad och uppgick till drygt 280 mnrk.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 859 (-156) mnrk.

Utblick år 2013

Resultatet före boksluts-dispositioner och skatt bedöms uppgå till 75 mnrk exklusive realisationsvinster.

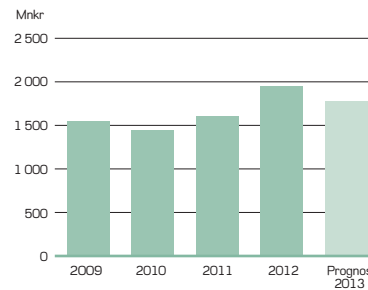
Nyproduktionen bedöms omfatta 259 färdigställda och närmare 1 200 pågående lägenheter, varav närmare 729 påbörjas 2013.

Hyresförhandlingarna resulterade i en hyresförhöjning från 1 januari med i genomsnitt 1,7 procent, fördelat mellan 0,8 och 2,7 procent.

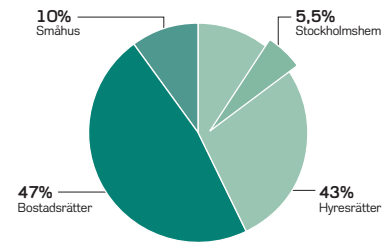
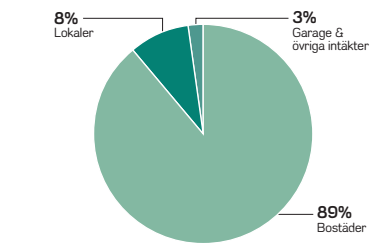
Underhåll och upprustning förstärks med 200 mnrk även år 2013 enligt Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Intresseanmälningarna för bostadsrättsombildning uppgick till 140 lägenheter under året, varav 66 tackat ja och 66 återstår att behandla.

INVESTERINGAR

RESULTAT EFTER FINANSNETTO
Exkl reavinst

BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD

HYRESINTÄKTER
Totalt 1,8 mdkr

FEMÅRSÖVERSIKT

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, mnrk	1 888	1 805	1 814	1 908	2 009
Resultat efter finansnetto, mnrk	480	220	1 587	2 118	2 786
Realisationsvinster, mnrk	390	203	1 656	2 171	2 610
Eget kapital, mnrk	8 814	8 668	8 490	7 374	5 744
Marknadsvärde fastigheter, mnrk	30 800	29 177	27 308	26 956	29 291
Bokfört värde fastigheter, mnrk	12 920	11 978	11 258	11 063	10 433
Investeringar, mnrk	1 938	1 597	1 460	1 524	1 405
Direktavkastning exkl central adm, %	4,6	4,3	3,5	3,9	7,4
Avkastning totalt kapital, %	4,5	2,6	13,7	18,8	24,9
Synlig soliditet, %	58,0	60,8	67,0	59,5	48,0
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Antal lägenheter	25 337	25 347	25 510	26 995	29 237
Total uthyrbar area, 1 000-tal kvm	1 898	1 888	1 871	1 993	2 196
Medelantalet anställda	301	294	298	307	306

För definitioner, se Femårsöversikt, sid 72.

”Ett förlorat år för en mer enhetlig och begriplig hyressättning”

Året som gick fyllde vi både 75 år och genomförde den största omdaning på Stockholmshem sedan femtiotalet då Bomben i Vällingby briserade. Bomben var ett beslut som dåvarande ledning fattade att omgående avskaffa portvaktssystemet och ersätta det med bilburna reparatörer med radiotelefon. En i sanning ovanlig och radikal förändring hösten 1955.

Startskottet för förnyelsearbetet under fjolåret var de seminarier vi höll med samtliga anställda hösten 2011 om Allmännytta och Affärsräddning. Diskussionerna tog sin utgångspunkt i den nya lagen och allmännyttan i allmänhet samt Stockholmshem i synnerhet. Vi kunde konstatera att vi står inför tre stora utmaningar: Vikande kundnöjdhet – om än från en hög nivå – ökade avkastningskrav och förändrat fastighetsbestånd.

Seminarierna resulterade i en mängd förbättringsförslag med förändrade synsätt och arbetssätt och ledde till en genomgripande översyn av företaget under våren 2012. Det blev tydligt att vi för att möta våra utmaningar behövde ökad närhet till både kunder och fastigheter i våra förvaltningsdistrikt, samtidigt som det centrala affärsstödet till distrikten behöver utvecklas.

Under hösten skapade vi därför förstärkta distrikt och nya förvaltningsteam som blir det nya hjärtat i vår verksamhet. Teamen består av Kundförvaltare och Områdestekniker som får ansvaret för den dagliga skötseln och de personliga kontakterna med hyresgästerna. De leds av områdeschefer som får ett betydligt större lokalt planerings- och budgetansvar än tidigare. Teamen kompletteras sedan av Kundvårdare i besöksmottagningarna på distriktskontoren och en central Kundtjänst som tar de stora volymerna telefonsamtal. Företagets övriga verksamheter har sedan organiserats om för att på bästa sätt stödja distriktens nya arbetssätt. De viktigaste åtagandena gentemot hyresgästerna har definierats i tio processer som löper igenom företagsstrukturen och ska bidra till

att utveckla samarbete, effektivitet och lärande i hela bolaget.

Satsningen på distrikten gör att den lokala bemanningen ökar något, men detta kompenseras av att antalet teknikerspecialister minskar. Resurser styrs därmed om från teknik till kund inom i stort sett samma antal medarbetare.

Första året med ökat avkastningskrav

Den nya lagstiftningen som trädde ikraft 2011 anger att de allmännyttiga bostadsföretagen ska leverera en marknadsmässig avkastning. Lagen innebär också nya regler för vinstöverföring. Tidigare återinvesterades huvuddelen av överskottet i allmännyttiga bolag. Nu har ägaren i praktiken möjlighet att överföra hela vinsten, både från reavinster och från rörelseresultatet.

Detta har medfört ökade avkastningskrav från ägaren. Året som gick var det första av tre med stegvis ökade avkastningskrav: under tre år ska avkastningen öka från 200 mnkr per år till 300 mnkr med viss reservation för att kravet räknas om till följd av omstruktureringar mellan stadens bolag. Under fjolåret ökade kravet med 50 mnkr till 250 mnkr och resultatet efter finansnetto landade på 480 mnkr inklusive realisationsvinster motsvarande 390 mnkr. Motsvarande resultat utan de extra insatserna inom Stimulans för Stockholm uppfyllde ägarens uppsatta avkastningskrav.

Hyresförhandlingarna – ett förlorat år

Fjolåret blev ett förlorat år för en ny – mer enhetlig och begriplig – hyressättning i Stockholm. Hyresförhandlingarna för 2012 drog ut på tiden och först i slutet mars kom vi överens med Hyresgästföreningen. Resultatet blev minst sagt förvånande. I slutförhandlingen återstod två alternativ: Ett med lägre höjningar i stora delar av ytterstaden och högre för dem med lägst hyror i innerstaden, samt ett alternativ med samma höjning för samtliga hyresgäster.

Vi var beredda att komma överens på en totalt sett lägre nivå om vi hade fått en rimlig fördelning som tar hänsyn till lägenheternas standard, nuvarande hyresnivå och läge. Hyresgästföreningen valde istället en lika stor – och totalt sett högre – höjning för alla. Höjningen blev 2,48 procent.

Vi fick flera reaktioner från våra hyresgäster som var lika förvånade – och besvikna – som vi över resultatet. Särskilt som våra två systerföretag Familjebostäder och Svenska Bostäder slöt överenskommelser om den typ av fördelning vi verkade för. Hyresgästföreningens ovilja att i vårt fall alls medverka till en fördelning cementerade tyvärr motsättningarna inom Hyreskommittén i Stockholm där arbetet med den så kallade Stockholmsmodellen – som syftar till just en enhetlig och mer begriplig hyresättning – bedrivits. Förhandlingarna runt modellen låg nere i stort sett hela året.

Återhämtad bostadsmarknad och stark efterfrågan

Både inflyttning och födelseöverskott låg kvar på en hög nivå och har stor betydelse för Stockholms bostadsmarknad. Under året återgick marknaden också till stigande bostadsrättspriser, efter en ovanlig marginell nedgång året innan. Efterfrågan av hyresrätter var fortsatt stark och den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt ökade ytterligare något till drygt 7 år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter minskade däremot något och gick under 5 år. Antalet registrerade hos Bostadsförmedlingen var vid årsskiftet nästan 400 000, varav 64 000 av dessa var aktiva sökande, dvs de hade sökt minst fem lägenheter under året.

Hög takt i nyproduktion och upprustning

Stockholms hem har ett årsmål att bygga starta i genomsnitt 525 lägenheter om året. Under fjolåret startades drygt 400 lägenheter, men eftersom antalet byggstarter var betydligt högre året innan så når vi genomsnittsmålet. Totalt pågick vid årsskiftet

produktion av 1 200 lägenheter.

För att få till stånd dessa volymer krävs en projektportfölj för runt 5 000 möjliga lägenheter de närmaste 3-5 åren. Detta innebär – förutom att söka markanvisningar från staden – inventering av egen mark, samt en aktiv strategi för köp av tidigare industritomter för exploatering.

Under året kunde också hyresgäster flytta in i drygt 450 färdigställda lägenheter i framförallt Mariehäll och Årstadal.

Stimulans för Stockholm pågick för fjärde året och närmare 1 450 lägenheter rustades upp och stambyttes i bolagets fyrtiotal- och femtiotalshus.

Medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm

Under året blev vi också medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm. Styrelserna i Stockholm stads tre kommunägda bostadsföretag beslutade för några år sedan att lämna de allmännyttiga företagens branschorganisation SABO och sedan dess har vi varit organisationslösa. Nu beslutade styrelserna i alla tre bolagen att istället bli medlemmar i Fastighetsägarna.

Några debattörer och opinionsbildare i media ifrågasatte medlemskapet då Fastighetsägarna hittills främst varit en organisation för privata hyresvärdar. Men faktum är att det redan finns exempel på kommunägda bostadsföretag som redan är medlemmar, som Öbo i Örebro.

För egen del anser jag att det inte gynnar någon att spela ut de båda branschorganisationerna mot varandra. Vårt medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm är inte ett ställningstagande mot SABO, utan ett medlemskap i en organisation som kan bidra till att stärka vår roll som förvaltare av hyresrätter, verka för att det byggs fler och vara en röst i frågor som rör utvecklingen på Stockholms bostadsmarknad.

Utblick 2013

Allt tyder på att hyresrätten i Stockholm kommer att behålla och stärka sin position ytterligare de kommande

åren. Stockholm är och förblir en tillväxtmotor som vill växa ytterligare. Inflyttningen är fortsatt hög och kommer troligen att vara det även om vi skulle drabbas av en riktigt djupgående lågkonjunktur. En tillväxtmotor i högkonjunktur ses ofta som räddningen även när tiderna blir sämre.

Nej, våra utmaningar består inte i att hitta nya kunder för att fylla våra hus, utan snarare att utvecklas i takt med de nya krav som ställs på oss från både hyresgäster, ägare och omvärld. Allmännyttan i allmänhet måste arbeta på nya sätt för att tillgodose de nya kraven på att vara både allmännyttiga och affärsmässiga. Vi på Stockholms hem måste arbeta på nya sätt för att möta de specifika krav som ställs från just våra ägare och våra hyresgäster.

Många hyresgäster är fortsatt nöjda med oss – 91 procent rekommenderar Stockholms hem som hyresvärd. De stora flödena med enklare ärenden som felanmälningar får fortsatt höga betyg, medan hanteringen av mer komplicerade frågor visar en vrikande trend.

Vår ägare Stockholms stad ökar nästa år avkastningskravet med ytterligare 25 mnkr från föregående år. Ägaren har också initierat en omfördelning av fastigheter mellan stadens tre systerföretag: Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska Bostäder. Över 10 700 lägenheter av bolagens drygt 70 000 lägenheter ska byta hyresvärd. Motiven är att öka bolagens geografiska koncentration för att skapa rationellare förvaltningsområden samt uppnå en jämnare fördelning av bestånd byggda på sextio- och sjuttio-talen som ofta står inför upprustning.

För vår del innebär omfördelningen att 4 600 av våra lägenheter berörs och att vi får en nettominskning på 1 000 lägenheter. Vi ökar i sydvästra och sydöstra ytterstaden och minskar längst ute i Västerort och på Järvafältet.

Förändringarna innebär tydliga geografiska rationaliseringsvinster. Våra fastigheter ute i Hässelby har

blivit en isolerad ö efter tidigare beståndsförsäljningar och ombildningar till bostadsrätt. Vårt lilla bestånd i Rinkeby – 473 lägenheter – blir nu en naturlig del i Familjebostädernas större åtagande i stadsdelen. Nu kan vi avveckla vårt distriktskontor i Hässelby Gård och förvalta vårt återstående västerortsbestånd i bland annat Mariehäll och Traneberg från vårt mer centralt belägna distriktskontor i innerstaden.

Allt detta sammantaget innebär att de utmaningar vi stod inför hösten 2011 – och som ledde till vårt omfattande förnyelsearbete – i högsta grad fortfarande är aktuella. Vi behöver fortfarande öka kundnöjdheten, möta ökade avkastningskrav och hantera ett fortsatt förändrat fastighetsbestånd.

Vi gör det genom att den 1 januari 2013 ha sjösatt vår nya organisation och våra nya processinriktade arbetsätt med nya funktioner och roller. Nya och gamla medarbetare med gamla och nya uppdrag. Ett nytt Stockholms hem som nu är redo att anta utmaningarna. Med 75 års erfarenhet i ryggen och blicken riktad framåt.



Ingela Lindh
Februari 2013

ÅRET SOM GICK



20 000 besökare

Under 2012 byggstartades 401 lägenheter och 467 lägenheter färdigställdes. Efterfrågan på både nybyggda och befintliga hyresrätter i Stockholm steg till en snittkötid på 7,7 år under 2012. Kötiden för Stockholmskems lägenheter låg högre, på 8,2 år.

I Annedal i Mariehäll färdigställdes totalt 626 lägenheter varav 103 lägenheter tillhörde Stockholmskem och under sommaren 2012 ställdes tre av dessa ut i bouställningen Annedal2012. Under bouställningen som varade i tio dagar ställdes 24 visningslägenheter ut och totalt 20 000 besökare kom för att ta del av utställningen.

Läs mer om **Bostadmarknad** på sid 12-15 och **Fastighetsutveckling** sid 30-35.



24 lokala områdesteam

I januari 2012 uppdrog VD en översyn av bolagets arbetssätt, roller och organisation med fokus på befintligt förvaltningsarbete och service. Bakgrunden till omorganisationen är vikande kundnöjdhet trots satsningar på rent, snyggt och tryggt samt resultat av fokusgrupper med hyresgäster och seminarier och intervjuer med medarbetare. Ett nytt sätt att arbeta med fastighetsunderhåll har införts, med större tyngdpunkt på analyser av områdenas skilda behov. 24 särskilda team med kundförvaltare och områdestekniker tar särskilt ansvar för geografiska områden i förstärkta distrikt med lokalt stöd i form av kundvärdar och driftansvariga. Tio verksamhetsnära kärnprocesser har identifierats tillsammans med fem framgångsfaktorer som alla stödjer målen med den nya organisationen och skär genom organisationen. Den nya organisationen trädde i kraft 1 januari 2013.

Läs mer om **Organisation och medarbetare** på sid 46-49.

250 000 bin

Under våren 2012 inledde Stockholmskem ett samarbete med Bee Urban med utplacerade bikupor i stadsmiljön för att öka den biologiska mångfalden i staden. Bin i städer bidrar till grönnare utemiljöer, mer växtlighet och fler möjligheter att odla grönsaker och blommor i våra bostadsområden. I varje bikupa bor uppemot 50 000 bin. Lokala hyresgästföreningar har engagerat sig och fem bikupor placerades på strategiska platser i anslutning till odlingsplatser.

Läs mer om **Hållbarhet och miljö** på sid 42-45.



4 000 synpunkter och förbättringsförslag

Stockholmshem anordnade under 2012 boendedialoger i Bagarmossen och Vårberg tillsammans med de övriga bostadsbolagen och stadsdelsförvaltningarna. Dialogerna är en del i arbetet med Söderortsvisionen och syftar till att samla in de boendes synpunkter och förslag till förbättringar. Boendedialogerna ger värdefulla kunskaper om vad hyresgästerna och andra boende och verkande i områdena efterfrågar i boendet och i stadsdelarna i övrigt. Tidigare insamlingar av synpunkter genom boendedialoger i bland annat Skärholmen återkopplades i bostadsområdena under 2012. Under 2013 fortsätter samarbetet kring att realisera många av de idéer som kommit in och nya boendedialoger genomförs, bland annat i Högdalen.

Läs mer om Boendedialogerna på sid 11 samt Hyresgäster och service på sid 8-11.



Stockholms första Guldhushus

Hållbara Hökarängen är ett utvecklingsprojekt inom Stockholmshem för att skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Hökarängen. Områdets attraktivitet ska öka genom centrumutveckling, satsningar på konstnärlig verksamhet samt energi- och miljöinsatser. Under slutet av 2012 utökades Hållbara Hökarängen till att innefatta hur området kan bli resurseffektivare genom att påverka beteendet hos de personer som bor och verkar i stadsdelen. Inom ramen för det startas samverkansprojekt inom olika energirelaterade områden.

Ett passivhus med 25 lägenheter färdigställdes under 2012 i kvarteret Trettondagen. Under 2013 är Stockholmshems mål att passivhus i Hökarängen blir Stockholms första Guldhushus enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

Läs mer om Hållbara Hökarängen på sid 25 och 42-43.



104 ungdomslägenheter

Stockholmshem ska verka för fler billiga ungdomslägenheter. Till ungdomslägenheter räknas de lägenheter med en area upp till 30 kvadratmeter och de förmedlas till bostadssökande i åldern 18 till 25. Ungdomslägenheterna fördelas jämt mellan åldersgrupperna så att inte alla lägenheter går till 25-åringar. Under 2012 färdigställdes 54 ungdomslägenheter i Rinkeby för SHIS Bostäders räkning. I Hökarängen örönmärktes under året samtliga större ettor till bostadssökande mellan 18 och 25 år. Totalt örönmärktes 1 230 lägenheter som ungdomslägenheter.

Läs mer om Hyresgäster och service på sid 8-11.



AFFÄRSIDÉ, UTVECKLINGS- OMRÅDEN OCH MÅL



Under 2012 färdigställdes 123 lägenheter i Årstadal.

Kostnadseffektiv verksamhet med hyresgästen i fokus

Vision och affärsidé

Stockholmshems affärsidé är att:

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

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

Under 2012 påbörjade bolaget ett arbete med att förnya varumärke och målbilder med fokus på leveransen till hyresgästerna. Arbetet fortsätter 2013.

Ägardirektiv och mål

Stockholmshem har tillsammans med 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**

Ägardirektiven om en attraktiv stad handlar till stor del om att bostadsbolagen ska bidra till en hög takt på nyproduktionen och till att Stockholm har en hållbar livsmiljö i enlighet med stadens miljöprogram. En hållbar utveckling handlar enligt direktiven både om miljöförbättringar och strategiska satsningar på ytterstaden i syfte att göra hela staden attraktiv. En viktig del av detta arbete ingår i ytterstadssatsningarna Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder är särskilt prioriterade av ägaren. Inom nyproduktionen fick bolaget inför 2012 nya direktiv avseende ägarlägenheter och ett kundanpassat byggande med korta kötider. I övrigt var uppdraget från kommunfullmäktige att påbörja 525 nya bostäder.

- **Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Stockholmshems bidrag till förbättrad kvalitet och valfrihet utgörs huvudsakligen av arbetet för att främja en god rörlighet på bostadsmarknaden och att ge möjligheter för hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt. Vidare ska samtliga nämnder och bolag vara attraktiva arbetsgivare och erbjuda spännande och utmanande arbeten. Det är också viktigt med ett tydligt ledarskap där samtliga medarbetare vet vad som förväntas av dem.

- **Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

De ekonomiska direktiven handlar om att budgeten ska vara i balans med god prognossäkerhet och godkänd resultatnivå. Vidare ställs krav på kostnadseffektivitet i verksamheten och koncernstyrelsen har följt upp bolagets effektivitet mer noggrant än tidigare med en rad olika mått på avkastning. Kravet var att Stockholmshem skulle nå ett resultat på 50 mnkr 2012 inklusive de åtgärder som vidtagits inom Stimulans för Stockholm. För de kommande tre åren gäller en budgetinriktning med inledningsvis fortsatta satsningar inom Stimulans för Stockholm och ett successivt ökande avkastningskrav.

TREÅRIG BUDGETINRIKTNING

	2013	2014	2015
Resultat exkl finansnetto, mnkr	75	300	350
Avkastning totalt kapital, %	1,6	3,0	3,3
Investeringar, mnkr	1 695	1 739	1 606

Utvecklingsområden

I Affärsplanen för 2012 lade styrelsen fast den närmare inriktningen för Stockholmsheims verksamhet. Kärnan i affärsplanen är ett antal utvecklingsområden med stor och långsiktig betydelse för företaget. Därigenom skapas förutsättningar att fullgöra direktiven från ägaren och nå den långsiktiga visionen. Inriktningen för utvecklingsområdena ska genomföras med beaktande av ägarens resultatkrav och de finansiella målen i övrigt.

Nöjda hyresgäster och god service

Ambitionen har ända sedan Stockholmshem bildades varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästerna. De kundundersökningar som görs visar också att flertalet trivs med sitt boende och över 91 procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd. Stockholmshem ska fortsätta att hålla en hög kundorientering bland annat genom förbättringar av den lokala informationen till hyresgästerna. Bolaget ska bli allt bättre på att möta efterfrågan i olika områden och kundgrupper.

Välunderhållna lägenheter och fastigheter

Stockholmshem 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 själva välja standard. Därutöver genomförs större upprustningar av smalhusen från 1930- och 40-talet samt av 1950-talsbeståndet. Stimulans för Stockholm innebär en ökad takt på renovering och ombyggnad under perioden 2009-2014. Stockholmshem ska arbeta för en god balans mellan teknik, kund och affärsmässighet i underhållsprocessen. Det är också viktigt att säkerställa en långsiktig god status på lägenheterna och att systemet för valfritt lägenhetsunderhåll vidareutvecklas så att det motsvarar hyresgästernas förväntningar.

Hög takt på nyproduktion och fastighetsutveckling

Stockholmshem håller en hög takt på nyproduktionen, inte minst jämfört med situationen vid 2000-talets

början. En av företagets viktigaste utvecklingsfrågor är att skapa förutsättningar för en hög och jämn nyproduktionstakt. För att produktionsstakten ska kunna vara hög i framtiden krävs ett aktivt arbete med projektportföljen och samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Det är också betydelsefullt att de nya bostäderna är attraktiva och bidrar till en ökad variation på bostadsmarknaden. Bolagets nyproduktionsstandard ska vidareutvecklas i olika nivåer för att möta olika kundgrupper.

God miljö och hållbar energianvändning

Stockholmshem är ett miljöcertifierat företag enligt ISO 14001 och följer inriktningen i stadens miljöprogram. Huvudinriktningen är att systematiskt minska verksamhetens miljöbelastning. Effektivare energianvändning och minskad klimatpåverkan är Stockholmsheims 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 Stockholmshem är ett bra miljöval. Ett exempel är metodutvecklingen när det gäller insamling av matavfall på effektivast möjliga sätt.

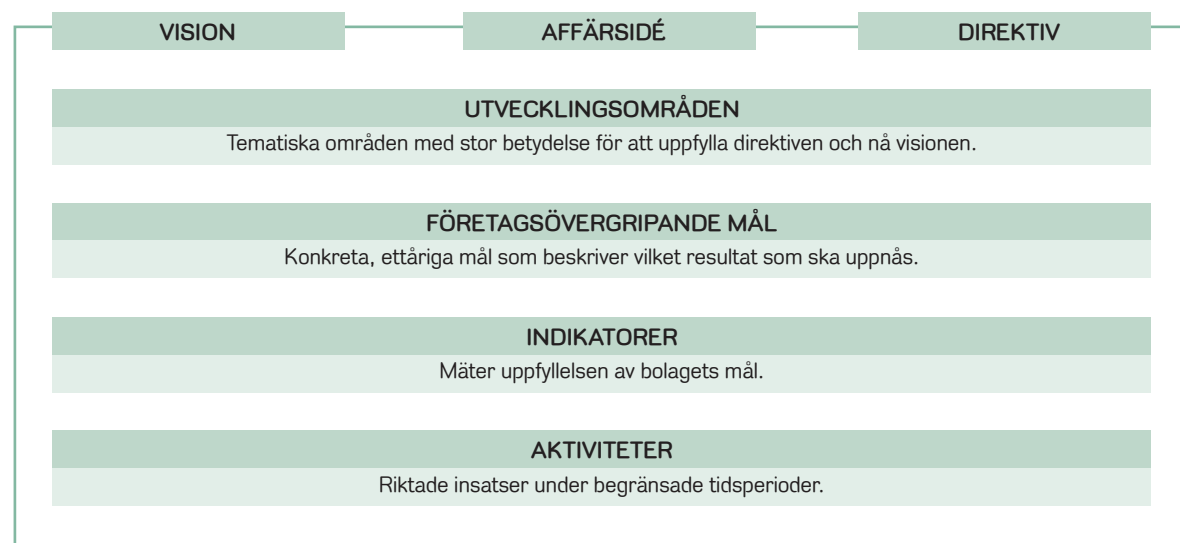
Trygga och attraktiva bostadsområden för alla

Stockholmsheims bostadsområden är överlag attraktiva och välskötta. Bolaget har arbetat en rad år med anpassa bostadsförvaltningen till de lokala behoven och att ta ett större ansvar för utvecklingen i vissa stadsdelar i ytterstaden. Lokalinnehavet ska användas strategiskt och bidra till attraktivitet i bostadsområdena. Stockholmshem ska delta i stadens arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen. Stockholmshem ska fortsätta att ta ett stort ansvar för svaga grupper på bostadsmarknaden. Till exempel gäller detta försöks- och träningslägenheter och arbetet med att bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet.

Planering och uppföljning

Affärsplanens mål och strategier ska leda till att Stockholmshem ska kunna upprätthålla en hög kvalitet i bostadsförvaltningen och ge förutsättningar till konkreta förbättringar i verksamheten. Uppföljningen sker både till kommunfullmäktige och till bolagsstyrelsen. Stockholmsheims process för planering och uppföljning syftar till att säkerställa kopplingen mellan ägarens direktiv, företagets övergripande utvecklingsområden och mål samt de prioriteringar som sker i verksamheterna. Ett webbaserat styrsystem används med utgångspunkt från stadens gemensamma och integrerade system för ledning och uppföljning (ILS).

STOCKHOLMSHEIMS STYRMODELL



KUNDER OCH MARKNAD

HYRESGÄSTER OCH SERVICE



Vid invigningen av Flamingoparken i Skärholmen kom många barnfamiljer för att ta del av vattenlek och solsken.

Ny organisation för att möta framtida ökade krav

Mål och strategier

Stockholmsbostadsförhållanden övergripande mål 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 2012

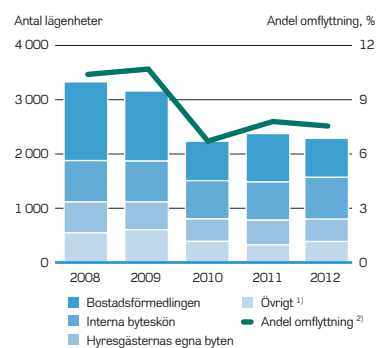
Många hyresgäster har bott länge hos Stockholmsbostadsförhållanden. Samtidigt har de senaste årens nyproduktion skapat en växande andel nya hyresgäster. 2012 byggstartades 401 lägenheter och drygt 460 nya lägenheter blev klara för inflyttning. Stockholmsbostadsförhållanden mäter fortlopande hur hyresgästerna ser på sitt boende och företagets service. I 2012 års undersökning fick Stockholmsbostadsförhållanden överlag höga betyg, inte minst när det gäller felanmälan och lägenhetsservice. Inom några områden till exempel "Ta kunden på allvar" syns en svagt vikande trend. Det finns dock skillnader i kund-

nöjdhet mellan bostadsområden och hyresgäster i olika åldrar. För att bland annat möta vikande trender och göra det möjligt att jobba mer kund- och fastighetsnära, genomfördes en organisationsöversyn där nya arbetssätt togs fram för införande under 2013. Förändringarna utgick från de metoder som utvecklats de senaste åren inom en särskild satsning på ökad trygghet och attraktivitet i ytterstaden. Ett viktigt utvecklingsområde är ökad tydlighet och förbättrad lokal information.

Utblick 2013

Under 2013 förstärks den lokala närvaron genom att nya arbetssätt med lokala team införs i bostadsområdena. Samtidigt startas en ny samlad kundtjänst. Arbetet med att analysera förväntningar och behov hos olika kundgrupper vidareutvecklas. Detta blir än viktigare i takt med att förutsättningarna på Stockholms hyresmarknad ändras.

NYA OCH OMSKRIVNA KONTRAKT 2008-2012



Stockholms shems 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 ökande kötider för att få en lägenhet via Stockholms stads Bostadsförmedling AB (Bostadsförmedlingen) bidrar till att åldern hos Stockholms shems kontraktssinnehavare blivit högre. De senaste årens ökning av andelen hyresgäster i åldern 26-30 år fortsatte även under 2012. Ökningen har skett under en period då fler nybyggda lägenheter färdigställts, lägenheter som har förhållandevis kortare kötider än lägenheter i befintligt bestånd. Störst andel hyresgäster som är äldre än 65 år finns i innerstaden. Detta har sin förklaring i att kötiderna för att få en lägenhet där har varit längre än i andra områden under många år.

Hyresgäster i nyproduktion

Hyresgästerna i nyproduktionen är normalt betydligt yngre än i det befintliga beståndet, eftersom det där krävs en kortare kötid. Mer än hälften av hyresgästerna som flyttade in i nyproduktion 2012 var under 35 år. Många av de nya hyresgästerna kommer från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem. De tre största projekten med inflyttning under 2012 finns i Mariehäll, Årstadal och på Kungsholmen, med tillsammans drygt 300 inflyttade lägenheter. Kötiderna för Stockholms shems nyproduktion var längre än genomsnittet för andra nya lägenheter inom Stockholms stad.

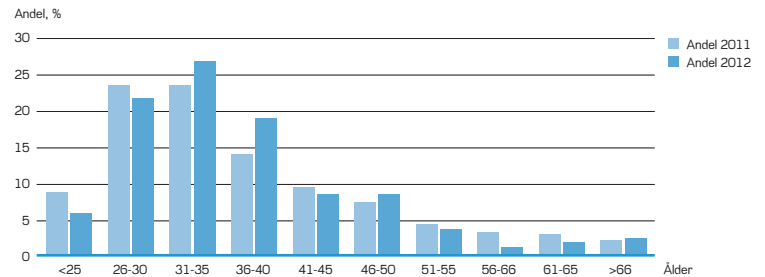
Omflyttning

I absoluta tal minskade antalet nytecknade kontrakt något under 2012, och uppgick till 2 272 (2 374). Av det totala antalet stod nyproducerade lägenheter för 415 (402) kontrakt och resten avsåg omflyttning i det befintliga beståndet. Detta innebar att mer än vart sjätte nytt kontrakt under året gällde en nybyggd lägenhet. Omflyttningen i befintligt bestånd minskade något från 2011 och uppgick till 7,5 (7,9) procent.

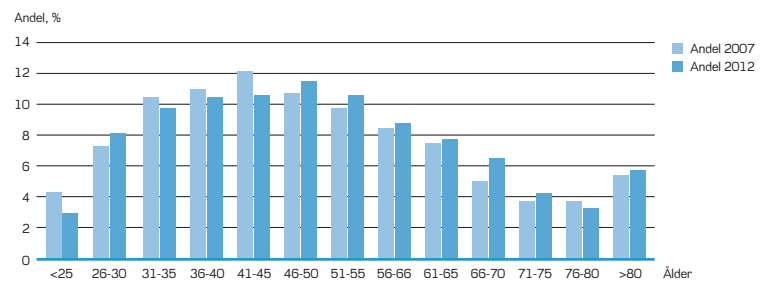
Detta är avsevärt lägre än omflyttningen för några år sedan. En trolig förklaring till den fortsatt låga nivån är flyttmönster i bostadsbolagens gemensamma interna byteskö. När hyresgäster från de andra kommunala bolagen byter till Stockholms shem

uppstår de nya vakanserna hos de andra bolagen. En bidragande orsak är också tomställningen av lägenheter för evakueringar, vilket leder till en lägre omflyttning.

BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER I NYPRODUKTION
Kontraktssinnehavare



BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER
Kontraktssinnehavare



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 gemensamma interna byteskö. 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 kronor under 2012. Man söker själv aktivt och anmäler intresse för lediga lägenheter. Lägenheterna förmedlas efter kötid. Godkännande av hyresgäster och kontraktsskrivning görs av Stockholms shems enhet för bostadsuthyrning. Bostadsuthyrningen tillämpar generella godkännanderegler

för att säkerställa att nya hyresgäster ska ha möjlighet att betala hyran och uppfylla hyresavtalet. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, studiemedel, ekonomiskt bistånd, bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Reglerna är samordnade med Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Förmedling till särskilda grupper

Förmedlingen av alla små lägenheter på upp till 30 kvadratmeter går till bostadssökande mellan 18 och 25 år som står i bostadskön. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå till 25-åringar fördelas lägenheterna jämnt mellan de olika åldersgrupperna. Under 2012 öronmärktes i Hökarängen även samtliga större ettor till bostadssökande mellan 18-25 år.

I Hökarängen är kontraktstiden för ungdomslägenheterna begränsad till fyra år. Totalt har 1 230 lägenheter öronmärkts som ungdomslägenheter. Stockholms shem tillhandahåller även försöks- och träningslägenheter till personer som är i behov av särskilt stöd i sitt boende eller har ett rehabiliteringsbehov som gör att de inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Dessa boenden beviljas av socialtjänsten. Försökslägenheterna kan efter en provperiod omvandlas till förstahandskontrakt, under 2012 omvandlades dygt fyrtio försökslägenheter till förstahandskontrakt. Under året förmedlades totalt 104 (81) nya ungdomslägenheter, 72 (60) försökslägenheter och 44 (36) träningslägenheter.

SHIS BOSTÄDER

SHIS Bostäder (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) erbjuder bostäder för personer som har svårigheter att få ett eget hyreskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Stockholms shem har ett särskilt uppdrag från Stockholms stad att bistå SHIS Bostäder, i deras verksamhet, bland annat med att bygga fler bostäder. I Stockholms shems bestånd fanns 2012 drygt 1 554 lägenheter där SHIS Bostäder hade genomgångsboenden för till exempel ungdomar, flyktingar och familjer i behov av stöd. Under 2012 färdigställde Stockholms shem ett projekt i Rinkeby med 54 nya lägenheter för SHIS Bostäders verksamhet. Två nya projekt byggstartades under året, ett projekt i Västertorp med 276 nya lägenheter och i Skarpnäck med 38 nya lägenheter i en ombyggnad.

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 förmågan att informera och att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen och i utemiljön. Under 2012 gjordes utökade kvalitetskontroller till exempel när det gäller skötseln av allmänna utrymmen och en ny form av städupphandlingar utvärderades i några stadsdelar med gott resultat.

Stor valfrihet i boendet

Ett boende i Stockholmshem utmärks av stor valfrihet och detta bidrar till att en stor majoritet 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. Utbyggnaden av fibernät gör det möjligt för samtliga hyresgäster att 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 2012 tog felanmälan emot drygt 120 000 anmälningar. Av dessa kom cirka 12 000 anmälningar till en särskild jour som tar emot akuta fel på kvällar och helger när det till exempel gäller vattenläckor och hissfel. Drygt 5 000 av anmälningarna gjordes via



Kundvärderna AnnaKarin Steiger tillsammans med Mats Brösmark som tar hand om snöröjning och sandning i Sättra.

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

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 2012 överlag ett gott betyg från hyresgästerna i årets

undersökning, även om det finns skillnader mellan till exempel olika bostadsområden och åldersgrupper. Flertalet hyresgäster kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd och man ger goda betyg inom bland annat delområdet "Hjälp när det behövs". Inom några områden fortsatte den svagt vikande trenden från de senaste åren, bland annat inom "Ta kunden på allvar". Den största ökningen skedde inom delom-

rådet Rent och Snyggt där framförallt städning av grovsoprum förbättrades. Dessutom bidrog den milda vintern till en stor förbättring av resultatet på frågan om Snöröjning och sandning vintertid. 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 och stambyten.

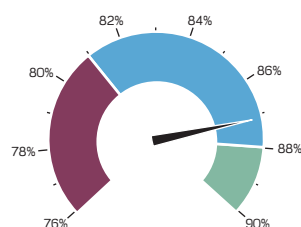
RESULTAT CUSTOMER SCORECARD

Index	Stockholmshem 2011	Stockholmshem 2012
Service	78,4	80,0
Produkt	73,1	75,6
Profil	81,3	82,0
Attraktivitet	87,1	88,8
Prisvärdhet	73,8	76,2
Trend	79,3	80,9

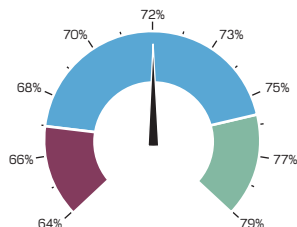
RESULTAT CUSTOMER SCORECARD

Stockholmshems resultat jämfört med andra bostadsföretag med fler än 9 000 lägenheter (14 företag 2012). Andel som svarat GANSKA BRA eller MYCKET BRA.

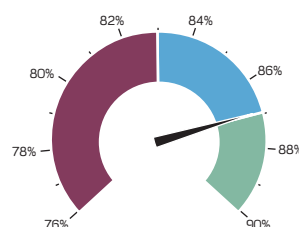
87,1% TA KUNDEN PÅ ALLVAR



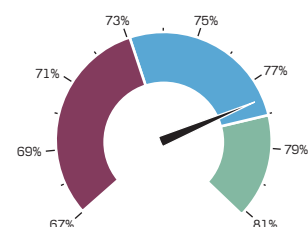
71,7% RENT OCH SNYGGT



86,9% HJÄLP NÄR DET BEHÖVS



77,3% TRYGGHET



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

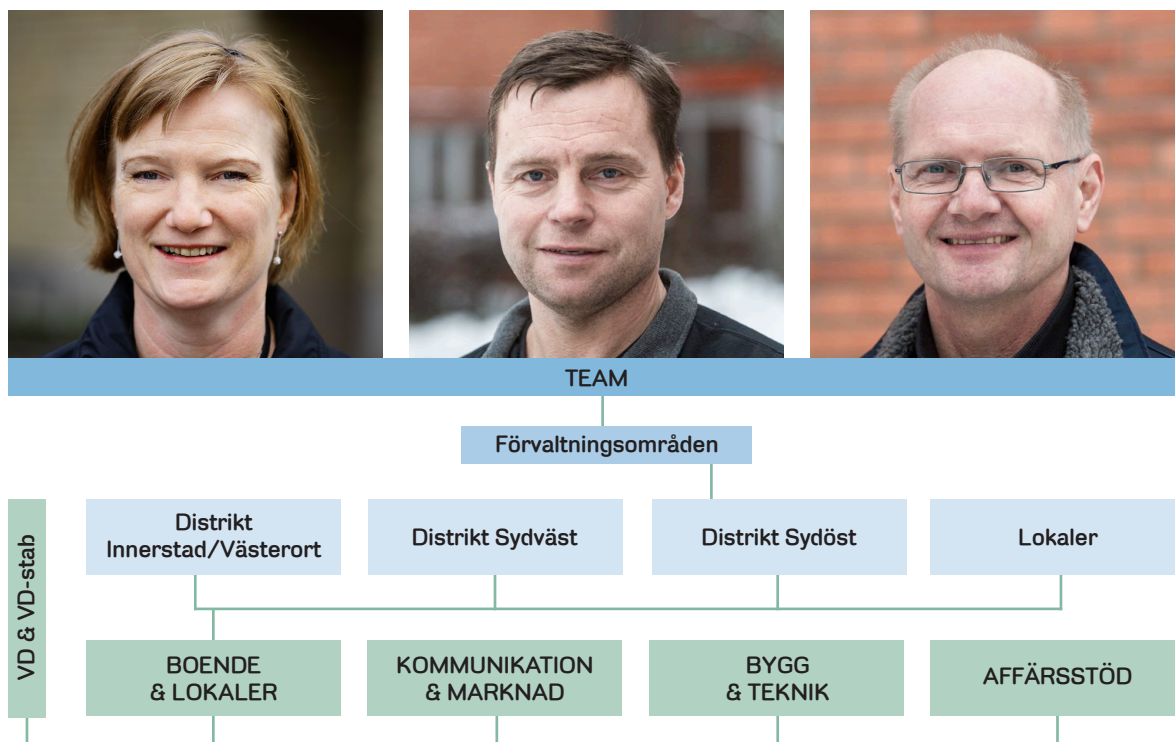
Källa: Aktivbo

Ny organisation

I januari 2012 lämnade VD direktiv till en översyn av bolagets arbetssätt, roller och organisation. Bakgrunden till omorganisationen är vikande kundnöjdhet, ökade avkastningskrav och förändringar i fastighetsbeståndet. Vidare har slutsatser dragits av fokusgrupper med hyresgäster samt seminarier och intervjuer med medarbetare.

Översynen identifierade framgångsfaktorer för nya, smarta arbetssätt som ska genomsyra arbetet mot kund med personliga relationer och effektiv service. Det egna arbetet inom organisationen ska präglas av samarbete och lärande med effektiva stödfunktioner som underlättar en förvaltning nära kunder och fastigheter.

Den nya organisationen gäller från 1 januari 2013.



OMFÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅND

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade i februari 2013 om en omfördelning av drygt 10 700 av totalt 70 000 lägenheter hos de kommunala bostadsbolagen. Syftet är att underlätta lokala satsningar, öka servicen och fördela upprustningsbehov mer jämnt för fastigheter med kommande upprustningsbehov.

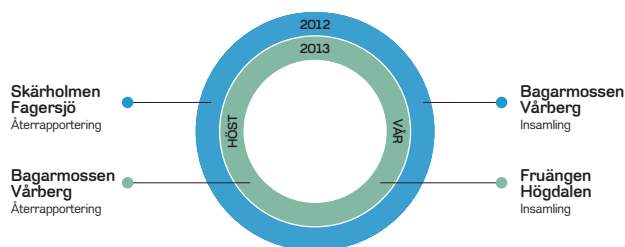
För Stockholmshem innebär det att 4 600 lägenheter överlämnas och 3 600 lägenheter tas över. Bolagen får mer enhetliga bestånd med tyngdpunkter i norra och västra Stockholm (Svenska Bostäder), södra (Familjebostäder) samt sydväst och sydöst (Stockholmshem). Med detta kan bolagen ta tydligare ansvar inom Stockholms stads satsningar: Järva respektive Söderortsvisionen. Slutligt beslut i kommunfullmäktige väntas under våren 2013. Omfördelningen är planerad till hösten 2013.

Boendedialog Söderort

Stockholmshem anordnade under 2012 boendedialoger i bland annat Bagarmossen tillsammans med de övriga bostadsbolagen och stadsdelsförvaltningarna. Dialogerna är en del i arbetet med Söderortsvisionen och ger värdefulla kunskaper om vad hyresgästerna och andra boende och verkande i områdena efterfrågar i boendet och i stadsdelarna i övrigt.

Tidigare insamlingar av synpunkter genom boendedialoger i bland annat Skärholmen återkopplades i bostadsområdena under 2012.

Under 2013 fortsätter samarbetet kring att realisera många av de idéer som kommit in och nya boendedialoger genomförs, bland annat i Högdalen.



BOSTADSMARKNAD



Under 2012 färdigställdes 103 lägenheter i kvarteret Skalman och Sparvel i Annedal i Mariehäll.

Ökad efterfrågan på nybyggt och färre bostadsrättsomvandlingar

Mål och strategier

Uppdraget från kommunfullmäktige är att främja 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 2012

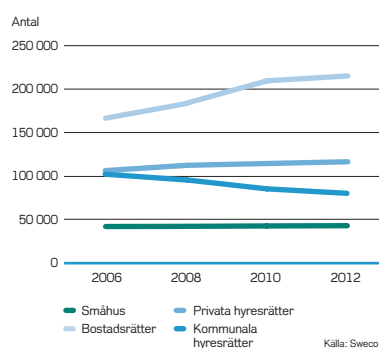
Under 2012 återgick bostadsmarknaden till stigande bostadsrättspriser, efter ett tredebått med en marginell minskning av priserna under 2011. Den kraftiga befolkningsökningen i länet och i Stockholms stad fortsatte och bidrog till en ökning av antalet personer i Bostadsförmedlingens kö. Närmare 1 300 av de tre kommunala bostadsbolagens lägenheter ombildades till bostadsrätter under året och det innebär att cirka 25 000 lägenheter ombildats sedan hösten 2006. Efterfrågan på befintliga och nyproducerade hyreslägenheter ökade under året och den

genomsnittliga kötiden uppgick till 7,7 år för samtliga lägenheter i Stockholms stad och 8,2 år för Stockholms hems lägenheter. Stockholms hems hyror höjdes från april med 2,48 procent. Antalet byggstarter minskade något, av både bostadsrätter och hyresrätter.

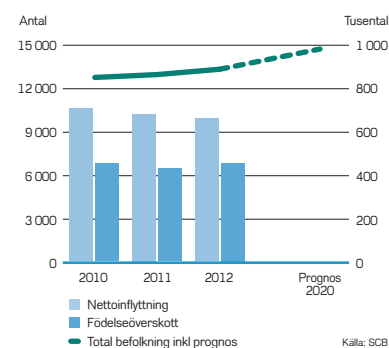
Utblick 2013

Under 2013 planeras på initiativ av ägaren en omfördelning av fastigheter inom stadens bostadsbolag för att bland annat uppnå rationellare förvaltning. För Stockholms hems del innebär det en nettominusning av beståndet med 1 000 lägenheter och att beståndet koncentreras mer till söderort samtidigt som vi lämnar vårt bestånd i ytterstaden i Västerort. Hyrorna höjdes från 1 januari 2013 med i genomsnitt 1,7 procent, fördelat mellan 0,8 och 2,7 procent.

BOSTADSBESTÄNDETS
UTVECKLING I STOCKHOLM 2006-2012



BEFOLKNINGSUTVECKLING I STOCKHOLM



Stockholms bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad vände upp igen efter nedgången under 2011. Priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm och Storstockholm ökade under året med 6 (-3) procent trots fortsatt oro och längre tider för att genomföra en försäljning. Antalet byggstartar minskade med 15 procent jämfört med 2011. Samtidigt var BNP-tillväxten fortsatt större i Stockholm jämfört med övriga landet där tillväxten var överlag mycket liten. Medelkötiden för hyreslägenheter som förmedlades av Bostadsförmedlingen ökade med ett halvt år och lite mindre för nybyggda lägenheter. De senaste årens befolkningsökning fortsatte även under 2012 i både Stockholms stad och regionen i övrigt.

Nyproduktion av bostäder

Bostadsbyggandet i Stockholm har varierat under 2000-talet med en extrem nivå på antalet byggstartar 2006 till följd av förändringar av byggsubventionerna. Under 2012 uppgick antalet påbörjade bostäder till 3 181, en minskning från 3 748 under 2011. Bostadsrätter har de tre senaste åren stått för den största andelen av byggstarterna. Under 2012 var andelen 72 procent. Antalet påbörjade hyresrätter bland privata byggherrar ökade dock något under året och uppgick till 440 lägenheter. Andelen byggstartar var störst i innerstaden med närmare 874 lägenheter, bland annat fortsatte den påbörjade stadsutvecklingen i Hjorthagen och Värtahamnen. Antalet byggstartar i Västerort uppgick till drygt 800

under 2012. Närmare hälften av dem i ett av de större utvecklingsområdena i ytterstaden, Annedal i Mariehäll. Under 2012 färdigställdes 626 lägenheter i området och drygt 380 nya lägenheter började byggas.

Bostadsbeståndet

Sammantaget färdigställdes 4 356 nya bostäder under 2012, en ökning från knappt 3 200 under 2011. Närmare 60 procent av de nya bostäderna bestod av bostadsrätter. Inom staden fanns vid årsskiftet 2012/2013 ca 460 000 bostäder och ungefär 10 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 47 (46) 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 stora. 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 perioden 2007-2012 erbjudits möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter i enlighet med fastlagda direktiv från kommunfullmäktige. De tre bolagen har

sedan hösten 2006 sålt cirka 25 000 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar, varav närmare 1 300 ombildades under 2012. 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 ytterstaden sedan 2007 uppgår till drygt 11 000 lägenheter, eller drygt 45 procent av ombildningarna. Förutom ombildningarna inom allmännyttan skedde det försäljningar till bostadsrättsföreningar inom det privata beståndet med 760 lägenheter under 2012.

Hyresmarknaden i Stockholm

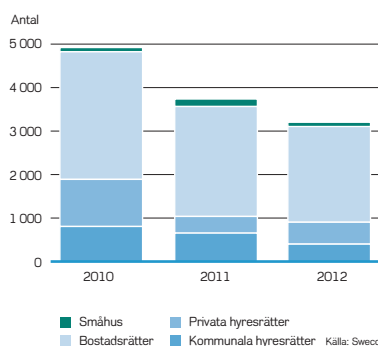
De senaste årens stora befolkningsökning fortsatte under 2012 och vid årsskiftet 2012/2013 uppgick befolkningen till 881 235 invånare i staden och över två miljoner invånare i länet. Inflyttningen och andra befolkningsförändringar har stor betydelse för Stockholms hyresmarknad. Både inflyttningen och födelseöverskottet låg i princip kvar på de två senaste årens höga nivå. Efterfrågan på hyreslägenheter ökade. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökade med 9 procent och uppgick vid årsskiftet till 398 687 (364 488) personer. Cirka 64 000 (69 000) 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 något under året till 10 426 (9 974). Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt ökade till 7,7 (7,2) år. Kötiden för nyproducerade lägenheter i Stockholmsregionen sjönk däremot till 4,9 (5,3) år i snitt.

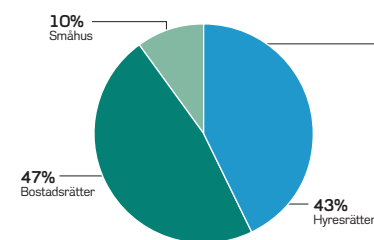
Hyresutveckling

Sedan år 2000 har hyrorna i Stockholm årligen höjts med i genomsnitt cirka 2-3 procent med undantag för 2005. Under 2012 höjdes bostadshyrorna i Stockholms stads bestånd med 2,48 procent efter förhandlingar med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningen 2012 blev ett undantag från de senaste årens differentiering och innebar att samtliga hyresgäster fick samma procentuella höjning.

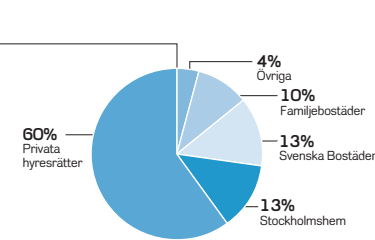
BYGGSTARTER 2010-2012
Stockholms stad



BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD 2012



HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS STAD 2012



Stockholms shems marknadsandel

Stockholms hem ägde vid årsskiftet 2012/2013 25 337 lägenheter och fortsätter därmed att vara Stockholms och landets näst största bostadsföretag. Stockholms hem färdigställde 467 (427) nya lägenheter under 2012 och sålde 276 (310) lägenheter till bostadsrättsföreningar.

Beståndet motsvarar 5,5 (5,6) procent av bostäderna inom Stockholms stad och 12,7 (12,7) procent av samtliga hyresrätter inom kommungränsen. De tre kommunägda bostadsföretagens sammanlagda andel av stadens hyresrätter var vid årets utgång 36 (38) procent. De största pri-

vata hyresvärdarna är Einar Mattsson Fastighets AB, Byggnadsfirma Olov Lindgren och Ikano Fastigheter AB som vardera står för 1-2 procent av hyresrätterna i Stockholms stad. I övrigt finns ett mycket stort antal mindre privata fastighetsägare på hyresmarknaden.

KONKURRENTJÄMFÖRELSE – STÖRSTA HYRESVÄRDARNA I STOCKHOLMS STAD 2012

	Area, 1000-tal kvm	Antal hyreslgh	Andel av totalt antal hyreslgh, %	Färdigställd nyproduktion 2012	Pågående nyproduktion 2012
Svenska Bostäder ¹⁾	1 721	25 685	13	316	145
Stockholms hem	1 570	25 337	13	467	401
Familjebostäder	1 344	20 343	10	321	213
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	486	6 985	4		266
Einar Mattsson Fastighets AB	325	4 669	2		
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	237	3 247	2		
Ikano Fastigheter AB	200	2 803	1		
Wallfast AB	171	2 630	1		
Stena Fastigheter	168	2 211	1		320
Wallenstam	159	2 600	1	129	
Totalt de största hyresvärdarna	6 381	96 510	48	1 233	1 345

¹⁾ Exkl Stadsholmen.

Källa: Byggestatistik, Sweco

STOCKHOLMSHEMS BOSTÄDER 2012

Antal lägenheter	25 337
Andel av bostäder i Stockholm, %	5,5
Andel av hyresrätter i Stockholm, %	12,7
Lägenhetsarea, kvm	1 569 815
Medelstorlek, kvm	62
Medelhyra, kr/kvm/jan 2013	1 113
Medelkötid för lägenhet, år	8,2

Källa: Sweco, Bostadsförmedlingen

UTVECKLING I STOCKHOLMS STAD 2012

Befolkningsökning, antal personer	16 911
Flyttnetto, antal personer	9 870
Andel öppet arbetslösa, % ¹⁾	3,3
Nyproduktion, antal bostäder	4 356
Prisutveckling, bostadsrätter, % ²⁾	6
Medelkötid för hyreslägenhet, år	7,7

¹⁾ Andel av befolkning mellan 18-64 år.

²⁾ Centrala Stockholm såväl som Storstockholm

Källa: SCB, Sweco, Mäklarstatistik, Bostadsförmedlingen

NYA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ HYRESMARKNADEN

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. 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 driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Samtidigt ändrades hyreslagstiftningen så att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas. I arbetet med den nya modellen för hyressättningen i Stockholms stad har förhandlingarna i stort sett legat nere under 2012.

Bostadsköns profil

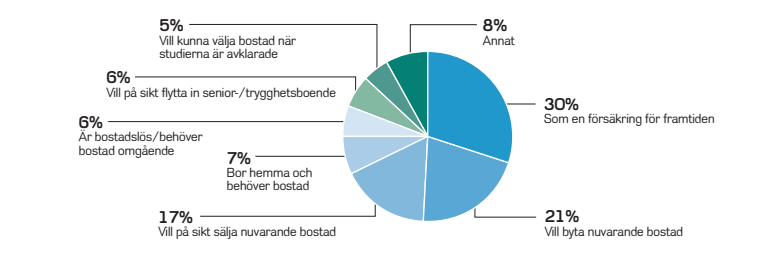
Bostadsförmedlingen genomför undersökningar som rikts till dem som står i bostadskön. I den senaste undersökningen, som genomfördes 2010, tittade man på vilka som står i kön och varför. En tydlig slutsats av undersökningen är att bostadskön består av ett brett spektrum av personer som i stort motsvarar medelstockholmare. En majoritet

är kvinnor (55 procent) och hälften är gifta eller sammanboende (50 procent). 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 procent) 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 procent) tacka ja till en bostad som passar deras behov. Undersökningen visar också att det finns många personer som omgående behöver en bostad (16 procent). Det stämmer relativt väl med statistiken

över hur många som är särskilt aktiva bostadssökande. Under 2012 minskade dock antalet aktiva till 63 790 (68 600).

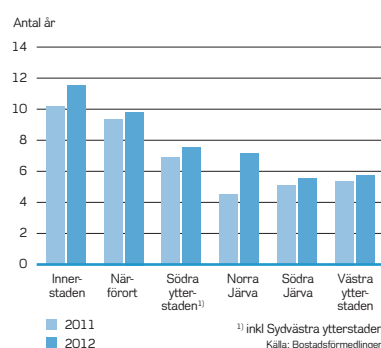
KÖANDES FRÄMSTA SKÄL ATT STÅ I BOSTADSKÖN



Källa: Bostadsförmedlingen

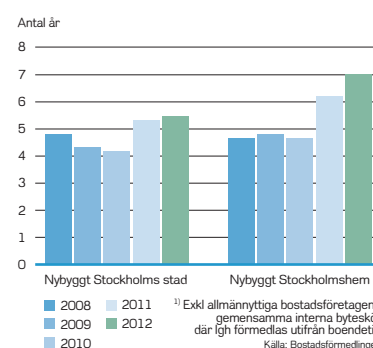
MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2011-2012

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



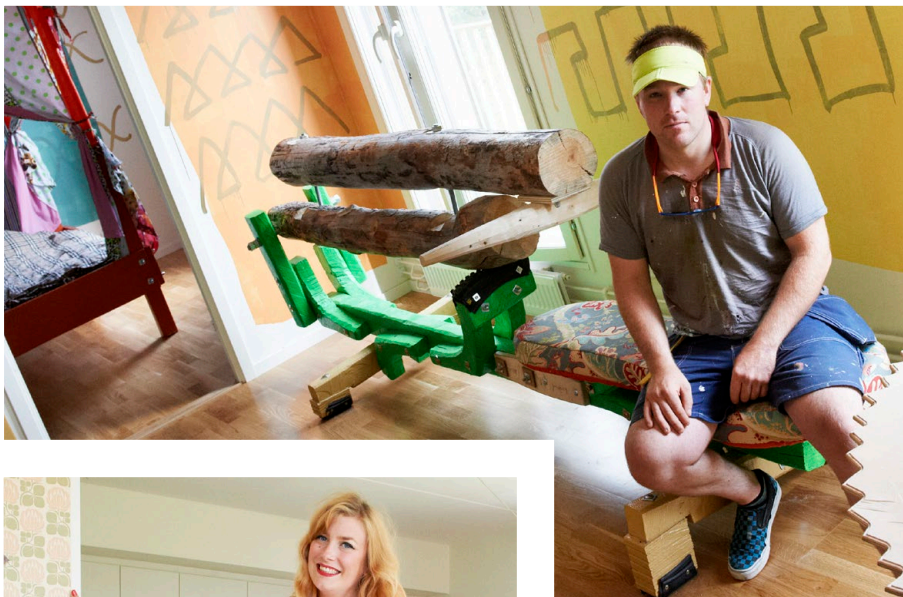
UTVECKLING MEDELKÖTID NYPRODUKTION

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen





Ovan i bild syns formstudenterna Pernilla Köhlberg, Amanda Karsberg och Dennis Graben. Nedan, radikalslöjdaren Anders Jakobsen.



Stockholms hem ställde ut tre lägenheter i boställningen Annedal 2012. I kollaget syns inredarna för de tre lägenheterna. Till vänster, Helene och Elsa Billgren.

MARKNADSOMRÅDE VÄSTERORT

I Västerort har Stockholmshem en marknadsandel på drygt fyra procent av samtliga bostäder och drygt åtta procent av hyresrätterna. Kötiden för att få en lägenhet i området via Bostadsförmedlingen ökade under året till i snitt drygt sex år. En försäljning genomfördes av 328 lägenheter i Hässelby till Wallfastsfären.

Boende och bostäder i Västerort

I hela området bor cirka 222 500 personer, ett snitt på 2,3 personer per bostad, vilket är högst i Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten låg på 5,0 (4,7) procent i slutet av oktober 2012.

Nyproduktion i Västerort

Under 2012 färdigställdes 1 256 (1 106) bostäder i marknadsområdet Västerort. Av dessa var drygt 35 procent hyresrätter. Av den påbörjade nybyggnaden under 2012 var andelen hyresrätter 41 procent, det kan jämföras med 2011 då hyresrätterna stod för 34 procent av de byggstartade bostäderna. Antalet byggstarter minskade totalt till 816 (1 196). Totalt pågick nyproduktion av 1 567 (2 187) bostäder vid årsskiftet 2012/2013. Drygt en tredjedel av den pågående nyproduktionen finns i det nya området Annedal i Mariehäll.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för en hyreslägenhet i Västerort förmedlad av Bostadsförmedlingen ökade under 2012 till 6,1 (5,5) år. Efterfrågan på lägenheter i Västerort varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och

lägenhetsstorlek. I stadsdelar som Traneberg och Åkeshov, är kötiderna för en hyreslägenhet betydligt längre, cirka elva år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare, snittet för Västerort var 4,7 (3,9) år under 2012.

Stockholmshems marknadsandel

I Västerort har Stockholmshem 3 786 lägenheter med en bostadsarea på 241 688 kvadratmeter, vilket ger en marknadsandel på drygt fyra procent av samtliga bostäder i området och 8,5 procent av hyresrätterna. Under året genomfördes en försäljning av 328 lägenheter av Stockholmshems bestånd i Hässelby. Detta innebar att Hässelbys andel av Stockholmshems bestånd i Västerort minskade från 40 procent till en tredjedel. En fastighet med 12 lägenheter ombildades till bostadsrätter under året och 157 lägenheter färdigställdes i två nyproduktionsprojekt.

Stockholmshems hyresgäster

Av Stockholmshems samtliga hyresgäster bor 16 (16) procent i Västerort, varav 56 (60) procent i Hässelby och Rinkeby. Boendetätheten är högst i Rinkeby med 3,7 (3,7) personer per lägenhet. I övriga

områden ligger den mellan 1,8 och 2,1. Andelen hyresgäster som bott i mer än fyra år i sina lägenheter minskade något till 55 (56) procent. Rörligheten bland Stockholmshems hyresgäster var något mindre under 2012 med en omflyttning på i snitt 9 (9,3) procent, inklusive kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Västerort står för knappt 14 (14) procent av Stockholmshems totala hyresintäkter. Normhyrorna varierade mellan 922 (858) kronor per kvadratmeter och år i hustypen Storskalighet och 1 560 (1 454) kronor per kvadratmeter och år i Nyproduktion. Räknet per kvadratmeter var intäkterna 1 017 (984) kronor. Drifnettot per kvadratmeter var 290 (239) kronor, beroende på ett lägre underhåll än under 2011.

Underhåll och fastighetsutveckling

2012 satsades totalt 56 (65) miljoner kronor på underhåll i västerort. Den största andelen av underhållet utfördes i Hässelby där Stockholmshem har flest lägenheter i västerort. Bland annat renoverades tvättstugor på ett par platser. Fasadenovering utfördes i Hässelby gård, så även i Traneberg och Beckomberga. Andra större upprustningar och investeringar som genomfördes under året var gårdsupprustningar i Bromsten och Åkeslund. En ny tvättstuga och cykelhus i Bromma och en ny miljöstuga i Nockeby. I Bläckeberg genomfördes kulvertbyte i delar av området. Ett flertal åtgärder för trygghetsförbättring genomfördes i Beckomberga, Hässelby Strand och Rinkeby genom byte av portar och installation av belysning i källare eller utomhus.

I Rinkeby färdigställdes åtta etagelägenheter på fyra och fem rum och kök i en större ombyggnad. Gamla lokaler i en bottenvåning byggdes samman med smålägenheter en våning upp. Två andra projekt, med nybyggda lägenheter färdigställdes under 2012, 54 lägenheter i Rinkeby för SHIS Bostäders verksamhet och 103 lägenheter i det nya området Annedal i Mariehäll.

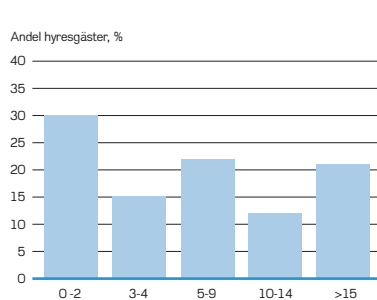
Utblick 2013

Under 2013 planeras en omfördelning av fastighetsbestånden mellan de tre allmännyttiga bolagen i Stockholm, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder. Skälen är att uppnå en mer rationell förvaltning, en möjlighet att ta större ansvar i sina områden och att få en jämnare fördelning av upprustningsbehov mellan bolagen. I Västerort berörs 2 900 lägenheter, vilket motsvarar mer än 75 procent av Stockholmshems lägenheter i området. Omfördelningen innebär att beståndet i Abrahamsberg, Beckomberga, Blackeberg, Bromsten/Solhem, Hässelby, Nockeby/Nockebyhov, Räcksta och Åkeshov/Åkeslund övergår till Svenska Bostäder och Rinkebybeståndet till Familjebostäder.

HUSTYP OCH NORMHYROR 2012
HUSTYP I VÄST

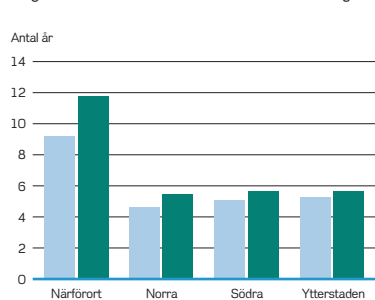
	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2013
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	660	1 057
Folkhemmet 1940-1950	326	970
Grannskapet 1950-1960	1 551	997
Storskalighet 1960-1970	665	922
Kvartersstaden 1970-1990	54	1 136
Nymodernism 1990-2000	24	1 315
Nyproduktion 2000-	396	1 560

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg.
Exkl kategoribostäder.

BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I VÄSTERORT

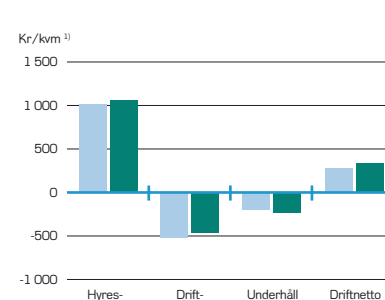
GENOMSnittlig KÖTID I VÄSTERORT

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



Källa: Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT

¹⁾ Beräknat på vägd genomsnittsarea.



STOCKHOLMSHEM I VÄSTERORT 2012

Antal fastigheter	62
Antal lägenheter	3 786
Lägenhetsarea kvm	241 688
Medelstorlek, kvm	64
Medelhyra, kr/kvm/jan 2013	1 101
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	11,8
Lokalarea, kvm	14 417
Outhyrd area lokaler, %	13,2

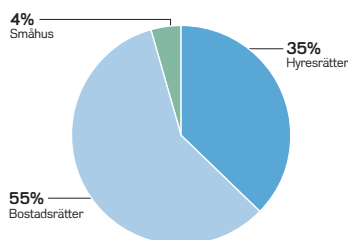
¹⁾ Exkl kategoribostäder och inkl nyproduktion.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

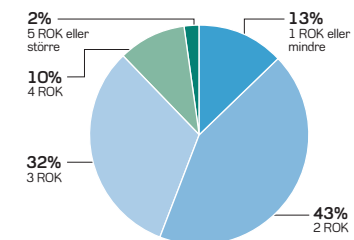
- Lgh. Stockholmshems pågående projekt 2012-12-31
- Lgh. Stockholmshems planerade projekt 2013
- Lgh. Andra pågående projekt 2012-12-31
- Lgh. Andra planerade projekt 2013

Stockholmshems områden är rödmarkerade. Kompletterande uppgifter i Fastighetsinnehav, sid 74-77 samt Stockholmskartan.

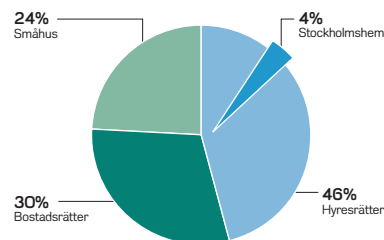
BYGGSTARTER I VÄSTERORT 2012
Andel efter upplåtelseform



STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER FÖRDELADE EFTER STORLEK I VÄSTERORT



BOSTADSBESTÅND I VÄSTERORT 2012
Andel efter upplåtelseform



Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Källa: Sweco

Källa: Sweco

MARKNADSSOMRÅDE INNERSTADEN

I Stockholms hems marknadsområde Innerstaden ingick 2012 även stadsdelarna Aspudden, Gröndal samt Liljeholmen. Stockholms hems marknadsandel i innerstaden är sex procent av hyresrätterna och drygt två procent av samtliga bostäder. Den största andelen av beståndet i marknadsområdet finns på Södermalm.

Boende och bostäder i Innerstaden

I marknadsområde Innerstaden bor cirka 325 100 personer, mer än en tredjedel av stadens invånare. Området har den lägsta boendetätheten i Stockholms stad, ett snitt på 1,7 personer per bostad. Andelen öppet arbetslösa var 2,2 (2,0) procent i oktober 2012, vilket är betydligt lägre än snittet i övriga staden. Dominansen av bostadsrätter har över tid blivit allt starkare i innerstadens stadsdelar. Vid årsskiftet 2012/2013 hade allmännyttans andel av flerbostadshusen ökade till 9 (8) procent men andelen bostadsrätter var över 60 procent av det totala beståndet i innerstaden.

Nyproduktion i Innerstaden

Antalet färdigställda bostäder i marknadsområde Innerstaden var 1 483 (1 130) under 2012. Av dessa utgjorde 60 procent bostadsrätter. Nybyggnaden pågick till största delen på Nordvästra Kungsholmen. Av de totalt 874 (1 466) lägenheter som började byggas under året stod bostadsrätterna för 81 procent. Totalt pågick nyproduktion av 2 433 (2 943) bostäder i slutet av 2012.

Efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på lägenheter i marknadsområde Innerstaden är mycket hög men den varierar, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel, hyresnivå och lägenhetsstorlek. Under 2012 var snittkötiden för en lägenhet i marknadsområde Innerstaden 11,6 (9,7) år för de hyresrätter som förmedlades via Bostadsförmedlingen. En stor del av lägenheterna var dock nyproduktion som generellt har en kortare kötid, under 2012 var kötiden för en nybyggd lägenhet i snitt 6,4 (6,6) år.

Stockholms hems marknadsandel

Stockholms hem hade vid årets slut 6 933 lägenheter i marknadsområdet Innerstaden. Bostadsarean uppgick till totalt 4 12 678 kvadratmeter. Av dessa lägenheter ligger 2 122 i Aspudden, Gröndal och Liljeholmen, som ingick i Stockholms hems marknadsområde Innerstaden under 2012. I Innerstadens stadsdelar har Stockholms hem en marknadsandel på cirka 6 procent av hyresrätterna och drygt 2 procent av samtliga bostäder. Tyngdpunkten i beståndet finns på Södermalm med drygt 2 800 lägenheter. Under året ombildades 72

lägenheter till bostadsrätter i en fastighet i Norra Djurgården. I Årstadal och på Kungsholmen färdigställdes 227 nya lägenheter.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems hyresgäster bor närmare 25 procent i marknadsområde Innerstaden. Andelen äldre är hög, 40 procent av hyresgästerna är äldre än 50 år. Även kvarboendetiden är längst i Innerstaden. I dag har drygt 30 procent av hyresgästerna i området bott 15 år eller mer i den nuvarande lägenheten, snittet för hela Stockholms hem är 25 procent. Andelen omskrivna kontrakt i området låg på strax under 10 (10) procent, inklusive kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Innerstaden med 27 procent av lägenhetsbeståndet står för en tredjedel av Stockholms hems totala hyresintäkter. I marknadsområde Innerstaden ligger normhyrorna på 958 till 1 717 kronor per kvadratmeter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 1 258 (1 186) kronor. Driftnettot per kvadratmeter var 533 (486) kronor. Sammantaget var driftnettot för Innerstaden 44 procent av företagets totala driftnetto på 581 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2012 satsades totalt 102 (70) miljoner kronor i underhållsåtgärder i marknadsområde Innerstaden. Flera energibesparande ombyggnader av ventilation och installation av värmeåtervinning genomfördes,

på flera platser på Södermalm men även på Norrmalm, i Aspudden samt i Liljeholmen. Energibesparande hissrenoveringar genomfördes i Aspudden och på Södermalm. På Stockholms hems huvudkontor genomfördes en installation av solceller på taket. Trygghetsåtgärder i form av byte av belysning och portar genomfördes på flera platser, framförallt på Södermalm men även i Stadshagen på Kungsholmen. Flera gårdar och lekplatser renoverades i Aspudden, Gröndal och på Södermalm. Omläggning av tak utfördes på två adresser i Aspudden och på ett hus i Fredhäll. I Aspudden byggdes en ny tvättstuga och en renoverades. I Hjorthagen utfördes fasadrenovering på Dianavägen. I Aspudden, Fredhäll och på Södermalm färdigställdes ombyggnation av 104 lägenheter. Nybyggnad pågick på Kungsholmen, Södermalm, i Årstadal och Aspudden av totalt 366 lägenheter.

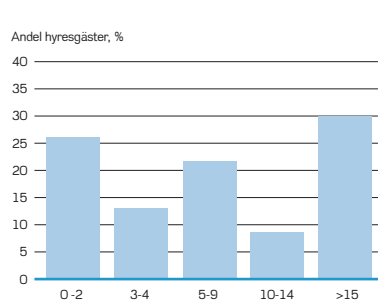
Utblick 2013

I Innerstaden planeras en överföring av en kulturfastighet med 6 lägenheter till Stadsholmen. Det sker som en del i en övergripande omfördelning av beståndet hos de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholms stad. Bland annat är målet att uppnå en rationellare förvaltning. Under 2013 fortsätter nybyggnad av 192 lägenheter på Södermalm och ett projekt i Årstadal färdigställs. Byggstart planeras för ytterligare 153 lägenheter i Årstadal i Liljeholmen och 146 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden.

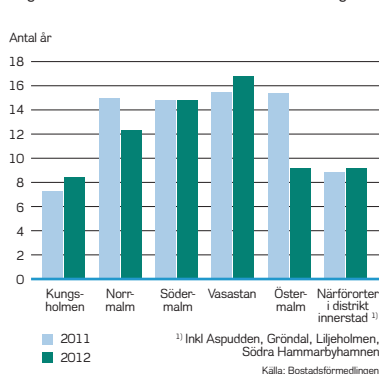
HUSTYP OCH NORMHYROR 2012
HUSTYP I INNERSTADEN ¹⁾

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2013
Sekelskifte -1920	233	1 010
Klassicism 1920-1930	47	958
Funktionalism 1930-1940	1 205	1 189
Folkhemmet 1940-1950	816	966
Grannskapet 1950-1960	482	985
Storskalighet 1960-1970	724	1 070
Kvartersstaden 1970-1990	980	1 193
Nymodernism 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000-	1 229	1 717

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.
Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyreställag.
Exkl kategori bostäder.

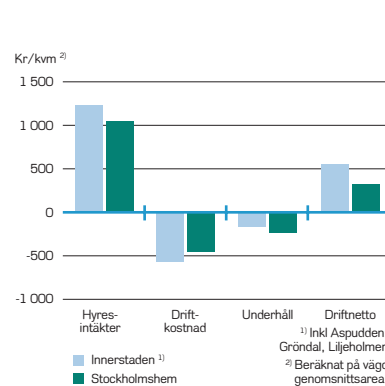
BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I INNERSTADEN ¹⁾

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

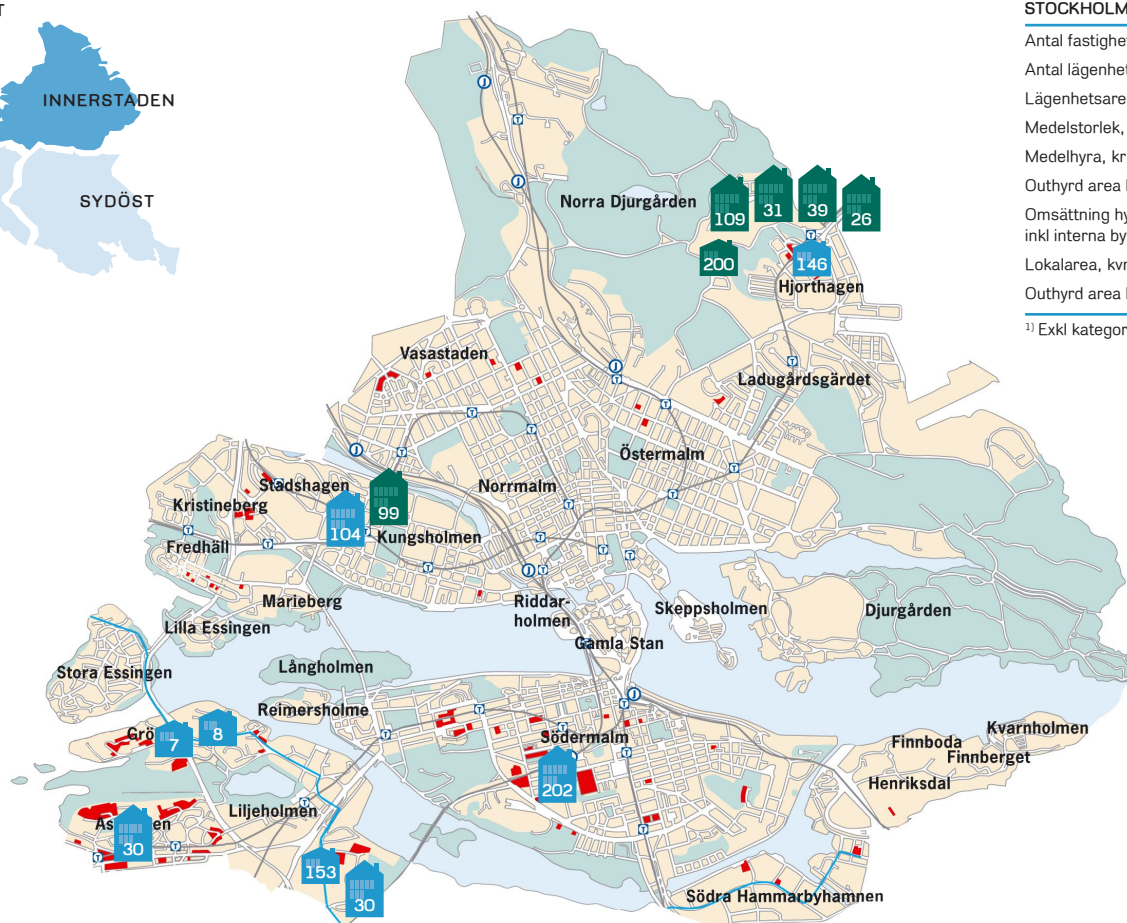
GENOMSnittlig kötid i INNERSTADEN
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen, Södra Hammarbyhammen
Källa: Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN



¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen
²⁾ Beräknat på vägd genomsnittsarea.







STOCKHOLMSHEM I INNERSTADEN 2012

Antal fastigheter	104
Antal lägenheter	6 933
Lägenhetsarea, kvm	412 678
Medelstorlek, kvm	60
Medelhyra, kr/kvm/jan 2013	1 276
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	9,9
Lokalarea, kvm	67 652
Outhyrd area lokaler, %	7,7

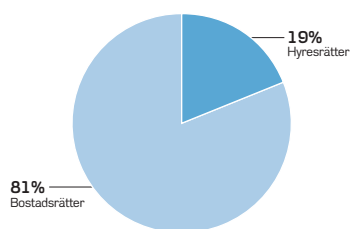
¹⁾ Exkl kategoribostäder och inkl nyproduktion.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

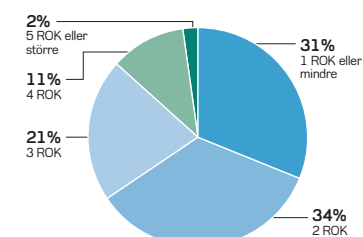
-  Lgh. Stockholmshems pågående projekt 2012-12-31
-  Lgh. Stockholmshems planerade projekt 2013
-  Lgh. Andra pågående projekt 2012-12-31
-  Lgh. Andra planerade projekt 2013

Stockholmshems områden är rödmarkerade.
Kompletterande uppgifter i Fastighetsinnehav, sid 78-83 samt Stockholmskartan.

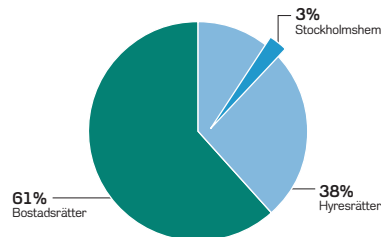
BYGGSTARTER I INNERSTADEN¹⁾ 2012
Andel efter upplåtelseform



STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER FÖRDELDE EFTER STORLEK I INNERSTADEN¹⁾



BOSTADSBESTÅND I INNERSTADEN 2012
Andel efter upplåtelseform



Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.
¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal och Liljeholmen

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal och Liljeholmen

Källa: Sweco

MARKNADSOMRÅDE SYDVÄST

Marknadsområdet Sydväst omfattar större delen av områdena Älvsjö, Skärholmen och Rågsved samt delar av Hägersten-Liljeholmen. Under 2012 ingick inte stadsdelarna Aspudden, Gröndal och Liljeholmen i marknadsområdet. Stockholmshems marknadsandel är omkring 20 procent av hyresrätterna och drygt 11 procent av samtliga bostäder i området.

Boende och bostäder i Sydväst

I området Sydväst bor cirka 144 975 personer, ett snitt på 2,1 per bostad, vilket är något högre än för hela staden. Befolkningen motsvarar 16,5 procent av stadens invånare. Den öppna arbetslösheten låg på 3,5 (4,4) procent i oktober 2012, vilket ligger mycket nära snittet för hela staden.

Nyproduktion i Sydväst

Under 2012 färdigställdes totalt 931 bostäder i Sydväst varav bostadsrätter stod för drygt 40 procent. En stor andel av nybyggnaden skedde i Fruängen och Hägersten. Hyresrätter färdigställdes i fem projekt med totalt 484 lägenheter. Antalet påbörjade nybyggnader uppgick till 722 (534) bostäder, varav bostadsrätter stod för 73 procent. I slutet av året pågick nyproduktion av totalt 1 013 (1 292) bostäder i Sydväst.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen i marknadsområdet Sydväst var 8,2 (6,8) år under 2012. Efterfrågan på lägenheter i sydvästra Stockholm varierar dock, precis som i Stockholm överlag, bero-

ende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I närförorter som Midsommarkransen var kötiden i snitt 11,8 år. I ytterstadsområden som Skärholmen och Sättra var kötiderna kortare, genomsnittligen 8 år. Nyproducerade lägenheter har överlag något kortare kötid. De projekt med nybyggda lägenheter som förmedlades under 2012 i Älvsjö och Fruängen hade kötider på mellan drygt 4,5 och 6 år i snitt.

Stockholmshems marknadsandel

Stockholmshems lägenhetsbestånd i Sydväst uppgick vid årets slut till 6 317 lägenheter med en bostadsarea på 406 319 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på drygt 21 procent av hyresrätterna i området och drygt 11 procent av samtliga bostäder i Sydväst. Drygt 40 procent av företagens bestånd finns i bostadsområdena Solberga och Västertorp. Under året ombildades 150 lägenheter i en fastighet i Skärholmen till bostadsrätter.

Stockholmshems hyresgäster

Av Stockholmshems hyresgäster bor 26,4 procent i Sydväst, varav drygt

hälften bor i Rågsved, Sättra och Skärholmen. Drygt 40 procent av hyresgästerna har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflytningen minskade under 2012 till en rörlighet på 7,5 (8,6) procent, inklusive kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydväst står för drygt 23 procent av Stockholmshems totala hyresintäkter. Normhyrorna varierar mellan 912 (856) kronor per kvadratmeter och år i hustypen Storskaligheten och 1 386 (1 315) kronor per kvadratmeter och år för Nyproduktion. Räknet per kvadratmeter var intäkterna 991 (948) kronor. Driftnettot per kvadratmeter låg på 271 (141) kronor.

Underhåll och fastighetsutveckling

I Sydväst satsades totalt 104 (134) miljoner kronor på underhållsätgarder under 2012. Fasadenoveringar utfördes i Rågsved på ett par adresser och i Solberga på Sulvägen. Renovering och ombyggnad av tvättstugor genomfördes i Fruängen, Västertorp och Sättra. Lekplatser renoverades i Solberga och utemiljön rustades upp i Rågsved och Sättra. I Fruängen renoverades fönster. Energisparätgarder genomfördes på ett par platser i Solberga genom ombyggnad av ventilation och värmeåtervinning. En energibesparande hissrenovering genomfördes i Västertorp och i Midsommarkransen byttes kulvertar i en del av området även det en energieffektivisering. I Sättra genomfördes flera trygghetsätgarder under 2012.

Plåtdörrar byttes i brandtrappa och en ny entré togs upp till en tvättstuga på Sättra torg och ny belysning sattes in i trapphusen på flera adresser. Smalhusupprustning av totalt 72 lägenheter färdigställdes i Västberga under 2012. Under året pågick nybyggnad av 363 lägenheter i Midsommarkransen och Västertorp.

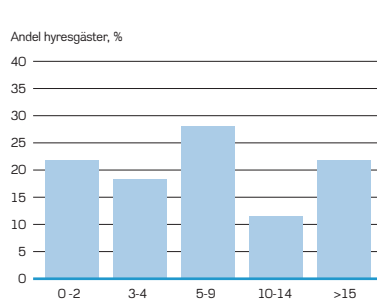
Utblick 2013

Under 2013 planeras en omfördelning av fastighetsbestånden mellan de tre allmännyttiga bolagen i Stockholm, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder. Skälen är att uppnå en mer rationell förvaltning, en möjlighet att ta större ansvar och en jämnare fördelning av upprustningsbehov mellan bolagen. I Sydväst innebär omfördelningen ett nettotillskott på 1 074 lägenheter för Stockholmshem. Svenska Bostäders bestånd i Bredäng, Långbro, Skärholmen, Solberga och Vårberg på totalt 2 041 lägenheter överförs till Stockholmshem. Samtidigt övergår Stockholmshems 967 lägenheter i Rågsved till Familjebostäder. Två byggstarter planeras under året, i Mälardal och Solberga, om 14 respektive 102 lägenheter. Nybyggnad av 276 lägenheter i Västertorp för SHIS Bostäders verksamhet samt 86 lägenheter i Midsommarkransen fortsätter under 2013.

HUSTYP OCH NORMHYROR 2012
HUSTYP I SYDVÄST

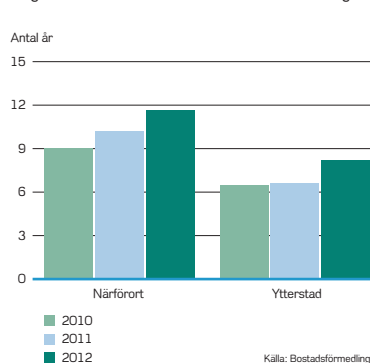
	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2013
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	540	1 199
Folkhemmet 1940-1950	2 659	974
Grannskapet 1950-1960	803	1 023
Storskalighet 1960-1970	1 447	912
Kvartersstaden 1970-1990	157	1 136
Nymodernism 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000-	673	1 386

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyreställagg. Exkl kategoribostäder.

BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I SYDVÄST

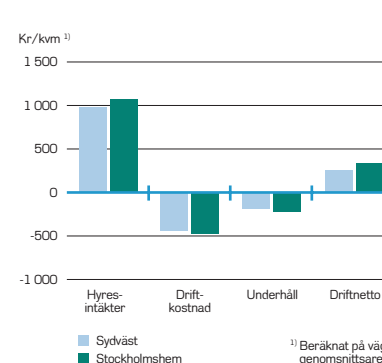
GENOMSnittlig kötid i SYDVÄST

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



Källa: Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST

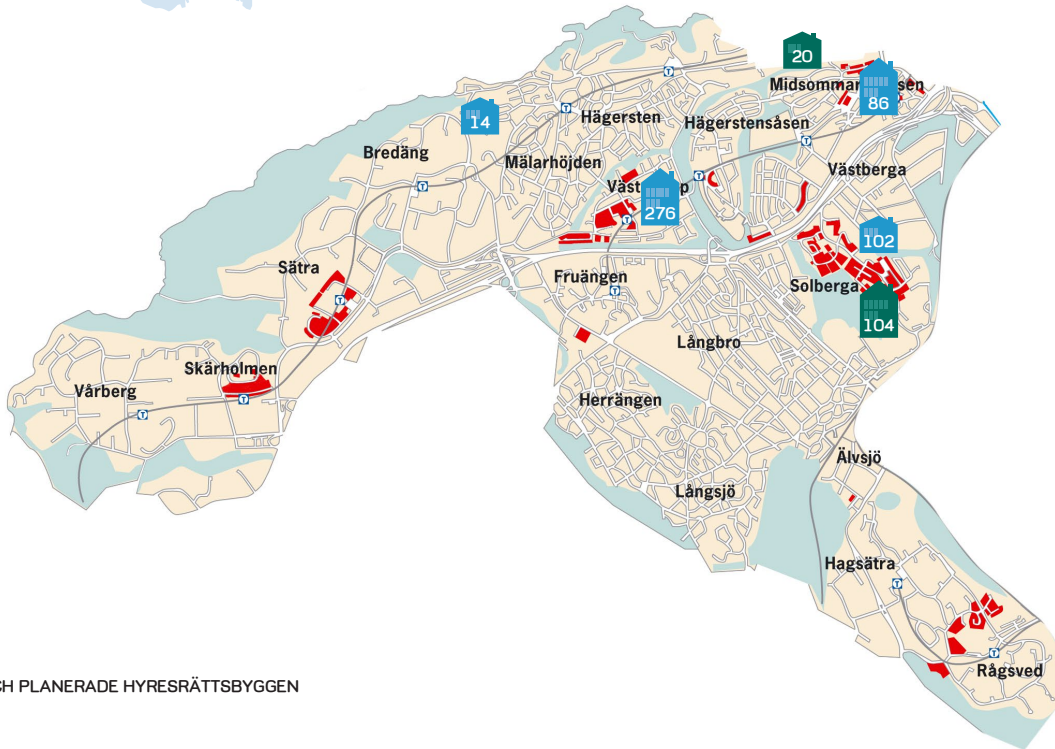
¹⁾ Beräknat på vägd genomsnittsarea.



STOCKHOLMSHEM I SYDVÄST 2012

Antal fastigheter	87
Antal lägenheter	6 317
Lägenhetsarea, kvm	406 319
Medelstorlek, kvm	64
Medelhyra, kr/kvm/jan 2013	1 042
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	7,5
Lokalarea, kvm	40 559
Outhyrd area lokaler, %	8,8

¹⁾ Exkl kategoribostäder och inkl nyproduktion.



PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

Lgh. Stockholmshems pågående projekt 2012-12-31

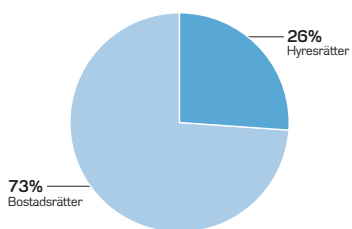
Lgh. Stockholmshems planerade projekt 2013

Lgh. Andra pågående projekt 2012-12-31

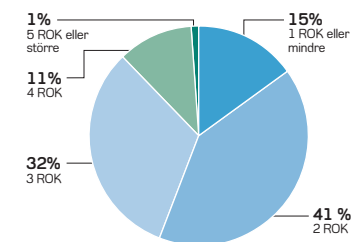
Lgh. Andra planerade projekt 2013

Stockholmshems områden är rödmarkerade. Kompletterande uppgifter i Fastighetsinnehav, sid 84-87 samt Stockholmskartan.

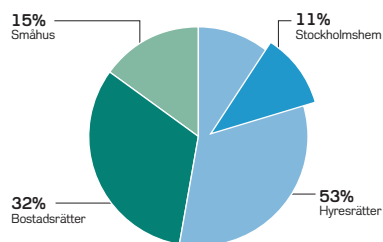
BYGGSTARTER I SYDVÄST 2012
Andel efter upplåtelseform



STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER FÖRDELDE EFTER STORLEK I SYDVÄST



BOSTADSBESTÅND I SYDVÄST 2012
Andel efter upplåtelseform



Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppböende och seniorböende.

Källa: Sweco

Källa: Sweco

MARKNADSOMRÅDE SYDÖST

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

Boende och bostäder i Sydöst

I området Sydöst bor cirka 184 944 personer, 21 procent av stadens invånare. Boendetätheten var i snitt cirka två personer per bostad, lika stor som för hela staden. Den öppna arbetslösheten var 3,9 (3,6) procent i oktober 2012, något högre än i staden som helhet.

Nyproduktion i Sydöst

Antalet färdigställda bostäder ökade till 666 (498) under 2012. Av dessa var drygt 55 procent bostadsrätter och drygt en tredjedel hyresrätter. Antalet påbörjade nybyggnader var 769 (552) varav närmare 80 procent bostadsrätter. Totalt pågick i slutet av året nyproduktion av 746 (591) bostäder i Sydöst. Drygt 70 procent av den pågående nybyggnaden bestod av bostadsrätter.

Efterfrågan på hyresrätter

Kötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen i marknadsområdet Sydöst ökade under året till i snitt 7,7 (7,2) procent. Efterfrågan varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I de sydöstra närförorterna

som Hammarbyhöjden och Björkhamnen var kötiden i snitt betydligt längre, mellan tio och elva år, medan den i ytterområden som Fagersjö och Högdalen var mellan sex och åtta år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare. Under 2012 var kötiden för nyproduktion i Sydöst drygt 5 (4) år.

Stockholmshems marknadsandel

Stockholmshems lägenhetsbestånd i Sydöst uppgick vid årets slut till 8 301 lägenheter med en bostadsarea på 509 130 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på drygt 20 procent av hyresrätterna i området och nio procent av samtliga bostäder i Sydöst. Mer än 70 procent av företagets bestånd finns i de tre bostadsområdena: Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck.

Stockholmshems hyresgäster

Av Stockholmshems hyresgäster bor 32,4 (33) procent i Sydöst. Närmare 40 (40) procent har bostad i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflyttningen 2012 låg på ungefär samma nivå som 2011 med 8,2 (8,3) procent rörlighet, inklusive kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydöst står för 30 procent av Stockholmshems totala intäkter. Normhyrorna för Stockholmshems bostäder i Sydöst varierar mellan 931 (866) och 1 509 (1 341) kronor per kvadratmeter och år. Den lägsta normhyran har fastigheter byggda på 50- och 60-talet. Räknet per kvadratmeter var intäkterna 1 004 (962) kronor. Drifnettot per kvadratmeter var 243 (276) kronor i Sydöst.

Underhåll och fastighetsutveckling

I Sydöst satsades totalt 156 (92) miljoner kronor på underhållsätgarder under 2012. En stor del gällde energisätgarder. Den största investeringen skedde i form av ombyggnad av ventilation och installation av värmeåtervinning i flera fastigheter i Hökarängen och på ett par adresser i Bagarmossen. I Hökarängen och Bagarmossen genomfördes även kulturbymten. I Bagarmossen har belysning bytts ut som en trygghetsåtgärd. Gångstråket mellan Skarpnäcks torg och Horisontvägen började byggas om även det som en satsning på trygghet. Portar byttes ut vid entréer, källare eller garage, på flera platser i Skarpnäck men även i Enskede, Bagarmossen och Hökarängen. Under 2012 genomfördes byte av avlopp och dagvattenbrunnar samt upprustning av trappor med sättningskador i Bagarmossen och Enskede. Byte av tak och fönsterrenovering samt park- och markarbete och nya planteringar utfördes i Hökarängen. Ett 40-tal

trapphus målades om främst i Johanneshov och Årsta. Tvättstugor renoverades i Enskede och Hökarängen. I Enskede skedde även upprustning av lekplatser. Under 2012 påbörjades ombyggnation av lokaler till 38 nya lägenheter i Skarpa By för SHIS Bostäders verksamhet och smalhusupprustningar av totalt 86 lägenheter färdigställdes i Gubbängen och Årsta.

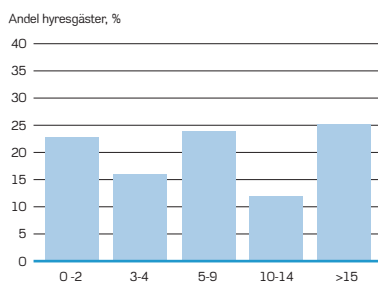
Utblick 2013

Under 2013 planeras en omfördelning av fastighetsbestånden mellan de tre allmännyttiga bolagen i Stockholm, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder. Skälen är att uppnå en mer rationell förvaltning, en möjlighet att ta större ansvar och en jämnare fördelning av upprustningsbehov mellan bolagen. I Sydöst innebär omfördelningen ett nettotillskott på 826 lägenheter för Stockholmshem. Svenska Bostäders och Familjebostäders bestånd i Bagarmossen samt Familjebostäders bestånd i Hökarängen på totalt 1 521 lägenheter överförs till Stockholmshem. Samtidigt övergår Stockholmshem bestånd i Enskededalen/fältet, Enskede Gård, Farsta, Gubbängen, Sköndal och Stureby, totalt 695 lägenheter till Familjebostäder. Lokaler som byggs om till 38 lägenheter i Skarpnäck färdigställs under 2013 så även smalhusupprustning av 65 lägenheter i Årsta och Gubbängen.

HUSTYP OCH NORMHYROR 2012
HUSTYP I SYDÖST

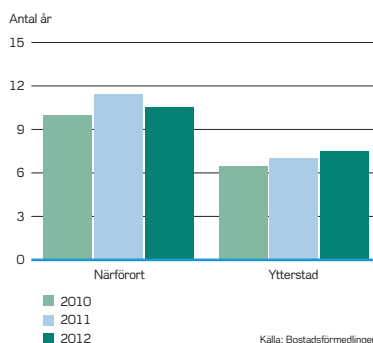
	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2013
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	648	1 122
Folkhemmet 1940-1950	3 558	971
Grannskapet 1950-1960	713	931
Storskalighet 1960-1970	1 387	935
Kvartersstaden 1970-1990	1 260	1 083
Nymodernism 1990-2000	60	1 244
Nyproduktion 2000-	243	1 509

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I SYDÖST

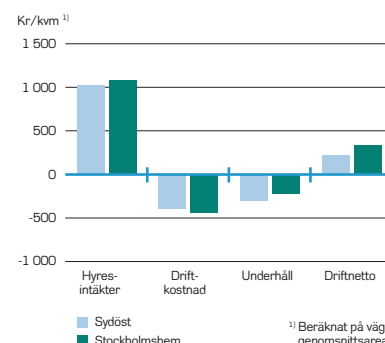
GENOMSnittLIG KÖTID I SYDÖST

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



Källa: Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION SYDÖST

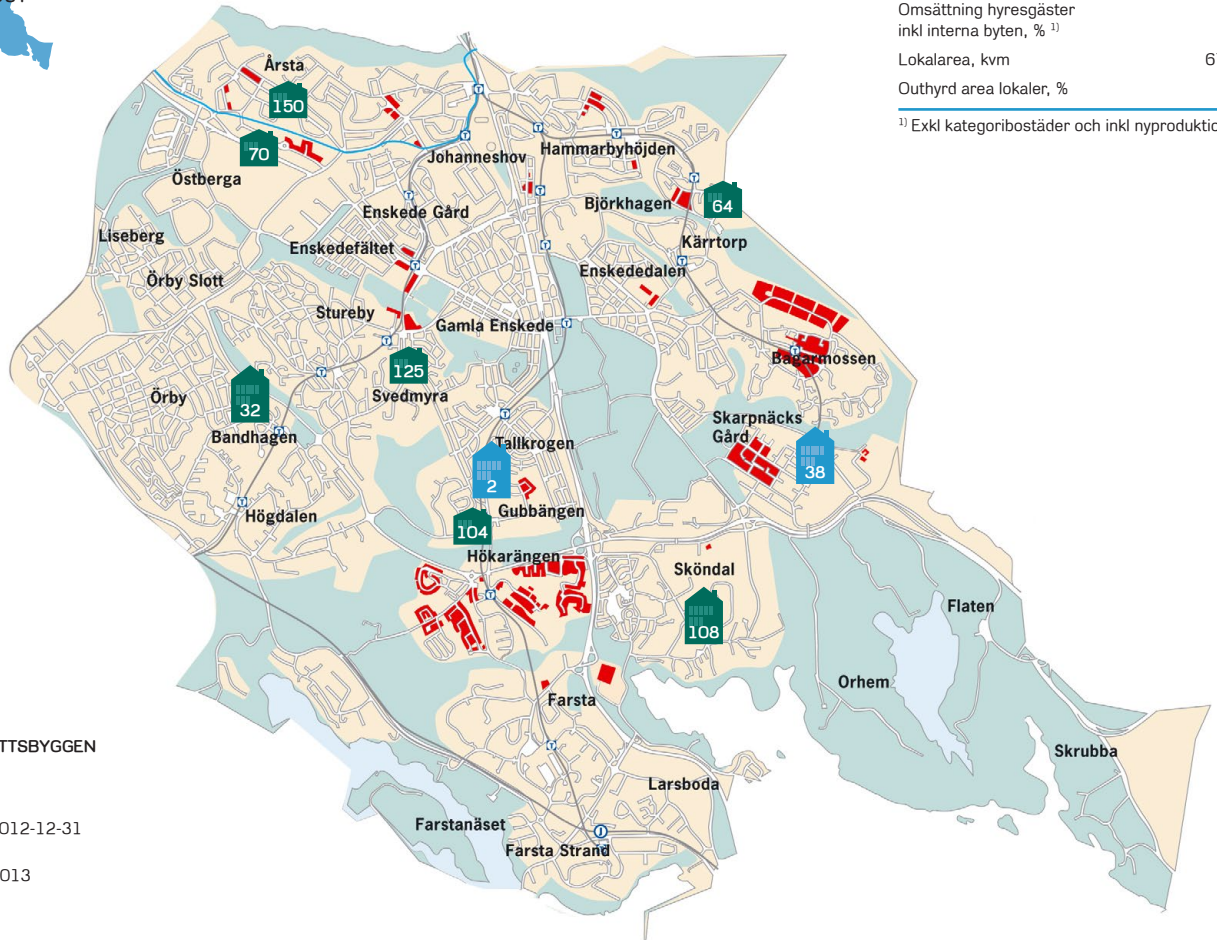
¹⁾ Beräknat på vägd genomsnittsarea.







STOCKHOLMSHEM I SYDÖST 2012

Antal fastigheter	123
Antal lägenheter	8 301
Lägenhetsarea, kvm	509 130
Medelstorlek, kvm	61
Medelhyra, kr/kvm/jan 2013	1 044
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	8,2
Lokalarea, kvm	67 892
Outhyrd area lokaler, %	6,9

¹⁾ Exkl kategoribostäder och inkl nyproduktion.

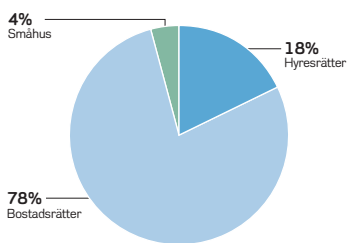


PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

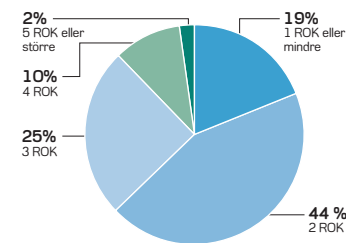
-  Lgh. Stockholmshems pågående projekt 2012-12-31
-  Lgh. Stockholmshems planerade projekt 2013
-  Lgh. Andra pågående projekt 2012-12-31
-  Lgh. Andra planerade projekt 2013

Stockholmshems områden är rödmarkerade. Kompletterande uppgifter i Fastighetsinnehav, sid 88-93 samt Stockholmskartan.

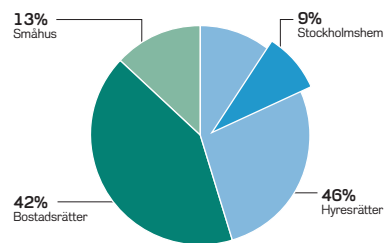
BYGGSTARTER I SYDÖST 2012
Andel efter upplåtelseform



STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER FÖRDELADE EFTER STORLEK I SYDÖST



BOSTADSBESTÅND I SYDÖST 2012
Andel efter upplåtelseform



Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende. Källa: Sweco

Källa: Sweco

LOKALMARKNAD



I Hökarängen öppnade Stadsmissionens butik Remake under 2012.



Intäktsökning på en svag marknad

Mål och strategier

Stockholmsshems kommersiella lokaler ska ge en god 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.

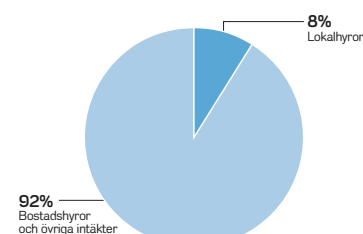
Året 2012

Merparten av Stockholmsshems drygt 3 200 lokaler är små men viktiga komplement i bostadsområdena. Framförallt butiker och kontor som bidrar med närservice till de boende i området. Lokalbeståndet omfattar även ett mycket stort antal mindre lagerlokaler och förråd i stadsdelarna, som till stor del hyrs ut till Stockholmsshems bostadshyresgäster. Den största hyresgästen var alltså Stockholms stad med ett stort antal lokaler för stadens förvaltningars behov. Vakansgraden uppgick till 7,3 procent. Lokalarean ökade marginellt under 2012 till 190 520 kvadratmeter. De totala intäkterna ökade till 152 miljoner kronor.

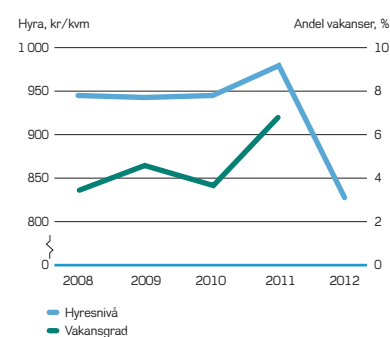
Utblick 2013

Under 2013 kommer en omfördelning av fastighetsbestånden ske mellan de tre allmännyttiga bolagen i Stockholm, Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Drygt 10 700 bostäder och närmare 63 000 kvm lokaler omfattas av omfördelningen. För Stockholmsshems totala lokalbestånd innebär det en nettoökning på ca 12 500 kvm. Stockholmshem lämnar närmare 11 800 kvm lokaler i västerort och 5 500 i söderort bland annat i Rågsved och Gubbängen. Lokalbeståndet ökar med totalt närmare 29 800 kvm i Bagarmossen, Bredäng, Skärholmen och Vårberg. Antalet försäljningar till bostadsrättsföreningar förväntas bli ett fåtal och beräknas inte påverka lokalbeståndet nämnvärt. Nybyggnad pågår av ett mindre antal kommersiella butikslokaler bland annat 600 kvm på Södermalm. Dessa färdigställs först 2014 och 2015. Målet för 2013 är att öka lokalintäkterna och hålla vakansgraden nere. Under 2013 vidareutvecklas roller och organisation inom uthyrning, förvaltning och marknadsföring av lokalerna.

LOKALHYRESINTÄKTER
Andel av totala omsättningen



HYRES- OCH VAKANSUTVECKLING



Lokalk marknaden i Stockholm

I Sverige var tillväxtökningen svag under 2012. I Stockholm var tillväxten något starkare, vilket kan förklaras av en stor tjänstesektor med stark utveckling. Efterfrågan är störst på nyproducerade och totalrenoverade kontorslokaler i attraktiva lägen. I de mest centrala lägena är vakansgraden generellt sett låg. Under 2012 sjönk den ytterligare något till 4 (4,5) procent. Även i övriga innerstaden sjönk vakansgraden något, till 7 (7,5) procent. Marknadshyror ökade i snitt omkring 2-3 procent. I Stockholms närförorter är den generella vakansgraden så pass hög att endast enstaka delmarknader hade hyresökningar.

Nyproduktion

Under 2012 färdigställdes närmare 130 000 (40 000) kvm kontorslokaler. En återgång från en låg nivå under 2011, som berodde på senarelagda projektstarter efter finanskrisen 2008-2009. Större delen av de färdigställda kontorslokalerna under 2012 tillkom vid Solna station, bland annat Vattenfalls nya huvudkontor. Kommande år bedöms huvuddelen av nyproduktionen vara koncentrerad till Norra Station, Solna Station, Nordvästra Kungsholmen, Kista, Sundbyberg och Värtahamnen/Frihamnen. 2013 bedöms nyproduktionen ligga på totalt cirka 135 000 kvm varav 86 procent är uthyrt.

Förändrade förutsättningar på investerarmarknaden

De flesta transaktionerna 2012 gällde kontorsfastigheter. Den totala transaktionsvolymen ökade och uppgick

till 106 (85) mdkr. De utländska investerarna stod under året för en fortsatt låg, men ökande, andel av fastighetsförvärven, med 20 (16) procent. Säkra kassaflöden efterfrågas fortfarande och finansieringsmöjligheterna påverkar överlag aktiviteten. Detta bidrog till att institutionella aktörer stod för en hög andel på över 40 procent av de totala investeringarna mot 15-25 procent åren innan finanskrisen.

Stockholmshems lokaler

Stockholmshems lokalbestånd består av drygt 3 200 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 190 000 (189 000) kvadratmeter. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Drygt 70 procent av lokalerna i beståndet är mindre än 50 kvadratmeter. Fördelningen efter lokaltyp inom beståndet förändrades något under 2012. Detta beror på en pågående övergång till en ny klassning av lokalerna som baseras på lokalernas förutsättningar istället för befintlig verksamhet. Ombildningen till bostadsrätt innebar en marginell minskning med knappt 30 lokaler motsvarande närmare 1 600 kvm. Ett 10-tal nya lokaler i färdigställd nyproduktion på Kungsholmen, i Mariehäll och Årstadal i Liljeholmen, tillkom under året. De flesta stora lokalerna återfinns i söderort och innerstaden där många lokaler hyrs av Stockholms stad och värdforetag.

Kundnöjdhet

Under året genomfördes en enkät bland lokalhyresgäster i delar av beståndet. Närmare 500 svar inkom. Nöjd Kund Index (NKI) blev totalt 68 vilket är i paritet med Fastighetsbarometerens genomsnitt på 71 för riket i genomsnitt. Resultaten visade att hyresgäster i små lokaler är mest nöjda och stora lokalhyresgäster minst nöjda.

Hyresintäkter

Stockholmshems lokalhyresintäkter ökade under 2012 till 152 (148) miljoner kronor. Lokalhyresintäkterna motsvarar 8 (8) procent av Stockholmshems totala omsättning. Utvecklingen av Stockholmshems

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 2012

Hyresgäst	Area, kvm	Hyresintäkter, mnkr	Hyresintäkter, andel, %
Stockholms stad	27 174	36,7	24,1
Coop Fastigheter	3 130	3,7	2,4
Bea Livsmedel AB	4 095	3,0	2,0
Nya Alexandra Hotell	1 945	2,6	1,7
Emil & Emilia AB	844	2,0	1,3
Totalt	37 188	48,0	31,5

STOCKHOLMSHEMS LOKALBESTÅND 2012

Lokaltyp	Antal	Area, kvm	Genomsnittlig hyra, kr/kvm	Vakansgrad, %	Andel av hyresvärde, %
Lager	1 354	32 825	330	15,3	6,9
Kontor	349	39 399	904	15,0	22,6
Förråd	507	2 843	421	32,0	0,7
Hantverk	275	14 659	238	8,9	2,2
Butik	224	31 708	1 143	6,5	23,0
Förskola, skola, fritids	66	26 620	1 307	3,2	22,1
Föreningslokaler	130	14 337	344	1,8	3,1
Restaurang	35	5 826	1 463	11,7	5,4
Konstnärslokaler	60	3 762	647	3,2	1,5
Övrigt ¹⁾	240	18 541	1 062	5,3	12,5
Totalt	3 241	190 520	828	9,6	100

¹⁾ I övrigt ingår t ex gym, bibliotek, hotell, verkstäder samt teknikutrymmen uthyrd till bredbands-, tv- och telefonleverantörer.

lokalhyresintäkter följer i genomsnitt konsumentprisindex. Under 2012 var intäktsnivån per kvadratmeter 828 kronor.

Uthyrning och vakanser

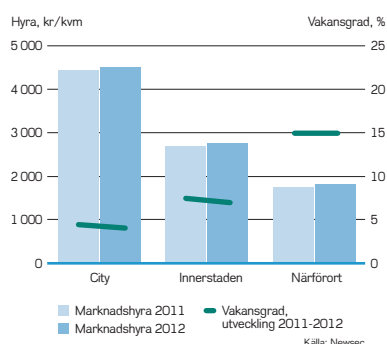
Vid årsskiftet 2012 låg vakansgraden på 7,3 (6,8) procent. Totalt nytecknades 215 (247) lokalkontrakt under året. Därutöver är över hälften av lokalerna – framför allt små lager- och hobbylokaler – uthyrd med ettårskontrakt, vilket innebär att ett stort antal hyreskontrakt förlängs årligen. Uthyrningen av lokaler sköts, i likhet med bostäder, av en specialiserad uthyrningsenhet. Stockholmshems utbud av lediga kommersiella lokaler annonseras på Stockholmshems webbplats, där en kontinuerlig utveckling av objektpresentationen sker. Marknadsföring sker vid behov även via annonser och riktad lokalskytning. Under 2012 vidareutvecklades arbetet med uthyrning, förvaltning och marknadsföring av lokalerna i och med implementeringen av den nya organisationen.

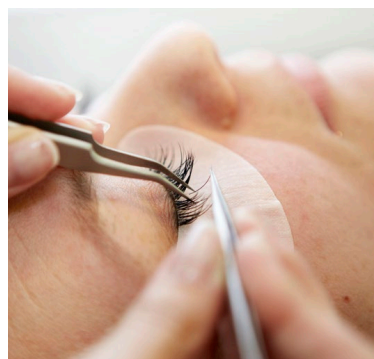
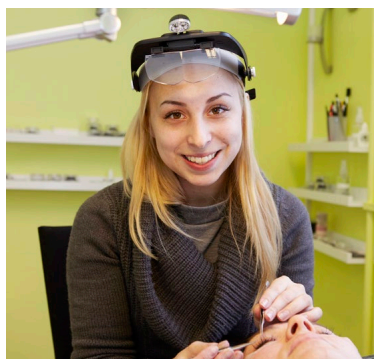
HÅLLBARA HÖKARÄNGEN

Hållbara Hökarängen är ett utvecklingsprojekt inom Stockholmshem för att skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Hökarängen. Områdets attraktivitet ska öka genom centrumutveckling, satsningar på konstnärlig verksamhet samt energi- och miljöåtgärder. Hökarängens centrum ska få en förbättrad mix av butiker med ett serviceutbud som kan fungera långsiktigt. Satsningen på konstnärlig verksamhet ska bidra till en mer levande stadsdel med ett konstkluster i Tobaksområdet där bland annat Konsthall C och Martinskolan med Waldorfinriktning finns idag.

Under 2012 resulterade arbetet bland annat i nya verksamheter i centrum såsom Stockholms stadsmission, etablering av konstnärlig verksamhet i 8 nya lokaler i området och stora energibesparande åtgärder i det befintliga beståndet.

MARKNADSHYRA MODERNA LOKALER





I Skarpnäck öppnade salongen ArtRactive under 2012. Ovan i bild Zandra Capkunaj som tillsammans med sin mamma bedriver verksamheten.



I Bagarmossen blomstrar Lena Holmbergs butik.

Lokalhyresgäster

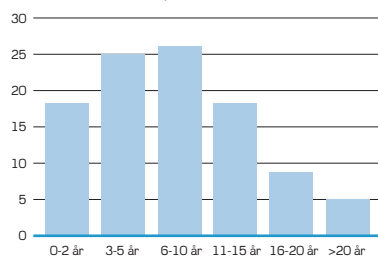
De fem största hyresgästerna hyr närmare 20 (20) procent av den totala lokalarean och svarar för 31 (32) procent av de totala lokalhyresintäkterna. Största hyresgästen är Stockholms stad som genererar cirka 24 (24) procent av lokalhyresintäkterna. De flesta lokalhyresgästerna hyr dock förhållandevis små lokaler, då över halva beståndet består av lokaler som är mindre än 50 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. Hyrestiderna varierar stort inom lokalbeståndet. Drygt 40 procent av lokalhyresgästerna har hyrt sin lokal kortare tid än fem år samtidigt som närmare en tredjedel av hyresgästerna hyrt sin lokal längre än tio år.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTID

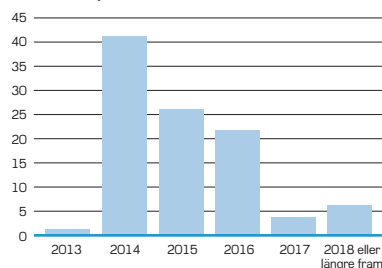
Hur länge Stockholmsshems lokalhyresgäster har hyrt sin lokal

Andel av totalt antal kontrakt, %



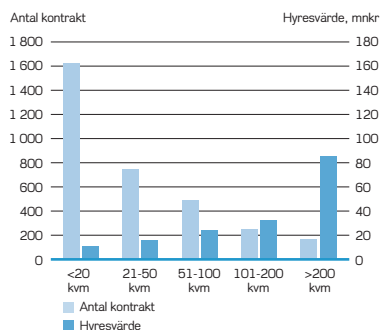
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID

Andel av totalt hyresvärde, %



LOKALSTORLEK OCH HYRESVÄRDE

Andel av totalt hyresvärde



FASTIGHETER MED VÄSENTLIGT LOKALINSLAG

Marknadsområde/ stadsdel	Fastighet	Lokalarea, kvm	Vakans, %	Hyresvärde, mnkr	Andel av totalt hyresvärde, %	Lokaltyp	Största hyresgäst/-er
VÄSTERORT							
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1	561	12	0,5	25	Butik, restaurang	Abrahamsbergs Mat AB, Privata hyresgäster
Bromsten	Fredrik 12	922	23	0,7	28	Kontor, fritidsgård	City Mail, Stockholms stad
Totalt		1 483	19	1,2			
INNERSTADEN							
Aspudden	Albatrossen 1	1 118	18	1,6	10	Butik, gym/träningslokal, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB, Puls & Träning Sweden AB
	Palmfararen 1	807	0	1,0	14	Förskola, restaurang	Stockholms stad, Medelhavets Kolgrill Baren HB
	Vadaren 1	1 239	0	1,3	12	Förskola, grupp/stödboende	Stockholms stad
Hjorthagen	Jakten 3	850	0	0,8	38	Föreningslokal	Föreningen Folkkulturcentrum
Kungsholmen	Kungliga Myntet 2	1 484	10	1,9	100	Kontor, förskola	WSPA Sverige, Stockholms stad
Ladugårdsgårde	Svea Artilleri 3	1 144	0	1,2	25	Dagcenter	Stockholms stad
Liljeholmen	Arbetsledaren 1	610	14	1,0	5	Kontor	Arvesund Living AB, Centrino Mediapartner AB, New Market Media AB
	Sjövik 7	1 733	11	3,5	11	Butik, förskola	Antman & Nyström Solskydd AB, Stockholms stad
	Årstadalsskolan 3	695	0	1,6	14	Förskola	Stockholms stad
	Årstadalsskolan 4	955	16	2,2	12	Förskola, restaurang	Stockholms stad, Sa-Or Restaurang HB
Norrmalm	Snickaren 4	1 066	3	1,1	56	Förskola, kontor	Stockholms stad
Södermalm	Hagen 23	488	0	1,0	20	Butik	Pharmacy Company Sweden 8 AB
	Häckelfjäll 33	1 040	0	1,5	100	Förskola, social verksamhet	Mosebacke Förskolor AB, Stockholms stad
	Linjalen 8	7 790	2	6,3	12	Förskola, hotell, kontor	Nya Alexandra Hotell i Stockholm AB, Stockholms stad
	Monumentet 32	1 414	17	1,8	43	Restaurang	Svenska McDonald's AB
	Mullvadsberget 28	698	3	0,7	49	Social verksamhet	Barn & Ungdomsgruppen i Stockholm AB
	Mullvadsberget 29	11 321	0	20,5	74	Butik, kontor, restaurang	Stockholms stad, AB Stockholmshem, Recenita AB
	Skottet 1	2 409	0	3,2	12	Butik, förskola, restaurang	ICA Fastigheter Sverige AB, Stockholms stad, Y & O Restaurang AB
	Sparren 11	1 232	8	1,5	31	Förskola, kontor	Söder Triaden Skolor AB, JP Blombergs Byggtjänster AB
	Vattenpasset 10	4 782	5	5,5	24	Kontor	NTI-Skolan Nordens Tekn.inst., SHIS Bostäder
	Vattenpasset 15	814	0	1,4	10	Butik, kontor, restaurang	GK Franchising AB
Södra Hammarbyhamnen	Kryssningen 1	772	0	1,8	7	Förskola, tandläkarmottagning	Stockholms stad, Tandläkargruppen Sjöstaden AB
	Svallvägen 2	1 255	0	2,1	8	Förskola	Emil & Emilia AB
Vasastaden	Kannan 16	1 957	30	2,6	27	Förskola, kontor	Afab Redovisning AB, Trygghetsverket AB, Nyfiken Förskola AB, RFHL Stockholms Avd
	Myrstacken 32	3 039	48	4,0	31	Bilverkstad, kontor	Rosenholtz Verkstad AB, Balder Tech AB, OKH Ståd AB
Östermalm	Granen 6	1 710	0	1,6	100	Förskola	Stockholms stad
Totalt		52 422	7	72,7			
SYDVÄST							
Midsommarkransen	Berberisbusken 6	992	0	0,9	57	Förskola	Stockholms stad
	Värlöken 14	3 535	0	3,3	52	Butik, kontor, restaurang	Coop Sverige Fastigheter AB, Husbyggnadsvaror HBV
Rågsved	Nyckelaxet 1	1 032	88	0,8	100	Butik, restaurang	Shamy Livs AB, IHSAN HB
Solberga	Lappjåxan 1	1 118	3	0,3	4	Kontor	Dahls Renoveringar AB
	Ovanlädret 1	1 816	6	1,2	13	Butik, restaurang	Privata hyresgäster, Solberga Pizzeria AB
Västertorp	Slalomsvängen 3	2 508	0	2,5	44	Föreningslokal, butiker, skola, tandläkarmot.	Mision Evangelica Internacional, Folkvandvården i Stockholms län AB, Rahabot-Kyrkan
	Störtloppet 4	1 738	7	1,5	13	Butik, restaurang	Coop Sverige Fastigheter AB, Miss Yan Västertorp KB
	Vasaloppet 1	2 312	14	0,9	6	Förenings-, hantverkslokal, kontor	Bol Entreprenad AB
Totalt		15 051	10	11,4			
SYDÖST							
Bagarmossen	Kanslisten 4	1 296	0	1,5	99	Vårdcentral	Din Vårdcentral Bagarmossen AB
	Rotemannen 2	1 408	0	0,8	7	Butik, kontor, restaurang	Privata hyresgäster, Stockholm Blommor 4u AB
	Stadsfogden 11	3 950	2	4,0	41	Butik, föreningslokal, skola	Stockholms stad, ICA Sverige AB, Skarpnäcks Förs. Kyrkoråd
	Stadsfogden 12	3 521	2	4,2	47	Butik, föreningslokal, restaurang	Bagarmossen Folketshusförening, Coop Sverige Fastigheter AB, Willy Ohlsson Efr Livsmedel, Pharmacy Company Sweden 1 AB
Gamla Enskede	Sexmännen 1	5 077	1	4,3	25	Butik, gym/träningslokal, kontor, restaurang	Bea Livsmedel AB, Stockholms stad, Aribes HB, Mäklarhuset Sundvall & Steding
Hökarängen	Cigarrlådan 8	1 258	5	0,9	7	Fritidsgård, föreningslokal, skola	Kollektivhusföreningen Cigarrlådan, Stiftelsen Martinskolan, Olympia/Hökarna BK
	Ingefåran 6	1 928	12	0,8	7	Butik, kontor, hantverkslokal	Ajour Trading Sweden AB, Pro Hökarängen, Bo Granath & Co Måleri AB, AB Stockholmshem, Skrepströms Byggnads AB
	Kanelstängen 2	1 571	0	1,2	31	Butik, hantverks-, föreningslokal, restaurang	Järnman AB, AB Stockholmshem, Patys kiosk HB, Kaffé Express Sverige Colombia
	Kryddpepparn 4	2 118	0	2,3	27	Förskola, skola, kontor	Stockholms stad, Juristfirman Fidelity AB
	Långpipan 5	1 140	2	0,8	10	Butik, hantverkslokal	Lars-Göran Averstedt Livs AB, Privata hyresgäster
	Morgonen 3	1 779	0	1,2	28	Föreningsverksamhet, förskola	Stockholms stad, Föreningen Hjälpande Handen
	Pinnsoffan 1	640	24	0,5	100	Dagcenter, hantverkslokal	Stockholms stad, Mss Gruppen AB, Teatex Design AB
	Rågsikten 2	1 124	7	1,2	46	Butik, restaurang, kontor	Kronans Droghandel Apotek, Privata hyresgäster, Bergskällan AB
	Rökstängen 2	2 541	4	2,1	93	Fritidsgård, hantverkslokal, skola	Janax Snickeri AB, Stiftelsen Martinskolan, Stockholms stad, Privata hyresgäster, Ateljéföreningen Cigarrv. 16
Johanneshov	Laveringen 3	937	0	1,0	48	Förskola	Stockholms stad
Skarpnäcks Gård	Flygläraren 1	2 119	0	2,9	100	Fritidsgård	Stockholms stad
	Pilvingen 1	1 717	0	1,5	18	Butik, förskola, hotell	Stockholms stad, ICA Sverige AB, Riaktor AB
	Pilvingen 2	2 310	0	2,0	30	Fören.verks., kontor, restaurang, vårdcentral	AB Stockholmshem, Stockholms stad, Svenska Kyrkan Skarpnäcks församling, Vårdcentralen i Skarpnäck AB
	Pilvingen 3	2 082	10	1,5	16	Butik, förskola, restaurang	AB Stockholmshem, Lilla Fågel KB, Skarpnäcks Återbruk, Kronans Droghandel Apotek
Årsta	Bjuren 2	572	0	0,2	100	Butik	Tjuvgods.se
	Sävlången 1	1 273	13	0,9	10	Förskola, kontor, restaurang	Aseka Hiss & Fastighet AB, Privata hyresgäster, Sa-Or Restaurang HB, Stockholms stad
Totalt		40 361	3	35,8			

I tabellen undantas egna verksamhetslokaler och fastigheter uthyrda till SHIS Bostäder. Där Stockholmshem och SHIS Bostäder har kontorsverksamhet i del av fastigheten redovisas dessa. 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.

FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND



I Abrahamsberg förvaltar Stockholmshem totalt 108 lägenheter.

Minskade hyresbortfall och få bostadsrättsomvandlingar

Mål och strategier

Stockholmshems fastighetsbestånd ska enligt ägardirektiv koncentreras till att omfatta bostäder i Stockholms stad. Lokalinhavet ska inriktas på närservice för bostadshyresgästerna. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning, vilket innebär både köp och försäljningar. Bolaget ska även bistå hyresgäster i ytterstaden som vill omvandla sina hyresrätter till bostadsrätter.

Året 2012

Fastighetsbeståndet minskade under året marginellt till 25 337 lägenheter i 376 fastigheter på grund av en mindre mängd bostadsrättsombildningar. Antalet uthyrbara objekt minskade marginellt, så även den totala uthyrbara arean. Närmare 58 procent av lägenheterna är belägna i marknadsområdena Sydväst och Sydöst. Hyresvärdet uppgår till drygt 1,9 miljarder kronor

och den totala uthyrbara arean till närmare 1,9 miljoner kvadratmeter.

Utblick 2013

Under 2013 planeras på initiativ av ägaren en omfördelning mellan stadens tre bostadsbolag. För Stockholmshem innebär det en nettominusning med 1000 lägenheter och ett nettotillskott av lokaler motsvarande ca 12 500 kvadratmeter.

Antal byggstartade lägenheter beräknas ligga på drygt 540 under 2013. Ett aktivt arbete för att förstärka projektportföljen genom både förvärv och fler sökta markanvisningar fortsätter även under 2013.

Omvandlingen till bostadsrätter beräknas fortgå i mindre omfattning.

Hyresförhandlingarna resulterade i hyreshöjningar på 0,8 till 2,7 procent, med en genomsnittlig höjning på 1,7 procent.

ANTAL FASTIGHETER 2012-12-31

Fastighetstyp	Antal	Area, kvm	
		bostäder	lokaler
Bostäder	346	1 569 815	177 079
Lokaler	10	—	12 787
Pågående nyproduktion	3	— ¹⁾	—
Projektfastigheter	7	—	—
Övrigt ²⁾	10	—	654
Totalt	376	1 569 815	190 520

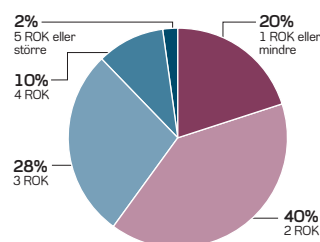
¹⁾ Inflyttning ej påbörjad.

²⁾ Avser panncentraler, parkeringsplatser m m.

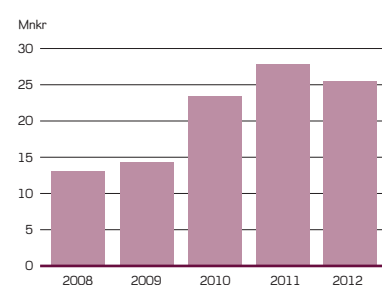
ANTAL OBJEKT 2012-12-31

Objekttyp	Antal	Area, kvm
Bostäder	25 337	1 569 815
Lokaler	3 241	190 520
Garage	5 557	126 777
Bilplatser	5 013	—
Totalt	39 148	1 887 112

LÄGENHETSSTORLEKAR 2012



HYRESBORTFALL BOSTÄDER



■ Inklusive vakanser; tomställt för ombyggnad och reparation samt interna förflyttningar.

Fastighetsinnehav

Fastighetsbestånd

Stockholmsshems fastighetsbestånd bestod vid årets utgång av 376 (383) fastigheter med ett bokfört värde på 12 920 (11 978) mnkr. Bostadsfastigheterna utgör drygt 91 procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. Bara 19 av fastigheterna ägs med tomträtt, resten är äganderätt sedan Stockholms hem köpte loss marken från staden vid millennieskiftet. Andelen tomträtter ökar dock i takt med antalet sökta markanvisningar för nyproduktion.

I 16 (15) bostadsfastigheter finns 2 023 (1 716) kategoribostäder, i huvudsak lägenheter som hyrs ut till SHIS Bostäders verksamhet. Drygt 53 (54) procent, 13 400 lägenheter, av Stockholmsshems fastighetsbestånd består av bostäder byggda fram till och med 1950-talet. Merparten av dessa är belägna i närförort och inre ytterstaden med attraktiva lägen och relativt låga hyror. Antalet lägenheter från miljonprogramperioden 1965-1975 är 6 400 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Nyproduktion

Nyproduktionen under perioden 2000-2012 utgör drygt 2 500 lägenheter eller tio procent av det totala antalet lägenheter i beståndet. Mer

än en tredjedel av nyproduktionen har skett i de nya stadsdelarna Södra Hammarbyhamnen och Årstadal/Liljeholmen. Därtill består den till en femtedel av nyproduktion i söderort i stadsdelar som Sättra, Rågsved, Aspudden, Farsta och Hökarängen.

Uthyrbar area

Bostadsarean ökade under 2012 med 4 043 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 569 815 (1 565 772). Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 887 112 (1 892 045) kvadratmeter, en marginell minskning med 4 933 kvadratmeter. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 39 148 (38 934), ökning med 214 objekt.

Marknadsområde Sydväst och Sydöst svarar för drygt 58 procent av bostadsarean, Västerort drygt 15 och Innerstaden drygt 26, där Södra Hammarbyhamnen och Liljeholmen utgör ungefär en fjärdedel. Mer än 60 procent av Stockholmsshems totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i tio stadsdelar (se tabell intill). Södermalm är även efter de senaste årens bostadsrättsombildningar den stadsdel, som står för det största antalet lägenheter och näst största bostadsarean. En knapp fjärdedel, 23 procent, av antalet lägenheter är dock kategoribostäder som hyrs av

SHIS Bostäder och används som stödboenden för socialt utsatta grupper.

Förändringar under 2012

Under 2012 genomfördes bostadsrättsombildningar av 276 (310) lägenheter, vilket motsvarar en endast marginell nettominusning av den totala bostadsarean. En fastighetsaffär som omfattade försäljning av 328 lägenheter i Hässelby samt förvärv av 59 lägenheter på Södermalm genomfördes under året. I Årstadal i Liljeholmen förvärvades projektfastigheten Syllen 3.

Lokalarean ökade marginellt under året till följd av det mindre antal ombildningar till bostadsrätt som gjordes under året och ett mindre nytillskott av lokaler från nyproduktion.

STADSDELAR MED STÖRST BOSTADSBESTÅND 2012

Stadsdel	Antal bostäder	Area, kvm bostäder	Hyresvärde, mnkr
Hökarängen	2 964	173 111	209
Södermalm	2 960	167 474	269
Bagarmossen	1 811	129 673	138
Solberga	1 570	96 005	112
Skarpnäcks Gärd	1 200	83 111	102
Aspudden	1 180	81 717	100
Västerort	1 094	64 731	72
Rågsved	967	69 603	79
Skärholmen	793	60 116	58
Sättra	934	64 885	67
Totalt	15 473	990 426	1 206
Andel av totalt, %	61	63	61

FASTIGHETER OCH UTHYRBAR AREA 2012-12-31

Affärsområde	Antal fastigheter	Antal bostäder	Area, kvm		
			totalt ¹⁾	bostäder	lokaler
Västerort	62	3 786	256 105	241 688	14 417
Innerstaden ²⁾	104	6 933	480 330	412 678	67 652
Sydväst	87	6 317	446 878	406 319	40 559
Sydost	123	8 301	577 022	509 130	67 892
Totalt	376	25 337	1 760 335	1 569 815	190 520

¹⁾ Exkl garage. ²⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

Hyresintäkter och hyresbortfall

De totala hyresintäkterna för 2012 uppgick till 1 814 (1 745) miljoner kronor. Bostadslägenheterna svarade för 89 (90) procent av hyresvärdet och knappt 83 (83) procent av uthyrbar area. Bostadshyrorna höjdes med 2,48 procent från 1 april 2012. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick i slutet av året till 1 113 (1 041) kronor per kvadratmeter och år inklusive permanenta hyrestilllägg. Vakansgraden för bostäder, uttryckt som outhyrd area i förhållande till total bostadsarea, var 0,1 (0,2) procent. Motsvarande vakans för lokaler var 7,3 (6,8) procent. Merparten av outhyrda lokaler omfattar smålokaler

i bostadshusen. Utöver vakanser var 0,8 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 1,6 (1,8) procent av hyresvärdet, eller 25,3 (28,1) miljoner kronor.

Det totala hyresbortfallet för lokaler minskade något till 10,4 (11,1) procent av hyresvärdet.

EKONOMISK INFORMATION PER MARKNADSOMRÅDE 2012 ¹⁾

Mnkr	Intäkter ²⁾	Driftkostnader	Underhåll	Fastighets-skatt	Drift-netto	Hyresvärde
Västerort	256	-121	-56	-6	73	273
Innerstaden	611	-221	-102	-28	260	629
Sydväst	435	-202	-104	-10	119	455
Sydost	566	-258	-156	-15	137	593
Summa	1 868	-802	-418	-59	589	1 950

Kr/kvm ³⁾	Intäkter ²⁾	Driftkostnader	Underhåll	Fastighets-skatt	Drift-netto	Direkt avk. bokf. värde, %
Västerort	1 017	480	223	24	290	4,2
Innerstaden	1 252	453	209	57	533	5,0
Sydväst	991	461	237	22	271	4,2
Sydost	1 004	457	277	27	243	4,6
Summa	1 072	460	240	34	338	4,6

¹⁾ Exkl AB Stockholmsshems Fastighetsnät. ²⁾ Försäljning av värme nettoredovisas under driftkostnader.

³⁾ Beräknat på vägd genomsnittsvärde.

FASTIGHETSUTVECKLING



104 lägenheter i kvarteret Värmågan på Kungsholmen färdigställdes under 2012.

Hög nyproduktion och förstärkt underhåll

Mål och strategier

Stockholms hem har i uppdrag från ägaren att vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv, byten och försäljningar ska ske på affärsmässiga grunder, skapa rationella förvaltningsområden och bidra till blandade upplåtelseformer genom att verka för försäljningar i delar av staden där företaget är i dominerande ställning samt förvärv i områden där närvaron är låg. Hyresgästerna i ytterstaden ska erbjudas möjligheten att ombilda sina lägenheter 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 till 2014. Stockholms hems nyproduktion ska uppgå till 525 bostäder årligen för perioden 2013-2014 genom förvärv av exploateringsfastigheter, markanvisningar från staden samt kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Året 2012

Fastighetsutvecklingen präglades under året av de tidigare lagda och utökade upprustningsinsatserna inom Stimulans för Stockholm. Antalet färdigställda ombyggnader och stambyten i 40-tals- och 50-talsbeståndet uppgick till 1 525

lägenheter. Nyproduktionen av lägenheter, låg kvar på den höga nivån från 2011 och uppgick vid årsskiftet till cirka 1 100 lägenheter. Ett mindre antal lägenheter ombildades under året, 276 stycken i fem bostadsrättsföreningar. En fastighetsaffär genomfördes som innebar försäljning av 328 lägenheter i Hässelby och förvärv av 59 lägenheter på Södermalm samt en försäljning av 12 lägenheter i en fastighet i Kristineberg.

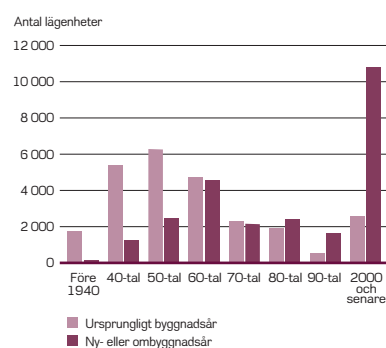
Utblick 2013

Byggstart är planerat att ske för cirka 540 lägenheter, de två största projekten omfattar omkring 150 lägenheter vardera och finns i Årstadal respektive Norra Djurgårdsstaden. Även under 2013 fortsätter Stockholms hem arbetet med stimulanspaketet, vilket innebär ytterligare satsningar på bland annat energieffektiviseringar i beståndet. Möjligheten för hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt finns kvar men begränsas till utvalda stadsdelar i ytterstaden där hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen.

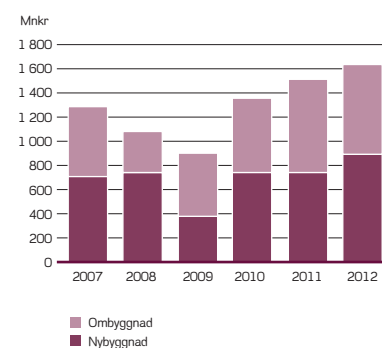
Investeringar

Investeringarna i fastigheterna uppgick till 1 934 (1 585) mnkr, varav 890 (736) avsåg nybyggnad, 764 (769) ombyggnad/upprustning och 280 (79) mnkr fastighetsförvärv.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR



INVESTERINGAR NY- OCH OMBYGGNAD

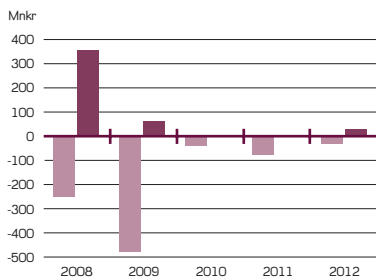


Fastighetsförvärv och försäljningar

Under året genomfördes en fastighetsaffär som omfattade försäljning av 328 lägenheter i fem fastigheter i Hässelby samt förvärv av en fastighet med 59 lägenheter på Södermalm samt en försäljning av 12 lägenheter i en fastighet i Kristineberg.

I Årstadal i Liljeholmen förvärvades en projektfastighet, Syllen 3, för att tillsammans med tidigare förvärvad intilliggande fastighet möjliggöra en nyproduktion på totalt 400 lägenheter.

KÖP OCH FÖRSÄLJNING



FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2012

Stadsdel	Fastighet	Omr. nr ¹⁾	Antal lgh	Area, kvm	Köpeskilling, tkr	Kontraksdatum	Tillträdesdatum	Hyresvärde
Kristineberg	Alsiskan 1	007	12	613	17 000	11-04-18	12-05-02	0,9
Hässelby Strand	Rumsfilen 3	065	270	17 445	206 800	12-02-28	12-05-03	16,3
	Rumsfilen 4	065	42	3 196	38 000	12-02-28	12-05-03	2,9
Hässelby Villastad	Snöbräcken 35	145	8	608	8 100	12-02-28	12-05-03	0,5
	Snöbräcken 36	145	4	276	4 050	12-02-28	12-05-03	0,2
	Snöbräcken 37	145	4	276	4 050	12-02-28	12-05-03	0,2
Summa			340	22 414	278 700			21,0

¹⁾Områdesnummer. Se fastighetsförteckning och kartor.

FASTIGHETSFÖRVARV 2012

Stadsdel	Fastighet	Omr. nr ¹⁾	Köpeskilling, tkr	Kontraksdatum	Tillträdesdatum	Anmärkning
Södermalm	Vattenpasset 12	094	215 000	12-02-28	12-05-04	Bostadsfastighet med 59 lgh
Liljeholmen	Syllen 3 ²⁾	413	64 000	11-12-16	12-07-01	Projektfastighet
Hässelby Strand	Melongården 3	064	550	12-07-05	12-11-01	Parkering
Summa			279 550 ³⁾			

¹⁾Områdesnummer. Se fastighetsförteckning och kartor. ²⁾Förvärv av bolaget Fastighets AB Syl 3.

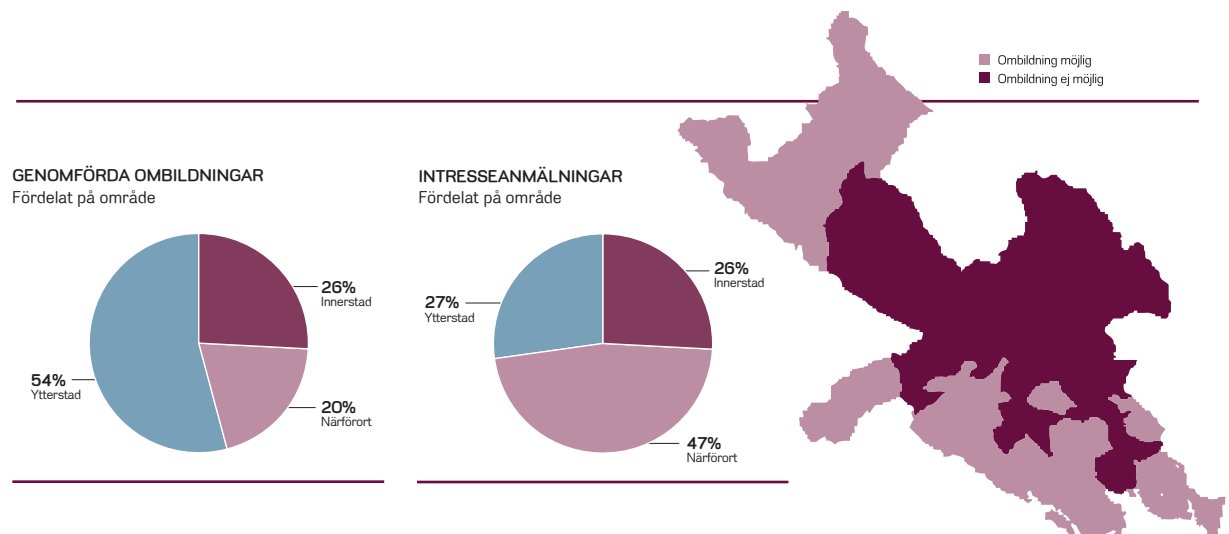
³⁾Tillkommer 587 tkr avseende stämpelskatt tidigare förvärv, kostnader för fastighetsbildning och detaljplaner.

Bostadsrättsomvandling

Enligt ägardirektiv från den politiska majoriteten erbjuds Stockholms-hems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Stadsens ambition är att ha blandade upplåtelseformer i hela staden och därför har nya ägardirektiv successivt begränsat vilka områden som omfattas av erbjudandet. Sedan det första ägardirektivet om bostadsrättsombildning trädde ikraft 2007 har Stockholms-hem totalt tagit emot intresseanmälningar för cirka 15 000 lägenheter. Av samtliga genomförda ombildningar från 2007 och fram till årsskiftet 2012/2013 gällde 38 procent innerstad, 34 procent närförort och 28 procent ytterstad. Under 2012 inkom 2 (7) nya intresseanmälningar för 140 (366) lägenheter. Totalt genomfördes ombildningar av 276 (310) lägenheter för totalt 285 (411) mnkr. Vid årsskiftet 2012/2013 fanns endast en aktuell intresseanmälan kvar att behandla, med totalt 66 lägenheter. En bostadsrättsförening, även den omfattande 66 lägenheter accepterade lämnat erbjudande om ombildning under 2012, köpekontrakt och tillträde förväntas ske under 2013.

AVTAL BOSTADSRÄTTSOMBILDNING 2012

Stadsdel	Fastighet	Områdesnummer	Antal lägenheter	Area, kvm		Försäljningspris, mnkr	kr/kvm	Kontraksdatum	Tillträdesdatum	Hyresvärde mnkr/år
				bostäder	lokaler					
Johanneshov	Fresken 1	020	18	900	170	26	24 299	12-05-13	12-06-12	1,3
Johanneshov	Väggmålningen 2	020	24	1 071	145	30	24 671	12-01-30	12-04-13	1,6
Norra Djurgården	Klarbäret 6, Körbäret 3-4	001	72	3 581	556	115	27 798	12-09-25	12-11-14	4,4
Riksby	Stickmaskinen 7	016	12	531	46	15	25 997	12-04-19	12-15-16	0,8
Skärholmen	Harholmen 9	098	150	12 066	661	99	7 758	10-07-17	12-06-28	10,6
Totalt			276	18 149	1 578	285				18,7



Nyproduktion

Färdigställd och pågående nyproduktion

Antalet färdigställda bostäder under 2012 uppgick till 467 (427). Lägenheterna byggdes framförallt i närförort i till exempel Mariehäll och Årstadal men även ett projekt i innerstaden, i Stadshagen, samt ett passivhus i Hökarängen. De totala projektkostnaderna motsvarade 1 222 (946) mnkr. Under året påbörjades nybyggnation av 401 (678) lägenheter och vid årsskiftet 2012/2013 pågick en rekordstor nyproduktion av 1 172 (1 101) bostäder. Av dessa beräknas 259 lägenheter färdigställas under 2013. Ett stort projekt i Västertorp för SHIS Bostäders verksamhet står för den största andelen av dessa lägenheter.

Planerad nyproduktion

Åren 2013-2014 bedöms byggstart ske för 729 lägenheter. Av dessa byggs nära hälften i innerstaden. I söderort planeras drygt 270 och i västerort 120 lägenheter. Kompletteringsbebyggelsen svarar för 19 (15) procent av Stockholmsshems planerade byggstartar året 2013. Stockholmshem söker också löpande markanvisningar hos Stockholms stad för att nå nyproduktionsmålen på 2 000 nya lägenheter under mandatperioden 2011-2014. Sökandet av markanvisningar kompletteras även med ett aktivt arbete att förvärva projektfastigheter eller pågående nyproduktionsprojekt. Av de projekt som ännu inte igångsatts vid årsskiftet hade Stockholmshem tilldelats mark för 1 223 lägenheter i 12 projekt med planerade byggstartar under 2013 och 2014. Dessa projekt upplåts med tomträtt av Stockholms stad.

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2012

Stadsdel	Fastighet	Områdes nummer	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Käppen 6	032	4	7,0	0,4	Ombyggnad lokaler till lägenheter
	Staven 14	032	2	3,5	0,2	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Gubbängen	Frässspindeln 1	034	4	7,0	0,4	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Hökarängen	Trettondagen 1	051	25	48,0	2,4	Nyproduktion (lågenergihus)
Mariehäll	Skalman & Sparvel (Annedal)	235	118	308,0 ²⁾	11,2	Nyproduktion
Rinkeby	Kvarnvingen 2	110	54	56,0	4,1	Nyproduktion
Sköndal	Kafferepet 3	251	43	121,0	6,9	Nyproduktion
Stadshagen	Välmågan 5	250	104	223,0 ¹⁾	10,7	Nyproduktion
Årstadal	Årstadalsskolan 4	246	123	349,0 ³⁾	18,8	Nyproduktion
Totalt			467	1 122,5	55,1	

¹⁾ Ytterligare 28 mnkr investeras 2013.

²⁾ Ytterligare 50 mnkr investeras 2013.

³⁾ Ytterligare 29 mnkr investeras 2013.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2012

Stadsdel	Fastighet	Områdes nummer	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Staven 14 m.fl.	032	30	72	3,8	Nyproduktion
Mariehäll	Linaberg 19	242	350			Nyproduktion
	Skalman & Sparvel (Annedal)	235	31	50 ²⁾	2,9	Nyproduktion
Midsommarkransen	Främlingsvägen	031	87	179	10,6	Nyproduktion
Nockeby	Storlogen 2	178	5	8	0,5	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Skarpnäck	Skarpa By	111	38	80	5,5	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Stadshagen	Välmågan 5	250	23	28 ¹⁾	3,0	Nyproduktion
Södermalm	Tygeln 1 (fd Grimman 6)	295	202	767	39,0	Nyproduktion
Västertorp	Bjällerkransen 5	228	276			Nyproduktion
Årstadal	Årstadalsskolan 4	246	30	29 ³⁾	3,5	Nyproduktion
Totalt			1 072	1 213	68,8	

¹⁾ Ytterligare 223 mnkr investerat i färdigställd del.

²⁾ Ytterligare 308 mnkr investerat i färdigställd del.

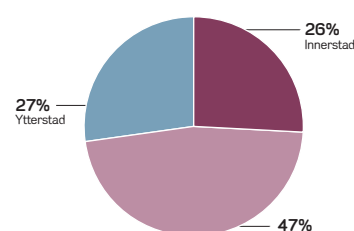
³⁾ Ytterligare 349 mnkr investerat i färdigställd del.

PLANERAD NYPRODUKTION

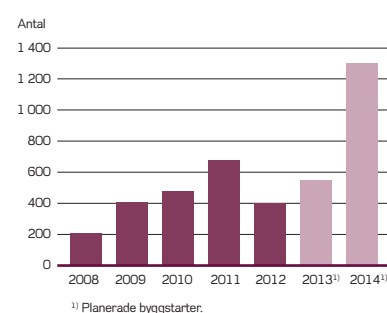
Stadsdel	Kvarter/adress	Byggstart	Antal lgh
Gröndal	Fören 2	2013	8 ¹⁾
Gröndal	Spantet 6	2013	7 ¹⁾
Mälärhöjden/Bredäng	Utsikten	2013	14
Norra Djurgårdsstaden	Töfsingdalen	2013	146
Räcksta	Björketorpsvägen	2013	113
Solberga	Rubinvägen	2013	102
Årstadal	Golväggaren 1	2013	153
Totalt			543

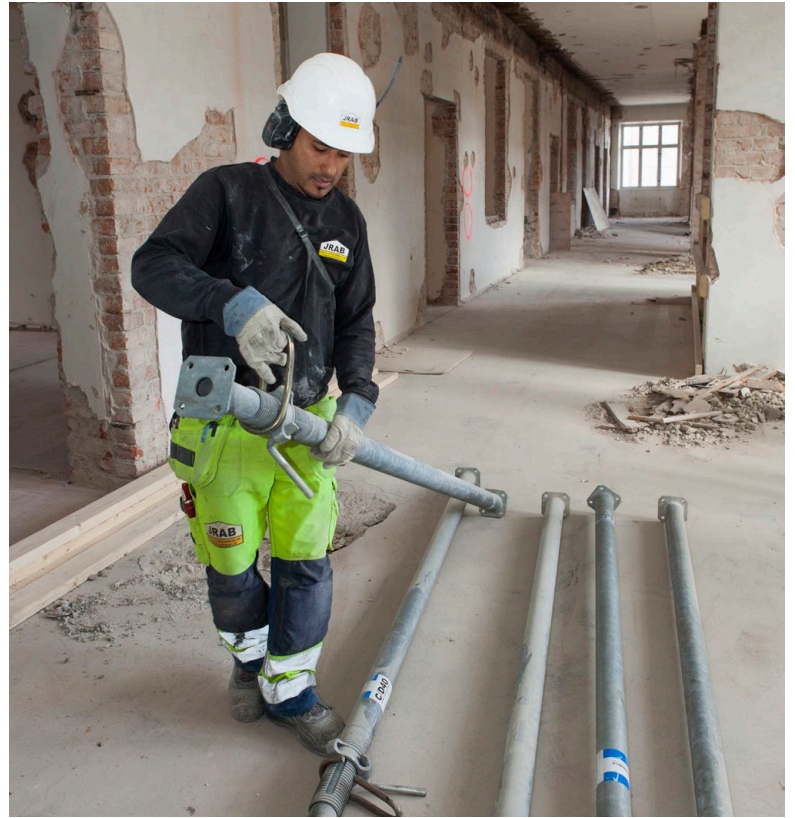
¹⁾ Avser ombyggnad av lokaler till bostäder.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2011-2012 Fördelat på område



BYGGSTARTER 2008-2014





Under 2012 startade nyproduktion och ombyggnad av sammanlagt 202 lägenheter i kvarteret Tygel'n på Södermalm.

Upprustning och ombyggnad

Ombyggnad av det äldre beståndet

Stockholms hem har ett bostadsbestånd som till mer än 70 procent 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 delar av 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 har till stor del skett 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. Totalt omfattas knappt 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. Upp-

rustningen omfattar byte av stammar, förbättrad ventilation, byte av elledningar, ombyggnad av badrum och kök, förbättrad ljud- och värmeisolering, fönsterrenovering samt annan utvändig och invändig upprustning. Under 2012 färdigställdes 201 (145) lägenheter i smalhus, vilket motsvarade en kostnad på 187,5 (125) mnkr. Bortsett från påbörjad upprustning återstår omkring 300 lägenheter.

50-talsupprustning

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 normalt kvar i lägenheten under tiden den åtgärdas. Upprustningstakten ökade något under 2012 till 1 218 (1150) lägenheter, vilket motsvarade en kostnad på 282,5 (334) mnkr. Den höga takten i upprustningarna är en del av åtgärds paketet Stimulans för Stockholm.

STIMULANS FÖR STOCKHOLM

För att motverka lågkonjunkturen och långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad fattade kommunfullmäktige under 2009 beslut om Stimulans för Stockholm. För Stockholmshem innebär Stimulans för Stockholm ett lägre avkastningskrav från ägarna och att 400 miljoner kronor årligen kan läggas på extra satsningar. Satsningen på Stimulans för Stockholm pågår fram till 2014. Det möjliggör förstärkningar av upprustning såsom en hög takt i stambyten. Särskild vikt läggs på åtgärder som ger effektivare energianvändning och som skapar ökad trygghet.

FÄRDIGSTÄLLDA OMBYGGNADER 2012

Stadsdel	Fastighet	Områdes nummer	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Staven 14	032	12	15,5	0,4	Ombyggnad
Bagarmossen	Rotemannen 2	061	46	11,5	0,4	50-talsupprustning
Björkhagen	Skydraget 1	040	44	11,0	0,4	50-talsupprustning
	Skyfallet 1	040	126	31,5	0,5	50-talsupprustning
Fredhäll	Stjärnsången 1	181	47	50,0	2,0	Ombyggnad
Gubbängen	Klohammaren 1	034	42	38,5 ¹⁾	1,1	Smalhusupprustning
	Pärllimmet 1	034	20	19,0 ²⁾	0,5	Smalhusupprustning
Hässelby Gärd	Rumsflien 3	065	102	25,5	0,8	50-talsupprustning
Hässelby Strand	Melongården 2	064	159	39,8	1,3	50-talsupprustning
Hökarängen	Hörnsoffan 2	050	27	6,8	0,2	50-talsupprustning
	Pelarbordet 2	050	26	6,5	0,2	50-talsupprustning
	Pulpeten 2	050	32	8,0	0,3	50-talsupprustning
	Skrinet 3	050	39	9,8	0,3	50-talsupprustning
	Spelbordet 2	050	48	12,0	0,4	50-talsupprustning
	Taburetten 2	050	12	3,0	0,1	50-talsupprustning
Nockebyhov	Storlogen 2	178	42	10,5	0,3	50-talsupprustning
Rinkeby	Kvarndrängen 1	110	8	9,0	0,3	Ombyggnad
Rågsved	Fallfjäders 1	066	114	16,5	0,9	50-talsupprustning
	Rattlåset 1	066	107	16,5	0,9	50-talsupprustning
Södermalm	Pålen 15	045	39	17,0	0,3	Upprustning
Västberga	Teleprinten 2	026	52	46,0	1,1	Smalhusupprustning
Västertorp	Slädnätet 2	054	29	7,3	0,2	50-talsupprustning
	Slädpartiet 2	054	127	31,8	1,0	50-talsupprustning
	Vasaloppet 1	054	138	34,5	1,1	50-talsupprustning
	Årsta	Anten 1	023	22,0 ³⁾	0,6	Smalhusupprustning
	Sundsborg 1	023	39	35,0	1,0	Smalhusupprustning
	Hillen 1	137	24	27,0	0,6	Smalhusupprustning
Totalt			1 525	561,5	17,2	

¹⁾ Ytterligare 22 mnkr investerat 2011.

²⁾ Ytterligare 31 mnkr investerat 2013.

³⁾ Ytterligare 22 mnkr investerat 2013.

PÅGÅENDE OMBYGGNADER 2012

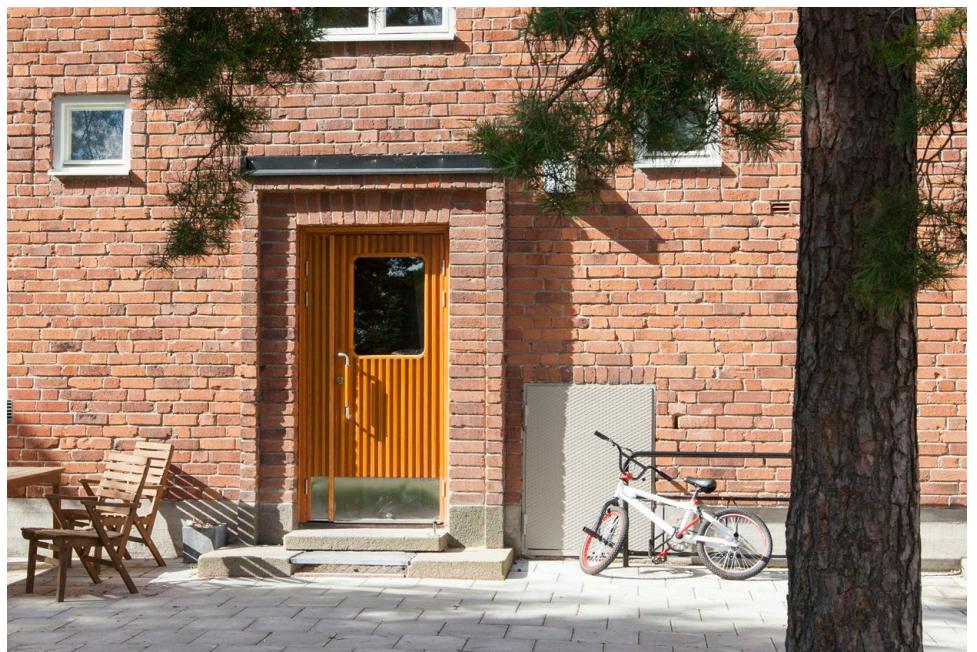
Stadsdel	Fastighet	Områdes nummer	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Bagarmossen	Rotemannen 2	061	162	40,5	1,3	50-talsupprustning
Gubbängen	Pärllimmet 1	034	34	31,0 ¹⁾	0,9	Smalhusupprustning
Hässelby Strand	Melongården 2	064	72	18,0	0,6	50-talsupprustning
Västertorp	Vasaloppet 1	054	12	3,0	0,1	50-talsupprustning
Årsta	Anten 1	023	24	22,0 ²⁾	0,6	Smalhusupprustning
Totalt			304	114,5	3,5	

¹⁾ Ytterligare 19 mnkr investerat 2013.

²⁾ Ytterligare 19 mnkr investerat 2013.



Under 2012 färdigställdes smalhusupprustning av 62 lägenheter i Gubbängen.



FASTIGHETERNAS VÄRDE



Stark utveckling av marknads- värdet i svag konjunktur

Året 2012

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmskretsens fastigheter ökade med 1,6 miljarder kronor under 2012 och bedömdes vid årsskiftet 2012/2013 till 30,8 (29,2) miljarder kronor. Fastigheterna var bokförda till 12,9 (12,0) miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 22,7 (22,7) miljarder kronor.

Den svenska ekonomin utvecklades relativt starkt under inledningen av 2012, men bromsade in under andra halvåret till följd av den svaga utvecklingen i omvärlden. Reparäntan sänktes vid upprepade tillfällen 2012. Bankerna var under stora delar av 2012 restriktiva med nyutlåning och den bristande tillgången på kapital var ett problem för många aktörer under stora delar av året. Under den senare delen av 2012 började man dock se tecken på att situationen på finansieringsmarknaden ljusnade. På transaktionsmarknaden var det störst intresse för bostadsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter i storstäder och i tillväxtorter. Även samhällsfastigheter var under 2012 en allt mer intressant investeringskategori, då fastigheter med stabila och säkra kassaflöden, gärna med hyresgäster ur offentlig sektor, premieras. Transaktionsvolymen i Sverige uppgick under 2012 till drygt 100 miljarder kronor.

Utblick 2013

Svensk ekonomi har hittills varit oväntat motståndskraftig. Den negativa utvecklingen till trots är de fundamentala förutsättningarna i Sverige och för svensk ekonomi ändå fortfarande relativt starka. Med en minskande efterfrågan på svenska varor och tjänster så väntas även tillväxt och sysselsättning att minska, men den svenska fastighetsmarknaden bedöms – ur ett investerarperspektiv – generellt kunna stå väl emot en eventuell djupare omvärldskris.

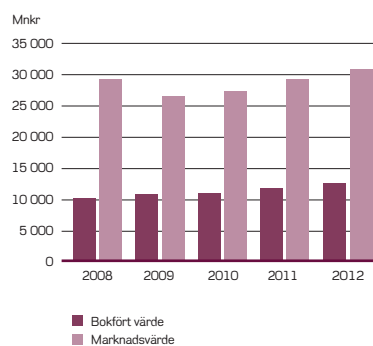
Marknaden domineras av kapitalstarka aktörer – större fastighetsbolag, fonder och institutionella investerare med stor andel eget kapital – med en tydlig investeringsinriktning mot objekt med låg risk. För mindre objekt, i synnerhet utanför storstäderna, är det främst lokala/regionala aktörer och privatpersoner som står som köpare. Utländska investerare, om än i relativt liten skala, har åter börjat hitta tillbaka till den svenska marknaden som ses som relativt stabil. Deras investeringar har främst gällt handel och logistik.

Inom bostadssegmentet är bedömningen att man kommer att se en tudelad marknad med fortsatt god efterfrågan och stabila avkastningsnivåer för kvalitativa objekt i regionala marknader med bostadsbrist och stigande direktavkastningskrav för underhållsmässigt eftersatta objekt samt objekt i svaga delmarknader.

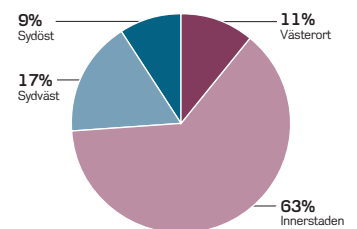


I Västertorp bor drygt 1000 av Stockholmskretsens hyresgäster.

FASTIGHETERNAS VÄRDE



FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE – andel av värdeförändring



Värdering

Marknadsvärdering

Stockholmskretsens fastigheter värderades i det Internetbaserade analysverktyget Datscha, med årsskiftet 2012/2013 som värdetidpunkt. Värderingarna kvalitetssäkrades av NAI Svefa. Fastighetsbeståndet omfattade 368 värderingsobjekt. Alla värderingsobjekt, som innehades per den sista december 2012, värderades.

Värderingsunderlag

Stockholmskretsens ansvarade för areor, hyror, fastighetstaxeringsuppgifter, investeringar samt övriga förutsättningar för byggprojekt. NAI Svefa har för varje värderingsobjekt bedömt direktavkastningskrav med ledning av egna orts- och marknadsanalyser. Uppgifter om ortspriser och avkastningskrav utgjordes av lagfarna köp, som inhämtades från ortsprisregister. I NAI Sefas 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 IPD:s riktlinjer. Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Antaganden

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

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.

- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen beroende på hyreskontraktens utformning för olika lokaliteter. Hyran anpassas till marknadshyran vid kontraktstidens utgång.
- Driftkostnadsökningar bedöms till att i normalfallet följa inflationstakten.
- Kalkylräntan varierar mellan 3,8 och 10,0 procent beroende på risk.
- Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv.
- Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga mellan 1,75 och 7,94 procent. Metodiken har förändrats från ett mer övergripande förhållningssätt med schabloniserade indata till ett mer objektsspecifikt angreppssätt vilket påverkat nivån på direktavkastningen.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING 2012

Bostäder, område	%
Östermalm	1,20-3,90
Vasastaden	1,20-3,90
Kungsholmen	1,20-3,90
Södermalm	1,20-3,90
Södra inre ytterstaden	2,10-3,80
Västra inre ytterstaden	2,30-3,55
Södra yttre ytterstaden	3,10-4,75
Västra yttre ytterstaden	2,90-4,90
Lokaler, Stockholm	
Kommersiella lokaler	6,00-8,05

Värdeutveckling

Värdet förändring

Efter justering för investeringar i projekt om 1 653 mnkr, genomförda försäljningar om 505 mnkr och förvärv om 280 mnkr återstår en värdeökning om 195 mnkr under 2012. Värdeökningen motsvarar knappt en procentenhet. Värdeökningen uppgår

till 1,0 procentenhet för fastigheterna i innerstaden medan värdeökningen i ytterstaden varierar mellan 0,3 och 0,5 procentenhet.

Värdeuppgången förklaras huvudsakligen av överenskommelsen med hyresgästföreningen om höjda bostadshyror för 2012. Marknads-

värdet per kvadratmeter ökade 7,5 procentenhet under 2012. Det genomsnittliga marknadsvärdet per kvadratmeter har ökat med 20 procentenhet de senaste fem åren. Värdet har ökat varje år utom 2008 och 2009 då det minskade med cirka 2,9 respektive 1,0 procentenhet.

Bedömt marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda objektens marknadsvärden, bedömdes i värderingen till 30,8 (29,2) miljarder kronor. Detta motsvarar 17 100 (15 902) kronor per kvadratmeter för byggda fastigheter.

VÄRDEUTVECKLING 2008-2012¹⁾

År	Marknadsvärde, mnkr	Förändring, %	Kr/kvm	Förändring, %
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
2011	29 177	6,8	15 902	5,9
2012	30 800	5,6	17 100	7,5

¹⁾ Jämförelsen beaktar inte investeringar under perioden eller förvärvade och sålda fastigheter.

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE FÖRDELAD PÅ MARKNADSORMÅDE

Marknadsområde	Marknadsvärde, mnkr 2011-12-31	Försäljning, mnkr	Förvärv, mnkr	Investering, mnkr	Värdetförändring, mnkr	Marknadsvärde, mnkr 2012-12-31	Värdetförändring, %
Västerort	3 815	-212	1	359	21	3 984	0,5
Innerstaden ¹⁾	11 911	-137	279	573	131	12 757	1,0
Sydväst	6 002	-106	0	287	20	6 203	0,3
Sydöst	7 449	-50	0	434	23	7 856	0,3
Totalt	29 177	-505	280	1 653	195	30 800	0,6

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



Marknadsvärde

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 2,4 miljarder kronor och en lika stor ökning av direktavkastningen minskar marknadsvärdet med 2,0 miljarder kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS AV VÄRDEPÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDE

	%	Mnkr
Direktavkastning +0,25 procentenheter	-6,5	-2 000
Direktavkastning -0,25 procentenheter	+7,8	2 400
Bostadshyra +25 kr/kvm	+3,7	1 100
Vakans +/-0,25 procentenheter	+/-0,4	+/- 130

Totalavkastning

Totalavkastningen 2012 för bolagets bestånd, beräknad av SFI/IPD, Svenskt Fastighetsindex, uppgick till 3,8 (4,4) procentenheter. Direktavkastningen uppgick till 2,2 (1,8) procentenheter och resterande del utgjorde huvudsakligen värdeförändring. Bolagets direktavkastning var fortsatt låg som en följd av den stora satsningen, motsvarande 241 (199) mnkr, på extra underhållsåtgärder inom Stimulans för Stockholm. Vidare investeringsfördes 446 (215)

mnkr inom ramen för extrasatsningarna. Detta påverkade avkastningen negativt.

Bokfört värde

Det sammanlagda bokförda värdet på Stockholmshems färdigställda fastigheter uppgick vid årsskiftet till 12 920 (11 978) miljoner kronor, vilket motsvarade 7 340 (6 626) kronor per kvadratmeter. Behovet av nedskrivning bedömdes utifrån den genomförda marknadsvärderingen. Två fastigheter bedömdes ha marknadsvärde eller återvinningsvärde som i förhållande till det bokförda värdet föranledde behov av nedskrivning. Dessa fastigheter skrevs ner med sammanlagt 9 miljoner kronor. En fastighet, som tidigare skrivits ner, bedömdes ha ett marknadsvärde eller återvinningsvärde som motiverade en uppskrivning om 52 miljoner kronor. Fastighetsbeståndets totala bokförda

MARKNADSVÄRDE FÖRDELAT PÅ DELOMRÅDE

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, mnkr	Andel, %	Kr/kvm ¹⁾
Västra inre ytterstaden	1 713	5,6	21 146
Västra yttre ytterstaden	2 107	6,8	12 019
Västerort	3 820	12,4	17 100
Östermalm/Vasastaden	1 151	3,7	24 870
Södermalm/Kungsholmen	7 167	23,3	27 798
Innerstaden ²⁾	8 318	27,0	27 353
Södra inre ytterstaden	6 556	21,3	21 602
Södra yttre ytterstaden	11 519	37,4	12 757
Söderort	18 075	58,7	14 982
Bebyggda fastigheter	30 213	98,0	17 100
Exploateringsfastigheter	587	1,9	6 422 ³⁾
Totalt	30 800		

¹⁾ Inkl bostads- och lokalarea i pågående projekt. ²⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

³⁾ Markvärde kr/kvm byggrätt

BOKFÖRT VÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	1 724	6 732
Innerstaden ¹⁾	5 342	11 122
Sydväst	2 799	6 263
Sydöst	3 055	5 294
Totalt	12 920	7 340

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

värde inklusive pågående projekt uppgick till 14 917 miljoner kronor, vilket motsvarade knappt 48 procent av bedömt marknadsvärde.

Övervärde

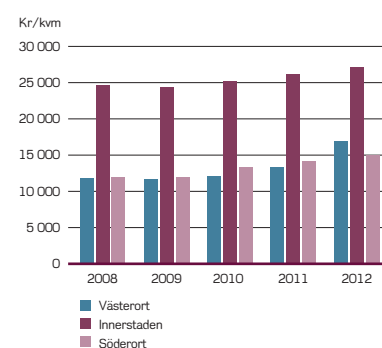
Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2012 ökade övervärdet för det samlade beståndet till följd av höjt marknadsvärde och investeringar med drygt 4 procent till 17,9 (17,2) miljarder kronor.

ÖVERVÄRDE FASTIGHETER FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

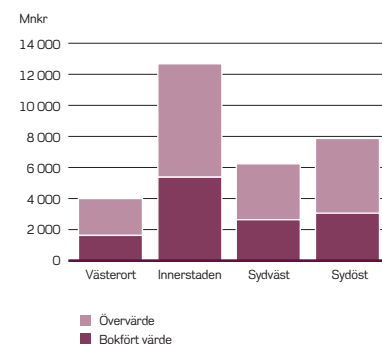
	Marknadsvärde, mnkr	Bokfört värde, mnkr	Övervärde, mnkr
Västerort	3 984	1 724	2 260
Innerstaden ¹⁾	12 757	5 342	7 415
Sydväst	6 203	2 799	3 404
Sydöst	7 856	3 055	4 801
Totalt	30 800	12 920	17 880

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

MARKNADSVÄRDE PER DELOMRÅDE



MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSSOMRÅDE



Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 22 704 (22 700) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 12 898 (12 933) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet steg marginellt under året. Ökningen är i huvudsak hänförlig till att nya taxeringsvärden fastställts för fastigheter där större ombyggnader

genomförts samt färdigställd nyproduktion. Vid årsskiftet motsvarade det totala taxeringsvärdet 74 (78) procent av det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna.

Den pågående fastighetstaxeringen (AFT13) förväntas enligt gjorda prognoser ha en marginell påverkan på taxeringsvärdet för bolagets fastighetsbestånd.

TAXERINGSVÄRDE FASTIGHETER FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	2 971	11 601
Innerstaden ¹⁾	8 904	18 537
Sydväst	4 819	10 784
Sydöst	6 010	10 416
Totalt	22 704	12 898

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

TAXERINGSVÄRDE FASTIGHETER FÖRDELAT PÅ OBJEKTYP

Mnkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	8 128	12 928	21 056
Lokaler	419	1 229	1 648
Totalt	8 547	14 157	22 704



Nybyggda kvarteret Skalman och Sparvel i Annedal i Mariefält.



Familjen Petersen var några av de första att flytta in i kvarteret.

UTVECKLING OCH STYRNING

FINANSIERING

Ökad lånevolym efter stora investeringar i nyproduktion

Mål och strategier

Stockholmsshems 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 2012

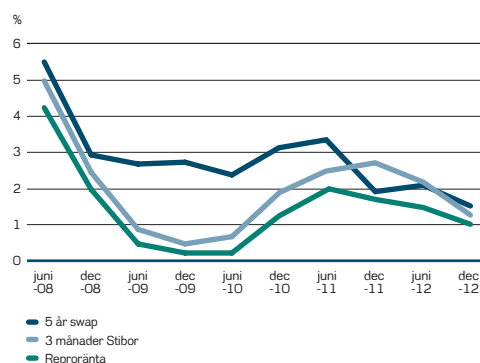
Vid årets slut hade Stockholmshem lån som uppgick till 5 339 (4 504) mnkr, en ökning till följd av stora satsningar på nyproduktion av hyresbostäder. Snitträntan i portföljen minskade under året till 2,9 (3,2) procent. Vid årets utgång var räntesatsen 2,8 (3,1) procent. Räntekostnaderna steg och uppgick till 150 (134) mnkr, en ökning med 16 mnkr.

Utblick 2013

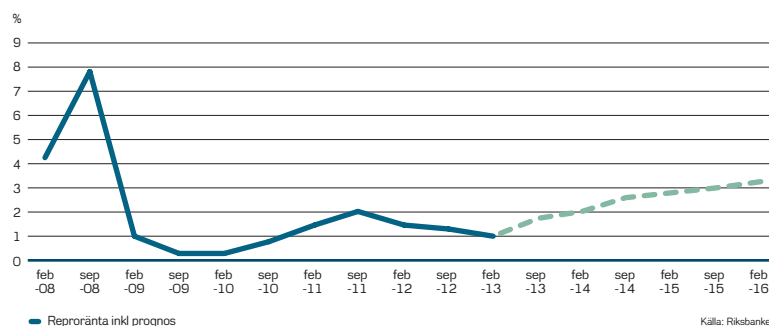
Den svenska ekonomin uppvisade en blygsam tillväxt om 0,9 procent för 2012, en knapp fjärdedel jämfört med året innan. Som en följd av den fortsatt svaga ekonomiska utvecklingen i Europa bedöms tillväxten i Sverige vara fortsatt svag och hamna omkring 1,2 procent för 2013 och återhämta sig först i slutet av året och under 2014.

Bolagets låneportfölj bedöms fortsatt öka under 2013 som en följd av få försäljningar och en fortsatt mycket omfattande investeringsplan. Finansieringen, som sker via nya lån, resulterar i en ökad skuldsättning. Räntebidragen upphörde helt från 2012.

RÄNTEUTVECKLING 2008-2012



REPRORÄNTA MED RIKSBANKENS PROGNOIS 2008-2016



Källa: Riksbanken

Lilla Sköndal där 43 hyresrättsradhus färdigställdes under 2012.

Marknadsräntor

Inflationen (KPI) uppgick till 0,9 (3,0) procent för 2012. I kombination med en avmattad svensk konjunktur bedöms inflationen för 2013 vara under Riksbankens fastställda mål om 2 procent och landa på 0,4 procent för 2013. Under 2012 sänktes reporäntan med 0,75 procentenheter i tre omgångar om vardera 0,25 procent till 1,25 procentenheter. Konjunkturinstitutet bedömer att reporäntan sänks 0,25 procentenheter och Riksbanken bedömer den oförändrad under början av 2013. Bolaget bedömer att räntekostnaderna ökar under 2013 som en följd av en ökad upplåning men att räntenivån ligger kring 2,7 procent, vilket är i nivå med tidigare år.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 5 339 (4 504) mnkr, en ökning med 835 mnkr. Ökningen berodde främst på den stora nyproduktionsverksamheten som finansieras med lån. Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen.

Belåningsgrad

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde var vid årets slut 36 (34) procent, i förhållande till taxeringsvärdet 23 (20) procent och i förhållande till bedömt marknadsvärde om 17 (15) procent.

KAPITALSTRUKTUR

Mnkr	2012	2011
Icke räntebärande skulder	1 014	1 041
Räntebärande skulder	5 362	4 537
Eget kapital	8 814	8 668
Summa skulder och eget kapital	15 191	14 246

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 58 (60,8) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 30,8 (29,2) mnkr var den justerade soliditeten 68,2 (67,6) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot försämrades med 13 mnkr under året och uppgick till -142 (-129) mnkr. Detta motsvarar 81 (73) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalaria. Räntebidragen var fortsatt 0 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 fortsatte att minska fram till och med 2011 års utgång då bidragen upphörde helt.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till 859 (-156) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 328 (-1 179) mnkr. Vid årets utgång uppgick likvida medel på koncernkonto till 5 339 (-4 504) mnkr.

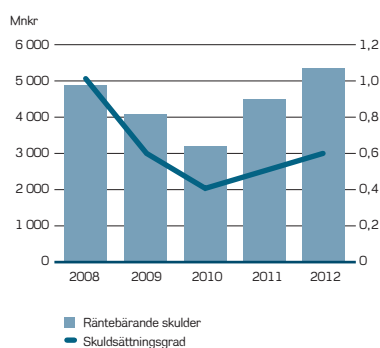
Upplåning och ränteriskhantering

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 Stockholms shems ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Stockholms shem ansvarar däremot för sitt finansnetto. Stockholms shems totala låneskuld finns inom stadens concernkontosystem. Stockholms shem hade en låneram på 6,8 mnkr under 2012 och lånesaldot förändrades dagligen beroende på de finansiella flödena. Stockholms shem betalar den av internbanken fastställda räntan på stadens concernkonto. Räntan bestäms månadsvis i förskott och för januari 2013 är den 2,8 procent. Räntenivån baseras på Stockholms stads egen finansieringskostnad. Lägst var räntan för december 2012 med 2,8 procent och högst med 3,1 procent för januari. Den vägda snitträntan för 2012 var 2,9 (3,2) procent.

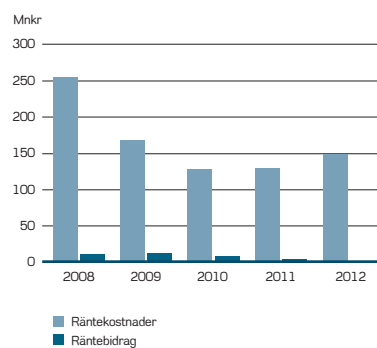
Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 2 537 (2 473) mnkr vid årets utgång.

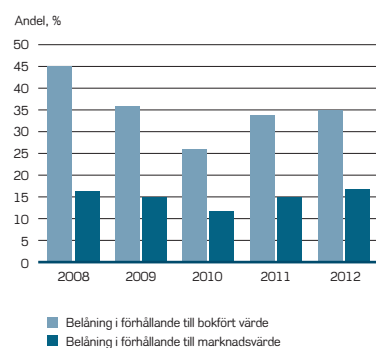
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2008-2012



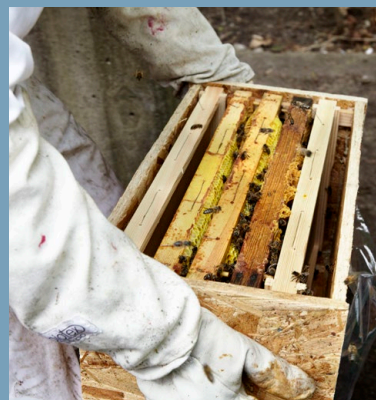
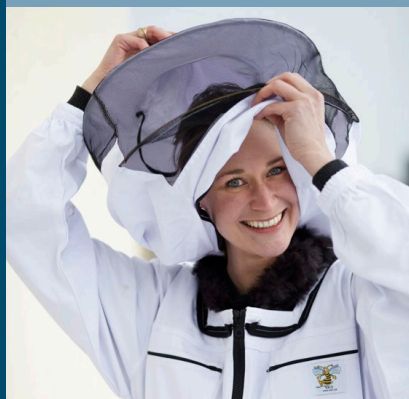
RÄNTEKOSTNADER OCH RÄNTEBIDRAG 2008-2012



BELÅNINGSGRAD 2008-2012



HÅLLBARHET OCH MILJÖ



Samarbetet med Bee Urban startade under 2012 och fem bikupor placerades ut i anslutning till odlingsplatser.

Viktiga satsningar på energieffektivisering

Mål och strategier

För att uppnå systematisk och långsiktig utveckling har Stockholmshem valt att certifiera miljöarbetet enligt ISO 14001. Stockholmshems verksamhet ska bedrivas på ett miljövänligt sätt förenligt med en hållbar utveckling. Stockholmshem följer Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 med följande sex målområden:

- Miljöeffektiva transporter
- Giftfria varor och byggnader
- Hållbar energianvändning
- Hållbar användning av mark och vatten
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö

Året 2012

Utvecklingsprojektet Hållbara Hökarängen fortsatte för att skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Hökarängen. Projektet utökades med Resurseffektiv Hökarängen som drivs genom beteendepåverkan och samverkan med personer som bor och verkar i området. Satsningen på installation av frånluftsvärmepumpar fortsatte för att minska värmeenergianvändningen och utsläppen av koldioxid. Åtgärderna innebär en sänkning av den totala värmeanvändningen på 5 procent och en minskning av koldioxidutsläppen med

6 procent för 2012. Arbetet med uppbyggnaden av byggnader från företräddelsevis 1940- och 1950-talet fortsatte i hög takt. Företagets första passivhus i Hökarängen inklusive en bergvärmeanläggning i anslutning till fastigheten färdigställdes till sommaren. Installationer för insamling av matavfall genomfördes i ett antal områden.

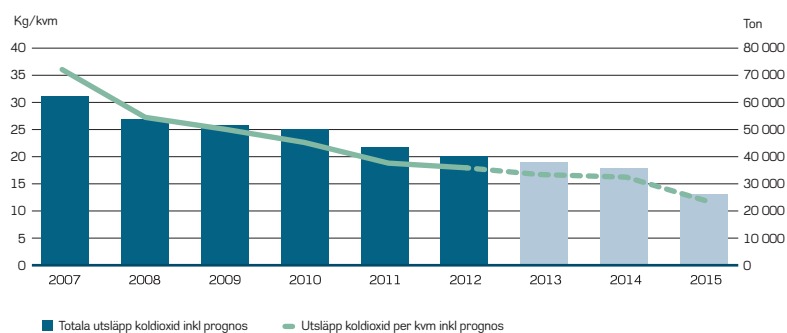
Antalet elbilar i fordonsflottan utökades från ett till åtta fordon. Stockholmshem deltog med en fastighet i boställningen Annedal 2012 i Mariehäll.

Utblick 2013

Projektet Resurseffektiva Hökarängen inom ramen för Hållbara Hökarängen fortsätter. Energieffektiviseringsarbetet i hela beståndet för att minska energianvändningen utvärderas. De totala utsläppen av koldioxid från verksamheten minskar fortsatt med 10 procent under året, med målet om en halvering fram till 2015 med 2010 som basår.

Arbetet med det första projektet startar i miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden. Förutsättningar skapas för matavfallsinsamling i ett stort antal fastigheter. Stockholmshem passivhus i Hökarängen blir Sveriges första guldhushus enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.

UTSLÄPP KOLDIOXID 2007-2015



Långsiktig hållbarhet

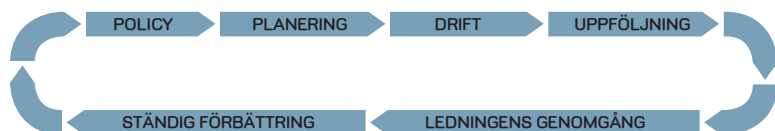
Stockholmskem bedriver sedan många år ett aktivt miljöarbete, bland annat i form av olika projekt. Till exempel miljöhus för källsortering, sopsugar, utfasning av farliga ämnen, miljöbilar i driftverksamheten samt åtgärder för att minska energianvändningen. Miljöarbetet är en strategisk företagsledningsfråga som integrerats i företagets samtliga processer och ingår som en naturlig del i affärsplanen. Sedan 1999 är företaget certifierat enligt miljöstandarden ISO 14001 för att uppnå långsiktighet och systematik i miljöarbetet.

Miljöchefen, underställd VD, ansvarar för att upprätthålla och utveckla miljöledningssystemet, säkerställa att standardens krav uppfylls och följa upp effektiviteten. Avdelnings- och enhetschefer har med stöd av en eller flera miljösamordnare ansvar för att, i sina processer, driva miljöarbetet enligt ledningssystemet.

Årligen sker interna och externa revisioner av systemet och miljöarbetet. Årets externa revisioner resulterade i sex mindre avvikelser och sex noteringar. Med hänsyn till att bostäder är företagets centrala uppgift har Stockholmskem valt att i miljöarbetet, till relevanta delar, även inkludera den inre miljön i lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen i fastigheterna. Stockholmsshems 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 Stockholmsshems miljöarbete för att säkerställa ständig förbättring. En styrgrupp med den operativa ledningen finns för att förankra miljöarbetet hos företagsledningen.

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 Stockholmsshems miljöarbete för att säkerställa ständig förbättring. En styrgrupp med den operativa ledningen finns för att förankra miljöarbetet hos företagsledningen.



Miljöeffektiva transporter

Av bilparken om 96 (98) fordon utgörs den övervägande delen, 61 (62) procent, av biogasbilar. Endast 5 (7) procent av bilarna, uteslutande specialfordon, drivs av fossilt bränsle. Reserande bilar, 32 till antalet, utgörs av el-, etanol- och hybridbilar. Under 2012 levererades sju elbilar och totalt finns åtta elbilar i fordonsflottan. Det långsiktiga målet är att samtliga driftbilar är miljöklassade. Den totala drivmedelsförbrukningen minskade med 9 procent till 102,8 (112,9) kbm för hela 2012. Samtliga fordon är utrustade med alkohol- och ISA, ett system för miljö och hastighetsanpassad körning. Samtliga bilar har även friktionsdäck.

Giftrika varor och byggnader

Stockholmskem är delägare i och deltar aktivt i utvecklingen av databasen Byggvarubedömningen, BVB. Databasen innehöll vid årsskiftet 2012/2013 10 200 olika miljöprövade produkter och material. Databasen utökas kontinuerligt med nya byggvaror. Alla Stockholmsshems egna och entreprenörers inköp måste kontrolleras och godkännas i BVB. 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 emissioner, vilket bidrar till en sundare inomhusmiljö i fastigheterna.

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 verksamheten att:

- Vi förvaltar och bygger med långsiktighet, god resurshushållning och använder material med lägst möjliga miljöpåverkan.
- Vi arbetar för en god boende- och inomhusmiljö.
- Hyresgästers 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 ständiga förbättringar driver miljöarbetet framåt.
- Vi har en framåtriktad blick för det som styr vår verksamhet och följer kontinuerligt lagstiftning, förordningar och föreskrifter.

HÅLLBARA HÖKARÄNGEN

Hållbara Hökarängen är ett utvecklingsprojekt inom Stockholmskem för att skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Hökarängen.

Områdets attraktivitet ska öka genom centrumutveckling, satsningar på konstnärlig verksamhet samt energi- och miljöåtgärder. Under året resulterade arbetet bland annat fortsatt i fler nya restauranger, butiker och lokaler i centrum samt etablering av konstnärlig verksamhet i området. Energibesparande åtgärder i det befintliga beståndet fortsatte i hög takt. Ett passivhus med 25 lägenheter färdigställdes i kvarteret Trettondagen.

Hållbara Hökarängen utökades under slutet av 2012 till att innefatta hur området kan bli resurseffektivare genom att påverka beteendet hos de personer som bor och verkar i stadsdelen. Inom ramen för det startas samverkansprojekt inom olika energirelaterade områden till exempel bil- och elcykelpool, återbruk av möbler och kläder, lokal handel och avfallshantering för minskad klimatpåverkan.

Projektet genomförs i samarbete med Sustainable Innovation och pågår till utgången av 2014.

VANLIGAST FÖREKOMMANDE FARLIGA ÄMNEN

PCB förekommer i fogmassor, golvmassor och armaturer. Gäller främst byggnader uppförda 1930-1973. Ska vara sanerat senast 2016.

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

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

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

Hållbar energianvändning

Energianvändning

Ur ett miljö- och klimatperspektiv är energianvändningen den klart dominerande faktorn i förvaltningen. Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholmsstads största utsläppspost av koldioxid. Den svarar också för en väsentlig del av driftkostnaden och påverkar därmed i hög grad företags resultat.

Under 2012 minskade energianvändningen för värme- och varmvatten från 190 till 181 kWh per kvadratmeter bostads- och lokalarea och så kallat normalår, vilket är 5 (6) procent lägre jämfört med föregående år. Ett långsiktigt mål är en minskning med 30 procent under perioden 2010-2015.

Vattenförbrukningen för hela beståndet sjönk till 1,69 (1,86) kbm/kvm bostads- och lokalarea och är vilket är en minskning med 10 procent från föregående år. Elanvändningen till fastighetsdriften ökade något till 21 (20) kWh/kvm och år. Det är en låg förbrukning jämfört med genomsnittet för bostadsbolag med jämförbart bestånd.

Stor påverkan på utsläppen har också val av köpt energi och egen värmeproduktion. Genom att minska värmeenergianvändningen och köpa elkraft från vind och vatten samt konvertera delar av den egna produktionen till förnyelsebara bränslen, minskade koldioxidutsläppen med total 6 procent under 2012 till 35 300 (38 000) ton. Beräknat per kvadratmeter uthyrbar yta minskade utsläppen till 20 (22) kg/kvm

bostads- och lokalarea och år. Det långsiktiga målet är att utsläppen ska uppgå till högst 13 kg/kvm bostads- och lokalarea 2015.

Värme och vatten

En större och långsiktig investering i värmepumpar är beslutad för att minska energianvändningen och sänka driftkostnaderna under de kommande åren. Under 2012 installerades värmeåtervinning med frånluftvärmepumpar i fastigheter som omfattar totalt 4 200 (3 700) lägenheter med samtidig injustering av ventilationssystemet. Under 2013 fortsätter installationerna i ytterligare ett stort antal lägenheter. Vid utgången av 2015 kommer värmeåtervinning att omfatta 80 procent av fastighetsbeståndet. De genomförda och planerade åtgärderna väntas få stor inverkan på energianvändningen för uppvärmning de kommande åren. Varje grad sänkt temperatur ger en energibesparing på fem procent. Strävan är därför är att hålla en jämn inomhustemperatur i lägenheterna om 20-21 grader.

Stockholmsstads egna befintliga panncentraler drivs till huvuddelen av biobränslen och levererar toppvärmens, alltså komplettering till fjärrvärme, vid kall väderlek. Kall väderlek under försommaren 2012 ökade behovet av egen produktion. Totalt uppgick den egna värmeproduktionen med biobränslen under året till 6,8 (5,6) procent.

Under året genomfördes vattenbesparande åtgärder med montering av snålspolande munstycken i 3 100

(2 500) lägenheter. Åtgärderna ger en omedelbar vattenbesparing på 15-20 procent, av vilken omkring 40 procent är varmvatten. Vattenbesparande åtgärder har nu genomförts i nästan samtliga lägenheter. Sedan 2010 förbereds samtliga nyproduktionsprojekt för individuell mätning av varmvatten.

Elanvändning

Stockholmsstaden köper sedan 2010 endast elkraft från vatten- och vindkraftsproduktion för att minska klimatpåverkan från fastighetsdriften. Energianvändningen från el för uppvärmning ökade till 26 (19) procent av den tillförda energi som inte är fjärrvärme. Ökningen beror på den stora satsningen på energiåtervinning med värmepumpar. All elkraft till installerade värmepumpar utgörs dock uteslutande av vindkraft.

Tack vare satsningarna på värmeåtervinning och bränsleomställning minskade användningen av fossila bränslen, som stadsgas och fossil olja från 20 till 18 procent av tillförd energi utöver fjärrvärme.

Stimulans för Stockholm

Stockholmsstaden äger knappt 12 000 lägenheter i hus byggda 1937-1955. Under 2012 investerades 20 (35) miljoner kronor i byten av kulvertar för vatten, värme, el och fiberkabel. Åtgärderna berörde omkring 943 lägenheter i sex områden, byggda framförallt på 1950-talet. För att minska värmeanvändningen byttes 17 (15) undercentraler ut mot nya och effektivare eller datoriserades för

automatisk centralstyrning efter utomhustemperatur. Stora investeringar satsades i värmeåtervinning genom installation av värmepumpar i ett stort antal fastigheter för att minska värmeanvändningen och koldioxidutsläppen. Stimulans för Stockholm, som är en satsning främst inom energieffektivisering och trygghet för att långsiktigt stärka den ekonomiska utvecklingen och arbetsmarknaden i staden, fortsätter under hela 2013.

Energideklarationer

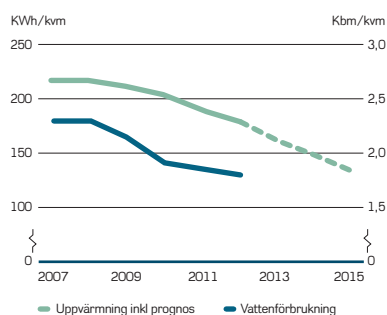
Bakgrunden till Lagen om energideklaration är ett EU-direktiv vilket i enlighet med Kyotoavtalet syftar till att sänka världens energiförbrukning med 20 procent till år 2020. Samtliga Stockholmsstads byggnader är energideklarerade och årligen utförs energideklarationer, för nybyggda fastigheter utförs energideklaration två år efter färdigställande.

EXTERNA ENGAGEMANG

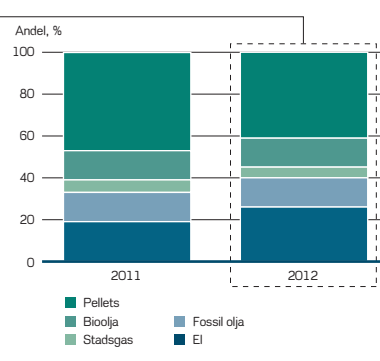
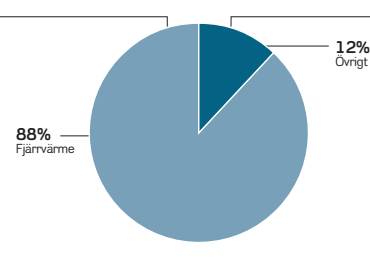
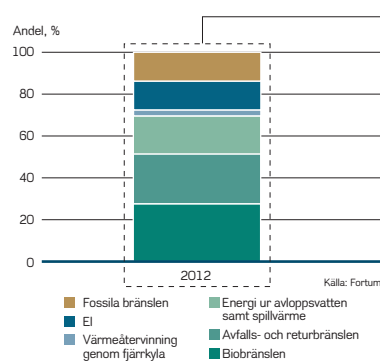
Stockholmsstaden deltar i olika föreningar, nätverk och projekt inom utveckling och forskning, bland annat Sweden Green Building Council (SGBC), Beställargruppen för Bostäder (BeBo) och Byggherrarna.

Stockholmsstaden bidrog även som en av huvudsponsorerna till Tekniska museets utställning om hållbar energianvändning fram till november 2012.

VÄRME- OCH VATTENFÖRBRUKNING 2007-2015



TILLFÖRD ENERGI FÖR UPPVÄRMNING 2012
Med andelar av övrig tillförd energi 2011-2012



Miljöeffektiv avfallshantering

En väl fungerande och miljöeffektiv avfallshantering med goda möjligheter till källsortering för hyresgästerna bidrar vi till att avfallet i bostadsområdena hanteras på bästa möjliga sätt och återvinns i så stor utsträckning som möjligt. Goda möjligheter till källsortering är viktigt för ett trivsamt boende för hyresgästerna och som bidrag till en bättre miljö.

Arbetet med att förbättra de drygt 260 miljörummen fortsatte under året med anpassning av städ- och tömningsfrekvens, förbättrad skyltning och belysning samt utökade sorteringsmöjligheter. En fullt utbyggd sortering i miljörummen eftersträvas vilket innebär att avfallet sorteras i grovavfall, tidningar, färgat och ofärgat glas, plast-, papper- och metallförpackningar samt batterier och elektronik. Arbetet resulterade under året i fortsatt ökade mängder sorterat avfall. Särskilt stor var ökningen när det gäller pappersförpackningar.

Årets resultat i den årliga kundundersökningen visade också tydligt att hyresgästerna uppmärksammade förbättringar som genomförts. Nio procent fler hyresgäster anser att städningen av miljörummen är ganska bra eller mycket bra i jämförelse med resultatet 2011.

Vid ny- och ombyggnation väljs i första hand maskinella lösningar som

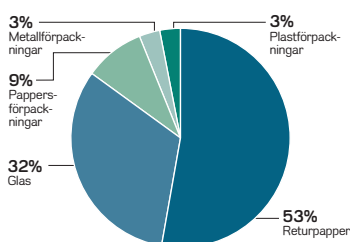
sopsug eller botten tömmande behållare för insamling av hushållsavfall. I området Annedal i Bromma kan de boende sortera rest- och matavfall samt tidningar i den för hela stadsdelen gemensamma stationära sopsugsanläggningen. Stockholmshem har en hög anslutningsgrad till sopsug för hushållsavfall och 2012 var 50 (43) procent av bolagets lägenheter anslutna till mobil eller stationär sopsug och 13 (12) procent av lägenheterna har hantering av hushållsopor i botten tömmande behållare som töms med kranbil.

Att samla in matavfall separat för att bidra till ökad biogasproduktion prioriteras av Stockholms stad. Under året har ytterligare omkring 150 matavfallskvarnar installerats bland annat i ett nyproducerat passivhus i Hökarängen och i kvarteret och fler hyresgäster har också fått möjlighet att sortera matavfall i stationär sopsug. Förberedelser för att delta i det försök med optisk sortering som Trafikkontoret driver genomfördes under året och startar under början av 2013. Inom ramen för försöket kommer boende i omkring 2 500 av bolagets lägenheter erbjudas möjligheter att sortera sitt matavfall i gröna påsar som sedan blir biogas och biogödsel.

INSAMLAD KÄLLSORTERING 2011-2012

	ton totalt		kg/lgh	
	2011	2012	2011	2012
Returpapper	1 772	1 823	69,9	71,6
Glas	880	1 077	34,7	42,3
Pappersförpackningar	171	299	6,8	11,7
Metallförpackningar	110	109	4,3	4,3
Plastförpackningar	77	102	3,0	4,0

INSAMLAD KÄLLSORTERING 2012, kg/lgh



Hållbar användning av mark och vatten

Bolaget arbetar sedan länge med att skapa inbjudande, välsköta och vackra utemiljöer kring bostäderna. Vårdade och befolkade miljöer skapar trygghet, trivsel och attraktiva bostadsområden. En välskött och tillgänglig omgivning bidrar till att hyresgäster trivs och bor kvar i bostadsområdena. Tryggare utemiljöer har skapats under året genom förbättrad belysning, beskörd växtlighet kring gång- och cykelvägar samt sänkt hastighet för fordon genom anläggande av hinder.

Under året iordningsställdes lådor med odlingsmöjligheter på gårdar i

bland annat Bagarmossen, Rågsved och Skarpnäck. Odlingarna sköts och drivs av intresserade hyresgäster i fastigheterna och området. För denna typ av verksamhet har intresset spridit sig bland hyresgäster och fler odlingsmöjligheter iordningsställs under 2013.

Under våren 2012 inledde Stockholmshem ett samarbete med Bee Urban med utplacerade bikupor i stadsmiljön för att öka den biologiska mångfalden i staden. Fem bikupor placerades på strategiska platser i anslutning till odlingsplatser.

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 2012 genomfördes åtgärder i cirka 100 lägenheter där mätningar indikerat att radonhalten överskridit riktvärdet. Åtgärder

genomförs i lika många lägenheter under 2013.

En viktig del av inomhusklimatet är temperaturen som justeras kontinuerligt mot strävan om 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 2012.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE



Under 2012 erbjöd Stockholmshem 89 ungdomar sommarjobb.

Omorganisation med fokus på kund- och fastighetsnära förvaltning

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 2012

Under 2012 låg fokus på att analysera och utreda styrkor och svagheter i bolagets processer och kärnverksamheter. En samlad översyn av företagets organisation genomfördes i syfte att nå nöjdare kunder, förbättrade arbetssätt och ökad samordning. Arbetet gav en mängd förbättringsförslag bland annat under de seminarier om Affärsmässighet och Allmännytta som genomfördes

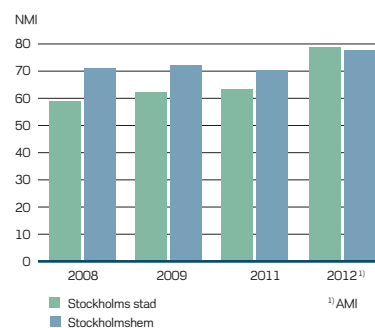
med samtliga medarbetare hösten 2011. Ett omfattande bemanningsarbete för den nya organisationen påbörjades och arbetet med ledarskapsutveckling och kompetensutveckling fortsatte.

Utblick 2013

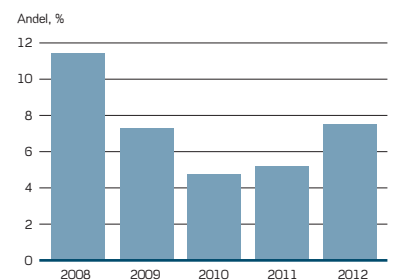
Under 2013 implementeras den nya organisationen med ökat kundfokus och en mer fastighetsnära förvaltning. Arbetet med att förankra och utveckla arbetssätten genomförs inom hela bolaget. Stora satsningar görs också på kompetensutveckling. Områden, områdesindelning och bemanning ses över inom ramen för en aktiv fastighetsförvaltning och för den omstrukturering av beståndet som planeras under hösten 2013.

Året inleds med seminarier för alla medarbetare kring Målbilder för Verksamhet och Kundrelationer som en uppföljning på 2011 års seminarier kring Allmännytta och Affärsmässighet. Bemötandefrågor och daglig kommunikation med hyresgästerna står i fokus.

NÖJD MEDARBETARINDEX
2008, 2009, 2011, 2012



PERSONALOMSÄTTNING 2008-2012



Organisation

Som ett led i omorganisationen med skapande av nya avdelningar och roller fick flertalet medarbetare under hösten söka nya tjänster internt.

Nya roller som exempelvis verksamhetsutvecklare togs fram för att stärka samverkan inom företaget och utveckla ett mer processinriktat arbete.

Den sedan tidigare väl fungerande funktionen för felanmälan förstärktes för till en fullskalig kundtjänst i den nya organisationen. Lokala team bestående av kundförvaltare och områdestekniker med ett nytt chefsled i form av områdeschefer formades inom distrikten. På så vis skapas förutsättningar för en mer kund- och fastighetsnära förvaltning med tydligt resultatansvar, personliga kundrelationer och effektiv service.

Nio nya områdeschefer med eget budget- och utvecklingsansvar för områden rekryterades såväl internt som externt vilket gav en blandning av erfarenhet och kunskap om företaget och ny kompetens utifrån. Den nya organisationen gäller från den 1 januari 2013.

Den nya underhållsprocessen som antogs av ledningsgruppen i februari 2012 implementerades i organisationen. Arbetet är företagsövergripande och inkluderar samtliga avdelningar. Inkluderat är också nya roller i form av en underhållsstrateg samt tre underhållsingenjörer som arbetar med såväl företagsövergripande strategier som lokalt stöd till distrikten.

Kompetensutveckling

I samband med omorganisationen utformades befattningsprofiler för de nya rollerna och nya kompetenskrav på företagens medarbetare utvärderades. Profilerna togs fram i arbetsgrupper med chefer och HR för att ta tillvara den samlade kompetensen inom företaget och skapa goda förutsättningar för företagsövergripande utbildningssatsningar i den nya organisationen.

En viktig förutsättning för företagens måluppfyllnad och fortsatta utveckling är att medarbetarna har rätt kompetens. Utvecklingssamtal genomfördes därför under året där utvecklingsbehov inventerades för individuella kompetensplaner.

Alla nyanställda genomgick under 2012 en webbaserad miljöutbildning med ett avslutande kunskapstest som en del av introduktionen på företaget

men också som en förutsättning för att företaget ska kunna behålla sitt miljöcertifikat. Tidigare anställda har alla genomgått miljöutbildningen.

Ett flertal av företagens chefer fick under året personlig coaching och nya chefer genomgick ledarskapsutbildningar. Frågor kring ledarskap fick höga betyg av medarbetarna i medarbetarenkäten och resultatet

hänger samman med de senaste årens satsningar på utveckling av företagens mellanchefer.

Bemanning

Framtida försörjning

Organisationens bemanning ses kontinuerligt över utifrån verksamhetens behov och beståndets utveckling. Den nya organisationen ställer ökade krav på såväl kompetensutveckling av befintlig personal som på rekrytering av medarbetare med nya kompetenser. Framtida pensionsavgångar och ökad konkurrens om kvalificerade specialister inom branschen gör det viktigt att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens.

Rekrytering

Merparten av rekryteringarna skedde under hösten för att bemanna den nya organisationen som trädde i kraft i januari 2013. Många av de medarbetare som rekryterades börjar sin anställning efter årsskiftet. Flera var nya tjänster där nyckelpersoner anställs för att höja kompetensen inom områden som fastighetsunderhåll, lokaluthyrning samt hållbarhet och stadsutveckling. Förutom externa rekryteringar skedde rörlighet internt

för att utveckla medarbetare och tillvarata den kompetens som finns inom organisationen.

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 283 (290) personer. Av dessa är 10 (10) anställda på Störningsjouren, gemensam för de kommunala bostadsbolagen. Antalet nyanställningar var under året 24 (23) varav sju var längre vikariat eller allmänna visstidsanställningar.

Medarbetare

Personalomsättningen, det vill säga antalet personer som slutat i förhållande till antalet anställda vid årets slut, uppgick till 7,4 (5,2) procent. Under 2012 avslutade 21 (15) personer sin tillsvidareanställning. Av dessa gick fem medarbetare i ålderspension. Medarbetarna hade vid årets utgång en medelålder på 49 (49) år. Medelåldern uppgick till 46(47) år för kvinnor och 51(50) år för män. Andelen med längre anställningstid än tio år var 54 (57) procent. Detta bidrar till stabilitet i organisationen

men kräver också ett strategiskt arbete med kompetensöverföring och rekrytering av medarbetare med kompletterande kompetenser.

Sommarjobb och praktik

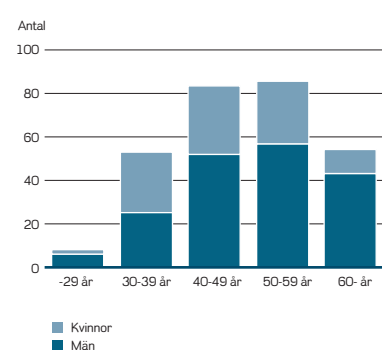
Under 2012 erbjöd Stockholms hem sommarjobb till 89 ungdomar mellan 15 och 19 år. Ungdomarna arbetade tre veckor inom områdena renhållning av ytermiljö, park- och områdesskötsel, fastighetservice samt administration. Satsningen på sommarjobb ger unga en bra inblick i arbetslivet och hjälper till att marknadsföra fastighetsbranschen. Samtidigt ger det förutsättningar att avsätta extra resurser till att bibehålla fina utemiljöer i bostadsområdena. Stockholms hem tog under året emot 13 praktikanter från universitet, yrkeshögskolor, gymnasieutbildningar och arbetsmarknadsprojekt samt tre praoelever från grundskolan. För att marknadsföra företaget och skapa kontakter med studenter höll bolaget föreläsningar om Stockholms hems

arbete med utemiljöer för studenter som utbildar sig till förvaltare på Newtons yrkeshögskola.

ANTAL ANSTÄLLDA 2012-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	99	121	220
Fastighetsarbetare	1	62	63
Totalt	100	183	283

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING 2011



Arbetsmiljö

Minst två gånger per år träffas arbetsmiljökommittén som består av huvudskyddsombud, representanter från fackföreningarna, arbetsgivaren samt extern skyddsingenjör. Kommitténs huvudsakliga uppgift är att delta i och samordna planering och uppföljning av viktigare företagsövergripande arbetsmiljöfrågor.

Medarbetarenkät

För att mäta de upplevda arbetsförhållandena genomför Stockholms stad varje år en medarbetarenkätundersökning för stadens förvaltningar och bolag. Enkäten ska ge chefer och medarbetare verktyg för att arbeta gemensamt mot målet att ge bästa möjliga service till stockholmarna. Tydligt ledarskap och utvecklat medarbetarskap är två viktiga delar. Sedan 2012 används ett nytt måtvärde: AMI (Aktivt medskapandeindex), framtaget för Sveriges kommuner och

landsting för nationell jämförelse. Stockholms hems AMI för 2012 blev 78 jämfört med 79 för staden totalt. AMI består av delindexen motivation (79), ledarskap (79) och styrning (77). Jämfört med staden i övrigt ligger ledarskapsindex något högre. Medarbetarna ska veta vad som förväntas av dem i deras arbete. Utfallet 2012 var 89 procent.

Utbildningar

Stockholms hem hjärtsäkrade sina arbetsplatser genom att ha utrustat kontorslokalerna med hjärtstartare och utbildat personal för att våga agera i händelse av en incident. 101 medarbetare på alla arbetsplatser genomgick utbildningen. De bosociala handläggarna fick handledning för att hantera de svåra situationer som möter dem i sitt arbete. Teman som togs upp var missbruk, konflikthantering, avhysning av en familj och hur man hanterar dessa situationer.

Sjukfrånvaro

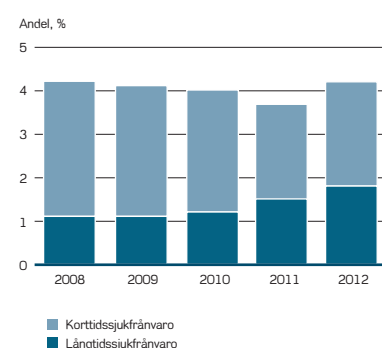
Den totala sjukfrånvaron ökade och uppgick under 2012 till 4,3 (3,7) procent. Långtidssjukfrånvaron, det vill säga där den sammanhängande sjukfrånvaron motsvarar 60 dagar eller mer, ökade till 1,8 (1,5). Korttidssjukfrånvaron ökade till 2,5 (2,2) procent.

Ökningen av långtidssjukskrivningen kan bero på längre sjukdomstillstånd och ökningen av korttidssjukfrånvaron ökade framför allt efter sommaren på grund av fler fall av infektionssjukdomar.

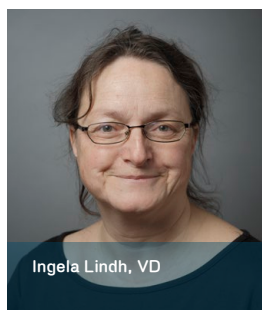
För att snabbare få medarbetare åter i arbete vid sjukdom omfattas samtliga anställda på Stockholms hem av en sjukvårdsförsäkring. I försäkringen ingår bland annat sjukvård, behandling hos sjukgymnastik/naprapat/kiropraktor, behandling hos psykolog/psykoterapeut, sjukvårdsrådgivning samt hälsoundersökning. Syftet med hälsoundersökningen är

att kartlägga medarbetarnas hälsotillstånd och försöka spåra tidiga tecken på ohälsa för att kunna förebygga utveckling av allvarligare sjukdomstillstånd.

SJUKFRÅNVARO 2008-2012



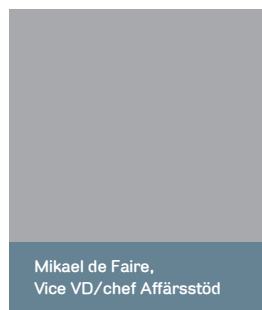
Ledande befattningshavare



Ingela Lindh, VD

Arkitekt, KTH. Född 1959.
Anställd 2009.

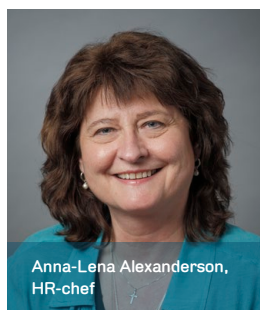
Tidigare erfarenhet: Arkitekt, enhetschef stadsledningskontoret, stadsbyggnadsdirektör stadsbyggnadskontoret.



Mikael de Faire,
Vice VD/chef Affärsstöd

Jur kand. Född 1963.
Anställd 1999.

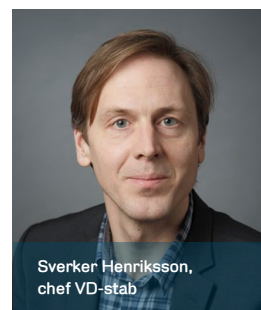
Tidigare erfarenhet: Hyresjurist Familjebostäder, chef för hyresdebitering, inkasso och störningsombudsmän Familjebostäder.



Anna-Lena Alexanderson,
HR-chef

Fil kand PA. Född 1955.
Anställd 1991.

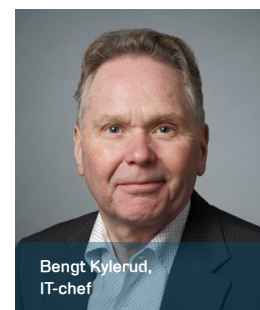
Tidigare erfarenhet: Personalhandläggare materialförsörjningsorganisationen Stockholms stad, Vn & Sprit AB.



Sverker Henriksson,
chef VD-stab

Fil kand. Född 1973.
Anställd 2009.

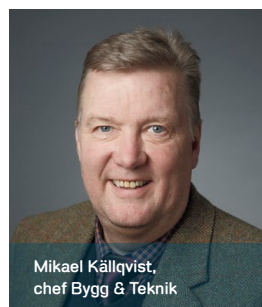
Tidigare erfarenhet: Utredare och projekt-ledare Stadsledningskontoret samt Stadsbyggnadskontoret.



Bengt Kylerud,
IT-chef

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

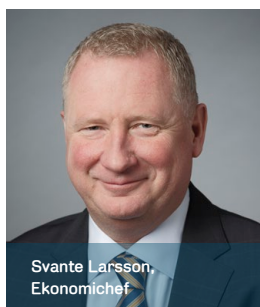
Tidigare erfarenhet: Lokalsamordnare Stockholms stad, chef barnstugeenh. Stockholmshem



Mikael Källqvist,
chef Bygg & Teknik

Byggnadsarbetare. Född 1963.
Anställd 1987.

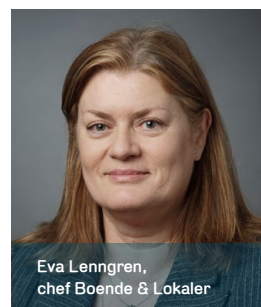
Tidigare erfarenhet: Byggarbeten Diös, JCC, arbetsledare/chef Stockholmshem.



Svante Larsson,
Ekonomichef

Civilekonom. Född 1960.
Anställd 2000.

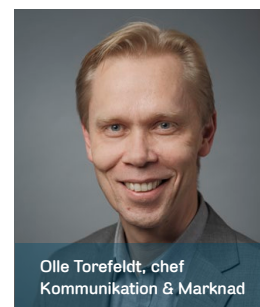
Tidigare erfarenhet: Fakto Förvaltning (egen konsultverksamhet), skatteansvarig Svenska Bostäder.



Eva Lenngren,
chef Boende & Lokaler

Civ. ing. KTH. Lantmåterlinjen, inr fastighetsek. Född 1960.
Anställd 2013.

Tidigare erfarenhet: Fastighetschef Locum AB, Affärsområdeschef Ljunberggruppen AB.



Olle Torefeldt, chef
Kommunikation & Marknad

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

Tidigare erfarenhet: Tidningen Folket, SvD, informatör Läkarmissionen, marknadsansvarig svenska Amnesty.

Hälsoarbete

Friskvård

För att förebygga ohälsa erbjuder bolaget alla medarbetare ett brett utbud av aktiviteter inom hälso- och friskvårdsområdet. Bland annat erbjuds massage på arbetstid till reducerat pris, yoga, subventionerade träningskort till Stockholms stads simhallar och tre andra träningsanläggningar. Dessutom har Stockholmshem egna gym i anslutning till alla arbetsplatser som medarbetarna kan träna i. Samtliga medarbetare är även medlem-

mar i företagets idrottsförening med sektioner inom bland annat bowling, skidor, cykling, bordtennis och dans.

Trivsel

För att stimulera till social samvaro mellan arbetskamrater finns ett aktivitetsbidrag per medarbetare och år. För att öka den sociala samvaron mellan avdelningarna och lära känna varandra bättre har bolaget ett flertal föreningar som bedriver verksamhet för de anställda.

Jämställdhet och mångfald

Företaget bedriver ett aktivt arbete för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt att förhindra diskriminering. Arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor integreras i såväl rekryteringsprocessen som utbildningssatsningar för chefer och medarbetare. Bolaget verkar för att skapa en så jämlik och jämställd organisation som möjligt. En ny Jämställdhets- och mångfaldsplan för 2013-2016 togs fram under 2012.

Vid rekryteringar beaktas kön- och mångfaldsaspekten vid lika eller likartade meriter och i platsannonser betonas att mångfald eftersträvas. I årets lönekartläggning framkom heller inte några osakliga löneskillnader mellan könen. Könsfördelningen är traditionellt ojämn mellan olika yrkesgrupper med en klar manlig dominans på servicesidan och fler kvinnor

på de administrativa tjänsterna. Av företagets 283 medarbetare ökade andelen kvinnor till 35 (34) procent; 65 (66) procent är män.

Andelen kvinnliga chefer minskade något under året till 24 (25) procent. Flera kvinnliga chefer har dock rekryterats under hösten till den nya organisationen vilket kommer att innebära en procentuell ökning då de tillträder efter årsskiftet. Vid tillsättning av sommarjobb och mottagande av praktikanter från Jobbtorg har flera platser erbjudits till personer med utländsk bakgrund.

KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLDA

Antal	2008	2009	2010	2011	2012
Kvinnor	92	94	100	100	100
Män	205	194	194	190	183
Totalt	297	288	294	290	283

BOLAGSSTYRNING



Stockholms stadshus.

Ägarens roll

Stockholms stad har valt att driva vissa av sina verksamheter i bolagsform och Stockholmshem har varit verksamt som aktiebolag sedan 1937. I Stockholmshems bolagsordning 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. Uppdraget är också att utföra liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms stad. Det av ägaren insatta kapitalet uppgår till 63 miljoner kronor. Avkastningskravet fastställs årligen av Stockholms stad och resultatet var under året 480 miljoner kronor efter finansnetto.

Lagrum

Den 1 januari 2011 infördes ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som drivs i allmännyttigt syfte. De tidigare kraven på att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte med utgångspunkt från en långsiktig självkostnadsprincip upphörde. De kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen ska drivas enligt affärsrättsliga principer vilket innebär att bolagen i princip 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. Den nya lagen medför också att den tidigare utdelningsbegränsningen, med vissa övergångsregler, ersatts med en begränsning av värdeöverföringar. Detta betyder att maximalt hälften av fjolårsvinsten får delas ut till ägaren. Detta gäller

även överskott från det gångna årets fastighetsförsäljningar. Därutöver får värdeöverföringar göras till andra allmännyttiga bostadsbolag, till bostadsförsörjningsåtgärder för integration och social sammanhållning samt åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer där kommunen har ett särskilt ansvar.

Styrande organ

Stockholms Stadshus AB är moderbolag för stadens koncern som består av Stockholmshem och ytterligare 15 aktiva dotterbolag. Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägardialogen till koncernstyrelsen, som tillsammans med koncernledningen är ägarens verktyg för att utöva ägarinflytandet. VD för Stockholms Stadshus AB är stadens högste tjänsteman, stadsdirektören, och ordförande är stadens finansborgarråd. Årsstämman är formellt Stockholmshems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholms Stadshus AB bekräftar direktiven och budget som beslutats i kommunfullmäktige. Moderbolaget kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholmshems verksamhet. Bolagsstyrelsens huvudsakliga uppgifter är att se till att ägardirektiv följs och genomförs, fastställa strategin för verksamheten, säkerställa att bolaget har en effektiv ledning, följa upp och kontrollera ledningens förvaltning samt se till att ägare och omvärld informeras om bolagets utveckling och ekonomi. Bolagets VD tillsätts av styrelsen i en gemensam process med ledningen för Stockholms Stadshus AB.

Uppföljning och kontroll

Uppföljning

Kommunfullmäktiges ägardirektiv och budget som fastställts av koncernstyrelsen följs upp, dels genom sedvanliga ekonomiska rapporter, dels genom stadens webbaserade gemensamma och integrerade system för ledning och styrning (ILS). Uppföljningen, som sker tertiälvist både till kommunfullmäktige, koncernen och till bolagsstyrelsen, redovisar genom olika indikatorer om bolaget uppfyller fullmäktiges mål.

Ekonomisk styrning

Investeringar eller affärer som överstiger 300 miljoner kronor, principiellt viktiga köp, ärenden utanför bolagets reguljära verksamhet och

bolagsförvärv kräver godkännande i kommunfullmäktige. Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen och ska enligt stadens kommunikationspolicy ha en öppen attityd gentemot allmänheten och media.

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, vice VD och IT-chef och syftar till att säkerställa att fastställda rutiner, instruktioner och projektplaner följs. Utfallet av internkontrollen återrapporteras till styrelsen efter årets slut. De fem olika

verksamhetsdelar som kontrollerades var under 2012:

- Efterlevnad av attestregler.
- Underlag vid avtalstecknande.
- Investeringskalkyler vid nyproduktion.
- Rabatter och avdrag via hyresavin.
- Övergripande kontroll av boendemiljö.

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

DOTTERBOLAG

Stockholms hem har sex dotterbolag:

- Västertorp Energi AB (energi)
- AB Stockholms hem Fastighetsnät (fibernet)
- Bostads AB Hammarby Gård (bostäder/lokaler)
- A-Signalen S5 AB (bostäder/lokaler)
- A-Signalen Å5 AB (bostäder/lokaler)
- Fastighets AB Syl 3 (bostäder/lokaler)

Styrelserna utses av fullmäktige, regelmässigt några av moderbolagets tjänstemän. Fullmäktige fastställer bolagsordning och verksamhetsändamål. I enlighet med kommunallagen utses även lekmanrevisorerna och ägardirektiv fastställs. I övrigt styrs verksamheten på sedvanligt sätt av aktiebolagslagen.

URVAL AV ÄGARDIREKTIV 2012

UTFALL 2012

Resultat efter finansnetto om 50 mnkr.	▶	Resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster var 90 mnkr.
Påbörja nyproduktion av 525 lägenheter.	▶	Under året påbörjades 401 lägenheter. Årsgenomsnittet de senaste tre åren är i nivå med årsmålet på 525.
Möjliggöra för de boende i ytterstaden att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.	▶	276 lägenheter i fem fastigheter ombildades till bostadsrätter och tillträdades under 2011. Under 2012 inkom intresseanmälningar för 140 lägenheter, vid årsskiftet 2012/2013 hade 66 tackat ja och 66 återstod att behandla.
Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.	▶	Åtgärder i enlighet med lokala områdesplaner har genomförts i sex ytterstadsdelar med särskild förvaltning. Boendediologer har startats/följts upp i fyra stadsdelar.
Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet.	▶	Färdigställande av kv Kvarnvingen, Rinkeby, för 54 ungdomslägenheter. Skarpa By 2, Skarpnäck byggs om till 38 lägenheter. Köpeavtal skrevs för Kalvholmen 1, Skärholmen som byggs om till cirka 100 lägenheter med tänkt inflyttning 2014. Nyproduktion av 274 lägenheter i kv Bjällerkranen, Västertorp med inflyttning 2015.
Samtliga bilar i fordonsparken ska vara miljöbilar.	▶	Andelen miljöbilar i driftverksamheten var vid årets slut 100 procent.
Tryggheten i boendet ska öka.	▶	Trygghetsindex ökade från 75,8 till 77,3.
Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm.	▶	Minskningen uppgick till 5 procent.
Andel förnyelsebart drivmedel i bolagets egna fordon ska uppgå till 85 procent.	▶	Andelen uppgick vid årets slut till 92 procent.
Ta ett stort ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter.	▶	Totalt antal försöks- och träningslägenheter var vid årsskiftet 335.
Antalet avhysningar ska minska.	▶	Ett samarbete inleddes med stadsdelsnämnderna. Antalet avhysningar var under året 28 stycken till skillnad från 25 2011 och 32 2010.
Medelantalet anställda ska minska.	▶	Årsmedelantalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 301, en ökning från 294. Antalet tillsvidareanställda vid årsskiftet 2012/2013 sjönk till 283 (290).
Erbjuda sommarjobb till unga mellan 15-19 år.	▶	Antalet ungdomar som fick sommarjobb uppgick till 89.
Fortsatt upprustning av bostäder byggda 1940-1960.	▶	Antalet upprustade lägenheter var totalt 1 525.
Sjukfrånvaron ska minska.	▶	Sjukfrånvaron ökade från 3,7 procent till 4,3 procent.
Medarbetarna ska veta vad som förväntas av dem i deras arbete	▶	Utfallet blev 89 procent.
Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar.	▶	104 ungdomslägenheter har förmedlats under 2012 (exkl SHIS Bostäder).

Nomineringsprocess styrelse och revisorer

Stockholmsshems 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 avsagt sig rösträtten för att inte påverka de politiska styrkeförhållandena i styrelsen. Den auktorise-

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

Styrelsens arvoden

Årsarvoden för ledamöter och suppleanter beslutas av kommunfullmäktige och fastställs vid årsstämman av ägaren Stockholms Stadshus AB. Sammanträdesarvoden och dagarvoden följer stadens regler för kommunala förtroendeuppdrag och är kopplade till prisbasbeloppet och räknas upp i takt med detta. För 2012 var årsarvodet för ordföranden 68 800 kronor, vice ordföranden 55 000 kronor, ledamöterna 27 500 kronor och suppleanterna 20 400 kronor. Därtill kommer sammanträdesarvoden med 500 kronor och dagarvoden med 970 kronor, respektive 570 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.

Anställningsvillkor ledning

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

REVISORER 2012

Magnus Fredmer Revisor

Född 1964. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, i Stockholms hem sedan 2005 och vald till och med 2012.

Björn Olsson Revisorssuppleant

Född 1961. Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, i Stockholms hem sedan 2005 och vald till och med 2012.

Bengt Leijon (M) Lekmannarevisor

Född 1940. F d bankdirektör. I Stockholms hem sedan 2003 och vald till och med bolagsstämman 2015.

Barbro Hedman (S) Lekmannarevisorssuppleant

Född 1940. F d utredare. I Stockholms hem sedan 2006 och vald till och med bolagsstämman 2015.

STYRELSEARBETET 2012

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 2012 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden samt ett extra möte. Återkommande frågor under året var bland annat ärenden gällande försäljning av fastigheter till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar liksom kompletterande ägardirektiv och remissyttranden. Sådana ärenden nämns i allmänhet inte i nedanstående redovisning. Protokollen är alltid offentliga liksom ärendena med vissa undantag, exempelvis upphandlings- och förvärsärenden.

Revisorernas genomgång, lekmannarevisorernas granskning, årsredovisning 2011, uppföljning av internkontrollplan 2011; utseende av ombud till bolagsstämmorna i dotterbolagen, inriktningsbeslut kvarteret Golvläggaren/Sylen i Årstadal, försäljning av fastigheterna Rumsfilen 3 och 4 samt Snöbräckan 35, 36 och 37 i Hässelby, förvärv av fastigheten Vattenpasset 12 på Södermalm, upphandling av takarbeten, rapport från hyresförhandlingarna.

JANUARI

FEBRUARI

MARS

APRIL

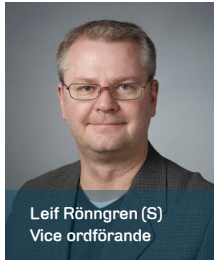
Upphandlingar nyproduktion och upprustning av smalhus, 2011 års resultat, läget i hyresförhandlingarna, försäljning av aktierna i Bodab, bostadsrättsombildning i Skärholmen, utvecklingsfrågor hos SHIS Bostäder.

Ledamöter 2012



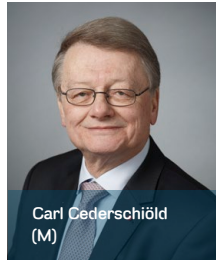
Björn Ljung (FP)
Ordförande

Född 1962. Företagare. Ers. Kommunstyrelsen, ledam. kommunfullmäktige, ledam. stadsbyggnadsnämnden, ers. Svenska kommunförb. kongress. I styrelsen 1999-2000, 2007-.



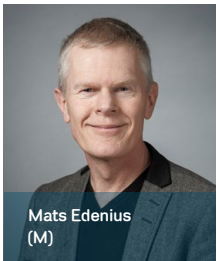
Leif Rönngren (S)
Vice ordförande

Född 1966. F.d. borgarråd. Ledamot kommunfullmäktige, suppl Stockholms Hamn AB. I styrelsen sedan 2002.



Carl Cederschiöld (M)

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



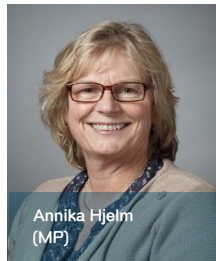
Mats Edenius (M)

Född 1960. Professor. F.d. ledamot Solna kommunfullmäktige. I styrelsen sedan 2011.



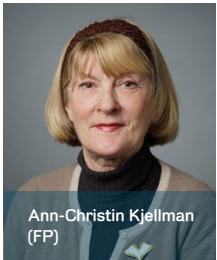
Maria Hassan (S)

Född 1952. Historiker, f.d. riksdagsledamot. I styrelsen sedan 2011.



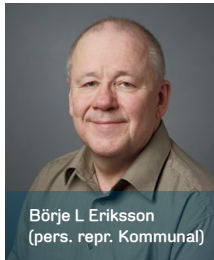
Annika Hjelm (MP)

Född 1957. Undervisningsråd. Ledamot Stockholms landstingsfullmäktige. I styrelsen sedan 2011.



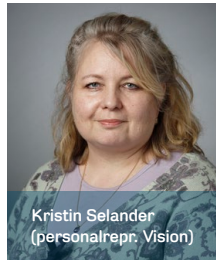
Ann-Christin Kjellman (FP)

Född 1947. Fil.dr, universitetslektor. I styrelsen sedan 2011.



Börje L Eriksson (pers. repr. Kommunal)

Född 1954. Servicetekniker. I styrelsen sedan 2005.



Kristin Selander (personalrepr. Vision)

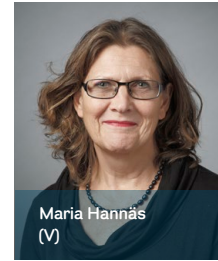
Född 1962. Ingenjör. I styrelsen sedan 2011.

Suppleanter 2012



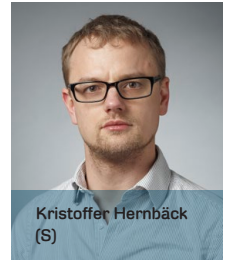
Thomas Erlandsson (FP)

Född 1950. F.d. sjöofficer. I styrelsen sedan 2011.



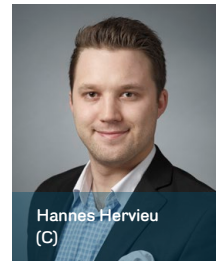
Maria Hannäs (V)

Född 1953. Samhällsplanerare, jour/biståndshandläggare. Ledam. kommunfullmäktige, ledam. stadsbyggnadsnämnden, ombud Svenska kommunförb kongress. I styrelsen sedan 2011.



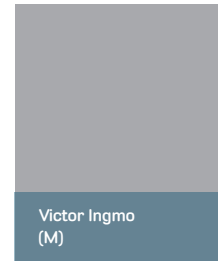
Kristoffer Hernbäck (S)

Född 1979. Ombudsman. I styrelsen sedan 2011.



Hannes Hervieu (C)

Född 1989. Politisk sekreterare. I styrelsen sedan 2011-06-13.



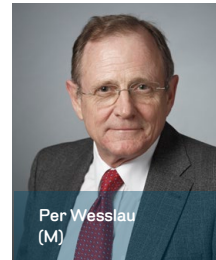
Victor Ingmo (M)

Född 1989. Arkitektstuderande. I styrelsen sedan 2011.



Ingvar von Malmberg (MP)

Född 1948. Fil. kand, redaktör. I styrelsen sedan 2011.



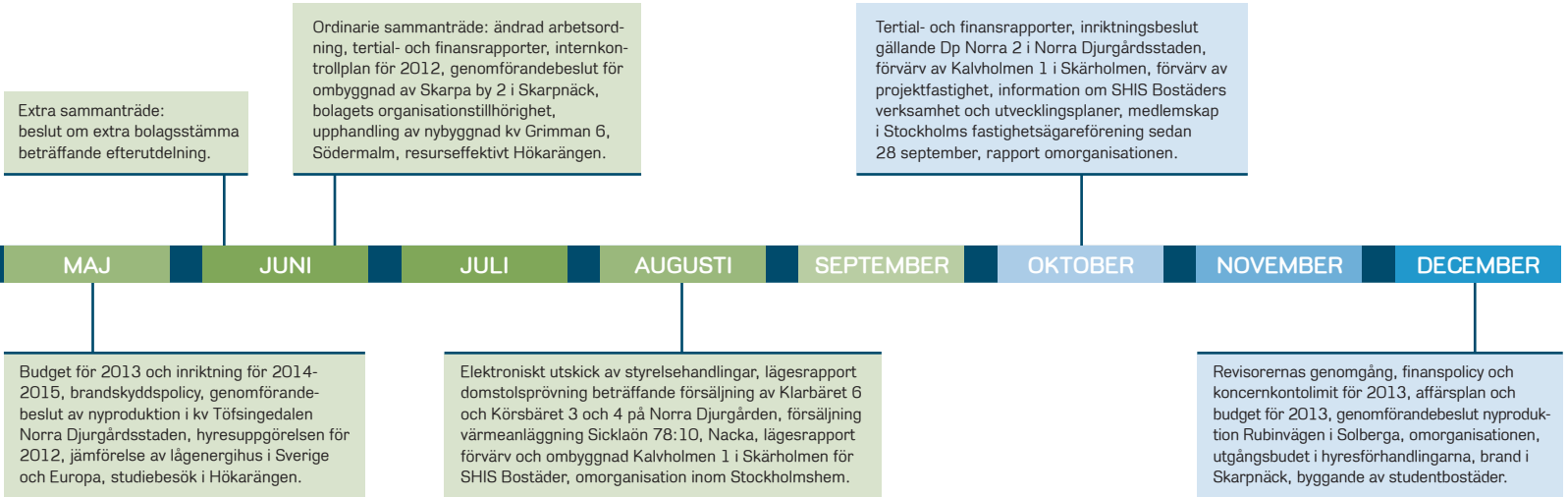
Per Wesslau (M)

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



Yamila Zerquera (personalrepr. Vision)

Född 1968. Ekonomiasistent. I styrelsen sedan 2011.



MÖJLIGHETER OCH RISKER 2012

Fortsatt stark efterfrågan och trygg finansiering

De risker och möjligheter som Stockholms hem berörs av kategoriseras här i strategisk, operativ, finansiell och extern karaktär. Strategiska risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Lagstiftning, myndighetskrav och annan yttre påverkan hör till de externa riskerna. En riskanalys görs årligen och ligger till grund för bolagets affärs- och internkontrollplan. Här nedan klassas riskerna i fem nivåer: låg, låg till mellan, mellan, mellan till hög och hög.



Strategiska risker

Bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad vände uppåt igen efter nedgången under 2011. Priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm och Storstockholm ökade under året med 6 (-3) procent. En viss oro finns dock kvar och det tar fortfarande längre tid att genomföra försäljningar än för några år sedan.

Stockholm är alltjämt landets tillväxtnotor. BNP-tillväxten är i huvudstaden fortsatt stark, särskilt i jämförelse med övriga landet där tillväxtökningen är mycket liten.

Nettoinflyttningen var i stort sätt lika hög som föregående år och uppgick till 16 911 (17 257) personer. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Stockholms stad ökade till 7,7 (7,4) år. Efterfrågan på Stockholms hem lägenheter är ännu lite större och har en genomsnittlig kötid på 8,2 (7,6) år. Kötiderna för nyproduktion sjönk dock något till 4,9 (5,3) år.

Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Bostadsförmedlingen ökade ytterligare med drygt 9 (10) procent och uppgick vid årets utgång till drygt 398 000 (365 000) personer. Cirka 64 000 (69 000) av dessa är aktiva sökanden i den bemärkelsen

att de anmält intresse för minst fem lägenheter under året. Bostadsförmedlingens totala förmedling av lägenheter ökade något under året till 10 426 (9 974).

Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stark kommande år och risken för att vakanser uppstår i Stockholms hems bestånd förblir låg.



Nyproduktion

För andra året i rad minskade det totala antalet byggstartade lägenheter i Stockholm. Under 2012 uppgick antalet påbörjade bostäder till 3 181, en minskning från 3 748 under 2011. Bostadsrätter har de tre senaste åren stått för den största andelen av byggstarterna, under 2012 för 72 procent.

Stockholms hem minskade antalet byggstartade lägenheter från föregående år till drygt 400 och nådde därmed inte årsmålet på 528, men då fjolårets byggstartar uppgick till 670 lägenheter nåddes målet över åren. Den fortsatt turbulenta världsekonomin, med förväntad djupnande lågkonjunktur och ett osäkert finansieringsläge, kan ytterligare minska investeringstakten hos många aktörer. Stockholms hems stabila ekonomi och höga soliditet tryggar samtidigt finansieringen och genomförandet av företagets ambitiösa upprustnings- och nyproduktionsprogram.

Detta kan sammantaget leda till ökad konkurrens om våra bygguppdrag vilket är gynnsamt för våra upphandlingar, vilket i sin tur gör att risken för fortsatt stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyror bedöms som låg till mellan.



Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna inför 2012 gick trögt och resulterade inte i en överenskommelse med Hyresgästföreningen förrän i mars förra året. Resultatet var också ett bakslag för

de senaste årens utveckling med en differentierad hyressättning som tar hänsyn till fler faktorer än byggåret. Differentieringen medför en fördelning efter nuvarande hyresnivå, fastighetens standard, lägenhetens standard, servicenivå och det geografiska läget.

Hyresgästföreningen valde istället en lika stor – och totalt sett högre – höjning på 2,48 procent. Inför 2013 ändrade Hyresgästföreningen återigen strategi och vi kunde sluta en överenskommelse om en genomsnittlig höjning på 1,7 procent fördelad på fyra olika nivåer från 0,8 procent till som mest 2,7 procent.

I Stockholm pågår sedan flera år 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-, standard-, service-, områdes- och lägesfaktorer betydelse i Stockholm.

Under 2011 avbröts förhandlingarna då Hyreskommittén inte kunde enas om modellens konkreta poängvärde och formerna för dess införande. Förhandlingarna låg också helt nere under 2012.

Den nya lagen och Stockholmsmodellen ger förutsättningar för en rimlig hyresutveckling och en önskvärd hyresdifferentiering i regionen. Samtidigt visar det senaste årets förhandlingsöverenskommelser att parterna just nu står en bit ifrån varandra när det gäller en enad och långsiktig strategi för Stockholms hyressättning.

Detta sammantaget gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Stockholms hems del bedöms till nivån mellan till hög.



Operativa risker

Uthyrning

Bostadshyror svarar för 89 (90) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyror är generellt mer konjunkturberoende, men utgör endast 9 (8) 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 2012 till 320 (337), vilket motsvarar 1,3 (1,1) procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa resulterade 28 (25) i avhysningar till följd av bristande betalning, vilket motsvarar ca 0,1 (0,1) procent. Under 2012 ökade lokalhyresintäkterna totalt sett till 152 (148) mnkr. Vakansgraden i lokalbeståndet låg på 7,3 (6,8) procent.

Omsättningen av bostadshyresgäster i det befintliga beståndet var i stort sett som året innan, men minskade något till 7,5 (7,9) procent exklusive teknade kontrakt i nyproduktion. Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder som står för 86 procent av intäkterna. Samtidigt ökar företaget satsningen på marknadsföring och uthyrning av lokaler i den nya organisationen som börjar implementeras den 1 januari 2013. Detta sammantaget ger en låg risk inför 2013.



Investeringar och underhåll

Stimulans för Stockholm, som innebär tidigarelagda och utökade satsningar på upprustningsåtgärder, gick under 2012 in på sitt fjärde år. Satsningen initierades av Stockholms stad som gav Stockholms hem 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 femtiotalbeståndet 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, vilken därför bedöms som låg.



Skadehantering

Stockholmskem har en krisledningsorganisation, beredningsplan 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 ny omarbetad och reviderad beredningsplan färdigställdes och producerades under 2011 med utgångspunkt från erfarenheterna av den krisövning som genomfördes under 2009 och riskanalyser under 2010. Revideringen bestod bland annat i tydligare handlingsplaner och checklistor för olika utpekade funktioner på Stockholmskem. 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

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

Stockholmskem är sedan ett drygt år ansluten till stadens gemensamma IT-plattform GS-IT. Alla arbetsplatser utrustades enligt denna plattform som tillhandahålls av leverantören Volvo IT, som också ansvarar för driften av kommunikationsnät, de flesta av företagets servrar och support till samtliga användare.

I och med anslutningen till GS-IT har säkerheten har höjts i fråga om inloggning och behörigheter, och sårbarheten har samtidigt minskat då standardiseringen ger möjligheter att styra och komma åt vitala systemen från andra enheter inom Stockholms stad. I övrigt följer Stockholmskem följer de rekommendationer om staden anger i fråga om IT-säkerhet. Totalt klassas därför risknivån för den samlade IT-säkerheten som låg till mellan.



Miljörisker

Stockholmskems 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 kan dagens mer eller mindre vedertagna hållbara tekniker omprövas, vilket kan leda till att vidtagna miljöåtgärder snabbt kan anses otillräckliga. Därför bedöms de operativa miljöriskerna sammantaget ligga på nivån mellan till hög.



Finansiella risker

Räntor

Lånevolymen ökade under året till 5 339 (4 504) mnkr, främst beroende på den höga investeringsvolymen. Den höga soliditeten medför att Stockholmskem har mycket god förmåga att finansiera sina investeringar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen var 3,2 procent under 2012. Den prognostiserade investeringsvolymen för 2013 bedöms till drygt 1 700 mnkr och finansieras genom ökad upplåning. Bolaget finansierar sig genom Stockholms stads internbank varför finansieringsrisken är låg. Staden har en målduration motsvarande 2,3 år. Detta medför att ränterisken kan anses begränsad. Bolaget bedömer att räntekostnaderna kommer att öka under 2013 som en följd av en ökad upplåning men att räntenivån kommer att ligga strax under 3 procent, vilket är i nivå med tidigare år. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna ligga på nivåen 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 2013 till 22 procent från 26,3 procent 2012. Arbetsgivaravgiften uppgår till 31,42 procent och är oförändrad jämfört med 2012. Tomträttsavgälderna har under ett antal år fram till och med 2011 tillfälligt sänkts för att gynna nyproduktion av bostäder. Från och med 2012 utgår tomträttsavgälder enligt normala villkor. Bolagets tomträttsavgälder för 2013 är budgeterade till 14 mnkr och således är inte exponeringen så hög avseende eventuella förändringar. Kostnaderna för fastighetsskatt förändrades från den 1 januari 2008. Skatten på bostäder ersattes av en fastighetsavgift per lägenhet eller högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. För 2013 är fastighetsavgiften satt till 1 210 kronor per lägenhet och år. Samtidigt har procentsatsen 0,4 procent justerats ned till 0,3 procent. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Från och med 2013 är nyproducerade bostäder befriade från fastighetsavgift i 15 år. Regelverket kring fastighetsskatten har varit 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 2013 är fastighetsskattekostnaden budgeterad till 44 mnkr. Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 40 (42) procent av driftkostnaderna under 2012. Bägge dessa media ligger i riskzonen för pålagor såsom punktskatter och politiskt betingade beslut och regleringar. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen. Riksdagen har i slutet av 2012 tagit beslut om skärpta avdragsregler för interna räntor. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad från år 2013. Totalt sett bedöms området skatter och avgifter ligga på risknivån hög.



Beståndsförändringar

Fastighetsbeståndet räknat i totalt antal lägenheter var i stort sett oförändrat vid årsskiftet 2012/2013 jämfört med föregående år. Omvandlingen till bostadsrätter var under året fortsatt låg efter begränsningar i erbjudandet till hyresgästerna sedan 2011. Endast 276 lägenheter ombildades vilket är en ytterligare minskning jämfört med föregående år. Vid årsskiftet fanns aktuella intresseanmälningar för totalt 66 lägenheter och tecknat köpekontrakt för lika många.

Kommunstyrelsen för Stockholm stadshus AB beslutade i februari 2013 om en omfördelning av drygt 10 700 lägenheter hos de kommunala bostadsbolagen. För Stockholmskem innebär det att 4 600 lägenheter i framförallt västerort och Rågsved överlämnas. Samtidigt tas 3 600 lägenheter i sydvästra och sydöstra Stockholm över. Syftet är att nå en mer rationell och effektiv förvaltning samt ett mellan bolagen mer jämnt fördelat underhållsbehov av fastigheter byggda på 60- och 70-talet. Omfördelningen är planerad till hösten 2013.

Riskerna 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. Sammantaget bedöms riskerna med ett snabbt minskande fastighetsbestånd till nivåen låg till mellan.



Känslighetsanalys

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

ACKUMULERAD RESULTATPÅVERKAN FÖR ÅREN 2013-2015, MNKR

Förändring av		2013	2014	2015
Hyresnivå, bostäder	1%	16,1	32,2	48,3
Hyresnivå, lokaler	1%	1,6	3,2	4,8
Vakansgrad, bostäder	1%-enhet	16,1	32,2	48,3
Vakansgrad, lokaler	1%-enhet	1,6	3,2	4,8
Driftkostnader	1%	8,2	16,4	24,6
Underhållskostnader	1%	4,0	8,0	12,0
Räntenivå, räntor	1%-enhet	53	106	159

PROGNOS 2013

Fortsatt hög investeringsnivå och höjt avkastningskrav

Fastighetsbestånd

Året 2013 kommer att präglas av implementering av den nya organisationen och omfördelningen av 8 000 lägenheter mellan Stockholmshem och de två systerföretagen Familjebostäder och Svenska Bostäder. Samtidigt så hålls en fortsatt hög takt i företagets nyproduktion och upp-rustningsprogram.

Samtliga omflyttningar inom företaget och de flesta rekryteringar bedöms vara slutförda under första kvartalet. De nya processtyrda arbetssätten införs successivt under våren.

Omfördelningen av lägenheterna mellan bolagen förbereds under våren för att genomföras 1 september till den 1 november. Stockholmshem lämnar över 4 500 lägenheter och får in 3 500 – en nettominskning på 1 000 lägenheter. Förändringarna i fastighetsbeståndet påverkar även bemanning och organisation som behövs justeras ytterligare under hösten.

Investeringarna för nästa år beräknas uppgå till totalt 1 726 miljoner kronor. 855 miljoner kronor av dessa avser nyproduktion. Tillskottet av nyproduktion som färdigställs under året kommer att uppgå till 259 lägenheter. Antalet planerade byggstartade lägenheter är cirka 540. Det genomsnittliga årsmålet är 525.

Förvärv av fastigheter och ansökningar om fler markanvisningar kommer att fortgå för att förstärka projektportföljen ytterligare. Ombildningstakten förväntas dock vara fortsatt låg då erbjudandet att ombilda till bostadsrättsföreningar är begränsat till vissa delar av ytterstaden. Vid årsskiftet fanns två aktuella intresseanmälningar för totalt 132

lägenheter, varav den ena bostadsrättsföreningen (66 lägenheter) har accepterat erbjudande om köp.

Hyresintäkter

Hyresförhandlingarna inför 2013 resulterade i en genomsnittlig höjning på 1,7 procent. Hyreshöjningen blir olika stor i olika bostadsområden och fördelas i fyra nivåer. Som lägst blir höjningen 0,8 procent och som högst 2,7 procent. Fördelningen av hyreshöjningen görs efter nuvarande hyresnivå, fastighetens standard, lägenhetens standard och det geografiska läget.

För 2013 budgeteras cirka 15 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter för under året färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalyresintäkterna beräknas öka som en följd av indexuppräknning men även intensifierade insatser för nyuthyrning.

Underhållskostnader

De omfattande underhållsinsatserna inom stadens åtgärdsprogram Stimulans för Stockholm innebär för Stockholmshems del en ökning med 400 miljoner kronor per år under perioden 2009-2013. Underhållskostnaderna för 2013 budgeteras till 396 miljoner kronor. Den extra satsningen möjliggörs genom intäkter från fastighetsförsäljningar och tillfälligt sänkta avkastningskrav. Antalet färdigställda stambyten i femtiotalbeståndet uppgår som en följd av stimulanspaketet till cirka 1 200 lägenheter per år. Andra exempel på åtgärder är energibesparingar och trygghetsåtgärder.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 178 miljoner kronor, 28 miljoner kronor högre än utfallet för 2012. Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en snittränta kring 2,7-2,9 procent.

Resultat

Avkastningskravet höjs nästa år med ytterligare 25 miljoner kronor från föregående år för att nå en marknadsmässig avkastning i enlighet med den nya lagstiftningens krav på allmännyttiga bostadsföretag. Ågarens resultatkrav för 2013 uppgår därmed till cirka 275 (250) miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar. Efter satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm bedöms resultatet för 2013 uppgå till 75 miljoner kronor. Totalt ska avkastningen höjas stegvis till 300 miljoner kronor år 2014, dvs 100 miljoner kronor – eller 50 procent – högre än den ursprungliga nivån 200 miljoner kronor 2011.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MNKR

	Prognos 2013	Utfall 2012 exkl reavinster
Hyresintäkter	1 920	1 814
Övriga förvaltningsintäkter	55	74
Nettoomsättning	1 975	1 888
Drift	-833	-832
Underhåll	-396	-417
Markavgifter	-14	-10
Fastighetsskatt	-44	-48
Summa fastighets-kostnader	-1 287	-1 307
Driftnetto	688	581
Avskrivningar	-340	-262
Bruttoresultat	348	319
Centrala administrations-kostnader	-95	-87
Rörelseresultat	253	232
Finansnetto	-178	-142
Resultat efter finansnetto	75	90



I kvarteret Årstadalsskolan färdigställdes 123 lägenheter under 2012.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2012 – bolagets 75: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 Stockholmsshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Fastighetsförvaltningen står för 96 (97) procent av bolagets omsättning.

Den 1 januari 2011 infördes ny lagstiftning (SFS 2010:879, 810, 811) som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som drivs i allmännyttigt syfte. De tidigare kraven på att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte med utgångspunkt från en långsiktig självkostnadsprincip upphörde. De kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer vilket torde innebära att bolagen i princip ska agera likadant som långsiktiga privata fastighetsbolag.

Enligt givna ägardirektiv har bolaget i uppgift att under perioden 2012-2014:

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- fortsätta att ge möjlighet för de boende i ytterstaden att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service

- bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- för 2012 nå ett resultat efter finansnetto om 50 mnkr exklusive realisationsvinster
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- delta i stadens stimulanspaket "Stimulans för Stockholm"

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 498 (240) mnkr och balansomslutningen till 15 060 (14 192) 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 2011.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltrade fastighetsbeståndet till 376 (383) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 887 000 (1 892 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 337 (25 347).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 938 (1 597) mnkr, varav 890 (736) avsåg nybyggnad, 764 (769) ombyggnad, 4 (13) inventarier och 280 (79) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 467 (427) nya bostadslägenheter i bland annat Mariehäll, Liljeholmen/Årstadal och Nordvästra Kungsholmen.

Ombyggnad av 30-40-talsbeståndet, de så kallade smalhusen, fortsatte. Även upprustning av 50-talshus genomfördes, vilket huvudsakligen omfattar stambyte, kök- och badrumsrenovering. Totalt skedde om-

I Årstadal har Stockholmshem strax över 600 lägenheter.

byggnad och upprustning av 1 525 (1 295) lägenheter under 2012.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets färdigställda fastigheter uppgick till 12 920 (11 978) mnkr. Bolaget värderade sitt fastighetsbestånd i analysverktyget Datscha. Värderingen kvalitets-säkrades av NAI Svefa enligt erkända och accepterade värderingsmetoder. Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till 30 800 (29 177) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt såldes under 2012 276 (310) lägenheter för 285 (411) mnkr. Realisationsvinsterna från dessa försäljningar uppgick till 223 (203) mnkr. Vidare såldes 328 lägenheter i Hässelby för 262 mnkr till en privat fastighetsägare samt 12 lägenheter i Kristineberg till Stockholms stad för 17 mnkr. Realisationsvinsten för dessa försäljningar uppgick till 167 mnkr.

Förvärv

Förvärv av en fastighet på Södermalm för 215 mnkr med 59 lägenheter genomfördes och tillträdades i maj månad. Förvärv har skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3 i Liljeholmen/Årstadal. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 64 mnkr. Förvärvet är ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Tillträde skedde i juni månad. Vidare tecknades avtal om förvärv av tomträtten Kalvholmen 1 i Skärholmen för 30 mnkr. Förvärvet är ett led i samarbetet med SHIS Bostäder. Tillträde skedde i januari 2013.

Marknad

Trots den finansiella oron både i Europa och övriga världen har Sverige och Stockholm klarat krisen förhållandevis väl. 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 2,48 procent från och med april månad.

Lokalbeståndet består av drygt 3 200 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt knappt 190 000 kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 480 (220) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster i samband med försäljning av anläggningstillgångar med 390 (203) mnkr. Årets resultat efter skatt uppgick till 409 (181) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 888 (1 805) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och årets hyreshöjning för bostäder.

Driftnettet uppgick till 581 (510) mnkr. Fastighetskostnaderna exklusive avskrivningar uppgick till 1 307 (1 295) mnkr. Direktavkastningen mätt som driftnetto före centrala administrations- och försäljningskostnader samt exklusive avskrivningar i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 4,4 (4,3) procent.

Underhållskostnaderna var fortsatt höga som en följd av ”Stimulans för Stockholm” och uppgick till 417 (438) mnkr. Av de totala underhållskostnaderna var 241 (199) mnkr hänförliga till stimulansåtgärderna.

Finans

Finansnettot försämrades under året och uppgick till -142 (-129) mnkr. De statliga räntesubventionerna uppgick till 0 (2) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid årsskiftet till 8 814 (8 668) mnkr. Soliditeten uppgick till 58,0 (60,8) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 68,2 (67,6) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 5 363 (4 537) mnkr. Under året var den vägda medelräntan i låneportföljen 2,9 (3,2)

procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 301 (294), varav 198 (193) män och 103 (101) kvinnor. 10 (10) personer ingick i Störningsjouren som är en gemensam verksamhet för Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfälabygdens Hus. Dotterbolagen hade ingen anställd personal utan köpte erforderliga tjänster från moderbolaget.

Miljö

Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholmshem följa Stockholms stads miljöprogram. Bolaget har grupperat sina miljömål inom sex områden, som följer stadens programpunkter:

- Miljöeffektiva transporter.
- Giftfria varor och byggnader.
- Hållbar energianvändning.
- Hållbar användning av mark och vatten.
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö.

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

Utsikter för 2013

Ägaren Stockholms Stadshus AB har initierat en omfördelning av fastigheter mellan stadens tre systerföretag: Familjebostäder, Svenska Bostäder och Stockholmshem. För Stockholmsshems del innebär omfördelningen att 4 600 lägenheter berörs och att vi får en nettominskning på 1 000 lägenheter. Omfördelningen ska genomföras under hösten 2013.

Under 2012 startade en översyn av bolagets organisation och förvaltningsstruktur. Utredningen resulterade i att en ny organisation gäller från 1 januari 2013 där fokus är att jobba utifrån ett processinriktat arbetssätt med kunden i centrum.

Hyrorna för 2013 slutförhandlades under januari 2013 och den genomsnittliga hyreshöjningen blev 1,7 procent. Det var lägre än vad som budgeterats. Hyreshöjningen gäller från och med 1 januari 2013.

Det är bolagets förhoppning att

arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm kan återupptas under 2013. Samarbetet har tidigare år genomförts tillsammans med de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, Hyresgästföreningen i Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm.

Stockholmshem fortsätter med smalhusombyggnader och renovering av 50-talsbeståndet. Efter 2013 bedöms de flesta åtgärderna inom detta segment vara klara.

Enligt stadens stimulanspaket ”Stimulans för Stockholm” har målet för nyproduktion satts till byggstart av 525 lägenheter för 2013. Dessutom ska extra insatser i fastigheterna motsvarande cirka 400 mnkr årligen under en femårsperiod genomföras. 2013 är det femte och sista året för dessa extra satsningar.

Ägardirektiv att de boende får rätt att ombilda sina hyresbostäder till bostadsrätter gäller även under 2013, dock med förbehållet att möjligheterna är begränsade till att gälla huvudsakligen förorter i ytterstaden samt vissa närförorter.

Riksdagen har i slutet av 2012 tagit beslut om skärpta avdragsregler för interna räntor. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB har mot bakgrund av de nya reglerna ansökt hos Skatterättsnämnden om förhandsbesked huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på lån från Stockholms stad under 2013.

Ägarens resultatkrav för 2013 uppgår till 75 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket motsvarar den budget som fastställts.

Resultaträkningar

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter		1 814	1 745	1 783	1 718
Övriga förvaltningsintäkter		74	60	67	56
NETTOOMSÄTTNING	1	1 888	1 805	1 850	1 774
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-832	-801	-823	-797
Underhåll	3	-417	-438	-416	-437
Markavgifter		-10	-9	-7	-6
Fastighetsskatt		-48	-47	-48	-46
Summa fastighetskostnader		-1 307	-1 295	-1 294	-1 286
DRIFTNETTO		581	510	556	488
Av- och nedskrivningar	4	-262	-274	-237	-252
BRUTTORESULTAT		319	236	319	236
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-87	-90	-83	-88
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	390	203	390	203
RÖRELSERESULTAT	7	622	349	626	351
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8	3	22	22
Räntebidrag		0	2	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-150	-134	-150	-135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		480	220	498	240
Bokslutsdispositioner	10	-24	-32	42	103
RESULTAT FÖRE SKATT		456	188	540	343
Skatt på årets resultat	11	-47	-7	-148	-46
ÅRETS RESULTAT		409	181	392	297

Kommentarer till resultaträkningarna

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2012 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,48 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2013 till 1 113 (1 041) kronor per kvadratmeter. Då ingår även den framförhandlade hyreshöjningen för 2013 i intervallet från 0,8 procent till 2,7 procent som gäller från den 1 januari.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 623 (1 562) mnkr. Förändringen om 61 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt fastighetsinköp. Under året försåldes 13 fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter under 2012 uppgick till 18 mnkr.

Lokalhyror, som uppgick till totalt 152 (148) mnkr, har ökat med 4 mnkr huvudsakligen beroende på tillkommande lokaler i nyproduktion samt indexuppräknig.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturering av värme i samband med försäljning av fastigheter. Volymen är i stort oförändrad jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat något. En återbetalning från FORA har skett med 5 mnkr avseende avgifter för åren 2007 och 2008.

Mnkr	2012	Andel, %	2011
Hyror bostäder	1 623	86	1 562
Hyror lokaler	152	8	148
Övriga hyror	39	2	35
Hyresintäkter	1 814	96	1 745
Övriga rörelseintäkter	60	4	60
Nettoomsättning	1 888	100	1 805

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 12 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 307 (1 295) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 832 (801) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning ökade med 19 mnkr varav 9 mnkr avser ökade pensionskostnader. Kostnaderna för snöröjning och taksottning var fortsatt höga som en följd av den snörika december, dock var de lägre än tidigare år. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 33 procent av de totala driftkostnaderna. Enligt den normalårskorrigerade värmestatistiken var år 2012 12 procent kallare än 2011. Fjärrvärmeleverantören Fortum genomförde 2012 ett förändrat debiteringssystem där det är möjligt att välja mellan ett flertal olika abonnemangsmodeller.

Prisökningen för de olika modellerna uppgick till mellan 2,8-3,5 procent enligt Fortum.

Mnkr	2012	Andel, %	2011
Fastighetsskötsel och reparationer	145	17	134
Städning	36	4	35
Parkskötsel	55	7	64
Taxebundna kostnader	138	16	127
Uppvärmning	271	33	256
Teknisk och administrativ förvaltning	157	19	151
Övriga kostnader	30	4	34
Summa driftkostnader	832	100	801

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 417 (438) mnkr, varav 398 (418) mnkr fastighetsunderhåll och 19 (20) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2012 färdigställdes 201 (427) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 218 (1 150) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till "Stimulans för Stockholm" ingår med 241 (199) mnkr. Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd väg bostads- och lokalarea under året, uppgick till 718 (707) kronor.

Kr/kvm	2012	2011
Värme	155	146
Övrig driftkostnad	323	311
Underhåll	240	250
Summa	718	707

Räknat på vägd bostads- och lokalyta.

Markavgifter

Kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 10 (9) mnkr. Ökningen berodde på tillkommande tomträttsfastigheter och avgäldsregleringar.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 48 (47) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 365 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 581 (510) mnkr, vilket motsvarade 333 (291) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 4,6 (4,2) procent.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick under året till 262 (274) mnkr. Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 300 (274) mnkr. Under året har återföring av nedskrivningar gjorts med 53 mnkr samt tillkommande nedskrivningar med -15 mnkr.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 87 (90) mnkr, vilket motsvarar 50 (51) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 36 (36) 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 390 (203) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg beståndsförsäljning samt försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Från och med 2010 redovisas fastighetsförsäljningar först vid tillträdesdagen.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 16 mnkr från 134 mnkr 2011 till 150 mnkr 2012. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 2,9 (3,2) procent.

Skatter

Enligt regeringsbeslut sänks skatten från 26,3 procent (2012) till 22 procent (2013). Detta medför en skatteintäkt 2012 som är hänförlig till omräkning av uppskjuten skatteskuld avseende obeskatade reserver.

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	
		2012	2011	2012	2011
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	10 153	9 317	9 698	8 916
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 308	2 223	2 273	2 189
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	459	438	457	435
Inventarier	16	217	216	2	6
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 997	1 419	1 987	1 391
Summa materiella anläggningstillgångar		15 134	13 613	14 417	12 937
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	1	125	100
Andra långfristiga fordringar	19	3	4	26	88
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	5	151	188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 137	13 618	14 568	13 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		10	12	10	12
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		23	14	21	14
Fordringar hos koncernföretag	20	6	5	448	447
Skattefordringar		—	580	—	579
Övriga fordringar		9	7	7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4	3	4	3
Summa kortfristiga fordringar		42	609	480	1 048
Kassa och bank	22	2	7	2	7
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		54	628	492	1 067
SUMMA TILLGÅNGAR		15 191	14 246	15 060	14 192

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 938 (1 597) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 1 47 (211) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 300 (274) mnkr. Förändring av nedskrivningar har under året skett med 38 mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 521 (1 109) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 890 (736) mnkr nyproduktion, 764 (769) mnkr ombyggnadsåtgärder och 4 (13) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 280 (79) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 24 (84) mnkr. I skattefordran inkluderas nettot av samtliga identifierade temporära skillnader avseende skattemässiga respektive bokförda värden, vilka är hänförliga till fastigheterna. Under året har andelarna i intressebolaget BODAB avyttrats för 5 mnkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 814 (8 668) mnkr vilket var en ökning med 146 (178) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 409 (181) mnkr minskat med utdelning om 262 (2) mnkr.

Från och med år 2012 redovisas koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårets siffror har omräknats i enlighet med detta. Soliditeten uppgick till 58,0 (60,8) procent.

Skulder

Stockholmshems 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 5 339 (4 504) mnkr, således en ökning med 835 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		882	882	882	882
Reservfond				190	190
Bundna reserver		1 590	1 574		
Kapitalandelsfond		0	4		
Summa bundet eget kapital		2 472	2 460	1 072	1 072
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		5 933	6 027	5 956	5 922
Årets resultat		409	181	393	297
Summa fritt eget kapital		6 342	6 208	6 349	6 219
SUMMA EGET KAPITAL	23	8 814	8 668	7 421	7 291
OBEKATTADE RESERVER	24			1 655	1 756
AVSÄTTNINGAR	25	384	424	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		303	347	294	341
Skulder till koncernföretag	28	5 363	4 537	5 381	4 545
Skatteskulder		21	0	21	0
Övriga skulder	29	43	49	37	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	263	221	251	214
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 993	5 154	5 984	5 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 191	14 246	15 060	14 192
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter	26	—	—	—	—
Ansvarförbindelser	27	7	7	7	7

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		480	220	498	240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	31	-134	74	-158	49
Betald skatt	32	513	-450	512	-450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		859	-156	852	-161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning -, minskning + av lager		2	-6	2	-6
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		-12	9	-11	54
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		778	1 375	818	1 375
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 627	1 222	1 661	1 262
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-1	-1	0	-1
Pågående nyanläggningar		-1 167	-953	-1 162	-935
Markanläggningar		-16	-15	-16	-15
Mark		-103	-69	-103	-69
Byggnader		-651	-561	-587	-561
Kostnadsförda investeringar		8	6	7	6
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		538	414	534	409
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 392	-1 179	-1 327	-1 166
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		41	-1	-23	-1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		—	—	—	—
Lämnade utdelningar		-262	-3	-262	-3
Aktieägartillskott		—	—	—	—
Koncernbidrag		-24	-32	-59	-86
Försäljning intressebolag		5	—	5	—
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-240	-36	-339	-90
ÅRETS KASSAFLÖDE		-5	7	-5	7
Likvida medel vid årets början		7	0	7	0
Likvida medel vid årets slut		2	7	2	7

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 859 (-156) mnkr, vilket var en förändring på 1 015 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget försämrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 405 mnkr till 1 627 (1 222) mnkr.

Investeringar

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 392 (-1 179) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 938 (1 597) mnkr varav 1 167 (953) mnkr avsåg pågående arbeten och 651 (561) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 538 (414) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -240 (-36) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av utdelning med 262 (3) mnkr samt koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB med 24 (32) mnkr.

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

Tilläggsupplysningar

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. Stockholmshem använder den funktionsindelade resultaträkningen. Jämförelsetalen i femårsöversikten följer dessa principer för klassificering och uppställningsform.

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Stockholmshem, 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 Stockholmshem är moderföretag i koncernen där sex 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 för 2011. Bolaget har sålts 2012.

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 Stockholmshem 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 22,0 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

Stockholmshem redovisar fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum från och med räkenskapsåret 2010. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontrakts-tecknande 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 Stockholmshems 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 hänför sig 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.

Från och med år 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseårets siffror har omräknats i enlighet med detta.

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 (tidigare PFA), PA-KFS och PA-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.

Noter

NOT 1. NETTOOMSÄTTNING

Mnkr	2012	2011
Hyresintäkter		
Bostäder	1 613	1 556
Lokaler	161	165
Garage- och bilplatser m m	41	36
Avgår outhyrt		
Bostäder	-15	-19
Lokaler	-15	-18
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 783	1 718
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	8	5
Rörelsens sidointäkter	40	39
Övrigt	19	12
Summa övriga rörelseintäkter	67	56
Summa nettoomsättning	1 850	1 774

KONCERNEN

Hyresintäkter

Bostäder	1 638	1 581
Lokaler	167	166
Garage- och bilplatser m m	41	37
Avgår outhyrt		
Bostäder	-15	-19
Lokaler	-15	-18
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 814	1 745

Övriga rörelseintäkter

Serviceintäkter	8	5
Rörelsens sidointäkter	40	39
Övrigt	26	16
Summa övriga rörelseintäkter	74	60
Summa nettoomsättning	1 888	1 805

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,6 %.

Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,2 %.

NOT 2. DRIFTKOSTNAD

Mnkr	2012	2011
Fastighetsskötsel och reparationer	141	134
Städning	36	35
Parkskötsel	55	64
Taxebundna kostnader		
- Vatten	40	37
- Fastighetsel och gas	59	53
- Sophantering	38	35
Uppvärmning	268	254
Teknisk och administrativ förvaltning	156	151
Övriga driftkostnader	30	34
Summa driftkostnader	823	797

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 9,0 %.

Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 3,4 %.

NOT 3. UNDERHÅLLSKOSTNAD

Mnkr	2012	2011
Fastighetsunderhåll	397	417
Parkunderhåll	19	20
Summa underhållskostnad	416	437

NOT 4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mnkr	2012	2011
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	241	219
Markanläggningar	31	29
Inventarier	3	4
Summa avskrivningar enligt plan	275	252
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-38	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	237	252

Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	237	252
Central administration och försäljning, se not 5	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	237	252

KONCERNEN

Avskrivningar enligt plan

Byggnader	251	227
Markanläggningar	31	30
Inventarier	18	17
Summa avskrivningar enligt plan	300	274
Nedskrivningar anläggningstillgångar	-38	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	262	274

Avskrivningar enligt plan per funktion

Fastighetskostnader	262	274
Central administration och försäljning, se not 5	0	0
Summa avskrivningar enligt plan	262	274

NOT 5. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Mnkr	2012	2011
Personalkostnader	36	36
Avskrivningar inventarier	0	0
Övriga kostnader	42	48
Försäljningskostnader	5	4
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	83	88

Tkr

Arvode och kostnadsersättning

MODERBOLAGET		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	425	426
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	83	0
Övriga uppdrag	154	151
Summa arvode och kostnadsersättning	662	577

KONCERNEN

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	630	600
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	83	0
Övriga uppdrag	154	151
Summa arvode och kostnadsersättning	867	751

NOT 6. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Mnkr	2012	2011
Försäljningspris sålda fastigheter	564	411
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-174	-208
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	390	203
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	390	203

NOT 7. PERSONAL

	2012	2011
Medelantalet anställda		
Antal anställda	301	294
- varav män	198	193
- varav kvinnor	103	101

Stockholmshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.

Könsfördelning i företagsledningen, %

	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	29	29
Övriga ledande befattningshavare	29	25

Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid	2012	2011
- varav män	4,3	3,7
- varav kvinnor	4,2	3,3
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	4,4	4,3
- varav åldersgruppen 30-49 år	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	1,1	1,1
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer, andel i %.	3,0	2,4
	1,1	1,4

Tkr

	2012	2011
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	142 566	142 076
Sociala kostnader	66 807	59 415
- varav pensionskostnader	21 068	13 771
- varav pensionskostnader VD och vVD	945	1 004

Löner och andra ersättningar fördelade

	2012	2011
mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse, VD och vVD	3 109	3 100
Övriga anställda	139 457	138 976

Styrelse

Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 498 (501) tkr.

Verkställande direktörer

Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 611 (2 599) 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 tilläggs pension till KAP-KL som innebär att en avsättning motsvarande 15 procent av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om uppsägning sker från bolagets sida utgår ett vederlag motsvarande 24 månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Övriga ledande befattningshavare

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

NOT 8. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2012	2011
Försäljning av intressebolag BODAB	5	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	22
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	22	22

NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mnkr	2012	2011
Räntor fastighetslån Stockholms stad	150	135
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	150	135

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

NOT 10. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	2012	2011
Överavskrivningar inventarier	0	1
Lämnade koncernbidrag	-59	-86
Upplösning periodiseringsfond	101	188
Summa bokslutsdispositioner	42	103

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2007.

KONCERNEN

Lämnade koncernbidrag	-24	-32
Summa bokslutsdispositioner	-24	-32

NOT 11. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011

Aktuell skatt

Periodens skattekostnad	87	69	88	68
Skatt tidigare taxeringar	—	-88	—	-88
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-22	-40	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	54	66	55	66
Effekt av ändrad skattesats från 26,3 % till 22 %	-72	—	5	—
Summa redovisad skattekostnad	47	7	148	46

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	456	188	540	343
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	120	49	142	90
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6	50	7	48
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-7	-4	-6	-4
Aktuell skatt tidigare perioder	—	-88	—	-88
Effekt av ändrad skattesats från 26,3 % till 22 %	-72	0	5	0
Redovisad effektiv skatt	47	7	148	46

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

BYGGNADER OCH MARK				
Nedskrivna UER-poster	35	44	35	44
Uppskrivna fastigheter	-32	-32	-19	-18
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt	8	52	8	52
Nedskrivning mark	—	6	—	6
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	11	70	24	84
Överavskrivningar	-31	-32	—	—
Periodiseringsfonder	-364	-462	—	—
Netto uppskjuten skattefordran +/- skatteskuld -	-384	-424	24	84

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 334	10 494
Nyanskaffningar/inköp under året	587	561
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	522	485
Försäljningar och utrangeringar under året	-154	-206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 289	11 334
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 486	-2 296
Årets avskrivningar enligt plan	-238	-216
Försäljningar och utrangeringar under året	49	26
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 675	-2 486

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	228
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-73	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	-9	—
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	3	—
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	144	155

Ingående nedskrivningar	-101	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	12
Försäljningar och utrangeringar under året	37	—
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-9	—
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-60	-87
Utgående bokfört värde byggnader	9 698	8 916

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 773	10 933
Nyanskaffningar/inköp under året	650	561
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	522	485
Försäljningar och utrangeringar under året	-146	-206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 799	11 773

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 524	-2 325
Årets avskrivningar enligt plan	-251	-225
Försäljningar och utrangeringar under året	45	26
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 730	-2 524

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	228
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-73	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	-9	—
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	3	—
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	144	155

Ingående nedskrivningar	-101	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	14	12
Försäljningar och utrangeringar under året	37	—
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	-9	—
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-60	-87

Utgående bokfört värde byggnader 10 153 9 317

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 133 (93) Mnkr.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 209	2 153
Nyanskaffningar/inköp under året	101	70
Försäljningar och utrangeringar under året	-37	-14
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 273	2 209
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-20
Utgående bokfört värde mark	2 273	2 189

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 243	2 187
Nyanskaffningar/inköp under året	102	70
Försäljningar och utrangeringar under året	-37	-14
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 308	2 243
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-20
Utgående bokfört värde mark	2 308	2 223

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 250 (244) mnkr.

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604	553
Nyanskaffningar/inköp under året	15	15
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	42	51
Försäljningar och utrangeringar under året	-11	-16
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	650	603
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168	-143
Årets avskrivningar enligt plan	-30	-29
Försäljningar och utrangeringar under året	5	4
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-193	-168
Utgående bokfört värde markanläggningar	457	435

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	607	556
Nyanskaffningar/inköp under året	16	15
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	42	52
Försäljningar och utrangeringar under året	-11	-16
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	654	607
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169	-144
Årets avskrivningar enligt plan	-31	-29
Försäljningar och utrangeringar under året	5	4
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-195	-169
Utgående bokfört värde markanläggningar	459	438

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

NOT 15. TAXERINGSVÄRDEN

Mnkr	2012	2011
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	12 681	12 580
Byggnader, lokaler	1 186	1 189
Mark, bostäder	7 962	8 090
Mark, lokaler	404	403
Summa taxeringsvärden	22 233	22 262

Taxeringsvärden, koncernen

Byggnader, bostäder	12 928	12 828
Byggnader, lokaler	1 229	1 207
Mark, bostäder	8 127	8 255
Mark, lokaler	420	410
Summa taxeringsvärden	22 704	22 700

Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör

Ägd mark	7 898	8 049
Tomträttsmark	468	444
Bokförda värden fastigheter ej äsatta taxeringsvärden	132	133

Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör

Ägd mark	7 929	8 079
Tomträttsmark	618	586
Bokförda värden fastigheter ej äsatta taxeringsvärden	132	133

NOT 16. INVENTARIER

Mnkr	2012	2011
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49	58
Nyanskaffningar/inköp under året	0	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-5	-10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44	50

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44	-49
Årets avskrivning enligt plan	-3	-4
Försäljningar och utrangeringar under året	5	9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42	-44

Utgående planenligt restvärde inventarier 2 6

KONCERNEN

Ingående anskaffningsvärde	289	288
Nyanskaffningar/inköp under året	1	1
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	22	12
Försäljningar och utrangeringar under året	-10	-12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302	289

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73	-65
Årets avskrivning enligt plan	-18	-17
Försäljningar och utrangeringar under året	6	9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85	-73

Utgående planenligt restvärde inventarier 217 216

Leasing av kontorsmaskiner betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 1,3 (1,0) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1,1 (0,4) mnkr.

NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	2012	2011
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärde	1 391	999
Nyanskaffningar/inköp under året	1 162	935
Överfört till färdigställda fastigheter	-522	-485
Överfört till färdigställda markanläggningar	-42	-52
Försäljningar och utrangeringar under året	-2	-6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 987	1 391

Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad 1 987 1 391

KONCERNEN

Ingående anskaffningsvärde	1 419	1 023
Nyanskaffningar/inköp under året	1 167	952
Överfört till färdigställda fastigheter	-522	-485
Överfört till färdigställda markanläggningar	-42	-52
Överfört till färdigställda inventarier	-22	-12
Försäljningar och utrangeringar under året	-3	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 997	1 419

Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad 1 997 1 419

NOT 18. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel, %	Bokfört 2012	Bokfört 2011
-----	---------------	----------	--------------	--------------

MODERBOLAGET

Aktier i dotterbolag

Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	1 000	100	24 782	24 782
Asignalen Å5 AB, 556730-5783, Stockholm	1 000	100	18 568	18 568
Fastighets AB Syl 3, 556660-5555, Stockholm	1 000	100	24 178	—

Andelar i intresseföretag

BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	0	0	0	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 124 556 100 428

KONCERNEN

Kapitalandel i intresseföretag ingående värde		609	3 431
Resultat under året/försålt under året		-609	717
Utdelning		0	-3 539
Andel i intresseföretag utgående värde		0	609
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan		170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav		170	779

NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	2012	2011
MODERBOLAGET		
Reversfordringar	2	4
Uppskjuten skattefordran	24	84
Summa andra långfristiga fordringar	26	88
KONCERNEN		
Reversfordringar	3	4
Summa andra långfristiga fordringar	3	4

NOT 20. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2012	2011
Fordran dotterbolag	445	445
Övriga koncernföretag	3	2
Summa fordringar koncernföretag	448	447

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	2012	2011
Övriga förutbetalda kostnader	2	0
Övriga upplupna intäkter	2	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3

NOT 22. KASSA OCH BANK

Mnkr	2012	2011
Kassa och bank	2	7
Summa likvida medel	2	7

NOT 23. EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
-----	--------------	------------	---------------

MODERBOLAGET

Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	6 218 627
Aktieutdelning			-262 249
Årets resultat			392 417

Belopp vid årets utgång 882 000 190 000 6 348 795

Antalet aktier var 2012-12-31 17 640 000 st.

Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapitalandelsfond	Fria reserver
-----	--------------	-----------------	-------------------	---------------

KONCERNEN

Belopp vid föregående års utgång	882 000	1 574 089	3 538	6 207 624
Aktieutdelning				-262 249
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		15 724	-3 538	-12 186
Årets resultat				408 526
Belopp vid årets utgång	882 000	1 589 813	0	6 341 715

NOT 24. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	2012	2011
Överavskrivningar inventarier	—	—
Periodiseringsfond tax 07	0	101
Periodiseringsfond tax 08	156	156
Periodiseringsfond tax 09	703	703
Periodiseringsfond tax 10	357	357
Periodiseringsfond tax 11	439	439
Summa obeskattade reserver	1 655	1 756

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

NOT 25. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	2012	2011
KONCERNEN		
Avsättningar för uppskjuten skatt, se not 11	384	424
Summa avsättningar	384	424

Stockholms stad tecknar borgen för pensionskulden.

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 27. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	2012	2011
Ansvarsbelopp Fastigo	3	3
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Ansvarsbelopp pension	—	—
Summa ansvarsförbindelser	7	7

NOT 28. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2012	2011
Dotterbolag	19	8
Skuld koncernkonto	5 339	4 504
Övriga koncernföretag	23	33
Summa skulder till koncernföretag	5 381	4 545

NOT 29. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	2012	2011
Skulder förvaltningsuppdrag	21	23
Övriga skulder	16	22
Summa övriga skulder	37	45

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	2012	2011
Upplupna semesterlöner	14	14
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	5	3
Förutbetalda hyresintäkter	138	155
Övriga upplupna kostnader	90	38
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251	214

NOT 31. JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M

Mnkr	2012	2011
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	237	252
Nettoreultat försäljning materiella anläggningstillgångar	-390	-203
Nettoreultat försäljning finansiella anläggningstillgångar	-5	0
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-158	49

NOT 32. BETALD SKATT

Mnkr	2012	2011
Aktuell skatt	-88	-68
Förändring skattefordran	600	-470
Skatt tidigare taxering	—	88
Summa betald skatt	512	-450

Då skillnaden mellan koncernen och moderbolaget är marginell redovisas, med undantag av not 1, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 och 25, enbart uppgifter för moderbolaget.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	5 956 377 969 kr
Årets resultat	392 416 580 kr
Summa	6 348 794 549 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	1 588 000 kr
att i ny räkning överföres	6 347 206 549 kr
Summa	6 348 794 549 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 20 mars 2013 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 1 588 000 kronor (motsvarande 9 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 Stockholmshem uppgår till 7 421 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapi-

talet till 8 814 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 250 och 300 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 1 588 000 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 Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 1 588 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 22 mars 2013.

Stockholm den 14 mars 2011

Björn Ljung
Ordförande

Leif Rönngren
Vice ordförande

Carl Cederschiöld

Mats Edenius

Maria Hassan

Annika Hjelm

Ann-Christin Kjellman

Ingela Lindh
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2013

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för räkenskapsåret 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-70

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncern-

redovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller

förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 mars 2013

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2012. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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 2013-02-08 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 anled-

ning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 8 februari 2013

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	Not	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hysesintäkter		1 814	1 745	1 748	1 864	1 962
Övriga rörelseintäkter		74	60	66	44	47
Nettoomsättning		1 888	1 805	1 814	1 908	2 009
Drift		-823	-801	-871	-817	-828
Underhåll		-417	-438	-492	-600	-347
Markavgifter		-10	-9	-10	-12	-9
Fastighetsskatt		-48	-47	-47	-48	-50
Summa fastighetskostnader		-1 298	-1 295	-1 420	-1 477	-1 234
Driftnetto		590	510	394	431	775
Avskrivningar		-262	-274	-244	-249	-236
Bruttoresultat		328	236	150	182	539
Centrala adm- och försäljningskostnader		-85	-90	-97	-86	-88
Jämförselestörande poster		390	203	1 656	2 183	2 572
Rörelseresultat		622	349	1 709	2 279	3 023
Finansnetto		-142	-129	-122	-161	-237
Resultat efter finansiella poster		480	220	1 587	2 118	2 786
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		15 137	13 618	12 511	12 219	11 728
Omsättningstillgångar		54	628	155	183	236
Summa tillgångar		15 191	14 246	12 666	12 402	11 964
Eget kapital		8 814	8 668	8 490	7 374	5 744
Avsättningar/långfristiga skulder		384	424	398	369	348
Kortfristiga skulder		5 993	5 154	3 778	4 659	5 872
Summa skulder och eget kapital		15 191	14 246	12 666	12 402	11 964
Synligt eget kapital	1	8 814	8 668	8 490	7 374	5 744
Substansvärde	2	21 187	20 298	19 565	18 344	18 432
Sysselsatt kapital	3	14 558	13 619	12 079	11 401	10 595
Totalt arbetande kapital	4	14 719	13 324	12 534	12 183	12 197
Räntebärande skulder		5 360	4 527	3 191	4 027	4 863
Fastigheternas bokförda värde	5	12 920	11 978	11 258	11 063	10 433
Fastigheternas taxeringsvärde	6	22 704	22 700	22 466	18 667	20 140
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		25 337	25 347	25 510	26 995	29 237
Antal lokaler		3 241	3 187	3 133	3 373	3 478
Antal garage och bilplatser		10 570	10 345	10 211	11 140	11 974
Summa uthyrningsobjekt		39 148	38 879	38 854	41 508	44 689
Area bostäder, 1 000-tal kvm		1 570	1 566	1 565	1 662	1 810
Area lokaler, 1 000-tal kvm		191	189	191	204	220
Area garage, 1 000-tal kvm		127	137	115	127	166
Summa area, 1 000-tal kvm		1 898	1 888	1 871	1 993	2 196

	Not	2012	2011	2010	2009	2008
NYCKELTAL, %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	4,6	4,3	3,5	3,9	7,4
Avkastning sysselsatt kapital	8	4,5	2,8	14,7	20,8	27,2
Avkastning synligt eget kapital	9	4,7	2,3	14,2	25,0	43,6
Avkastning totalt kapital	10	4,4	2,7	13,7	18,8	24,9
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	17,4	13,1	8,3	9,5	26,8
Vinstmarginal	12	25,4	12,2	87,5	111,0	138,7
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	25,4	12,1	87,2	110,5	138,2
Omsättning hyresgäster	14	9,0	9,3	8,5	8,6	8,4
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	91,9	93,1	96,1	95,4	96,4
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	4,2	2,6	12,9	13,1	11,9
Räntebidragsexponering	19	0,0	0,1	0,3	0,5	0,4
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	58,0	60,8	67,0	59,5	48,0
Justerad soliditet	21	68,2	67,6	70,6	67,2	62,3
Skuldsättningsgrad	22	0,6	0,5	0,4	0,5	0,8
Skuldränta	23	2,9	3,2	3,4	3,4	3,9
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 938	1 597	1 446	1 524	1 405
Kassaflöde, mnkr	24	859	-156	-377	-811	319
Självfinansieringsgrad	25	0,4	-0,1	-0,3	-0,5	0,2
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	1 113	1 041	1 004	968	946
Drift- och underhållskostnad, kr/kvm	27	718	707	751	725	538
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	33	32	32	32	29
Central adm och försäljningskostnad, kr/kvm	29	50	51	54	44	40
Driftnetto, kr/kvm	30	333	291	217	231	382
Personal						
Medelantalet anställda		301	294	298	307	306
Löner och ersättningar personal, mnkr		142,6	142,0	134,5	126,7	125,6

Definitioner

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 22,0 procent.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>9 Resultat efter skatt inkl 78 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> | <p>10 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster. T o m 2009 exkl interna byten, fr o m 2010 inkl nya gemensamma byteskon i Stockholms stad.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>19 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> | <p>20 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent i procent av balansomslutning inkl övervärde.</p> <p>22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per 01-01 respektive år.</p> <p>27 Drift- och underhållskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> <p>30 Driftnetto delat med vägd bostads- och lokalyta.</p> |
|--|---|---|