

INNEHÅLL

Sid

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

MARKNAD

Bostadsmarknad	6
Hysesgäster och service	10
Marknadsområde Västerort	14
Marknadsområde Innerstad	16
Marknadsområde Sydväst	18
Marknadsområde Sydöst	20
Lokalmarknad	22

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd	26
Fastighetsutveckling	28
Fastigheternas värde	36
Finansiering	40
Organisation och medarbetare	42
Bolagsstyrning	46
Möjligheter och risker	50
Miljöredovisning	52
Prognos	55

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	56
Resultaträkningar	58
Kommentarer till resultaträkningarna	59
Kassaflödesanalys	62
Kommentarer till kassaflödesanalysen	62
Tilläggsupplysningar	63
Noter	64
Förslag till vinstdisposition	68
Revisionsberättelse och granskningsrapport	69
Femårsöversikt	70

Fastighetsinnehav	72
Definitioner	
Sökordsregister	
Stockholmskarta	

Omslag och bildtema 2008

Konstnären i årets årsredovisning heter Åke Westin och är bosatt i Täby. Han har en litografiutbildning och jobbar med litografier, måleri i olja och acryl, illustrationer i dator samt utsmyckning av offentliga och privata lokaler. Åke har i fem nya bilder tolkat den trygghet och omtanke till hyresgästerna som Stockholmshem arbetar för.



Detta är Stockholmshem

Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor 55 000 personer, lika många som i en mellanstor svensk stad, eller knappt 7 procent av alla stockholmare.

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

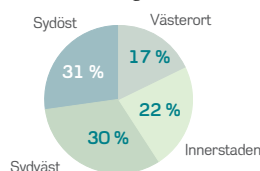
Verksamheten har genom åren renodlats mot förvaltning och uthyrning av bostäder. De kommersiella lokalerna består idag främst av mindre lokaler i de egna bostadsområdena.

Fastighetsbeståndet omfattar 458 fastigheter med cirka 29 200 bostäder och 3 500 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till drygt 1,8 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till 360 000 kvadratmeter.

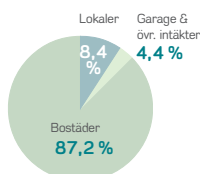
Årsomsättningen är 2 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 29,3 miljarder kronor och det bokförda värdet 10,4. Antalet anställda är 297.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

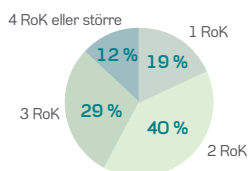
Bostädernas läge 2008



Årsomsättning 2 mdkr



Lägenheter efter storlek



Omfattande försäljningar öppnar för satsningar de närmaste åren

Året 2008

Resultatet efter finansnetto uppgick till 2 786 (444) mnkr inklusive realisationsvinster, som var 2 610 mnkr.

Nyproduktionen omfattade 543 färdigställda och 206 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes den 1 april med 0,85-2,85 procent, vilket i genomsnitt motsvarade 1,95 procent.

Underhåll och upprustning i beståndet uppgick till 347 mnkr.

Bredbandsutbyggnaden fortsatte och genomfördes i 5 965 hushåll främst i västerort och söderort.

1 974 lägenheter i totalt 32 fastigheter ombildades till bostadsrätter.

Beståndsförsäljning av 1 301 lägenheter genomfördes till tre andra fastighetsägare i Hässelby, Rågsved och Sätra.

Fastighetsförvärven bestod av både bostadsfastigheter och marktillskott för bostadsproduktion och uppgick till 246 mnkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 319 (269) mnkr.

Särskilda satsningar på förbättrad trygghet och attraktiv boendemiljö i ytterstaden uppgick till drygt 15 mnkr.

Utblick 2009

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt bedöms uppgå till -112 mnkr exklusive realisationsvinster. Under 2009-2013 sänks avkastningskraven för att möjliggöra stadens satsning "Stimulans för Stockholm" som syftar till att dämpa effekterna av lågkonjunkturen.

Nyproduktionen bedöms omfatta cirka 273 färdigställda och 720 pågående lägenheter, varav cirka 543 påbörjas 2009.

Bostadshyrorna höjs den 1 januari med 2,11-3,0 procent, vilket i genomsnitt motsvarar 2,64 procent.

Underhåll och upprustning förstärks med 400 mnkr enligt Stockholms stads direktiv "Stimulans för Stockholm" och bedöms uppgå till 617 mnkr.

Bredbandsutbyggnaden fortsätter i västerort, innerstad och söderort med cirka 6 500 anslutningar.

Intresseanmälningarna för bostadsrättsombildning uppgick till 8 861 lägenheter vid årsskiftet 2008/2009. Samtliga beräknas kunna behandlas 2009.

Energideklarationer av fastigheterna beräknas slutföras.

Särskilda satsningar på trygghet och attraktiv boendemiljö fortsätter med ett extra resurstillskott på 20 mnkr.

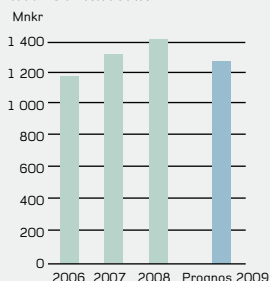
Femårsöversikt

Femårsöversikt	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, mnkr	2 009	1 993	1 910	1 904	1 877
Resultat efter finansnetto, mnkr	2 786	444	183	188	165
Realisationsvinster, mnkr	2 610	278	34	6	21
Eget kapital, mnkr	5 744	3 690	3 378	3 253	3 126
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	29 291	33 600	29 014	26 571	23 216
Bokfört värde fastigheter, mnkr	10 390	10 573	9 721	9 445	9 220
Investeringar, mnkr	1 405	1 314	1 194	944	680
Direktavkastning exkl central adm, %	7,4	7,2	6,9	7,3	7,6
Synlig soliditet, %	48,0	29,7	29,8	31,7	32,0
Avkastning totalt kapital, %	24,9	6,1	3,7	3,9	4,2
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Medelantal anställda	306	323	333	336	336
Antal lägenheter	29 237	32 082	31 221	30 850	30 794

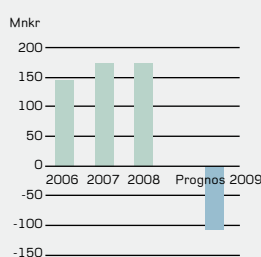
Definitioner se Femårsöversikt sid 70

Unga hyresgäster i kvarteret Kryssningen, Hammarby Sjöstad.

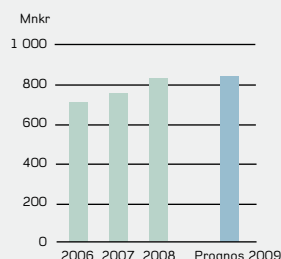
INVESTERINGAR



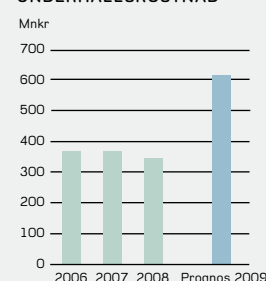
RESULTAT EFTER FINANSNETTO EXKL REAVINSTER



DRIFTKOSTNAD



UNDERHÅLLSKOSTNAD



Kommentarer till prognosuppgifter se Prognosavsnitt sid 55

”För Stockholms hems del öppnar lågkonjunkturen möjligheter till fler fastighetsköp och ökad nyproduktion.”

Ett år av rekordaktivitet och nya möjligheter

Stockholms hems 71:a verksamhetsår var det första med vår nya förvaltningsorganisation som sjösattes i slutet av 2007. De fyra nyöppnade distriktskontoren började på allvar sin verksamhet – bland annat med lokala och skraddarsydda handlingsplaner för att öka tryggheten i utvalda stadsdelar.

Året 2008 präglades också i hög grad av uppdraget från våra ägare Stockholms stad att vara en aktiv fastighetsförvaltare genom att köpa, sälja, rusta upp och bygga nytt. Aldrig tidigare har vi gjort fler transaktioner under ett och samma år – totalt omfattades närmare 5 000 lägenheter.

I september drabbades världsekonomin av finanskris, vilket påverkade planerna för många verksamheter och drabbade hushåll i form av varsel och uppsägningar. Men för Stockholms hems del öppnade istället lågkonjunkturen möjligheter till fler fastighetsköp och ökad nyproduktion.

Försäljning i ytterstaden och köp av bostadsrättsprojekt

I uppdraget att vara en aktiv fastighetsförvaltare är den grundläggande strategin att bygga och köpa fastigheter i lägen där vi och övriga kommunala bostadsföretag är underrepresenterade och sälja i stadsdelar där vi är dominerande fastighetsägare.

Under första halvåret sålde vi totalt 1 880 lägenheter ur vårt ytterstadsbestånd till privata hyresvärdar. Större delen ingick i affärer som genomfördes tillsammans med vårt moderbolag Stockholms Stadshus AB och som omfattade fastigheter från stadens tre bostadsbolag. Köparna kunde därmed förvärva tre sammanhållna bestånd i tre geografiska delar av staden.

Under höstens lågkonjunktur förändrades marknaden snabbt och flera privata aktörer



Tf VD Mikael de Faire i en nybyggd lägenhet på Kungssättravägen, i Stockholms hems nya område i Sättra.

ville minska sina projektportföljer och innehav. I december kunde vi presentera tre affärer där vi köpte bostadsrättsprojekt, befintliga hyresfastigheter i centrala lägen samt mark med byggrätter. Totalt ger dessa transaktioner ett tillskott av ca 700 lägenheter.

Bostadsrättsombildningarna startade på allvar

Försäljningar till bildade bostadsrättsföreningar kom i gång på allvar i början av året. Erbjudandet till våra hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter ledde till försäljningar av knappt 2 000 lägenheter.

I oktober fick bolaget nya ägardirektiv, som innebar stopp för nya intresseanmälningar i Innerstaden, Årsta och Liljeholmen. Motivet är att man i dessa stadsdelar uppnått en bra balans mellan antalet bostadsrätter och hyresrätter. Stoppet kommer troligen inte att påverka antalet bostadsrättsombildningar i Innerstaden i någon högre grad eftersom 75 procent av de boende redan anmält sitt intresse.

Större direkt påverkan fick istället finanskrisen

och lågkonjunkturen. I november beslutade vårt moderbolag Stockholms Stadshus AB om ett tillfälligt uppehåll i arbetet med nya värderingar. Samtidigt förlängdes betänketiden för de bostadsrättsföreningar som redan fått ett erbjudande.

Fortsatt hög takt i nyproduktion och upprustningar

Antalet byggstartade lägenheter blev färre än det planerade årsgenomsnittet, 200 mot 375, främst beroende på uppskjutna planer och överklaganden. Det krävs även fler markanvisningar från staden för att nå målen framöver. Köpen av bostadsrättsprojekt och mark bidrar också till att öka nyproduktionstakten de närmaste åren.

Upprustningarna av vårt äldre bestånd byggt på 1930-1950-talet fortsatte med drygt 850 färdigställda ombyggnader. Det är något färre än planerat – flera områden är föremål för ombildning till bostadsrätter och upprustningen skjuts upp i avvaktan på beslut om försäljning. Utbyggnaden av bredband via fiber fortsatte i

västerort och söderort liksom arbetet med energieffektiviseringar i det äldre beståndet.

En fråga som debatterats allt flitigare på senare tid är kommande – och alltmer akuta – kostnader för upprustning av miljonprogramsområdena byggda 1965-1975. Stockholmshem har dock ett relativt litet bestånd från rekordåren och har redan gjort många genomgripande åtgärder i dessa områden för att minska risken för eftersatt underhåll.

Nya grepp i nystartad organisation

Vår nya decentraliserade förvaltningsorganisation har alltmer hittat sina arbetsformer och rutiner under året. Förvaltningsavdelningen fick en extra pott på 20 miljoner kronor för ökade satsningar i sex utvalda bostadsområden där vi och många hyresgäster anser att tryggheten och trivseln bör förbättras. I dessa områden får särskilt rekryterade förvaltare och servicetekniker ett mindre bestånd att ansvara för och ges större möjligheter att anpassa åtgärder efter de lokala behoven.

Vi kan göra en hel del som hyresvärd, men för att få en verklig förändring och förbättring till stånd krävs ett samarbete med alla inblandade i lokalsamhället. Därför startades också flera nya samverkansformer med hyresgäster, skolor, stadsdelsförvaltningar, närpolis, föreningar, företagare och andra.

Organisationen påverkas också av det minskande fastighetsbeståndet som leder till ett behov av att minska personalstyrkan. Antalet anställda sjönk också under året med cirka sju procent – vilket i stort sett följer minskningen av beståndet. Minskningen sker främst genom reguljära pensionsavgångar och erbjudanden om särskild avtalspension, men också genom att lägga ut verksamheter på entreprenad. Ett exempel är den egna enheten för hisskötsel och jour som istället handlades upp under hösten.

Ännu ovisst om EU, allmännyttan och hyrorna

I april presenterade Michaël Koch resultatet av utredningen "EU, allmännyttan och hyrorna", som främst sett över den svenska allmännyttan ur ett EU-rättsligt perspektiv.

Utredningens tankar om att allmännyttans hyresnormerande roll bör avskaffas och att efterfrågan i större grad ska styra hyressättningen ledde till fortsatt debatt om hyresrätterns villkor. Detsamma gällde de två föreslagna modellerna för hur de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas: strikt affärsmässigt eller helt enligt självkostnadsprincipen.

Härnäst väntar vi på regeringens proposition – eller annat förslag – i frågan. Samtidigt pågår ett lokalt arbete för att tydligare systematisera hyressättningen i Stockholm inom den partssammansatta Hyreskommittén där Stockholmshem ingår som ett av stadens tre allmännyttiga bolag. Övriga parter är Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Ännu är det för tidigt att spekulera i vilka förslag arbetet inom ramen för Hyreskommittén slutligen kan leda till, men det finns en tydlig samsyn mellan deltagande parter om det nödvändiga i att utforma en hyressättning som bättre överensstämmer med hyresgästernas värderingar av sitt boende.

Stora reavinster och tvåårsavtal om hyrorna

Marknaden för hyresrätter i Stockholm är stark och visade inga tecken på avmattning under året. Kötiderna ökade för det äldre beståndet där omsättningen sjönk – ett skäl kan vara att många hyresgäster avvaktar pågående ombyggnadsprocesser. Intresset var också fortsatt stort för våra nybyggda lägenheter, som 2008 nådde det högsta antalet sedan början på nittio-talet: över 500.

Bolagets resultat präglades naturligtvis av årets fastighetsförsäljningar och realisationsvinsterna uppgick till drygt 2,6 miljarder kronor. Resultatet exklusive reavinster följde prognoser och budget väl.

Utfallet av årets hyresförhandlingar blev en tvåårsöverenskommelse, som undertecknades i december och som ger en genomsnittlig hyreshöjning 2009 på 2,64 procent och 2,16 för 2010. För 2009 finns en differentiering mellan olika delar av beståndet som ligger mellan 2,11 och 3,0 procent. En fördelning ska även ske av höjningen för 2010.

Utblick 2009

Den globala lågkonjunktursens utveckling kommer naturligtvis att ha en stor inverkan på hur vi kommer att kunna summera året 2009.

Om vi får en bestående och djupare lågkonjunktur med kraftigt ökad arbetslöshet i kombination med drastiskt minskad inflyttning kan risken naturligtvis öka för vakanser, främst i nyproducerade fastigheter i ytterområdena med förhållandevis höga hyror.

Men hyresrätten har ofta en stark position i en osäker finansiell situation och en ökad arbetslöshet ute i landet kan leda till att nya grupper söker sig till Stockholm. Stockholmshems bestånd domineras dessutom av äldre lägenheter med rimliga hyror i efterfrågade lä-

gen. Det gör att vi idag inte ser några tecken på att vi skulle få problem att finna hyresgäster till våra lägenheter.

Den vikande marknaden för nyproducerade bostadsrätter öppnar istället möjligheter för Stockholmshem att köpa fler planerade bostadsrättsprojekt och öka volymen av vår egen nyproduktion av hyresrätter. En fortsatt inbromsning av bostadsrättsbyggandet ger också utrymme för fler anbudsgivare och ökad konkurrens om att bygga våra nyproduktioner.

Bostadsrättsombildningarna bedöms komma igång igen under våren. De sjunkande räntenivåerna ökar sannolikt intresset och även möjligheterna för våra hyresgäster att köpa de fastigheter de bor i. Samtidigt återstår det att se vilka bedömningar bankerna nu kommer att göra vid långivning till både boende och bostadsrättsföreningar.

Vår ägare Stockholms stad presenterade i december ett åtgärds paket kallat "Stimulans för Stockholm" för att möta lågkonjunktursens effekter. I paketet fick Stockholmshem två huvudsakliga uppdrag: att från 2009 öka nyproduktionsvolymen till 625 lägenheter per år mot nuvarande 375 samt att kraftigt utöka underhållsåtgärderna med 400 miljoner kronor per år. Satsningarna möjliggörs genom överskottet från försäljningar till bostadsrätter i kombination med att ägarna tillfälligt sänker avkastningskraven.

Stimulanspaketet bidrar till en fortsatt hög utvecklingstakt som ligger i linje med stadens vision för 2030 – *Ett Stockholm i världsklass*. En vision som vi på Stockholmshem ser oss som en självklar del i – både som hyresvärd med många nöjda hyresgäster och som kraftfull byggherre.

Året 2009 blir också det år då Stockholmshem får en ny verkställande direktör, den sjätte i ordningen sedan starten 1937. Det är stadens nuvarande stadsbyggnadsdirektör Ingela Lindh, som i april efterträder Pelle Björklund som rekryterades strax före årsskiftet till Svenska Bostäder.

Själv håller jag i stafettpinnen under tiden och välkomnar Ingela, som nästa gång får summera Stockholmshems verksamhet efter ytterligare ett år på landets mest dynamiska bostadsmarknad.



Mikael de Faire

Februari 2009

Det bästa alternativet för bostadshyresgäster i Stockholm

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.

Stockholmshems affärsidé

- 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.

Mål

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

Från och med 2009 ska nyproduktionstakten utökas till i genomsnitt 625 lägenheter per år, och underhållsinsatserna förstärkas med ytterligare 400 miljoner kronor årligen under en femårsperiod. Hyresgästerna har möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter och

i detta arbete ska Stockholmshem underlätta och främja i ytterstadsområdena bistå i utbildningsprocessen. Stockholmshem ska, tillsammans med de andra kommunägda bostadsföretagen i Stockholm, vara en aktiv fastighetsförvaltare, vilket innebär att initiera köp och försäljningar såväl som att upprusta och utveckla det egna beståndet.

Den långsiktiga satsningen på ökad trygghet, integration och delaktighet i sex utvalda områden ska fortsätta med särskilda förvaltare och andra resurser avsatta för dessa prioriterade områden.

Verksamheten ska bedrivas på ett miljövänligt sätt med god kvalitet och inriktas på nöjda kunder och varaktiga hyresgästrelationer. Stockholmshem ska värna om bra service, funktionella lägenheter, väl fungerande bostadsområden och prisvärda hyror. Satsningarna på energibesparingar och låg miljöpåverkan ska fortsätta.

Stockholmshem ska ha kunniga, motiverade och självständigt arbetande medarbetare, som trivs med sitt arbete.

Strategier

1. KONCENTRATION PÅ BOSTADSFÄSTIGHETER

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

2. FORTSATT NYPRODUKTION

Nyproduktionen av hyreslägenheter ska utökas och möjliggöras med befintlig projektportfölj, markanvisningar från staden samt förvärv av exploateringsobjekt.

Rimliga hyror ska eftersträvas. I syfte att minska produktionskostnaderna ska nya entreprenad- och upphandlingsformer, ökat industriellt byggande med olika grader av prefabricering, standardisering och typhus provs samt yteffektivitet i planlösningar skapas.

3. UTVECKLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Förvärv, byten och avyttring av fastigheter ska ske på affärsmässiga grunder i syfte att åstadkomma blandade upplåtelseformer i stadsdelarna samt rationella fastighetsområden.

Fastighetsbeståndet ska förädlas och förändras utifrån en långsiktig förvaltning och kundnytta med syfte att skapa tillväxt i värde och avkastning.

Upprustning av det äldre beståndet ska genomföras enligt en långsiktig plan, stambyten och badrumsombyggnader i 50-talsbeståndet ska prioriteras.

Hyresgästerna ska ges möjlighet att köpa sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus. Att bistå hyresgästerna i ytterstaden i denna process har särskild prioritet.

Företagets hyresgäster ska kunna känna sig trygga och delaktiga i bostadsområdena, känna trivsel och tillhörighet.

4. HÖG KUNDORIENTERING

Långsiktiga och förtroendefulla hyresgästrelationer ska eftersträvas. Hög ambition, stort engagemang och lyhördhet ska präglade arbetet med att tillgodose hyresgästernas behov.

Önskemål om funktionellt, trivsamt och prisvärt boende med välskötta allmänna utrymmen ska stå i fokus. Bostadsområdena ska vara attraktiva och trygga.

Kontakter och handling ska präglas av respekt och uppriktighet, och utfästelser ska hållas. Information om hyresgästernas förhållanden ska behandlas med strikt sekretess och ingen form av diskriminering eller kränkande särbehandling ska accepteras.

Generationsväxling av hyresgäster med ändrade krav på service och standard ska uppmärksammas. Önskemål om mer personligt präglat boende förväntas öka och möjligheterna till individuella val ska underlättas.

Finansiella mål	Utfall 2007	Utfall 2008	Mål 2008	Mål 2009
Direktavkastning	7,2	7,4	7,3	3,8
Driftkostnader, kr/m ²	350	376	<370	<370
Avkastning totalt kapital ¹⁾ , %	3,9	3,8	3,9	0,8
Resultat efter finansnetto, mnkr	444	2 786	200	-112
Icke-finansiella mål				
Byggstartar, antal lgh	728	206	375	625
Energibesparing ²⁾ , %	-2	-2	-3	-3
Sjukfrånvaro, %	3,8	4,2	<5	<4
Customer Scorecard ³⁾				
Nöjda kunder, service, %	80,3	-	-	81,0
Nöjda kunder, produkt, %	76,4	-	-	76,2
Välrenommerat företag, profil %	91,6	-	-	91,8
Prisvärt boende, prisvärdhet %	79,4	-	-	80,0

¹⁾ Exklusive jämförelsestörande poster

²⁾ Jämfört med normalår

³⁾ Nästa kundundersökning planerad till 2009

Hyresgästernas uppfattning om Stockholms-hem som hyresvärd ska regelbundet följas upp genom kundenkäter och resultatet ska återkopplas till de boende.

5. KOSTNADSEFFEKTIV OCH LÖNSAM VERKSAMHET MED RIMLIGA HYROR

Kassaflödet ska successivt förbättras genom ökat driftnetto. Driftnettot ska förbättras genom att hyresbortfallet minimeras och kostnader för administration och drift har lägre ökningstakt än hyrorna. Inriktningen är att äga och förvalta sammanhängande och rationella förvaltningsområden, som ger stordriftsfördelar och kostnadseffektiv förvaltning.

Bolaget ska verka för långsiktiga lösningar över mandatperioderna samt eftersträva en jämn investeringstakt i syfte att nå god lönsamhet och kostnadseffektivitet i byggande och förvaltning över tiden.

Ett långsiktigt arbete avseende energibesparing för uppvärmning och produktion av varmvatten har påbörjats. Energibesparing påverkar både ekonomin och miljön på ett positivt sätt.

6. EFFEKTIV ORGANISATION

Organisationen ska ge förutsättningar för hög kundnytta, stort engagemang hos medarbetarna samt effektivt nyttjande av resurser.

Organisationen ska vara tydlig med känd beslutsordning, klara ansvarsområden och befogenheter.

Egen personal ska prioriteras för nyckelfunktioner kopplat till företagets långsiktiga roll som fastighetsägare samt för det nära hyresgästarbetet. I övrigt kan entreprenörer och konsulter anlitas.

7. NÖJDA MEDARBETARE OCH HÖG KOMPETENS

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska kompetenta och motiverade medarbetare kunna rekryteras och behållas.

Medarbetarnas behov och förutsättningar ska tas till vara genom lyhördhet och delaktighet samt med kompetensutveckling och årliga utvecklingssamtal.

Medarbetares uppfattning om arbetsförhållandena ska regelbundet mätas och analyseras som underlag för fortlöpande förbättringsåtgärder. Chefer ska aktivt skapa möjligheter för medarbetarnas och företagets utveckling.

8. GOD MILJÖ OCH KVALITET

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



Nancy Nordin och Rachid Boubakri bor i det under året upprustade kvarteret Ullungen i Årsta.

målinriktat sätt i enlighet med miljöledningssystemets rutiner och med inriktning på ständig förbättring. Miljöcertifikatet enligt ISO 14001 ska bibehållas.

9 FORTSATT IT-UTVECKLING

Utvecklingen på IT-området ska fortsätta för att öka tillgänglighet och service för hyresgästen, effektivisera interna processer samt förbättra den externa och interna informationen. IT-säkerheten ska prioriteras och följas upp årligen. Beslut finns om införande av ett nytt centralt verksamhetssystem.

Utbyggnaden av bredband fortsätter. Hyresgästerna kommer därigenom ges möjlighet att fritt välja mellan ett antal aktörer som finns på bredbandsmarknaden.

10. ÖPPEN KOMMUNIKATION OCH STARKT VARUMÄRKE

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

11 ÖKADE INSATSER I UTSATTA OMRÅDEN

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

Stärkt efterfrågan på hyresrätter i finanskrisens spår

Efterfrågan på framförallt nyproducerade bostadsrätter sjönk under året och kötiderna för att få en hyreslägenhet via Bostadsförmedlingen blev under samma period längre. Det totala utbudet av hyresbostäder minskade för andra året i rad. Antalet nyproducerade hyreslägenheter låg kvar på samma nivå som året innan men rörligheten i det äldre beståndet gick ned, sannolikt i avvaktan på beslut om ombildningar till bostadsrätt.

Utvecklingen i Sverige

Tillväxten i Sverige under första kvartalet 2008 var en upphämtning från avmattningen under den sista tremånadersperioden 2007. Andra kvartalet föll tillväxten successivt tillbaka och tredje kvartalet var BNP oförändrad. För helåret 2008 räknar Konjunkturinstitutet med att BNP ökade med 0,8 (2,5) procent. Årets utfall orsakades framförallt av den upptrappade finanskrisen med en minskning av hushållens konsumtion som följd. Antalet varsel steg dramatiskt under hösten 2008 och sysselsättningen minskade med 0,7 procent mot fjolårets ökning på 2,4 procent. Slutet av året kännetecknades av en allmän osäkerhet om den fortsatta ekonomiska utvecklingen och fortsatt osäkerhet på finansmarknaderna.

Bostadsmarknaden i Sverige

Antalet lediga lägenheter i Sverige var enligt SCB drygt 26 000 i slutet av 2008, det lägsta sedan 1992. För sjätte året i rad ökade antalet kommuner i Sverige som rapporterade brist på bostäder enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008. Bristen gäller främst små och medelstora hyreslägenheter. Närmare hälften av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder som ungdomar efterfrågar. Mest

utbredd är denna brist i storstadsregionerna och på högskoleorterna. Av de kommuner som rapporterar balans på bostadsmarknaden, har hälften brist på bostäder på centralorten eller i innerstaden. Efter flera år av stigande bostadspriser vände utvecklingen ner under början av sommaren. Den initiala nedgången kan härledas till Riksbankens höjningar av styrräntan, som uppgick till 4,75 procent så sent som i september.

Under hösten kännetecknades bostadsrättsmarknaden av ett stort utbud och en avvaktande marknad, vilket bidrog till att priserna sjönk. När den finansiella krisen tilltog, sänkte Riksbanken räntan relativt kraftigt men efterfrågan var fortsatt svag året ut.

Bostadsmarknaden i Stockholm

I Stockholms län uppger 22 av 26 kommuner att det råder bostadsbrist, främst på lägenheter för äldre och ungdomar. Stockholms stads befolkning fortsatte att öka med en positiv inflyttning av 14 957 (12 300) personer till 810 120 (795 163) invånare. Priserna på bostadsrätter ökade stadigt under första halvåret 2008. Under början av sommaren avstannade utvecklingen. Relativt hög ränta i kombination med ett stort utbud av bostadsrätter på marknaden samt finanskrisens

utveckling under början av hösten ledde till färre affärer och prisfall under fjärde kvartalet.

Intresset från de boende i hyresrätt att bilda bostadsrättsföreningar och köpa sin fastighet är stort i hela länet, men köpintresse finns även hos fastighetsbolag och fastighetsinvestorer. I allmännyttans bestånd i Stockholms stad, där de boende erbjuds möjligheten att ombilda till bostadsrätt, har de tre stora bolagen totalt fått ansökningar från över 800 intresserade bostadsrättsföreningar med tillsammans drygt 40 000 lägenheter.

Efter att ha stigit under en rad år, sjönk genomsnittspriset för en bostadsrätt i Storstockholm med omkring 10 procent under 2008. I Stockholms stad minskade priserna med 14 procent och i slutet av året låg kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Stockholms kommun på drygt 40 000 kr i snitt. Höstens finansiella oro påverkade köparna och det var under årets sista kvartal som priserna sjönk mest, i Stockholms stad med 9 procent.

Transaktioner

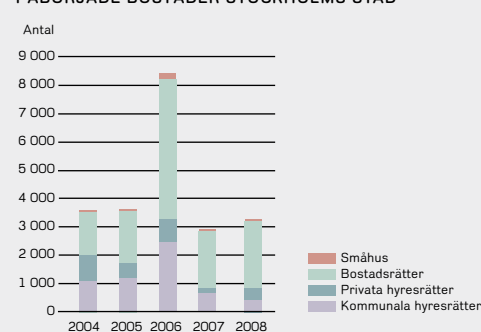
Att investera i bostadsportföljer har blivit attraktivt under senare år, bland annat beroende på säkra kassaflöden, hög efterfrågan, låg eller obefintlig vakans, bra standard samt goda finansieringsvillkor. Den stora efterfrågan på bostäder har bidragit till att priserna på bostadshyresfastigheter har ökat kraftigt de senaste åren, i synnerhet i innerstaden. Direktavkastningskraven har pressats ned till mycket låga nivåer – 1,5 procent i innerstaden och 3-5 procent i ytterområdena. Antalet transaktioner av bostadshyresfastigheter har de senaste åren varit liten i Stockholm. Det beror främst på att efterfrågan från hyresgäster att ombilda till bostadsrätt är fortsatt stor och betingar ett högre pris än en försäljning till annan hyresvärd. Många mindre hyresvärdar väljer därför att sälja till sina hyresgäster. Den totala transaktionsvolymen för bostadshyresfastigheter

KONKURRENTJÄMFÖRELSE – STÖRSTA HYRESVÄRDARNA I STOCKHOLMS STAD 2008

	Area (1000-tal kvm)	Antal hyreslgh	Andel av tot. antal hyreslgh, %	Andel av tot. antal bost %, %	Färdigställd nyprod. 2008	Pågående nyprod. 2008
Svenska bostäder	2 640	38 564	19%	8,9%	370	1 032
Stockholmshem	1 748	28 448	14%	6,5%	201	450
Familjebostäder	1 267	20 374	10%	4,7%	316	476
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	469	6 764	3%	1,6%	-	28
Einar Mattsson Byggnads AB	313	4 600	2%	1,1%	-	64
Wallenstam	301	4 379	2%	1,0%	-	48
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	229	3 129	2%	0,7%	-	-
Wallfast AB	186	2 860	1%	0,7%	-	-
Stena Fastigheter	161	2 166	1%	0,5%	42	155
HSB Stockholm	148	2 906	1%	0,7%	-	-
Summa de största hyresvärdarna	7 462	114 190	55%	26,3%	929	2 253

Källa: Byggstatistik, USK

PÅBÖRJADE BOSTÄDER STOCKHOLMS STAD





I nyproduktionen på Vävar Johans gata i Hammarby Sjöstad flyttade flera glada hyresgäster in under året.

FOTO: JANIS LUKAS

sjönk under 2008. Trots detta utmärktes året av en rad större försäljningar i stockholmsområdet.

Genom ägardirektiv har de allmännyttiga bostadsbolagen fått i uppdrag att vara aktiva förvaltare av hus och bostadsområden. Det innebär försäljningar av hus i delar av staden där de allmännyttiga bolagen är dominanta på marknaden och förvärv av fastigheter i stadsdelar där andelen lägenheter är låg. Mot den bakgrunden genomfördes under våren en försäljning av totalt 5 200 lägenheter i ytterstaden av Stockholms hem och stadens två övriga bostadsföretag Familjebostäder och Svenska Bo-

städer på uppdrag av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Affären är en av de största transaktionerna av bostadshyresfastigheter i Stockholm på många år.

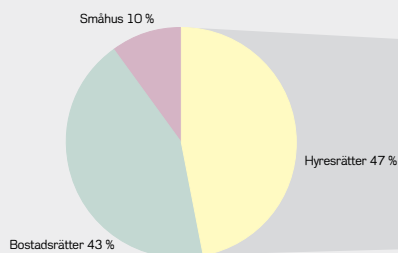
Nyproduktion i Stockholm

Bostadsbyggandet, som varit mycket högt de senaste åren, påverkades också under hösten. Orsaken var den svaga finansmarknaden som påverkade både potentiella bostadsrättsköpare och byggbolag. Detta har dock inneburit att intresset att bygga hyresrätter har ökat. Under sista kvartalet 2008 markanvisades en högre del hyresrätter än bostadsrätter och totalt upp-

gick antalet markanvisningar under 2008 till knappt 3 000 (3 000) lägenheter, varav drygt 1 000 (1 000) hyresrätter och 70 procent av dem kommunala. Under samma period påbörjades drygt 3 300 lägenheter.

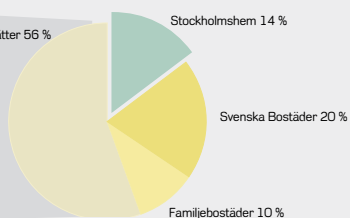
För att stimulera fortsatt hög takt avseende nyproduktion av hyresrätter har den politiska majoriteten fattat beslut om en tillfällig nedsättning av tomträttsavgälderna samt insatser för att korta plantiderna. I de politiska inriktningsmålen ska staden planera för och bygga 15 000 bostäder under innevarande mandatperiod, varav 1 000 ska byggas i Stockholms innerstad och 6 000 ska vara hyreslägenheter.

BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD 2008

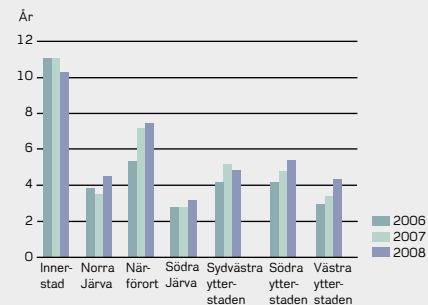


Källa: USK

HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS STAD 2008



MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2006-2008
– lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



Källa: Bostadsförmedlingen

Under 2008 ökade antalet lägenheter och småhus i Stockholms stad med 5 775 (3 569), till totalt 434 459 (428 684) vid årsskiftet 2008/2009. Trots en hög byggtakt i Stockholm utgör nyproduktionen endast cirka en procent av det befintliga beståndet. Även om hyresrätter står för en stor del av nyproduktionen minskar det totala antalet hyreslägenheter på grund av ombildning till bostadsrätter. Under 2008 ombildades 6 643 (2 948) hyresrätter, varav 76 procent kommunala.

Hyresmarknaden i Stockholm

Efterfrågan på hyresrätter steg under året, vilket visade sig i ökade snittkötider för ett förstahandskontrakt via Stockholms stads Bostadsförmedling AB. Bostadsförmedlingen förmedlar större delen av det befintliga beståndet såväl som nyproduktionen av hyresrätter inom Stockholms stad, privata som kommunala. Förmedlingen av befintliga lägenheter minskade under 2008 medan nyproduktionen låg kvar på samma nivå som 2007. Det finns inga vakanser på bostadshyresmarknaden i Stockholms stad. Störst är efterfrågan på det äldre befintliga beståndet i hela staden. Inte heller nyproduktionen uppvisar vakanser, men efterfrågan är lägre i ytterstad än i innerstad. Totalt förmedlades 7 644 (8 458) hyreslägenheter under året, 814 färre än året innan, sannolikt på grund av ett stort antal pågående ombildningsprocesser till bostadsrätter. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen ökade till 5,7 (5,3) år. Knappt 20 lägenheter förmedlades till en kötid på under 1 år under 2008 mot drygt 80 lägenheter under 2007. Under året ökade antalet personer i Bostadsförmedlingens kö med 14 procent och uppgick vid årsskiftet till 256 712 (224 373) personer. Orsakerna är ökad inflyttning och efterfrågan. Av alla anmälda är dock bara 20 procent aktiva bostadssökande. I den undersökning som Bostadsförmedlingen gjorde av

bostadskön under året framgick det att av de aktiva, som anmält sig på minst 5 lägenheter under året, var det drygt 40 procent som behövde en bostad omgående och närmare 40 procent uppgav att de behöver en bostad inom 1-4 år. Det överensstämmer med att 60 procent av de aktiva i kön redan har ett förstahandskontrakt, egen bostadsrätt eller villa/radhus. Av de resterande 40 procent bor en stor del i andra hand eller hos förälder. Cirka 30 procent av de aktiva i kön bor utanför Stockholms stad och 60 procent är mellan 18 och 34 år. Drygt 75 procent anser att det inte spelar någon roll om lägenheten de söker är nyproducerad eller inte. En viktigare faktor är hyresnivån, som överlag är högre i nyproduktionen. Årets mätning visade att cirka 16 000 köande kunde tänka sig att betala 6 000 kr per månad för en tvårummare i ytterstaden, men att antalet sjönk till drygt 5 000 om hyran istället var 7 500 kronor per månad. Stockholmsshems hyresnivå för en nybyggd tvårummare på 60-70 kvadratmeter i ytterstaden låg 2008 på 6 700-7 100 kronor per månad.

Stockholmsshems marknadsandel

Stockholmshem äger och förvaltar 29 237 lägenheter och är därmed det näst största bostadsföretaget i landet och i Stockholms stad. I företags lägenheter bor cirka 55 000 personer eller närmare sju procent av alla stockholmare. Stockholmshem färdigställde 543 (328) nya lägenheter under 2008. Beståndet motsvarar 6,6 (7,3) procent av Stockholms stads bostäder, 13,8 (14,8) procent av samtliga hyresrätter och drygt 30 procent av de kommunala hyresrätterna. De två andra kommunägda bostadsföretagen är Svenska Bostäder med knappt 38 700 lägenheter och Familjebostäder med närmare 20 400 lägenheter. De tre företagens sammanlagda andel av stadens hyresrätter var vid årets utgång, 44 (46) procent.

De största privata hyresvärdarna är Walenstam och Einar Mattsson Byggnads AB med drygt 2 (2) procent av hyresrätterna i Stockholms stad. Stockholmshem har i jämförelse med de övriga större bostadsföretagen ett relativt stort äldre bestånd i inre ytterstaden. Lägenheterna per marknadsområde fördelar sig på Västerort 17 (18) procent, Innerstaden 22 (23) procent, Sydväst med 30 (31) procent samt Sydöst med 31 (28) procent.

Hyresutveckling

Hyrorna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen och baseras på självkostnader för bostadsföretaget och bruksvärdet för den enskilda lägenheten. Sedan år 2000 har hyrorna i Stockholm årligen höjts med i genomsnitt cirka 2-3 procent med undantag för 2005 då Hyresgästföreningen krävde en sänkning, vilket resulterade i oförändrad hyra för Stockholmsshems hyresgäster. Under 2008 ledde Stockholmsshems hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen till en tvåårig överenskomst med en höjning med i genomsnitt 2,64 procent från den 1 januari 2009 och en höjning på 2,16 i snitt för 2010. Skälen för höjningarna är kostnadsökningar på flera områden – främst entreprenader, värme och energi. Om förutsättningarna för tvåårsavtalet väsentligt förändras har vardera parten möjlighet att begära ny förhandling beträffande hyreshöjningen för 2010.

De hyreshöjningar som genomförts från 2004 och framåt har differentierats inom bostadsbeståndet enligt den partssammansatta Hyreskommitténs matris. Större hänsyn har tagits till läge och bostadsområdets karaktär än vad som var fallet tidigare. Differentieringen har inneburit att lägre höjningar genomförts i områden som legat högt i jämförelse med matrisen och tvärtom. Nivån för 2009 innebär ett spann på mellan 2,11 och 3,00 procent.

STOCKHOLMSHEMS BOSTÄDER 2008

Antal lägenheter	29 237
Andel av totalt bostäder i Stockholm, %	6,6
Andel av totalt hyresrätter i Stockholm, %	13,8
Lägenhetsarea, kvm	1 809 719
Medelstorlek, kvm	62
Medelhyra, kr/kvm, jan 2009	944

UTVECKLING I STOCKHOLMS STAD 2008

Befolkningsökning, antal personer	14 957
Flyttnetto, antal personer	9 333
Sysselsättningsökning, %	3,2
Nyproduktion, antal bostäder	5 235
Prisutveckling, bostadsrätter, %	-14

STOCKHOLMSHEMS NORMHYROR PER JAN 2009 REDOVISADE ENLIGT HYRESKOMMITTÉNS MATRIS

Hustyp	Ålder	Antal lägenheter			Normhyror per kvm och år			
		Antal lgh	Innerstad	Inre ytterstad	Yttre ytterstad	Innerstad	Inre ytterstad	Yttre ytterstad
Sekelskifte	-1920	278	36	242	0	971	870	0
Klassicism	1920-1930	47	47	0	0	856	0	0
Funktionalism	1930-1940	4051	889	2994	168	1060	932	696
Folkhemmet	1940-1950	8516	593	1136	6787	844	830	799
Grannskapet	1950-1960	4515	500	503	3512	864	829	815
Storskalighet	1960-1970	5200	722	1021	3457	932	869	819
Kvarterstaden	1970-1990	3244	968	734	1542	1084	957	960
Nymodernismen	1990-2000	84	0	24	60	0	1198	1175
Nyproduktion	2000-	1482	549	226	707	1664	1425	1219

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och inklusive permanenta hyrestillägg. Exklusive kategoribostäder

Hyressättning

Utredningen "EU, allmännyttan och hyrorna", som tillsattes av regeringen i maj 2007 med uppdrag att se över den svenska allmännyttan ur främst ett EU-rättsligt perspektiv, presenterades av utredaren Michaël Koch i april. Utredningen innehöll förslag på att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningen i högre grad ska styras av efterfrågan, dock inom det nuvarande bruksvärdessystemets ramar. Två alternativa förslag till hur allmännyttiga bostadsföretag kan drivas presenterades också; strikt affärsmässigt eller efter självkonstadsprincipen. Regeringens slutgiltiga proposition utifrån utredarens betänkande och det som framkommit under remissbehandlingen är planerad till 2009.

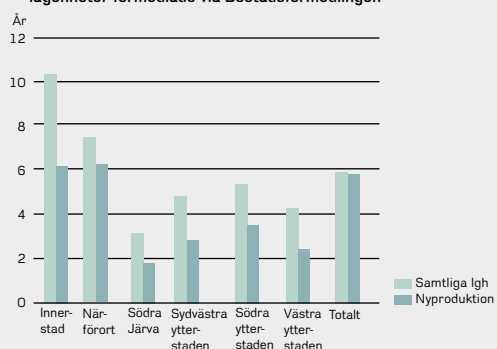
Utblick 2009

Stockholms befolkning förväntas öka i takt med tillväxten i regionen. Med ett osäkrare tillväxtläge är det även svårare att förutse efterfrågan på bostäder. Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter har bromsats in kraftigt under 2008 men kan få fart igen med de mycket låga räntenivåer som noteras under första kvartalet 2009. Avvakten på ombildningar till bostadsrätter i de tre allmännyttiga bostadsbolagen förväntas hålla omflyttningen nere i det befintliga hyresrättbeståndet medan en fortsatt hög nyproduktion av hyresrätter bidrar till en viss rörlighet. Sammantaget förväntas omflyttningen ligga kvar på motsvarande nivå som under 2008. Under 2009 kommer totalt cirka 2 000 (2 000) nyproducerade hyreslägenheter ut på marknaden för förmedling via Bostadsförmedlingen. Den största delen, närmare 60 procent, finns i innerstaden och en dryg tredjedel i ytterstaden. Resterande sex procent återfinns i närförort. Byggstart beräknas ske för ytterligare ca 1 500 (800) hyresrätter under 2009.

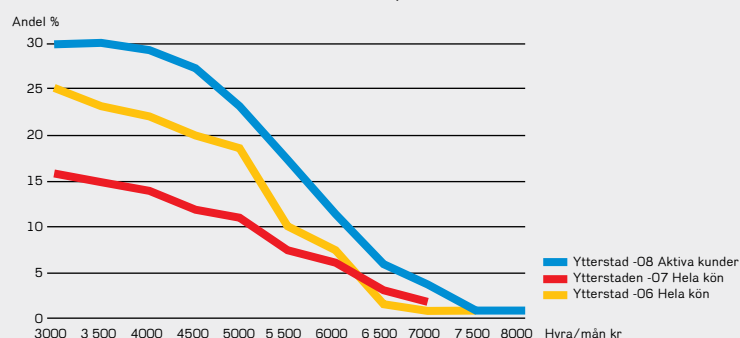


FOTO: JANIS LUKAS

MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2008
– lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



BETALNINGSVILJA FÖR 2 ROK I YTTERSTADEN, ANDELAR



Satsningar på ungdomsbostäder och trygghet i utvalda områden

Ökad nyproduktion i ytterstaden resulterade i ett tillskott av fler yngre hyresgäster och bidrog till en något ökad omflyttning. I det befintliga beståndet minskade omflyttningen, en bidragande orsak till detta var sannolikt det ökade antalet hyresgäster som avvaktar behandling av bostadsrättsombildningar. I Stockholms hems lägenheter bor drygt 55 000 personer i alla åldrar och typer av hushåll.

Mål och strategier

Målet är att skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Uthyrning, förvaltning och service ska präglas av hög kundorientering med fokus på ett tydligt och konsekvent agerande i mötet med hyresgästerna.

Hyresgäster i befintligt bestånd

Bland Stockholms hems hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade. Den dominerande hushållstypen består av 1-2 personer i åldern 31-55 år, vilket beror på att företagets lägenhetsbestånd till närmare 60 procent består av små lägenheter på två rum och kök eller mindre. Småhushållen – familjer utan barn, ungdomar, ensamstående med och utan barn samt pensionärer – är därför viktiga målgrupper för det befintliga beståndet. Långa boendetider och låg procentuell omflyttning samt en nyproduktionsnivå som motsvarar endast 1-2 procent av det befintliga bostadsbeståndet bidrar till att åldern hos Stockholms hems kontraktsinnehavare blivit högre. Störst andel hyresgäster, som är äldre än 65 år, finns i marknadsområde Innerstaden. Detta har sin förklaring i att kötiderna för att få en lägenhet i Innerstaden har varit längre än i andra områden under många år.

Omflyttning

Omflyttningen år 2008 låg strax över nivån för år 2007, 11,3 (10,6) procent. En bidragande orsak till detta var en ökad nyproduktion och något fler egna byten. Omflyttningen i det befintliga beståndet minskade överlag, sannolikt beroende på det ökade antalet hyresgäster som avvaktar en eventuell ombildning till bostadsrätt i sin fastighet. Vid årsskiftet 2008/2009 fanns intresseanmälningar för drygt 13 000 av Stockholms hems lägenheter.

Antalet nytecknade kontrakt låg på samma nivå som året innan, 3 326 (3 348). Nya kontrakt i nyproduktion steg med drygt 65 procent till 543 (328). Hyresgästernas egna byten steg med knappt 15 procent till 568 (496). Av årets samtliga nya kontrakt förmedlades 1 658, knappt hälften, av Stockholms stads Bostadsförmedling. Totalt 762 (974) kontrakt tecknades av hyresgäster via den interna byteskönen. Övriga kontrakt avsåg omflyttning vid renovering, förturer för pensionärer med mera.

Nya hyresgäster i nyproduktion

För att utvärdera samtliga nyproduktionsprojekt genomförs enkäter riktade till inflyttade hyresgäster i nyproduktion. Resultatet från årets undersökning bekräftade överlag slutsatserna från tidigare års enkätsvar. Något fler än

föregående år, 75 procent, svarade att de hittat den nya lägenheten via Bostadsförmedlingen.

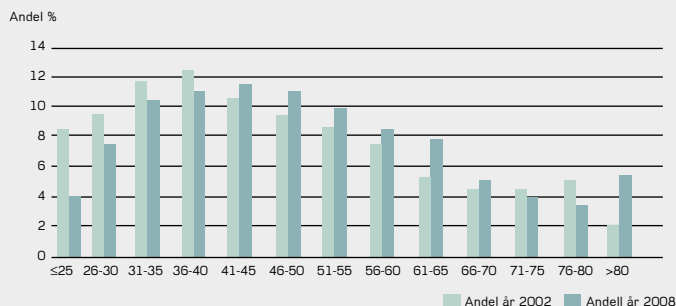
Hushållens storlek följer naturligt lägenhetsstorleken. Hyresgästernas ålder och tidigare boende följer samma mönster. Det krävs längre kötid för innerstadsprojekt, vilket innebär att hyresgästerna där är äldre än i ytterstaden och i mycket hög utsträckning har haft eget förstahandskontrakt eller annat eget boende tidigare. I ytterstaden är genomsnittsåldern lägre och betydligt fler kommer från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem. Under 2008 skedde större delen, drygt 80 procent, av inflyttningarna i ytterstadsprojekt. Det innebär att en betydligt högre andel unga återfinns bland årets nya hyresgäster i nyproduktion.

Förmedling och godkännande

Det finns tre huvudsakliga vägar att få en lägenhet hos Stockholms hem. Via Stockholms stads Bostadsförmedling, Stockholms hems interna byteskö och eget byte. Till Bostadsförmedlingen kan alla som fyllt 18 år anmäla sig och årsavgiften var 275 kr under 2008. De bostadssökande söker själva bland lediga lägenheter på Bostadsförmedlingens webbplats och anmäler intresse. Efter avslutad utannonsering bjuds de med längst kötid in till visning. Den sökande med allra längst kötid lämnas som förslag till Stockholms hem för godkännande och kontraktsskrivning.

Stockholms hem erbjuder också sina befintliga hyresgäster att byta in sin nuvarande lägenhet mot lediga lägenheter i den interna byteskönen. Hyresgästens kötid är densamma som kontraktstiden på nuvarande lägenhet. Lägenheten som hyresgästen byter in lämnas till Bostadsförmedlingen. Utöver Bostadsförmedlingen och den interna byteskönen finns det möjlighet för boende med förstahandskontrakt att byta lägenhet via eget byte. Hyresgästen föreslår då själv ett byte med en annan hyreslägenhet. Därefter är det upp till respektive hyresvärd att godkänna bytet. Utöver dessa tre sätt förmed-

STOCKHOLMSHEMS BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER (KONTRAKTSINNEHAVARE) 2002 OCH 2008



BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER I NYPRODUKTION (KONTRAKTSINNEHAVARE) 2007-2008

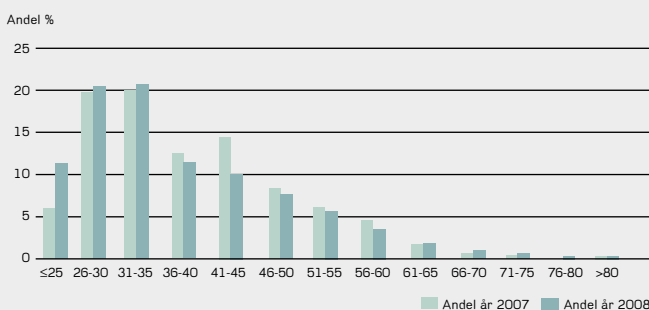




FOTO: BENGT ALM

Jimmie Hellström i Blackeberg blev en av de första att skriva kontrakt på en öronmärkt ungdomslägenhet.

hyran och uppfylla hyresavtalet. Förutsättningen är att de bostadssökandes sammanlagda bruttointkomst före skatt ska vara minst tre gånger årshyran. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, studiebidrag, ekonomiskt bistånd, bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Om hyresgästen har betalningsanmärkningar görs en individuell bedömning. Boendereferenser tas från eventuellt tidigare boende.

Ungdomslägenheter

För att underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden inledde Stockholmshem en satsning på ungdomslägenheter, med start den 1 januari 2008. Satsningen innebär att alla små lägenheter på upp till 30 kvm öronmärks för bostadssökande mellan 18 och 25 år. Genom att öronmärka dem för unga minskar risken att lägenheterna används som övernattningslägenheter, samtidigt som unga får en möjlighet till ett boende som de kan efterfråga – mindre lägenheter med lägre hyra. Lägenheterna fördelas efter ålder, enligt ett rullande schema på tre områden; ytterstaden, närförort och innerstaden och i turordning till respektive åldersgrupp. Under året har totalt 136 ungdomslägenheter förmedlats, vilket motsvarar närmare hälften av det totala antalet ungdomslägenheter som förmedlades via Bostadsförmedlingen under året. Av dessa låg drygt hälften i ytterstaden, främst i söderort, en knapp femtedel var lägenheter i närförort och en fjärdedel i innerstaden.

Kundnöjdhet

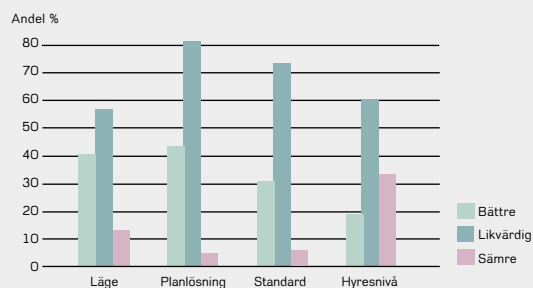
Stockholmshem använder Aktiv Bo:s mätning Customer Score Card för att mäta kundnöjdhet och undersökningen genomförs på nytt under våren 2009. I genomsnitt en tredjedel av hushållen får enkäten och efter tre mätningar har samtliga hyresgäster fått besvara frågorna som ställs inom fem huvudområden: service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet.

las också ett mindre antal socialmedicinska förturer samt tränings- och försökslägenheter för personer med rehabiliteringsbehov.

Godkännande av hyresgäster och kontraktskrivning görs av Stockholmshems enhet för

bostadsuthyrning. Styrprinciperna för bostadsuthyrningen är att den ska vara rättvis, tydlig och konsekvent. Bostadsuthyrningen tillämpar generella godkännanderegler för att säkerställa att nya hyresgäster ska ha möjlighet att betala

STOCKHOLMSHEMS NYA HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION
UPPFATTNING OM DEN EGNA LÄGENHETEN JÄMFÖRT MED ANDRA NYBYGGDA LÄGENHETER



OMFLYTTNING 1999-2008





Hyresgästtidningen Stockholmshemmet gavs ut med specialnummer i de sex utvalda områden där extra trygghetsåtgärder görs.

Hyresgästerna har genom åren visat Stockholmshem stort förtroende och gett företaget höga betyg, inte minst när det gäller felanmälan och lägenhetsservice. Under 2008 genomfördes åtgärder för att möta hyresgästernas önskemål om förbättringar av trygghet och säkerhet. Portar och entréer rustades upp och i flera fall installerades elektroniska låssystem. Områden fick förbättrad belysning och tvättstugor byggdes om för att kännas tryggare och säkrare.

Undersökningar genomförs också bland hyresgäster, vars lägenheter genomgått badrumsupprustning. Resultatet från undersökningarna som genomfördes 2008, där hyresgäster som genomgick stambyten under 2007 tillfrågades, visar att upprustningarna överlag fungerar väl; 76 procent är ganska eller mycket nöjda med resultatet och nästan lika många tycker att själva stambytet fungerade ganska eller mycket väl.

Kundtidning, webbplats och bredband

Kundtidningen Stockholmshemmet är en viktig kanal för att nå Stockholmshems hyresgäster. Räckvidden för tidningen är 65 procent, vilket innebär att närmare två tredjedelar av hyresgästerna läser tidningen. Stockholmshemmet distribueras till samtliga hyresgäster med fyra nummer per år. Under året gjordes därutöver 6 stycken specialnummer i områdena Skarpnäck, Bagarmossen, Rågsved, Skärholmen, Hässelby och Rinkeby. I lokala reportage speglades arbetet med särskilda satsningar på trivsel och trygghet. Årets sista nummer gjordes i fyra editioner, där respektive distrikt återrapporterade till sina hyresgäster om årets verksamhet.

Stockholmshems webbplats har drygt 65 000 besök per månad – ett antal som stadigt ökat

de senaste åren. Sökning av lediga lägenheter i den interna kön står för den största trafiken. Efter ett par år av utveckling av webbplatsen med fler och förbättrade tjänster genomfördes 2008 en uppföljande undersökning. Den visade att 71 procent är nöjda eller mycket nöjda med webbplatsen överlag och 74 procent gav höga betyg till användarvänligheten och strukturen.

Fram till 2010 ska Stockholmshem bygga bredbandsnät med hög kapacitet till samtliga fastigheter. Nätet blir öppet, vilket innebär att hyresgästerna får möjlighet att välja mellan ett flertal konkurrerande leverantörer av bredband, tv och telefonitjänster.

Hyresgäst- och lägenhetsservice

Sedan ett år tillbaka är Stockholmshems förvaltningsorganisation decentraliserad till fyra distriktskontor i Västerort, Innerstaden, Sydöst och Sydväst. Ansvaret för skötsel, drift, underhåll och lägenhetsreparationer är nu samlat i en och samma avdelning. Det har gjort det lättare att skräddarsy arbetet efter behoven i de olika områdena.

Ett aktivare arbete inleddes under året i Skarpnäck, Bagarmossen, Rågsved, Skärholmen, Hässelby och Rinkeby – områden där hyresgästerna efterfrågat särskilda satsningar på trygghet och trivsel i kundenkäten. Underhåll och upprustningar genomfördes med gallring av buskar och träd som skymmer sikt, belysningen förbättrades och på flera platser rustades lekplatser, bänkar och bord samt entréer och portar. I ett område innebar arbetet att en lokal trivsel- och trygghetsgrupp startades med hyresgäster. I andra områden sponsrade Stockholmshem trygghets- och nattvandringar.

Felanmälan och reparationer av lägenheter och allmänna utrymmen utförs liksom tidigare av Stockholmshems totalt 161 servicetekniker, som nu ingår i förvaltningsavdelningen och utgår från de fyra distriktskontoren. Felanmälan kan göras via telefon dagtid och via webbplatsen dygnet runt. För akuta utryckningar som vattenläckor och hissfel under kvällar och helger finns en jour nåbar via telefon. Stockholmshem tar emot omkring 10 000 felanmälningar i månaden.

På kvälls- och nattetid alla dagar i veckan finns en störningsjour öppen, för anmälan av störningar från grannar och kringboende. Jourens personal rycker ut och ringer på hos den störande hyresgästen. Störningsjouren har tio anställda och drivs i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. I Stockholmshems nya organisation finns en bosocial handläggare för hyresgästerna på varje distrikt, som arbetar lokalt med störningsärenden dagtid.

Utblick 2009

Under 2009 sker inflyttning i cirka 270 nybyggda lägenheter hos Stockholmshem och ytterligare drygt 170 lägenheter beräknas bli färdiga för förmedling. En ny mätning av kundundersökningen Customer Score Card genomförs under våren 2009. Resultatet analyseras och omsätts i åtgärder, som meddelas hyresgästerna efter sommaren. Distriktskontoren fortsätter att satsa på lokala och behovsriktade insatser i särskilt utvalda och otrygga områden i samarbeten med andra lokala fastighetsägare, föreningar, stadsdelsförvaltning, polis och skola.



Ökad andel nyproduktion av hyresrätter

I marknadsområde Västerort har Stockholms hem en marknadsandel på knappt tio procent av hyresrätterna och drygt fem procent av samtliga bostäder. Kötiden för att få en lägenhet i området via Bostadsförmedlingen ökade under året till i snitt 4,5 år. 22 procent av Stockholms hems lägenheter i området finns i Hässelby.

Boende och bostäder i Västerort

Beståndsförsäljningen av allmännyttan på drygt 4 000 lägenheter och ombildning av cirka 500 lägenheter till bostadsrätter minskade allmännyttans andel av flerbostadshusen i Västerort under året med elva procent till 35 procent och av hyresrätterna med 12 procent till 50 procent. I hela området bor cirka 208 000 personer, ett snitt på 2,2 personer per bostad, vilket är högst i Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten i Västerort låg kvar på 2007 års snittnivå 2,8 procent i slutet av oktober 2008. Den högsta arbetslösheten fanns i slutet av året i Hässelby Gård och Hässelby Strand och den lägsta i Norra Ängby och Södra Ängby.

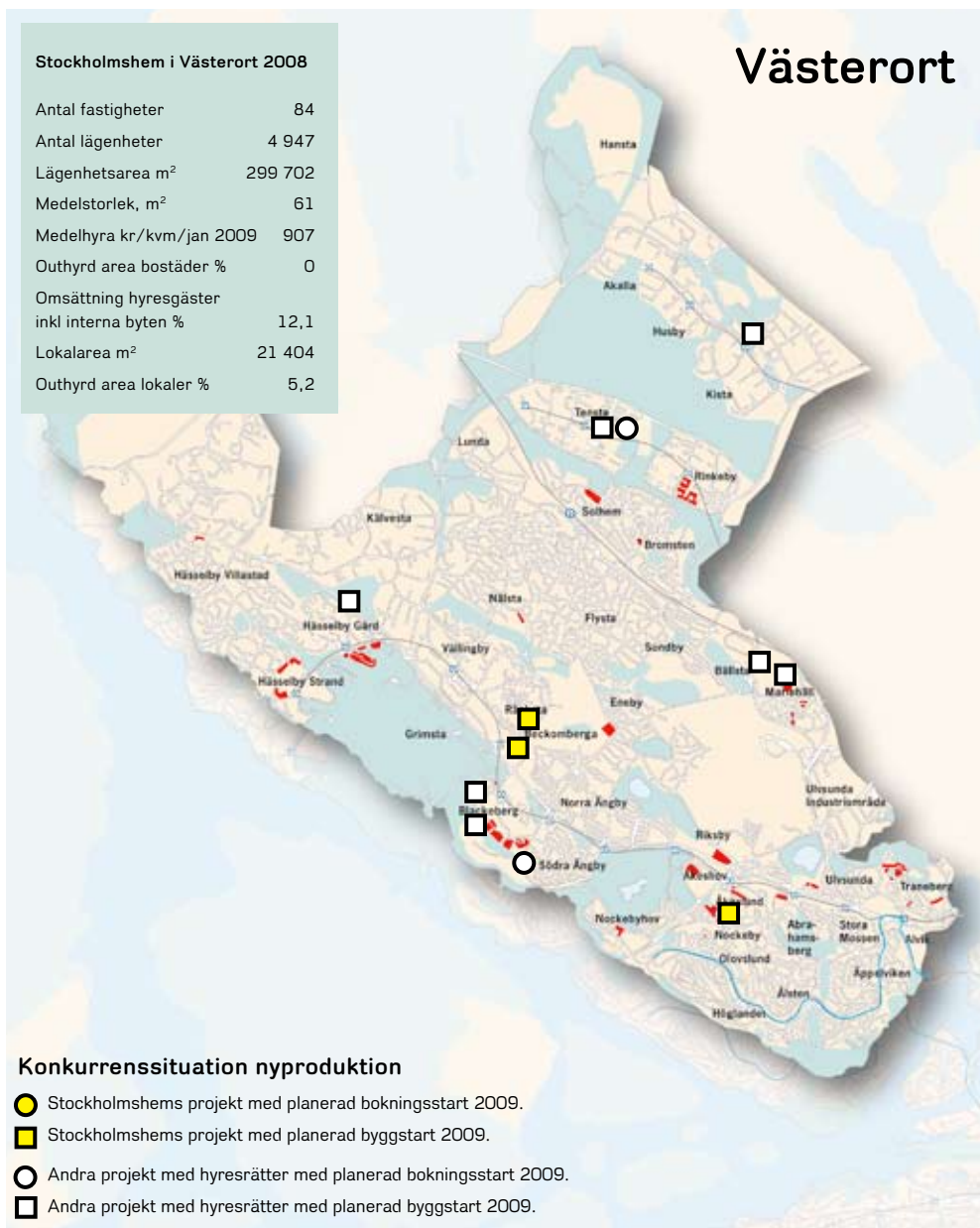
Nyproduktion i Västerort

Antalet färdigställda bostäder ökade avsevärt från föregående år till 1 212 (467) bostäder. Den större delen, nästan 61 procent, av de nybyggda bostäderna var bostadsrätter. Drygt 29 procent var hyresrätter och resterande 10 procent småhus. Även antalet påbörjade nybyggnader ökade betydligt från 287 till 590 under 2008. Av dessa var 47 (59) procent bostadsrätter och 39 (30) procent hyresrätter, samt 14 (11) procent småhus. Totalt pågick nyproduktion av 619 (1 252) bostäder vid årsskiftet 2008/2009.

Stockholms hem i Västerort 2008

Antal fastigheter	84
Antal lägenheter	4 947
Lägenhetsarea m ²	299 702
Medelstorlek, m ²	61
Medelhyra kr/kvm/jan 2009	907
Outhyr area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	12,1
Lokalaria m ²	21 404
Outhyr area lokaler %	5,2

Västerort



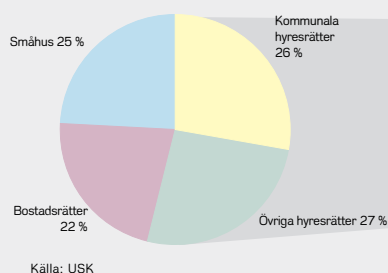
Konkurrenssituation nyproduktion

- Stockholmshems projekt med planerad bokningsstart 2009.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2009.
- Andra projekt med hyresrätter med planerad bokningsstart 2009.
- Andra projekt med hyresrätter med planerad byggstart 2009.

Stockholmshems områden är rödmarkerade.

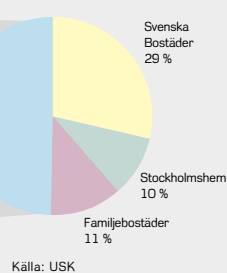
Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 72-77) och Stockholmskartan.

BOSTÄDER I VÄSTERORT



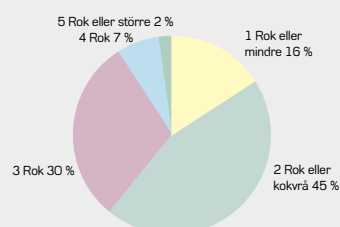
Källa: USK

HYRESRÄTTER I VÄSTERORT

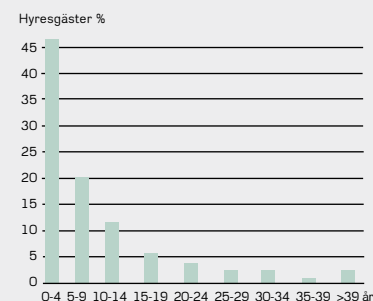


Källa: USK

LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - VÄSTERORT



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I VÄSTERORT



ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I VÄSTERORT 2008

	Påbörjade lgh 2008	Påbörjade lgh 2007
Kommunala hyresrätter	203	86
Svenska Bostäder	131	86
Familjebostäder	72	0
Stockholms hem	0	0
Övriga hyresrätter	28	0
Bostadsrätter	278	169
Småhus	81	32
Totalt	590	287

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Efterfrågan på hyresrätter

Under 2008 ökade kötiden till i snitt 4,5 (4) år för hyresrätter i Västerort. Efterfrågan på lägenheter i Västerort varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I hela västra ytterstaden ökade kötiderna med närmare ett år i snitt under 2008. I närförort, i stadsdelar som Abrahamsberg och Traneberg, är kötiderna betydligt längre, men där minskade kötiderna något från knappt 9 år till 8,5 år under 2008. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare, snittet för västra ytterstaden var knappt 2 (2) år under 2008.

Stockholms hems marknadsandel

I Västerort har Stockholms hem 4 947 lägenheter med en bostadsarea på 299 702 kvadratmeter, vilket ger en marknadsandel på drygt fem procent av samtliga bostäder och knappt tio procent av hyresrätterna. Bolagets bestånd omfattar främst hus byggda under 1950-talet. 33 procent av lägenheterna finns i Hässelby. En minskning av det egna beståndet skedde under 2008, med 18 procent av arean och 14 procent av antalet lägenheter. Förändringen berodde främst på försäljningen av 688 lägenheter i Västra Smedshagen i Hässelby till Wallfast AB. Under året genomfördes köp av två bostads-

fastigheter i Mariehäll med totalt 42 lägenheter och 13 lokaler.

I Nälsta, Nockebyhov, Ulvsunda och Beckomberga ombildades totalt 7 fastigheter med 202 lägenheter till bostadsrätter. För ytterligare 963 lägenheter finns aktuella intresseanmälningar för ombildning, vilket motsvarar närmare 20 procent av Stockholms hems totala bestånd i Västerort. Av dessa har 403 fått köperbjudande, varav 107 accepterade priset under året men tillträder fastigheten först under 2009. De återstående 560 intresseanmälningarna behandlas under 2009.

Stockholms hems hyresstruktur

Medelhyran för Stockholms hems bostäder i Västerort låg i genomsnitt på 907 kronor per kvadratmeter och år under 2008. Normhyrorna varierade mellan 796 (752) kronor per kvadratmeter och år i hustypen Folkhemmet och 1 299 (1 237) kronor per kvadratmeter och år i nyproduktion. Den största ökningen av normhyran har skett för fastigheterna byggda 1930-40 på grund av ombyggnader.

HUSTYP I VÄSTERORT

	Antal lgh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	0	-
Klassicism 1920-1930	0	-
Funktionalism 1930-1940	1 120	892
Folkhemmet 1940-1950	743	796
Grannskapet 1950-1960	2 024	820
Storskalighet 1960-1970	705	820
Kvarterstaden 1970-1990	236	959
Nymodernismen 1990-2000	24	1 198
Nyproduktion 2000-	67	1 299

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems samtliga hyresgäster bor 17 procent i Västerort, varav 49 (65) procent i Hässelby, Blackeberg och Traneberg. Av

Stockholms hems samtliga hyresgäster är andelen yngre, som är upp till 30 år, något högre i Västerort. Närmare hälften av hyresgästerna har bott i sina lägenheter i mindre än fyra år, vilket är den högsta andelen i Stockholms hems bestånd. Omflyttningen visade på en ökad rörlighet för hela området, med ett snitt på 12,1 (10,5) procent för 2008.

Ekonomisk information

Marknadsområde Västerort står för knappt 16 (17) procent av Stockholms hems totala hyresintäkter. Räknet per kvadratmeter var hyresintäkterna 882 (854) kronor, fyra procent under det totala snittet för företaget.

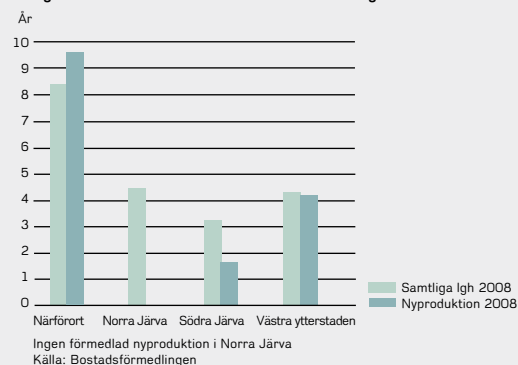
Driftnettot per kvadratmeter var 252 (327) kronor och sammantaget står Västerort för knappt 12 (17) procent av företagets totala driftnetto på 775 (760) mnkr. Färdigställd ny produktion och ombyggnad av totalt 219 lägenheter under året innebär ett tillskott till årshyran på 5,2 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2008 satsades totalt 77 (61) mnkr på underhåll i Västerort. Upprustning pågick i Traneberg och Hässelby Gård. I Traneberg färdigställdes 61 lägenheter och 12 påbörjades. I Hässelby Gård blev 129 lägenheter klara och 35 lägenheter påbörjades. Särskilda satsningar genomfördes i Hässelby och Rinkeby under året med bland annat upprustning av tvättstugor och förbättrad belysning. I Mariehäll köptes mark för nyproduktion av cirka 280 lägenheter.

Utblick 2009

Under 2009 startar Stockholms hem nyproduktion i Åkeslund och på två platser i Räcksta, av totalt 183 nya lägenheter. Upprustning av ytterligare fastigheter, med stambyte, påbörjas i Hässelby. Nätverkssamarbete för ökad trygghet och trivsel fortsätter med polis, stadsdelsförvaltning och skola.

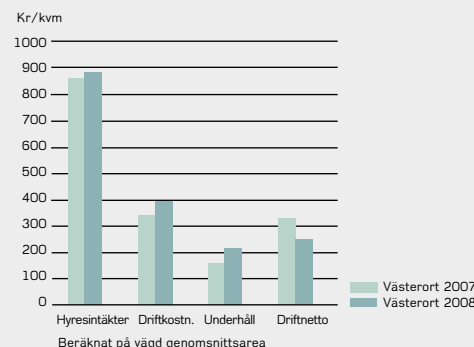
GENOMSNIITTLIG KÖTID I VÄSTERORT 2008
– lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT

	Västerort, mnkr	Västerort, kr/kvm*	Stockholms hem totalt kr/kvm*
Hyresintäkter	321	882	921
Driftkostnad	-146	399	378
Underhåll	-77	212	159
Driftnetto	91	252	357

*Beräknat på vägd genomsnittsarea

EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT 2007-2008



Stort intresse för bostadsrättsomvandling

I Stockholms shems marknadsområde Innerstaden ingår även Årstadal i Liljeholmen och Henriksdal i Nacka kommun. Stockholms shems marknadsandel är knappt åtta procent av hyresrätterna och drygt tre procent av samtliga bostäder i flerbostadshus. Beståndet omfattar främst hus belägna på Södermalm och i Södra Hammarbyhamnen.

Boende och bostäder i Innerstaden

Dominansen av bostadsrätter har över tid blivit allt starkare i innerstaden. Vid årsskiftet 2008/2009 var andelen 55 procent av det totala beståndet. Allmännyttans andel minskade till knappt 10 procent av samtliga bostäder och 21 procent av hyresrätterna. I marknadsområde Innerstaden bor cirka 301 569 personer, mer än en tredjedel av stadens invånare. I stadsdelarna Södra Hammarbyhamnen och Årstadal, där nybyggnationen är och har varit stor, kommer befolkningen att växa med i genomsnitt 30 procent från 2007 till 2010. Andelen öppet arbetslösa var 1,6 (1,7) procent, betydligt lägre än i övriga staden. Fram till år 2017 beräknas antalet äldre mellan 65 och 79 år öka med nära 50 procent, den största ökningen i hela Stockholms stad.

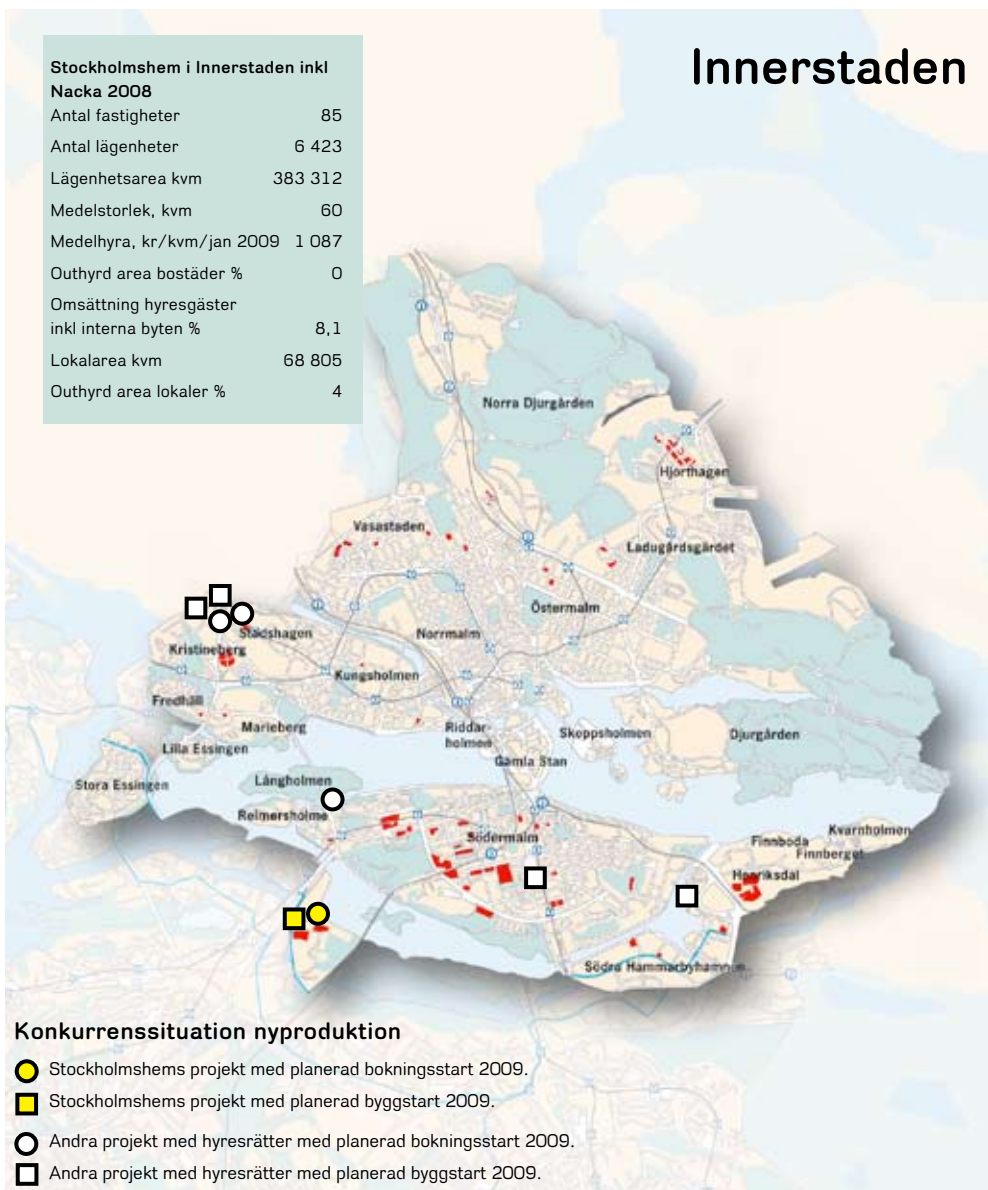
Nyproduktion i Innerstaden

Under 2008 färdigställdes 1 889 (2 075) bostäder i marknadsområde Innerstaden. Av dessa var 72 (40) procent bostadsrätter och 28 (60) procent hyresrätter, varav 47 (65) procent kommunala. Bostäderna byggdes till stor del i Hammarby sjöstad och Liljeholmskajen/Årstadal samt på Gärdet. Antalet påbörjade nybyggnader ökade till 1 561 (1 143), och av dessa var drygt 69 (60) procent bostadsrätter och närmare 31 (40) procent hyresrätter.

Stockholms shem i Innerstaden inkl Nacka 2008

Antal fastigheter	85
Antal lägenheter	6 423
Lägenhetsarea kvm	383 312
Medelstorlek, kvm	60
Medelhyra, kr/kvm/jan 2009	1 087
Outhyrd area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	8,1
Lokalarea kvm	68 805
Outhyrd area lokaler %	4

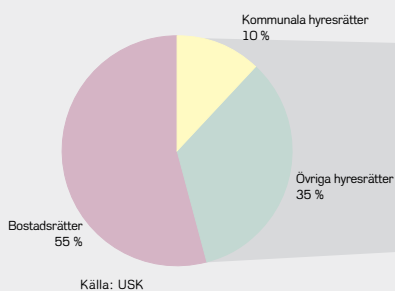
Innerstaden



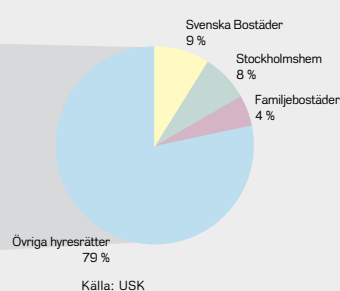
Stockholms shems områden är rödmarkerade.

Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 78-83) och Stockholmskartan.

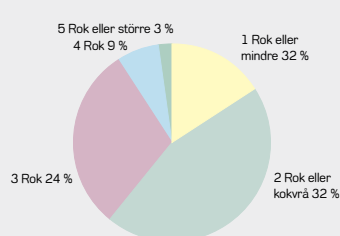
BOSTÄDER I INNERSTADEN



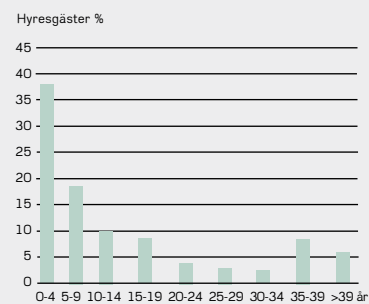
HYRESRÄTTER I INNERSTADEN



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - INNERSTADEN



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I INNERSTADEN



cent hyresrätter, varav drygt 8 (65) procent kommunala. Totalt pågick nyproduktion av 3 375 (3 781) bostäder i slutet av 2008.

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I INNERSTADEN 2008

	Påbörjade lgh 2008	Påbörjade lgh 2007
Kommunala hyresrätter	41	287
Svenska Bostäder	41	139
Familjebostäder	0	0
Stockholms hem	0	148
Övriga hyresrätter	439	153
Bostadsrätter	1 081	701
Småhus		0
Totalt	1 561	1 143

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppbostäder och seniorbostäder.

Efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på lägenheter i marknadsområdet är hög men den varierar, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel, hyresnivå och lägenhetsstorlek. Under 2008 låg snittkötiden för en lägenhet i Innerstaden kvar på drygt åtta år för de hyresrätter som förmedlades via Bostadsförmedlingen. En stor del av lägenheterna var nyproduktion som generellt har kortare kötid. Även för nyproduktionen varierar dock kötiden beroende på läge och hyresnivå. För nybyggda lägenheter på Gärdet var kötiden i snitt knappt tre år medan den var i snitt drygt nio år på Norrmalm.

Stockholms hems marknadsandel

Stockholms hem hade vid årets slut 6 423 lägenheter i marknadsområde Innerstaden. Bostadsarean uppgick till totalt 383 312 kvadratmeter vid årets slut. Det ger Stockholms hem en marknadsandel på knappt åtta procent av hyresrätterna och drygt tre procent av samtliga bostäder i flerbostadshus. Tyngdpunkten i beståndet ligger på Södermalm med 54 procent av lägenheterna. Beståndet minskade från 2007 års nivå med totalt 17 procent av arean och 14

procent av antalet lägenheter, främst beroende på ombildning till bostadsrätt. I Hjorthagen, på Gärdet, Södermalm och Kungsholmen ombildades totalt 17 fastigheter med 1 003 lägenheter. Av det totala antalet aktuella intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt gäller 2 741, en knapp tredjedel Innerstaden, vilket motsvarar 43 procent av Stockholms hems bestånd i marknadsområdet. Av dessa har 1 953 fått köperbjudande, varav 257 accepterade priset under året men tillträdde fastigheten först under 2009. De återstående 788 intresseanmälningarna beräknas bli behandlade under 2009. Under året färdigställdes 156 lägenheter i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen.

Stockholms hems hyresstruktur

I marknadsområde Innerstaden ligger normhyrorna högre än i övriga marknadsområden, på 844 (780) till 1 639 (1 565) kronor per kvadratmeter. En nybyggd lägenhet i marknadsområde Sydöst har en drygt 26 procent lägre normhyra än en nybyggd lägenhet i Innerstaden.

HUSTYP I INNERSTADEN

	Antal lgh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	36	971
Klassicism 1920-1930	47	856
Funktionalism 1930-1940	889	1 060
Folkhemmet 1940-1950	593	844
Grannskapet 1950-1960	500	864
Storskalighet 1960-1970	1 511	903
Kvarterssstaden 1970-1990	968	1 084
Nymodernismen 1990-2000	0	-
Nyproduktion 2000 -	645	1 639

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems hyresgäster bor drygt 22 procent i Innerstaden. Andelen äldre är högre med drygt 50 procent av hyresgästerna äldre än 50 år, jämfört med 42-43 procent i de andra marknadsområdena. Även kvarboendetiden är

längst i Innerstaden, men de senaste årens nyproduktion har fått snittet att sjunka. Idag har 17 procent av hyresgästerna i Innerstaden bott mer än trettio år i den nuvarande lägenheten, snittet för samtliga hyresgäster är drygt 10 procent. Omflyttningen minskade betydligt under 2008, till 8,1 (11,1) procent, totalt skrevs 525 (728) nya kontrakt.

Ekonomisk information

Marknadsområde Innerstaden med 22 procent av lägenhetsbeståndet står för nära 27 procent av Stockholms hems totala hyresintäkter. Räknet per kvadratmeter var hyresintäkterna 1 079 (1 028) kronor. Driftnettot per kvadratmeter var 558 (431) kronor. Sammantaget var driftnettot för Innerstaden drygt 35 (28) procent av företagets totala driftnetto på 775 (760) mnkr. Färdigställd ny- och ombyggnad av 434 (353) lägenheter innebär ett tillskott till årshyran på totalt 25,7 mnkr.

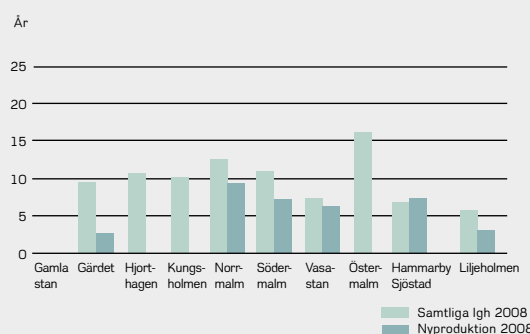
Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2008 satsades totalt 52 (95) mnkr på underhåll i Innerstaden. På Kungsholmen färdigställdes en ombyggnad av 278 ungdomslägenheter för Stiftelsen Hotellhem i Stadshagen. I Årstadal/Liljeholmen pågick nyproduktion av 148 lägenheter i kvarteret Arbetsledaren och nybyggnad av ytterligare 128 lägenheter påbörjades, i en andra etapp i kvarteret Sjövik.

Utblick 2009

I januari 2009 tillträdde Stockholms hem tre fastigheter i Fredhäll med totalt 138 lägenheter och Primula Byggnads AB tillträdde samtidigt 580 av Stockholms hems lägenheter i Blackeberg enligt ett köpeavtal som ingicks i juli 2008. Första kvartalet 2009 startar nybyggnad av 78 lägenheter i kvarteret Årstadalsskolan i Årstadal/Liljeholmen. Ett bostadsprojekt köpt av JM, med tillträde 2009.

GENOMSNITTLIG KÖTID I INNERSTADEN 2008 – lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

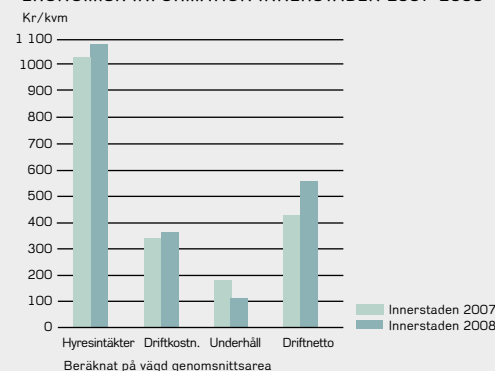


EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN

	Innerstaden, mnkr	Innerstaden, kr/kvm*	Stockholms hem totalt kr/kvm*
Hyresintäkter	533	1 079	921
Driftkostnad	-182	365	378
Underhåll	-52	106	159
Driftnetto	274	558	357

*Beräknat på vägd genomsnittsarea

EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN 2007-2008



Ökad ombyggnad ger stora hyrestillskott

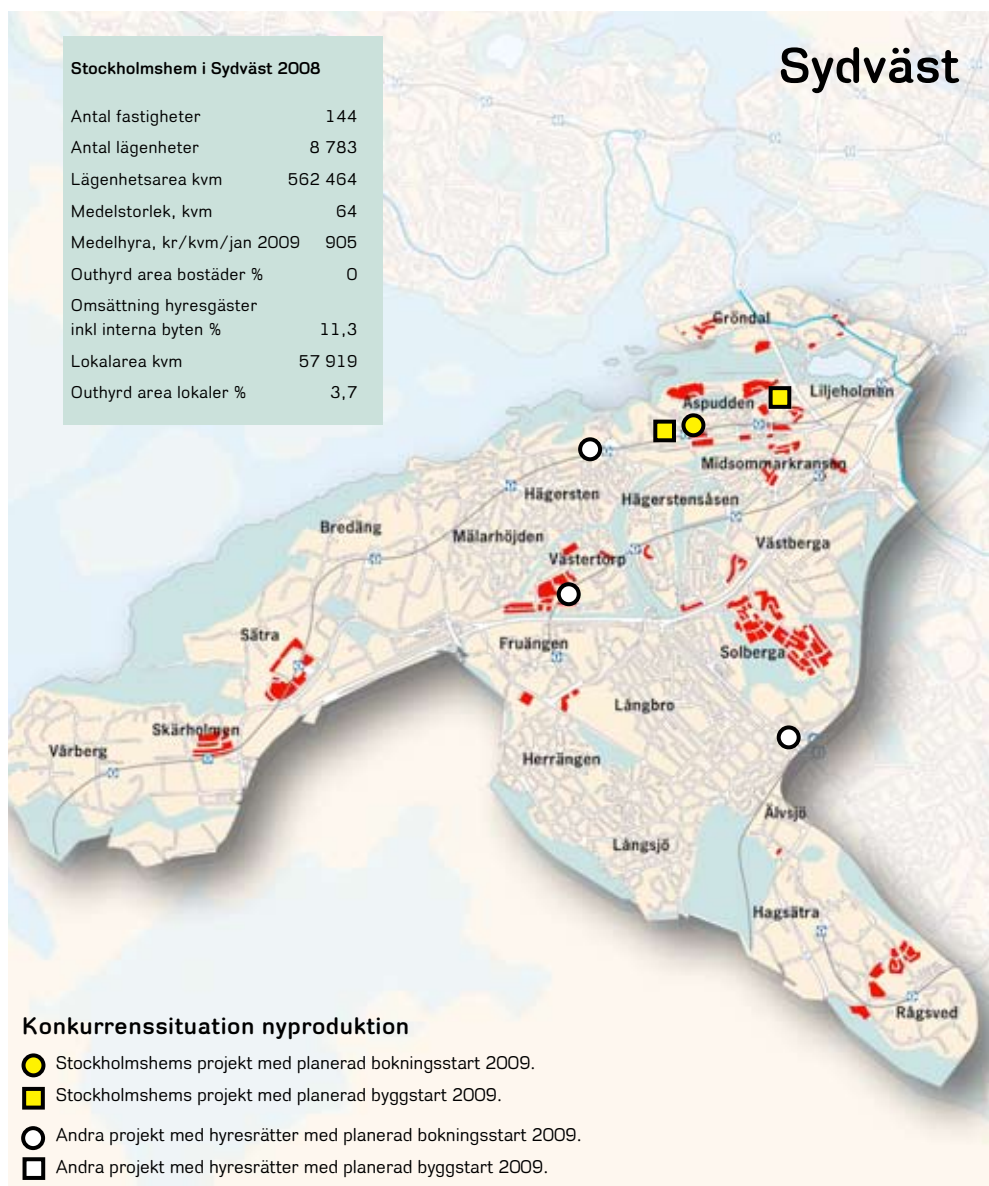
Marknadsområdet Sydväst omfattar större delen av Hägersten-Liljeholmen, Älvsjö och Skärholmen samt Rågsved. Stockholmsboms marknadsandel är 25 procent av hyresrätterna och knappt 15 procent av samtliga bostäder. I området finns 30 procent av Stockholmsboms totala bestånd.

Boende och bostäder i Sydväst

Jämfört med Innerstaden, Västerort och Sydöst är andelen hyresrätter större i Sydväst, drygt 59 procent, även om de ombildningar till bostadsrätter som pågår på sikt kan antas minska hyresrätternas andel. I marknadsområdet bor cirka 127 900 personer. Det motsvarar 16 procent av stadens samtliga invånare. Flest personer bor i Aspudden, Gröndal och Midsommarkransen. Boendetätheten var i snitt 2,1 personer per bostad, något högre än snittet för hela staden. Högst boendetäthet med 3,0 är det i Älvsjö, ett område som domineras av villor och radhus. Den öppna arbetslösheten sjönk fram till tredje kvartalet under 2008 från 3,3 procent till 3,1 procent.

Nyproduktion i Sydväst

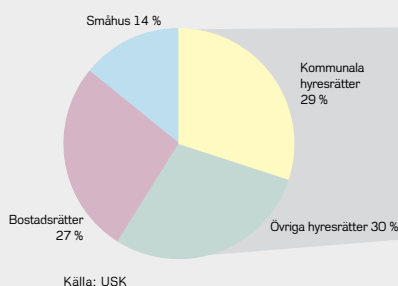
Antalet färdigställda bostäder ökade till 1 059 (479) i Sydväst under 2008. Av bostäderna var 68 (53) procent bostadsrätter och 30 (44) procent hyresrätter, varav 57 procent kommunala. Antalet påbörjade lägenheter sjönk betydligt under 2008 till 443 (778) bostäder, varav 90 procent bostadsrätter och 7 procent hyresrätter. Totalt pågick i slutet av året nyproduktion av 1 653 (2 243) lägenheter i Sydväst.



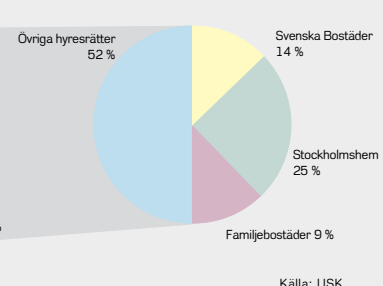
Stockholmsboms områden är rödmarkerade.

Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 84-89) och Stockholmskartan.

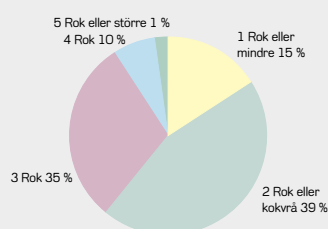
BOSTÄDER I SYDVÄST



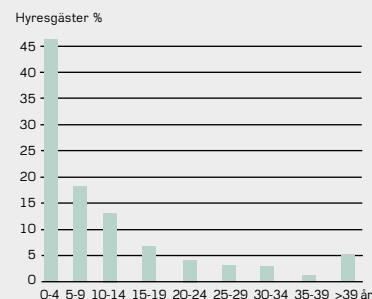
HYRESRÄTTER I SYDVÄST



LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK – SYDVÄST



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSBOMS HYRESGÄSTER I SYDVÄST



ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SYDVÄST 2008

	Påbörjade lgh 2008	Påbörjade lgh 2007
Kommunala hyresrätter	24	153(*)
Svenska Bostäder	0	0
Familjebostäder	0	88
Stockholms hem	24	59
Övriga hyresrätter	6	16
Bostadsrätter	400	589
Småhus	13	20
Totalt	443	778

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende. *) Micasa ingår med sex lägenheter.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för att få en lägenhet i marknadsområde Sydväst via Bostadsförmedlingen ökade något under året till drygt fem år. Efterfrågan på lägenheter i sydvästra Stockholm varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I några närförorter som Mid-sommarmarkransen och Aspudden är kötiderna närmare tio år, vilket är i nivå med genomsnittet för Gärdet och Lilla Essingen. I ytterstadsområdena Skärholmen och Sättra är kötiderna betydligt kortare, drygt fyra år i snitt. Nyproducerade lägenheter har generellt kortare kötid. I närförort ligger snittet på knappt fyra år medan det i ytterstaden är lite lägre, knappt tre år.

Stockholms hems marknadsandel

Stockholms hems lägenhetsbestånd i Sydväst uppgick vid årets slut till 8 783 bostäder med en bostadsarea på 562 464 kvadratmeter. Detta ger Stockholms hem en marknadsandel på knappt 15 procent av samtliga bostäder i Sydväst. Nästan 49 procent av företagets bestånd är beläget i de tre största bostadsområdena: Aspudden, Solberga och Västertorp. En minskning av det egna beståndet skedde under 2008, med 13 procent av arean och 11 procent av lägenheterna. Förändringen berodde främst på ombyggnader till bostadsrätter och beståndsför-

säljningar. Totalt ombildades 727 lägenheter i sju fastigheter, varav 607 i Gröndal och 120 i Sättra. Aktuella intresseanmälningar för ombyggnad finns för ytterligare 2 881 lägenheter, vilket motsvarar en knapp tredjedel av Stockholms hems bestånd i Sydväst. Av dessa har 971 fått köperbjudande. De återstående 1 910 intresseanmälningarna beräknas bli behandlade under 2009.

Försäljningar till annan hyresvärd genomfördes av totalt 733 lägenheter under 2008. I Sättra såldes 458 lägenheter till Stena Fastigheter och i Rågsved såldes 275 lägenheter till Ikano Fastigheter. Nybyggnation på totalt 178 lägenheter färdigställdes i stadsdelarna Mid-sommarmarkransen, Solberga, Sättra och Rågsved. I slutet av 2008 pågick nyproduktion av totalt 151 lägenheter i Aspudden, Gröndal och Sättra.

Stockholms hems hyresstruktur

I Sydväst är hälften av Stockholms hems fastigheter byggda under 1940- och 1950-talet. Normhyrorna i dessa fastigheter är de lägsta i Stockholms hems bestånd i området och ligger på 803-809 kronor per kvadratmeter och år. Högst normhyra finns i nyproducerade fastigheter, i Sydväst uppgår den till 1 215 kronor per kvadratmeter och år och är därmed den lägsta inom Stockholms hem.

HUSTYP I SYDVÄST

	Antal lgh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	242	870
Klassicism 1920-1930	0	-
Funktionalism 1930-1940	1 151	930
Folkhemmet 1940-1950	3 473	803
Grannskapet 1950-1960	978	809
Storskalighet 1960-1970	1 597	810
Kvarterstaden 1970-1990	671	963
Nymodernismen 1990-2000	0	-
Nyproduktion 2000 -	545	1 215

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems hyresgäster bor 30 procent i Sydväst och av dessa har knappt 47 procent bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Drygt hälften av hyresgästerna är mellan 30-50 år, vilket även är den åldersgrupp som ökat mest de senaste åren. Omflyttningen, inklusive interna omflyttningar, ökade något under året till 11,3 procent.

Ekonomisk information

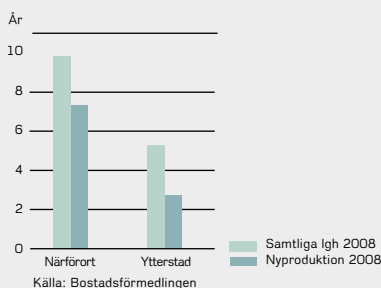
Marknadsområde Sydväst med 30 procent av Stockholms hems lägenhetsbestånd står för knappt 30 (30) procent av de totala hyresintäkterna. Räknat per kvadratmeter ligger hyresintäkterna i Sydväst 6 (6) procent under det totala snittet för företaget. Driftnettot per kvadratmeter i Sydväst är 320 (298) kronor och ligger 10 (12) procent under snittet för Stockholms hem. Sammantaget är driftnettot för Sydväst 28 (28) procent av företagets totala driftnetto på 775 (760) mnkr. Färdigställd ny- och ombyggnad av 528 (425) lägenheter innebär totalt ett tillskott till årshyran på 18,7 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2008 satsades totalt 111 (111) mnkr på underhåll i Sydväst. Upprustning pågick under året i Aspudden, Gröndal och Solberga. Totalt färdigställdes 350 (382) lägenheter och 279 (144) påbörjades, de flesta i Solberga. Särskilda satsningar i Skärholmen och Rågsved genomfördes med bland annat upprustning av portar och entréer samt förbättring av belysning.

Utblick 2009

Under 2009 är det bokningsstart för 49 lägenheter i kvarteret Albatrossen i Aspudden/Örnsberg. Under tredje kvartalet sker inflyttning i 59 lägenheter i Aspudden och 24 lägenheter i Gröndal. Nyproduktion startar av 168 lägenheter i Aspudden samt 60 i Västertorp.

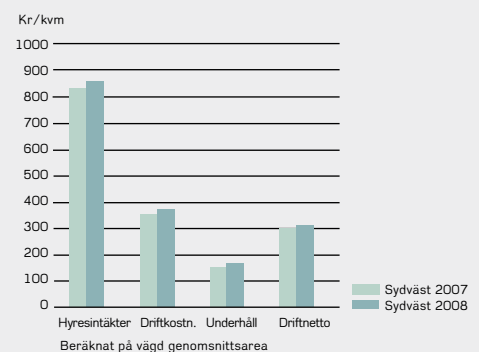
GENOMSnittlig kötid i SYDVÄST 2008
– lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST

	Sydväst, mnkr	Sydväst, kr/kvm*	Stockholms hem totalt kr/kvm*
Hyresintäkter	596	863	921
Driftkostnad	-252	363	378
Underhåll	-111	161	159
Driftnetto	220	320	357

*Beräknat på vägd genomsnittsarea

EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST 2007-2008



Stora satsningar på upprustning i Hökarängen

Marknadsområde Sydöst består av Enskede, Skarpnäck och Farsta samt större delen av Årsta och Vantör. Här är Stockholms hems marknadsandel 19 procent av hyresrätterna och tio procent av samtliga bostäder. Stockholms hems bestånd omfattar främst hus belägna i Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck.

Boende och bostäder i Sydöst

Andelen hyresrätter i Sydöst ligger på 56 procent, vilket är lägre än i Sydväst. Pågående omvandlingar till bostadsrätter minskar på sikt hyresrättens andel. I område Sydöst bor cirka 170 258 personer. Det motsvarar 21 procent av stadens samtliga invånare. Flest personer bor i Årsta, Bagarmossen och Skarpnäck. Antalet boende år 2010 beräknas uppgå till cirka 172 000, en ökning med drygt fyra procent, vilket är en högre tillväxttakt än för både Innerstaden och Västerort, men något lägre än för Sydväst. Den öppna arbetslösheten i området låg kvar på 2007 års nivå på 2,6 procent i slutet av tredje kvartalet 2008.

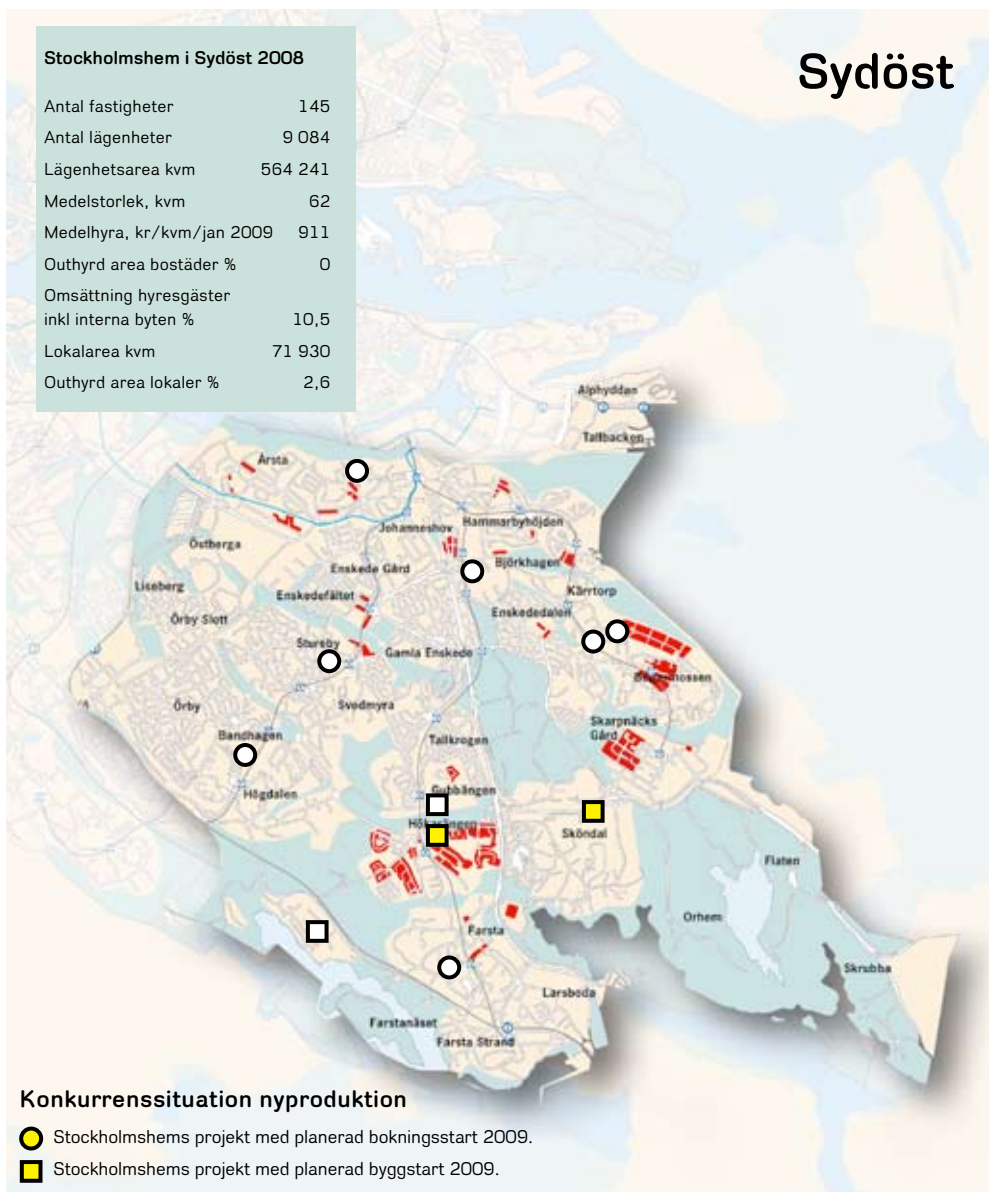
Nyproduktion i Sydöst

Antalet färdigställda bostäder från nyproduktion ökade betydligt i Sydöst till 1 075 (528), under 2008. Av bostäderna som färdigställdes i Sydöst under 2008 var 57 (80) procent bostadsrätter och 43 (19) procent hyresrätter, varav 87 (69) procent kommunala. Antalet påbörjade lägenheter i Sydöst var 706 (712) och av dessa var 81 procent bostadsrätter och 16 procent hyresrätter, varav samtliga kommunala. Totalt pågick i slutet av året 1 724 nyproduktioner i Sydöst, vilket motsvarar 49 procent av det totala antalet i söderort.

Stockholms hems i Sydöst 2008

Antal fastigheter	145
Antal lägenheter	9 084
Lägenhetsarea kvm	564 241
Medelstorlek, kvm	62
Medelhyra, kr/kvm/jan 2009	911
Outhyrd area bostäder %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten %	10,5
Lokalarea kvm	71 930
Outhyrd area lokaler %	2,6

Sydöst



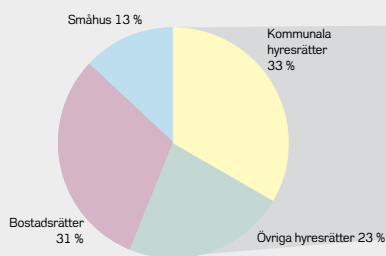
Konkurrenssituation nyproduktion

- Stockholmshems projekt med planerad bokningsstart 2009.
- Stockholmshems projekt med planerad byggstart 2009.
- Andra projekt med hyresrätter med planerad bokningsstart 2009.
- Andra projekt med hyresrätter med planerad byggstart 2009.

Stockholmshems områden är rödmarkerade.

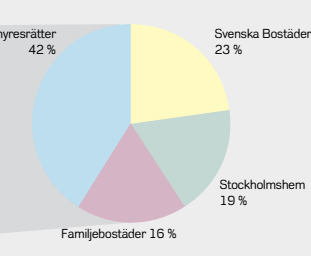
Kompletterande uppgifter finns i Fastighetsinnehav (sid 90-95) och Stockholmskartan.

BOSTÄDER I SYDÖST



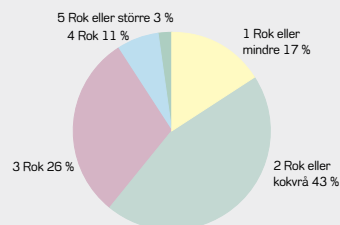
Källa: USK

HYRESRÄTTER I SYDÖST



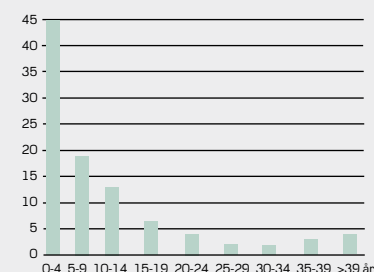
Källa: USK

LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK - SYDÖST



BOENDETID FÖR STOCKHOLMSHEMS HYRESGÄSTER I SYDÖST

Hyresgäster %



ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SYDÖST 2008

	Påbörjade lgh 2008	Påbörjade lgh 2007
Kommunala hyresrätter	115	102
Svenska Bostäder	0	0
Familjebostäder	115	102
Stockholms hem	0	0
Övriga hyresrätter	0	59
Bostadsrätter	572	549
Småhus	19	2
Totalt	706	712

Inkl. kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende

Efterfrågan på hyresrätter

Kötiden för att få en lägenhet i området via Bostadsförmedlingen låg kvar på samma nivå som 2007 med ett snitt på sex år. Efterfrågan varierar dock, precis som i Stockholm överlag, främst beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek.

I de sydöstra närförorterna som Hammarbyhöjden och Björkhagen var kötiden i snitt betydligt längre, åtta år, medan den i ytterområdena var närmare sex år. Det är de längsta kötiderna i Stockholms stad för lägenheter i ytterstadsområden, nästan ett år längre än i Sydvest och närmare två år längre än i västra ytterstaden. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare. Under 2008 förmedlades nyproduktion enbart i närförort, med en kötid på i snitt knappt sex år.

Stockholmshems marknadsandel

Stockholmshems lägenhetsbestånd i Sydöst uppgick vid årets slut till 9 084 bostäder med en bostadsarea på 564 241 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på tio procent av samtliga bostäder i Sydöst. 69 procent av företagets bestånd är beläget i de tre största bostadsområdena: Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck. Beståndet omfattar främst hus byggda under 1940-talet. En fastighet med to-

talt 42 lägenheter ombildades till bostadsrätt under 2008. För ytterligare 2 276 lägenheter finns det aktuella intresseanmälningar för ombildning. Av dessa har 257 fått köperbjudande. De återstående 2 019 intresseanmälningarna beräknas behandlas under 2009.

Av det totala antalet aktuella intresseanmälningar till bostadsrätt gäller 26 procent Sydöst, vilket motsvarar 25 procent av det totala beståndet i området. Större delen, 80 procent, gäller lägenheter i ytterstaden. Under året färdigställdes nyproduktion i Farsta, Hökarängen, Gamla Enskede och Stureby, av totalt 180 lägenheter, varav fem lägenheter färdigställdes i ombyggda lokaler.

Stockholmshems hyresstruktur

Normhyrorna för Stockholmshems bostäder i Sydöst varierar mellan 806 och 1 294 kronor per kvadratmeter och år. Den lägsta normhyran har fastigheter i hustypen Folkhemmet, som 40 procent av beståndet tillhör. Den största ökningen av normhyran skedde för dessa fastigheter byggda under 40-talet, på grund av smalhusupprustningar och stambyten. Högst normhyra har nyproducerade lägenheter, som bara utgör två procent av det totala beståndet i marknadsområde Sydöst.

HUSTYP I SYDÖST

	Antal lgh	Normhyra kr/m ² /år per jan 2009
Sekelskifte -1920	0	-
Klassicism 1920-1930	0	-
Funktionalism 1930-1940	891	943
Folkhemmet 1940-1950	3 707	806
Grannskapet 1950-1960	1 013	781
Storskalighet 1960-1970	1 387	818
Kvarterssstaden 1970-1990	1 369	832
Nymodernismen 1990-2000	60	1 175
Nyproduktion 2000 -	225	1 294

Inklusive hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Stockholmshems hyresgäster

Av Stockholmshems hyresgäster bor 31 procent i Sydöst. Drygt 45 procent har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflyttningen ökade något under året till 10,5 procent. Av Stockholmshems hyresgäster i Sydöst är 54 procent i åldern 30-55 år, vilket även är den grupp som ökat mest de senaste åren. Samtidigt minskade antalet yngre hyresgäster på upp till 25 år, med drygt 18 procent.

Ekonomisk information

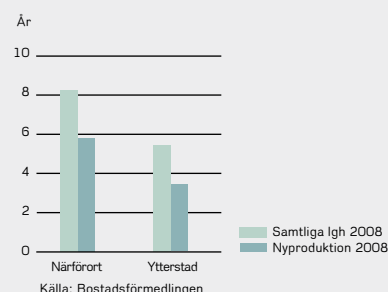
Marknadsområde Sydöst står för cirka 28 (27) procent av Stockholmshems totala hyresintäkter. Räknat per kvadratmeter var hyresintäkterna 884 (863) kronor, vilket är fyra procent lägre än snittet för företaget. Driftnettot per kvadratmeter är 300 (332) kronor i Sydöst. Sammantaget är driftnettot knappt 25 (27) procent av företagets totala driftnetto på 775 mnkr. Färdigställd om- och nybyggnad av 495 lägenheter innebär totalt ett tillskott till årshyran på 18,6 mnkr.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2008 satsades totalt 107 (101) mnkr på underhåll i Sydöst. Stambyte pågick under året i Stockholmshems stora bestånd av 50-talslägenheter i Hökarängen. Totalt färdigställdes 315 (272) lägenheter och 164 (24) lägenheter påbörjades. Särskilda satsningar för ökad trygghet och trivsel genomfördes i Bagarmossen och Skarpnäck, bland annat renoveras lokaler för ungdomsverksamhet.

Utblick 2009

Nyproduktion startar i Sköndal av 41 hyresradhus och av 23 lägenheter i Hökarängen. Upprustning av ytterligare lägenheter i Hökarängen planeras samt upprustning av tvättstugor på Byälsvägen. Renovering av lokaler till ungdomsverksamhet färdigställs.

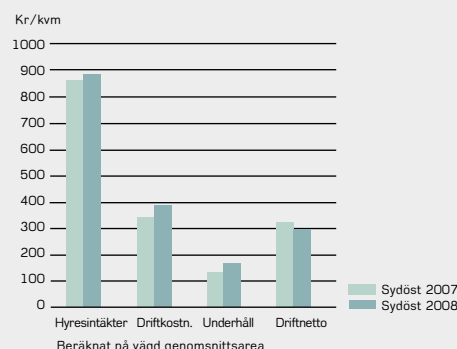
GENOMSnittlig KÖTID I SYDÖST 2008
– lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION SYDÖST

	Sydöst, mnkr	Sydöst, kr/kvm*	Stockholmshem totalt kr/kvm*
Hyresintäkter	559	884	921
Driftkostnad	-248	391	378
Underhåll	-107	170	159
Driftnetto	190	300	357

*Beräknat på vägd genomsnittsarea

EKONOMISK INFORMATION SYDÖST 2007-2008



Fortsatt stark efterfrågan på Stockholmsshems lokaler

Merparten av Stockholmsshems 3 478 lokaler är små men viktiga komplement i bostadsområdena. Mixen av lokaler står sig väl trots konjunktursvängningar.

Mål och strategier

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

Lokalmarknaden i Stockholm

Den ekonomiska utvecklingen i Stockholm var fortsatt stark under första halvåret 2008 för att under hösten mattas av i och med den kraftigt försämrade konjunkturen. Den inledningsvis stora efterfrågan på nya kontor och sjunkande vakansnivåer övergick mot slutet av året i sjunkande uthyrningsaktivitet och stabiliserande vakansnivåer. Den försämrade ekonomiska utvecklingen bedöms leda till stigande vakanser inom Stockholms alla delmarknader under 2009. Främst efterfrågas moderna, effektiva och flexibla kontor, vilket har lett till minskade vakanser och ökade hyror för dessa lokaler men motsatt utveckling för äldre kontorsfastigheter i sämre lägen, en trend som för-

väntas förstärkas kommande år. Vakansgraden i Storstockholm är drygt nio procent och i city drygt fem procent, exklusive de stora pågående ombyggnadsprojekten i city.

Transaktioner

Med anledning av den allmänna konjunkturedgången och stigande oro på finansmarknaderna drabbades transaktionsmarknaden under hösten av en kraftig avmattning. Omsättningen för affärer större än 100 miljoner kronor minskade med cirka tio procent jämfört med föregående år och uppgick under 2008 till 133 miljarder kronor. Som ett resultat av den ökade oron på finansmarknaderna har även avkastningskraven ökat och bankernas vilja att finansiera nya affärer påtagligt minskat. Aktörer som finansierar köp med en större andel eget kapital, såsom statliga institutioner och privatpersoner, har ökat sin aktivitet på transaktionsmarknaden, medan investerare med hög belåningsgrad har varit mer passiva.

Nyproduktion

Under 2008 färdigställdes cirka 80 000 kvm nya kontor i Storstockholm. De senaste årens höga efterfrågan på moderna och effektiva kontorslokaler har inneburit att många kontorsprojekt

påbörjats, flera av dessa projekt pågick under 2008 och kommer att färdigställas först under de närmaste åren. En stor del av nyproduktionen sker nära Centralstationen och kring Norra Bantorget i city. I innerstaden är området Stadshagen på Kungsholmen ett stort utvecklingsområde och utanför innerstaden är området kring Solna station föremål för stor kommersiell utveckling. Den stora nyproduktionen kommer i kombination med en svagare efterfrågan att öka vakansgraden ytterligare.

Stockholmsshems lokaler

Stockholmsshems lokalbestånd består av närmare 3 500 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 220 000 (238 000) kvadratmeter och är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Minskningen med 18 000 kvadratmeter under 2008 beror på bostadsrättsombildning och beståndsförsäljning till andra hyresvärdar.

STOCKHOLMSHEMS LOKALBESTÅND 2008

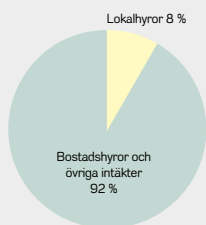
Lokaltyp	Antal	Area, m ²	Gen.snittl. hyra, kr/m ²	Vakansgrad %	Andel av hyr.värde %
Butik	203	35 575	1 114	1,3	24
Kontor	610	70 831	1 126	6,4	49
Hantverk	164	12 518	806	6,6	6
Lager	1 687	38 888	442	5,3	10
Kommunala	40	16 201	1 114	0	10
Övrigt	774	46 045	19	-	1
Totalt	3 478	220 058	946	3,6	100

Närmare 70 procent av lokalerna är mindre än 50 kvadratmeter. De flesta stora lokalerna återfinns i söderort och innerstaden där flera lokaler hyrs av Stockholms stad och Landstinget. Detaljhandelsföretagen Coop och Ica är andra stora hyresgäster.

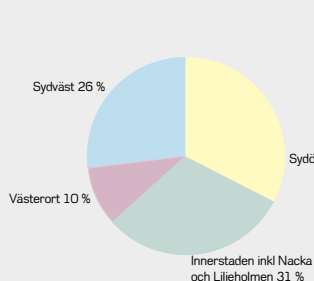
Hyresintäkter

Under året minskade Stockholmsshems lokalhyresintäkter till 168 (188) miljoner kronor, på grund av den något lägre uthyrbara lokalarean.

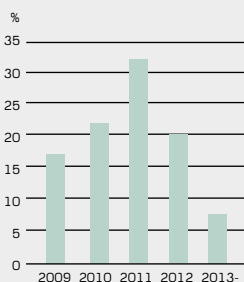
LOKALHYRESINTÄCKTERNAS ANDEL AV TOTALA OMSÄTTNINGEN



LOKALERNAS LÄGE



HYRESKONTRAKTENS LÖPTID
Andel av totalt hyresvärde



HYRES- OCH VAKANSUTVECKLING

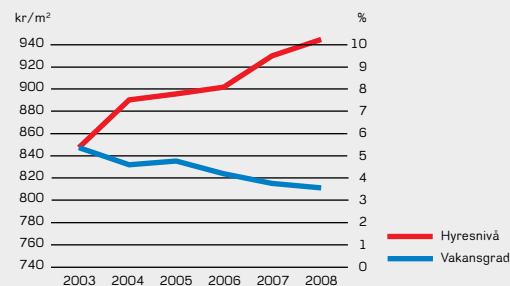




FOTO: JANIS LUKAS

Carla Ocklund-Mancada säljer barnkläder på Sjöviksvägen i Årstadal.

Lokalhyresintäkterna motsvarar 8 (9) procent av Stockholms shems totala omsättning. Stockholmshem har de senaste åren haft en överlag positiv hyresutveckling inom lokalbeståndet, främst tack vare minskade vakanser. Utvecklingen av Stockholmshems lokalhyresintäkter har i genomsnitt följt konsumentprisindex 3,4 procent under 2008.

Uthyrning och vakanser

Efterfrågan på Stockholmshems lokalutbud var hög och stabil under hela året. Vakansgraden i lokalbeståndet sjönk till 3,6 (3,9) procent, vilken i jämförelse med den övriga lokalmarknaden är låg.

Förklaringen är mixen av ändamålsenliga lokaler som i de flesta fall är komplement i bostadsområdena. Dessa påverkas inte av mark-

nadens fluktuationer i samma utsträckning som lokalmarknaden i stort.

Totalt tecknades 346 (384) lokalkontrakt under året, varav ett 50-tal var omförhandlingar som gav höjningar av hyresnivån. Drygt hälften av lokalerna – framförallt små lager- och hobbylokaler – är uthyrda 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 objektspresentationen sker. Viss marknadsföring sker vid behov även via annonser och rikstad lokalskytning.

Lokalhyresgäster

De fem största hyresgästerna hyr 20 (23) procent av den totala lokalarean och svarar för drygt 31 (36) procent av de totala lokalhyresintäkterna. Största hyresgäst är Stockholms stad som genererar cirka 23 procent av lokalhyresintäkterna. De flesta lokalhyresgästerna hyr dock förhållandevis små lokaler. I de mindre lokalerna bedriver hyresgästerna framförallt verksamhet som kontor, hantverk och butiker.

I de större lokalerna bedrivs huvudsakligen kommunal verksamhet såsom förskolor, vård, omsorg och utbildning. En eventuell indragning av kommunal verksamhet i dessa lokaler innebär en viss riskexponering med hänsyn till den stora andelen av lokalhyresintäkterna som de utgör.

Den genomsnittliga hyrestiden varierar stort inom lokalbeståndet. Nära hälften av lokalhyresgästerna har hyrt sin lokal kortare än fyra år samtidigt som drygt en fjärdedel av hyresgästerna hyrt sin lokal längre än tio år.

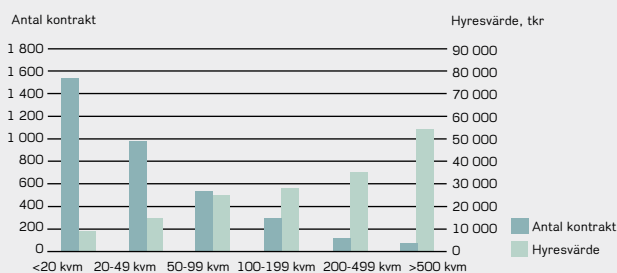
DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 2008

Hyresgäst	Area kvm	Hyresintäkter mnkr	Hyresintäkter andel 2008
Stockholms stad	31 472	39,3	23,4 %
Coop Fastigheter	3 812	4,4	2,6 %
ICA Fastigheter	2 705	3,2	1,9 %
Bea livsmedel AB	4 095	3,1	1,8 %
Nya Alexandra hotell	1 945	2,6	1,5 %

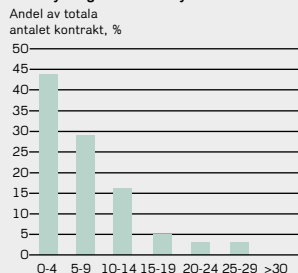
Utblick 2009

Under 2009 beräknas lokalbeståndet fortsätta minska på grund av fortsatt intresse för bostadsrättsombildning. En utökad konvertering av outhyrda lokaler till lägenheter planeras även, som en del i "Stimulans för Stockholm". – Den politiska majoritetens satsning för att möta lågkonjunkturen. Lokaler färdigställda i kommande nyproduktion utgör endast ett marginellt tillskott till Stockholmshems lokalutbud. Intäkterna från de kommersiella lokalerna beräknas fortsätta öka med den genomsnittliga indexutvecklingen.

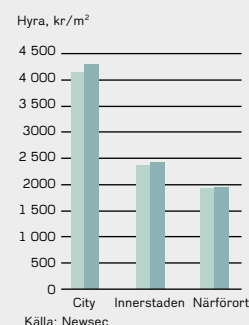
LOKALSTORLEK OCH HYRESVÄRDE



HYRESKONTRAKTENS LÖPTID – Hur länge Stockholmshems lokalhyresgäster har hyrt sin lokal



MARKNADSHYRA MODERNA LOKALER



Fastigheter med ett väsentligt lokalinslag

Marknadsområde/ Stadsdel	Fastighet	Lokalarea kvm	Vakans %	Hyresvärde mnkr	Andel av totalt hyresvärde %	Lokaltyp	Största hyresgäst/-er
Västerort							
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1	564	0	0,5	36	Butiker	Abrahamsbergs Mat AB
Bromsten	Fredrik 12	922	10	0,7	31	Butiker, fritidsgård	City Mail, Stockholms stad
Hässelby Gård	Kvarnhagen 1	1 140	0	0,6	5	Kontor, hantverkslokaler	Strand & Pedersen EI & Data AB
Åkeshov	Knypplerskan 4	1 224	42	0,4	9	Daghem, butiker	Stiftelsen Lillgården
		3 850	16	2,2			
Innerstaden							
Hjorthagen	Jakten 3	850	0	0,9	44	Utbildningslokaler, kontor	Föreningen Folkkulturcentrum
	Studsaren 12	688	0	0,8	48	Restaurang, butker, kontor	Restaurang Hjorten HB
Kungsholmen	Jordgubben 19	611	0	1,3	39	Butik, restaurang	Supermarket China of Sweden AB
	Kungliga Myntet 2	1 484	10	1,9	100	Daghem, kontor	Stockholms stad
Ladugårdsgärdet	Svea Artilleri 3	1 144	0	1,3	31	Serviceboende, kontor	Stockholms stad
Liljeholmen	Sjövik 7	1 148	7	1,4	10	Daghem, butiker	Stockholms stad
Henriksdal, Nacka	Sicklaön 78:2	2 472	0	1,0	5	Butiker, verkstads- och hobbylokaler	Privata hyresgäster
	Sicklaön 78:6	4 029	0	2,6	11	Fritidsgård, butiker, hobbylokaler	Nacka Kommun, Privat hyresgäster
Norra Djurgården	Körsbäret 4	464	0	0,5	28	Daghem, kontor	Stockholms stad
Södermalm	Häckelfjäll 33	1 038	0	1,3	95	Daghem	Mosebacke Förskolor AB
	Linjalen 8	7 837	0	6,2	13	Hotell, daghem, kontor, hobbylokaler	Nya Alexandra Hotell
	Monumentet 32	1 414	17	1,8	48	Restaurang, butiker, kontor	Svenska McDonalds AB
	Mullvadsberget 29	11 333	1	10,2	42	Kontor, butiker, restaurang	Stockholms stad
	Mullvadsberget 28	698	0	0,7	49	Social verksamhet, kontor	Barn & Ungdomsgruppen i Stockholm AB
	Skottet 1	2 409	0	3,1	13	Butiker, daghem, kontor	Ica Fastigheter Sverige AB, Stockholms stad
	Sparren 11	1 232	0	1,5	33	Daghem, kontor	Söder Triaden Skolor AB
	Svårdet 9	1 512	0	1,7	7	Daghem, dagcenter	Stockholms stad
	Sågen 20	771		1,0	35	Butik, föreningslokal	Ica Fastigheter Sverige AB
	Vattenpasset 15	805	0	1,4	11	Restaurang, butiker, kontor	Södertälje Grekiska Kolgrillsbar HB
	Vattenpasset 10	3 383	4	3,4	28	Kontor	NTI-Skolan Nordens Tekn.Inst., Stiftelsen Hotellhem
Södra Hammarby- hamnen	Knallen 1	1 386	2	1,9	7	Restaurang, butiker	Sjöstadens Cycle Corner AB
	Kryssningen 1	733	13	1,5	6	Daghem, kontor	Stockholms stad
	Svallvågen 2	1 255		2,2	9	Daghem	Emil & Emilia AB
Vasastaden	Kannan 16	1 957	34	2,8	32	Kontor	AB Venair Ventilation
	Myrstacken 32	3 019	10	4,1	35	Idrottslokal, bilförsäljning, kontor	Vanadis Sports AB, Rosenholtz Verkstad AB
	Snickaren 4	1 066	3	1,0	58	Daghem, kontor	Stockholms stad
Östermalm	Granen 6	1 710	9	1,6	100	Daghem	Stockholms stad
		56 448	4	59,1			
Sydväst							
Aspudden	Korpen 9	1 575	0	1,8	22	Butiker	Ica Sverige AB
	Palmfararen 1	807		1,0	16	Daghem, butiker, kontor	Stockholms stad, Privata hyresgäster
	Vadaren 1	1 239	0	1,2	13	Daghem, serviceboende	Stockholms stad
Midsommarkransen	Berberisbusken 6	1 004	0	1,0	59	Daghem	Stockholms stad
	Vårlöken 14	3 573	0	2,8	49	Butiker, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB, Husbyggnadsvaror HBV
Rågsved	Nyckelaxet 1	1 032	14	0,8	88	Butiker, restaurang	Barbacoa Kök & Bar AB
Solberga	Beryllen 2	849	22	0,6	46	Butiker, kontor	Nordström och Karlsson EI AB
	Lappjäxan 1	1 119	0	0,4	5	Butiker, kontor	C Dahl Matkultur AB, Privata hyresgäster
	Ovanlädret 1	1 812	0	1,3	17	Butiker, kontor	Milsvinden AB
	Topasen 2	618	0	0,5	38	Butiker, kontor	Bibos Frukt & Grönt AB
Västertorp	Slalomsvången 3	2 508	0	2,5	47	Butiker, föreningslokal, tandläkarmottagning	Mision Evangelica Internacional, Folkandvården i Stockholms län AB
	Störtloppet 4	1 698	0	1,5	14	Butiker, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB
	Vasaloppet 1	2 193	0	0,8	7	Butiker, kontor, föreningslokaler	Privata hyresgäster
		20 027	2	16,2			
Sydöst							
Bagarmossen	Kanslisten 4	1 296	0	1,5	100	Vårdcentral	Din Vårdcentral Bagarmossen AB
	Registratorn 1	557		0,7	27	Restaurang, butiker	Privata Hyresgäster
	Rotemannen 2	1 367	9	0,8	8	Kontor, butiker	Privata hyresgäster
	Stadsfogden 11	3 933	2	4,3	47	Butiker, kontor, bibliotek	ICA Sverige AB, Stockholms stad
	Stadsfogden 12	3 649	0	4,5	54	Butiker, samlingssal	Coop Sverige Fastigheter AB, Bagarmossen Folketshusförening
Gamla Enskede	Sexmännen 1	5 292	0	4,4	28	Butik, vård- och omsorgslokaler	BEA Livsmedel AB, Stockholms stad
Hökarängen	Cigarrlådan 8	1 292	0	0,8	8	Utbildningslokal, kontor	Stiftelsen Martinskolan
	Kanelstången 2	1 571	2	1,5	47	Hälsocentral, butiker, kontor	SLL Beställarkontor, Stockholms stad
	Kryddpepparn 4	1 895	12	2,1	27	Serviceboende, kontor	Stockholms stad
	Långpipan 1	634		0,5	25	Butiker, kontor	Lars-Göran Averstedt Livs AB
	Morgonen 3	1 535	0	1,2	30	Samlingssal, daghem, ungdomsgård	Hyresgästföreningen i Storstockholm, Stockholms stad
	Rågsikten 2	1 124	6	1,0	48	Butiker, dagverksamhet	Privata hyresgäster, Stockholms stad
	Rökstången 2	2 541	0	1,4	84	Hantverks- och ateljélokaler	Janax Snickeri AB, Privata hyresgäster
Johanneshov	Laveringen 3	926	0	1,0	52	Daghem, kontor	Stockholms stad
Skarpnäcks Gård	Flygläraren 1	2 119	0	2,8	100	Kulturhus och fritidsgård	Stockholms stad
	Pilvingen 1	1 690	0	1,5	19	Butiker, daghem	ICA Sverige AB, Stockholms stad
	Pilvingen 2	2 198	4	1,6	28	Vårdcentral, butiker, kontor,	Vårdcentralen i Skarpnäck AB, Stockholmshem, Stockholms stad
	Pilvingen 3	2 134	0	1,4	17	Daghem, butiker, kontor	Stockholms stad, Privata hyresgäster
Årsta	Bjuren 2	572	0	0,5	100	Butik	Privat hyresgäst
	Sävlången 1	1 273	0	0,7	10	Restaurang, butiker, daghem	Can & Abbo Restaurang i Årsta HB, Stockholms stad
		37 598	2	34,4			

I tabellen undantags egna verksamhetsfastigheter och fastigheter uthyrda till Stiftelsen Hotellhem. 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.



Försäljningar minskade antalet lägenheter till 29 000

Stockholms hem ägde och förvaltade vid årets slut 29 237 lägenheter i 458 fastigheter, varav omkring 61 procent är belägna i marknadsområdena Sydväst och Sydöst. Hyresvärdet uppgår till knappt 2,0 miljarder kronor och den totala uthyrbara arean till drygt 2,2 miljoner kvadratmeter.

Mål och strategier

Stockholms hems fastighetsbestånd ska enligt ägardirektiv koncentreras till att i huvudsak omfatta bostäder i Stockholms stad. Lokalinnehavet ska inriktas på närservice för bostadshyresgästerna. Detta har inneburit att lokalarean genom utförsäljningar av förskolor, servicehus och centrumanläggningar nästan halverats sedan mitten av nittio-talet. Bolaget ska även bistå hyresgäster som vill omvandla sina hyresrätter till bostadsrätter och vara en aktiv fastighetsförvaltare.

Fastighetsinnehav

Vid årets utgång fanns 458 (513) fastigheter med ett bokfört värde om 10 433 (10 573) miljoner kronor i Stockholms hems bestånd. Bostadsfastigheterna utgör knappt 95 (95) procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. Bara 15 av fastigheterna innehåller numera med tomträtt, resten är äganderätt. I 14 (14) bostadsfastigheter finns 1 996 (1 816) kategoribostäder, huvudsakligen kollektivhus, gruppboenden och pensionärsbostäder samt lägenheter som hyrs ut till Stiftelsen Hotellhems verksamhet. I linje med det påbörjade arbetet att utöka beståndet med fler fastigheter för Stiftelsen Hotellhems verksamhet, förvärvades un-

der 2008 en fastighet med 69 lägenheter. Drygt 53 procent av av Stockholms hems fastighetsbestånd består av bostäder byggda på 1930-, 1940- och 1950-talet. Dessa är belägna strax utanför innerstaden med attraktiva lägen och hyror. Under miljonprogramperioden 1965-1975 byggdes drygt 8 000 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden. Nyproduktionen under 2 000-2008 utgör drygt 5 procent av det totala antalet lägenheter i beståndet och omfattar innerstadslägen som Södermalm och Södra Hammarbyhamnen samt områdena Liljeholmen, Hammarbyhöjden, Hässelby, Hökarängen, Farsta, Rågsved, Solberga, Skärholmen och Sättra.

FASTIGHETSTYP

	Antal fastigheter	Area, kvm bostäder	lokaler
Bostäder	433	1 809 719	206 804
Lokaler	10	-	12 355
Projektfastigheter	4	-	-
Övrigt*	11	-	899
Totalt	458	1 809 719	220 058

*) Avser panncentraler, parkeringsplatser m m

Uthyrbar area

Bostadsarean, minskade under 2008 med cirka 215 000 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 809 719 (2 025 234) främst på grund av ombildningar till bostadsrätter och bestånds-

försäljning till andra hyresvärdar. Den totala uthyrbara arean uppgick till 2 195 845 (2 426 277) kvadratmeter, en minskning med cirka 9,5 procent under året. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 44 689, en minskning med 5 052 objekt motsvarande drygt 10 procent.

	Antal	Kvm
Bostäder	29 237	1 809 719
Lokaler	3 478	220 058
Garage	6 025	166 068
Bilplatser	5 949	-
Summa	44 689	2 195 845

Marknadsområde Sydväst och Sydost svarar för 62 procent av bostadsarean, Västerort 17 och Innerstaden 21, varav Nacka och Liljeholmen ingår med närmare 4 procent.

FASTIGHETER OCH UTHYRBAR AREA VID ÅRETS UTGÅNG

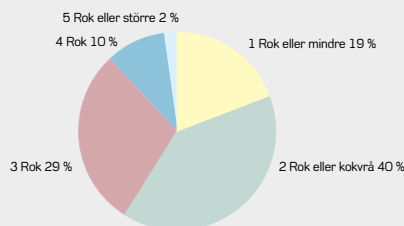
Område	Antal fastigh.	Antal bost.	totalt ¹⁾	Area kvm bost.	lokaler
Västerort	84	4 947	321 106	299 702	21 404
Innerstaden ²⁾	85	6 423	452 117	383 312	68 805
Sydväst	144	8 783	620 383	562 464	57 919
Sydost	145	9 084	636 171	564 241	71 930
Totalt	458	29 237	2 029 777	1 809 719	220 058

¹⁾ Exklusive garage ²⁾ Inklusivt Nacka och Liljeholmen

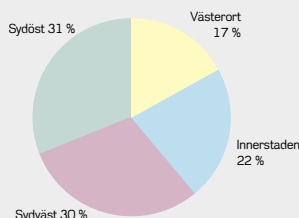
Mer än hälften av Stockholms hems totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i nedanstående tio stadsdelar.

Stadsdel	Antal bostäder	Area kvm bostäder	Hyresvärde mnkr
Södermalm	3 476	194 352	266
Hökarängen	3 149	189 551	191
Bagarmossen	1 809	129 548	127
Solberga	1 708	104 400	102
Skarpnäck	1 311	90 923	101
Aspudden	1 289	88 639	95
Västertorp	1 216	71 970	69
Rågsved	967	69 603	66
Skärholmen	943	72 182	64
Sättra	911	63 325	59
Summa	16 779	1 074 493	1 140
andel total	57 %	59 %	58 %
Total	29 237	1 809 719	1 953

LÄGENHETERNA FÖRDELADE EFTER STORLEK



BOSTÄDERNAS LÄGE



MEDELHYRA ÅLDERSKLASSEN

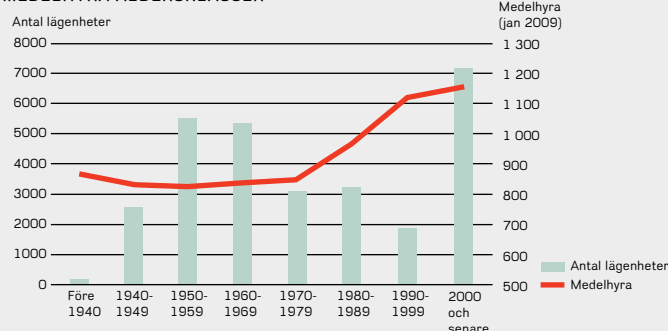


FOTO: JANIS LUKAS



Nybyggd fastighet på Ekebergbacken.

Förändring av fastighetsbeståndet 2008

Under 2008 genomfördes bostadsrättsombildningar av totalt närmare 2 000 lägenheter, vilket påverkade den totala bostadsarean med motsvarande en minskning på nära sju procent. Lokalarean minskade under året med drygt sju procent, eller 18 000 kvadratmeter, vilket främst var en följd av de fastighetsförsäljningar som gjordes under året. Utöver bostadsrättsombildningar, såldes drygt 1 300 lägenheter i Västra Smedshagen i Hässelby, Rågsved och Sätra till andra hyresvärdar samt en fastighet på Ladugårdsgärdet till en stiftelse. En projektfastighet i Mariehäll med möjlighet för byggnation av cirka 280 lägenheter förvärvades samt tre fastigheter om totalt 111 lägenheter och 13 lokaler i Älvsjö och Mariehäll.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSBESTÅNDET

	Bokfört värde, mnkr, inklusive pågående projekt	Antal fastigheter
2007-12-31	11 899	513
Försäljning tillträde 2008	-1 340	-53
Förvärv/tomträttsupplåtelse	239	5
Ny- & ombyggnader	1 090	-7 ¹⁾
Avskrivning/Nedskrivning	-219	-
2008-12-31	11 669	458

¹⁾ Fastighetsreglering.

Hyresintäkter och hyresbortfall

Hyresintäkterna för 2008 uppgick till 1 962 (1 969) miljoner kronor. Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 1,95 procent. Bostadslägenheterna svarade för 87 (87) procent av hyresvärdet och 82 procent av uthyrbar area. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick 2008 till 946 (893) kronor per kvadratmeter och är inklusive permanenta hyrestillägg. Vakansgraden för bostäder, uttryckt som outhyrd area i förhållande till total bostadsarea, ökade till 0,2 procent. Motsvarande vakansgrad för lokaler var 3,6 (3,9) procent. Merparten av outhyrda lokaler omfattar smålokaler i bostadshusen.

Utöver vakanser var mindre än 0,5 procent av bostadsarean respektive 1,5 procent av lokalarean tomställd för pågående eller kommande ombyggnad. Det totala hyresbortfallet för bostäder, som omfattar vakanser, interna förhyrningar samt tomställningar för ombyggnader och reparationer uppgick till cirka 0,9 procent av hyresvärdet. En ökning med cirka 1,3 mnkr, vilket framförallt förklaras av uthyr-

ningsstopp i fastigheter som fått erbjudande om bostadsrättsombildning. Motsvarande hyresbortfall för lokaler var 6,5 (7,2) procent, och minskningen beror på färdigställandet av ombyggnadsprojekt av lokaler till bostäder.

Utblick 2009

Nyproduktionen beräknas öka under 2009, med planerad byggstart av cirka 540 lägenheter. Omvandlingen till bostadsrätter fortgår, och samtliga hittills inkomna intresseanmälningar, som uppgår till ungefär 40 procent av beståndet, beräknas kunna värderas och erbjudas till försäljning under 2009. En bytesaffär med Primula Byggnads AB, med tillträde under januari 2009, resulterar i att 580 lägenheter säljs i Blackeberg och 138 lägenheter förvärvas i Fredhäll. Under året slutförs en affär med JM AB där Stockholms hem köper tidigare bostadsrättsprojekt, som nu blir nybyggnadsprojekt för totalt 371 hyresrätter i Liljeholmen, Räcksta och Örnberg. Övertagande av två fastigheter i Fredhäll och på Södermalm om totalt 63 lägenheter sker med tillträde under våren 2009. Bolagets bestånd ska enligt ägardirektiven utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning, vilket kan innebära fortsatta strategiska köp och försäljningar under året. Hyresförhandlingarna inför 2009 resulterade i en uppgörelse om en genomsnittlig höjning på 2,64 procent, från och med den 1 januari 2009. Höjningen fördelar sig mellan 2,11 och 3,0 procent beroende på lägenhetsstorlek, hus-typ, läge och fastigheternas ny- eller ombyggnadsår. Genomsnittshyran, inklusive permanenta tillägg, kommer därmed att bli cirka 946 (944) kronor per kvadratmeter och år, med en variation mellan 772 (741) och 1 693 (1 744) kronor per kvadratmeter och år.

EKONOMISK INFORMATION PER MARKNADSOMRÅDE

Ekonomi 2008, mnkr

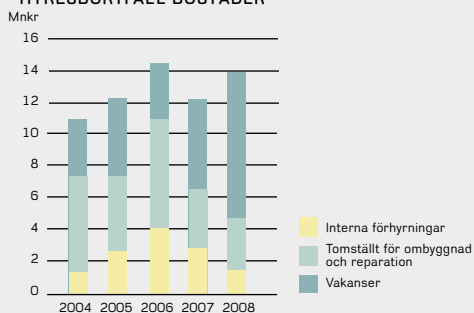
Marknadsområde	Hyresintäkter	Driftkostn.	Underhåll	Fastighets-skatt & markavg.	Drift-netto	Hyresvärde, 2008, mnkr
Västerort	321	-146	-77	-7	91	290
Innerstaden inkl Liljeholmen och Nacka	533	-182	-52	-25	274	519
Sydväst	596	-252	-111	-13	220	561
Sydöst	559	-248	-107	-14	190	583
Totalt	2 009	-828	-347	-59	775	1 953

Nyckeltal 2008, kr/kvm ¹⁾

Marknadsområde	Hyresintäkter	Driftkostn.	Underhåll	Fastighets-skatt & markavg.	Drift-netto	Direktavkastn. bokf värde %
Västerort	882	399	212	19	252	6,3
Innerstaden inkl Liljeholmen och Nacka	1079	365	106	50	558	7,6
Sydväst	863	363	161	19	320	8,4
Sydöst	884	391	170	23	300	7,0
Totalt	921	378	159	27	357	7,5

¹⁾ Beräknat på vägd genomsnittsarea

HYRESBORTFALL BOSTÄDER



Flera fastighetsaffärer och stort intresse för bostadsrättsombildning

En aktivare förvaltning innebär fler fastighetsaffärer, samtidigt som moderniseringstakten av beståndet utökades ytterligare. Nyproduktionen och upprustningsprogrammen innebär en betydande förnyelse och intresset för ombildning till bostadsrätt är fortsatt stort.

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. 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. Underhållsinsatserna förstärks med ytterligare 400 miljoner kronor årligen under en femårsperiod från 2009. Stockholms hem ska nyproducera 2 000 nya bostäder under perioden 2007-2010 och erbjuda hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt. Nyproduktionen

ska möjliggöras genom förvärv av exploateringsfastigheter, markanvisningar från staden samt kompletteringsbebyggelse på egen mark i befintliga områden.

Investeringar

Investeringarna i fastigheterna uppgick till 1 329 (1 304) mnkr, varav 735 (705) avsåg nybyggnad, 355 (585) ombyggnad/upprustning och 239 (14) mnkr fastighetsförvärv.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärven var flera under året och bestod av både marktillskott för nyproduktion och befintliga bostadshus. I Mariehäll förvärvades fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 med totalt 42 lägenheter och 13 lokaler och fastigheten Linaberg 19 med mark för cirka 280 lägenheter. Till utökad verksamhet för Stiftelsen Hotellhem, köptes fastigheten Fabrikören 3 i Älvsjö med 69 lägenheter. I juli 2008 ingicks en bytesaffär med Primula Byggnads AB om köp av 138 lägenheter i Fredhäll och försäljning av 580 lägenheter i Blackeberg med tillträde 2009. I slutet av året tecknade

Stockholms hem ett avtal med JM AB om förvärv av fyra nyproduktionsprojekt med totalt 371 lägenheter i Råcksta, Örnberg och Årstadal. Avtal tecknades även med Asignalen Holding AB för köp av totalt 84 lägenheter, i Fredhäll och på Södermalm, med tillträde 2009.

Fastighetsförsäljning

På uppdrag av moderbolaget Stockholms Stads AB genomfördes under våren en försäljning av totalt 5 200 lägenheter från stadens bostadsföretag, varav 1 421 lägenheter från Stockholms hem. Fjorton fastigheter i Hässelby med 688 lägenheter förvärvades av Wallfast AB, tre

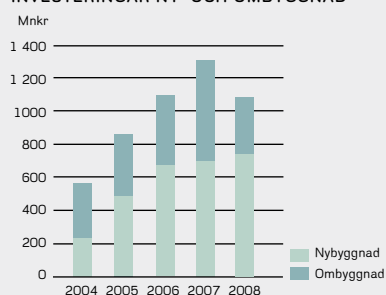
fastigheter i Rågsved med 275 lägenheter såldes till IKANO Fastigheter AB och fem fastigheter i Sättra med 458 lägenheter köptes av Stena Fastigheter AB. En av Stenas fastigheter, Aspsättra 1, med 120 lägenheter ombildades senare genom hembudsfordarande till bostadsrättsförening. Fastigheten Svea Artilleri 21 på Ladugårdsgärdet med lägenheter blockuthyrda på långtidskontrakt såldes till Stiftelsen MHS-Bostäder.

Värdet av årets fastighetsförsäljningar och bostadsrättsombildningar uppgick till totalt 3 774 mnkr med realisationsvinster på 2 610 mnkr.

KÖP OCH FÖRSÄLJNING



INVESTERINGAR NY- OCH OMBYGGNAD



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR

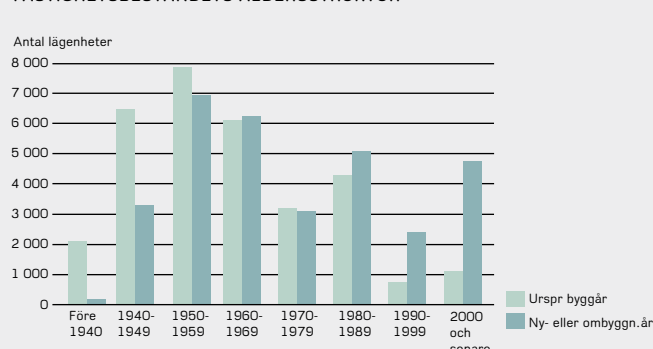




FOTO: JANIS LUKAS

Förvärvad fastighet på Beckbrännarbacken 4, Södermalm.

FASTIGHETSFÖRÄRV 2008

Stadsdel	Fastighet	Omr nr ¹⁾	Köpeskilling tkr	Kontrakts- datum	Tillträdes- datum	Anm
Hökarängen	Skottåret 1, Trettondagen 1, Seklet 1 & Aftonen 1	051 & 090	2 545 (*)	08/11/03	08/12/29	Marktillskott för bostadsproduktion, tvättstuga mm
Älvsjö	Fabrikören 3	237	49 955 (**)	08/02/22	08/04/01	Bostäder för Stiftelsen Hotellhem
Mariehäll	Betongblandaren 14, Fullblodet 9	238	47 380 (**)	08/04/22	08/06/17	Bostadsfastigheter
Mariehäll	Linaberg 19	242	128 000	08/12/19	08/12/19	Projektfastighet
Södermalm	Hagen 23	055	7 500	08/10/01	08/10/01	Förvärv lokal
Södermalm	Mullvadsberget 29	022	250	08/02/06	08/02/15	Förvärv byggnad
Aspudden	Albatrossen 1	102	3 640 (*)	08/12/02	08/12/15	Marktillskott för bostadsproduktion
Summa			239 270			

(*) inkl kostnader för fastighetsreglering (**) inkl inskrivningskostnader ¹⁾ Områdesnummer. Se fastighetsförteckning och kartor**FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2008**

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Area, kvm	Köpeskilling, tkr	Kontrakts- datum	Frånträdes- datum	Anm
Hässelby Villastad	Vildkornet 1, 2 & 3, Vitsenapen 1, 2, 3, 4 & 5, Åkersyrån 1, Åkervickern 1, 2 & 3, Åkervädden 1, Åkerväpplingen 2	161	688	54 018	181 187	08/04/10	08/09/01	Koncernintern överlåtelse till moderbolaget
Rågsved	Cylinderlåset 2, Springlåset 2 & 3	066	275	21 016	53 545	08/04/10	08/11/03	Koncernintern överlåtelse till moderbolaget
Ladugårdsgärdet	Svea Artilleri 21	167	30	2 577	75 840	08/02/12	08/04/02	
Sätra	Björksätra 1, Eksätra 1 & 2, Högsätra 9	085	338	24 573	49 863	08/04/10	08/11/03	Koncernintern överlåtelse till moderbolaget
Summa			1 331	102 184	360 435			

BOSTADSRÄTTSSOMVANDLING

Omvandling till bostadsrätt

Enligt ägardirektiv från den politiska majoriteten erbjuds Stockholmsshems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Totalt har Stockholmshem tagit emot intresseanmälningar för cirka 13 200 lägenheter. Under 2008 inkom 43 (101) nya intresseanmälningar för 3 751 (9 239) lägenheter. Vid årsskiftet 2008/2009 fanns det totalt aktuella intresseanmälningar för 8 861 lägenheter. 49 procent av intresseanmälningarna gäller ytterstad, 26 procent närförort och 25 procent innerstad. Stadens ambition är att ha blandade upplåtelseformer i hela staden. Under hösten

2008 mottogs därför nya ägardirektiv att inte registrera nya intresseanmälningar från innerstaden, Liljeholmen och Årsta inkomna efter 31 oktober.

Under året erbjöds 4 584 (4 300) lägenheter till försäljning genom beslut i Stockholmsshems styrelse. Totalt genomfördes ombildningar av 1 974 lägenheter för totalt 3 414 mnkr. Av samtliga genomförda ombildningar gällde drygt 51 procent innerstad, 37 procent närförort och 12 procent ytterstad.

Med anledning av osäkerheten på finansmarknaden togs i oktober beslutet av Stockholms Stadshus AB att förlänga betänketiden

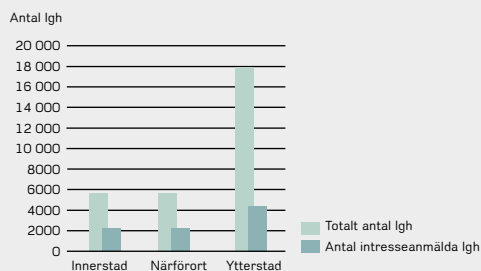
för samtliga erbjudanden med två månader. Genom ett beslut i november förlängdes erbjudandetiden med ytterligare sex månader. Från oktober 2008 togs inte heller några nya beslut om priserbjudanden i Stockholmsshems styrelse. Nya beslut bedöms börja fattas under våren 2009. Det innebär att det vid årsskiftet 2008/2009 totalt fanns 45 bostadsrättsföreningar med 3 584 lägenheter som fått priserbjudande från Stockholmshem, varav tio föreningar med totalt 364 lägenheter tackat ja till erbjudandet. Under förutsättning att finansiering ordnas beräknas fastigheterna tillträdas under 2009.

AVTAL BOSTADSRÄTTSSOMVANDLING

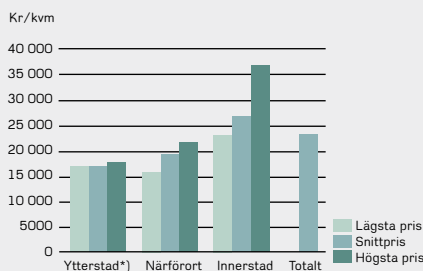
Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Area kvm bostäder	Försäljningspris lokaler	tkr	kr/kvm	Kontrakts-datum	Tillträde datum
Beckomberga	Sjuksköterskan 5	211	38	2 900	269	58 000	18 302	08/06/12	08/06/16
Gröndal	Grenljuset 2	004	113	5 197	282	119 000	21 719	08/02/04	08/03/14
	Bottenstocken 10	067	39	1 104	98	19 000	15 807	08/09/29	08/10/02
	Ekensberg 2	133	132	11 352	334	250 000	21 393	08/06/16	08/06/18
	Flytdockan 1	133	52	4 668	248	106 000	21 562	08/05/23	06/06/04
	Stapelbädden 7	133	134	10 971	2 051	260 000	19 966	08/06/02	08/06/10
	Stapelbädden 5	133	137	11 566	1 883	240 000	17 845	08/06/17	08/09/15
Hammarbyhöjden	Blåvingen 3	003	42	2 480	126	52 500	20 146	08/01/22	08/03/03
Hjorthagen	Rävsaxen 5, 6 & 7	009	45	2 091	1 094	75 000	23 548	08/05/13	08/05/16
Kungsholmen	Morellträdet 26	048	90	4 148	1 616	160 000	27 759	08/06/02	08/09/03
	Knoppen 15	104	73	4 906	599	145 000	26 340	08/08/28	08/10/03
	Klamparen 9	148	93	7 658	3 075	265 000	24 690	08/05/21	08/05/30
Ladugårdsgärdet	Svea Artilleri 5	167	62	5 059	530	164 160	29 372	08/01/23	08/03/31
Nockebyhov	Ordensgraden 1	178	42	2 998	432	55 000	16 035	08/06/09	08/06/13
Nälsta	Arvölet 1, Festen 1, Brudhandsken 1, Brudslöjan 1	071	76	7 723	21	130 000	16 787	08/05/18	08/05/26
Sätra	Aspsätra 1	085	120	9 127	94	63 100	6 843(*)	08/10/23	08/10/31
Södermalm	Södersjukhuset 9	058	204	8 271	356	205 000	23 763	08/11/09	08/12/15
	Krukomakaren 4, 7, 8, 12, 13, 14 & 15	160	318	24 740	1 590	750 000	28 485	08/08/21	08/09/12
	Propellern 7	205	28	712	115	30 500	36 880	08/05/15	08/05/23
	Nederland 21	217	90	6 534	428	195 000	28 009	08/06/11	08/06/30
Ullsunda	Östan 4	011	46	3 261	1 084	71 700	16 502	08/04/09	08/04/17
Summa			1 974	137 466	16 325	3 413 960	22 199		

*) Ombildning genom hembuds-förfarande vid beståndsförsäljning i Sätra till Stena Fastigheter AB.

INTRESSEANMÄLNINGAR BOSTADSRÄTTSSOMVANDLING

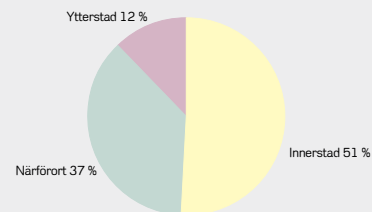


FÖRSÄLJNINGSPRIS OMBILDADE FASTIGHETER



*) Ytterstaden avser endast två ombildningar

GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR FÖRDELADE PÅ OMRÅDE



Fastigheten på Marmorgatan ombildades som årets sista fastighet till bostadsrätt och såldes i mitten av december.



FOTO: JANIS LUKAS

NYPRODUKTION

Färdigställda projekt

Under 2008 färdigställdes 543 (328) nya bostadslägenheter i Farsta, Gamla Enskede, Hammarby Sjöstad, Hasselby Gård, Hökarängen, Midsommarkransen, Rågsved, Solberga och Sättra, varav 5 lägenheter i ombyggda lokaler. De totala projektkostnaderna för de nya bostäderna motsvarade 976 (749) mnkr.

Pågående nyproduktion

Vid årsskiftet pågick nyproduktion av 450 (780) bostäder. Av dessa färdigställs 273 lägenheter och har inflyttning under 2009, resterande under 2010. Merparten av nyproduktionen är kompletteringsbebyggelse i direkt eller nära anslutning till äldre bestånd. Hälften av projekten är mindre kompletteringar med färre än 50 lägenheter. Under 2008-2009 beräknas projektkostnaderna uppgå till totalt 981 (1 450) mnkr för de vid årsskiftet 2008/2009 totalt åtta pågående nybyggnadsprojekten.

Kompletteringsbebyggelse

Stockholms hem har inventerat alla egna bostadsområden för att hitta platser för mindre kompletteringar i anslutning till befintliga bostadsområden. Kompletteringsbebyggelse i äldre områden skapar mervärden genom ökad tillgänglighet med hiss, som ger äldre och rörelsehindrade möjlighet att bo kvar i området. Småskaliga kompletteringar innebär ofta högre byggkostnader jämfört med större projekt men har lägre projektrisk. Då det totala bostadsbyggandet beräknas minska och konkurrensen ökar om byggprojekt i byggsektorn kan småskaliga projekt även vara fördelaktiga då fler mindre byggföretag kan vara med och lämna anbud. Kompletteringsbebyggelsen svarar för 18 (17) procent av Stockholms hems planerade byggstartar åren 2009-2011.



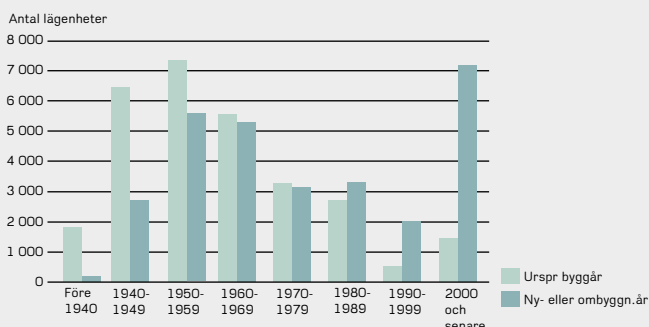
Tjugofyra lägenheter fördelade på sex våningar påbörjades på Gröndalsvägen. Inflyttning sker under 2009.

Markanvisningar

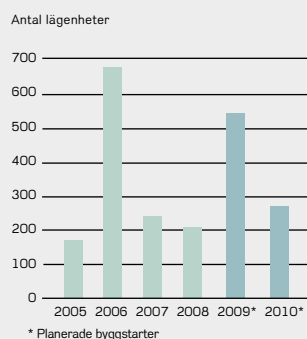
Stockholms hem har också ansökt om ett stort antal markanvisningar hos Stockholms stad. I nuläget är tillgången på anvisad mark för liten för att Stockholms hem långsiktigt ska kunna nyproducera i den takt som krävs för att nå målet 2 000 nya lägenheter 2007-2010. Inför 2009 har Stockholms hem därför begärt fler markanvisningar och en snabb behandling av

dess för att kunna öka nyproduktionen. Av de markanvisade projekt som ännu inte igångsatts vid årsskiftet hade Stockholms hem tilldelats mark för 624 lägenheter i sju projekt med planerade byggstartar från 2009 till 2011. Markanvisningarna gäller bland annat Mariehäll, Räcksta, Solberga, Åkeslund och Hjorthagen. Dessa projekt upplåts, med tomträtt av Stockholms stad.

FASTIGHETSBESTÄNDETS ÅLDERSTRUKTUR



BYGGSTARTER 2005-2010



KOMMANDE NYPRODUKTION 2009-2011

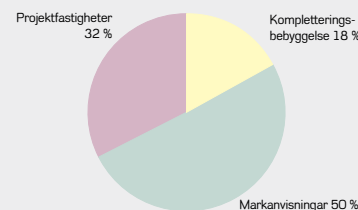




FOTO: JANIS LUKAS

Planerad nyproduktion

Åren 2009-2011 bedöms byggstart ske för 1 644 lägenheter. Av dessa byggs 806 i Räcksta, i före detta gasverksområdet i Hjorthagen samt i den nya stadsdelen Annedal, som skapas mellan Bromma flygfält och Solvalla. Övriga byggstartar består främst av mindre kompletteringsbyggelse i befintliga områden i närförort och ytterstad.

PLANERAD NYPRODUKTION 2012-2013

Stadsdel	Antal lgh	Bedömd byggstart
Blackeberg	50	2012
Farsta strand	75	2012
Gröndal	50	2012
Gubbängen	150	2012
Stadshagen	150	2012
Södermalm	150	2012
Åkeshov	125	2012
Årsta	100	2012
Blackeberg	100	2013
Hammarby sjöstad	200	2013
Henriksdal	150	2013
Midsommarkransen	80	2013
Södermalm	250	2013

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2008

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Farsta	Perstorp 3	101	70	92	6,4	Nyproduktion
Gamla Enskede	Sexmännen 1	107	56	90	5,1	Nyproduktion
Hässelby Gård	Kvarnhagen 1	063	29	56	2,7	Nyproduktion
Hökarängen	Kanelstången 2	115	5	10	0,4	Ombyggnad lokal till lägenheter
	Konsolbordet 2	149	15	31	1,4	Nyproduktion
	Portvakten 1	050	15	30	1,4	Nyproduktion
Midsommarkransen	Kungsängsliljan 6	042	28	60	2,7	Nyproduktion
Rågsved	Fallbrickan 2	066	88	110	6,8	Nyproduktion
Solberga	Snabelskon 7	056	16	40	1,8	Nyproduktion
Stureby	Gamlebo 4	086	19	35	1,7	Nyproduktion
Sätra	Högsätra 8	085	46	79	4,1	Nyproduktion
Södra Hammarbyhamnen	Svallvågen 2	219	156	343 (*)	21,5	Nyproduktion
	Summa		543	976	56,0	

(*) ytterligare 42 mnkr färdigställt 2007

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2008-12-31

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Albatrossen 1	102	49	114	6,0	Nyproduktion
	Hemgården 3	233	59	92	5,3	Nyproduktion
	Käppen 6	032	2	2	0,2	Ombyggnad lokal till lägenheter
Gröndal	Korvetten 1	236	24	42	2,4	Nyproduktion
Liljeholmen	Arbetsledaren 1	223	148	312	16,5	Nyproduktion
	Sjövik 7	224	128	338	18,1	Nyproduktion
Solberga	Tigeröгат 1	056	18	40	1,9	Nyproduktion
Sätra	Bysätra 1	085	22	41	2,1	Nyproduktion
	Summa		450	981	52,5	

KOMMANDE NYPRODUKTION ÅR 2009-2011

Stadsdel	Fastighet	Antal lgh	Bedömd byggstart	
Aspudden	Staven 13 & Käppen 6	28	2009	Nyproduktion
	Plomben 6	140	2009	Nyproduktion
Blackeberg	Södra Ångbys bollplan	100	2011	Nyproduktion
Hjorthagen	Gasverksområdet	140	2010	Nyproduktion
Hökarängen	Trettondagen 1	23	2009	Nyproduktion
Liljeholmen	Årstadalsskolan 3	78	2009	Nyproduktion
Mariehäll	Annedal	133	2010	Nyproduktion
	Linaberg 19	280	2011	Nyproduktion
Räcksta	Grimsta 1:5	100	2011	Nyproduktion
	Räknestickan 1	83	2009	Nyproduktion
	Vattenfallet 4	70	2009	Nyproduktion
Sköndal	Tebrodet	43	2009	Nyproduktion
Solberga	Folkparksvägen	150	2011	Nyproduktion
Södermalm	Pålen 15	3	2009	Ombyggnad lokal till lägenheter
Västertorp	Bjällerkranen	45	2009	Nyproduktion
Åkeslund	Vikten	30	2009	Nyproduktion
Årsta	Sävlången 1 & Idlången 3	200	2011	Nyproduktion
	Summa	1 646		

UPPRUSTNING OCH OMBYGGNAD

Ombyggnad av det äldre beståndet

Stockholms hem har ett bostadsbestånd som till tre fjärdedelar består av fastigheter äldre än 40 år. Detta ställer krav på företaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att fastigheterna ska motsvara moderna krav och behålla sitt reala värde. I framförallt det äldsta beståndet finns betydande behov av ombyggnader under många år framöver, men i den takt som upprustningarna genomförs är bedömningen att inget eftersatt underhåll existerar idag eller ska behöva uppstå. Ombyggnader och upprustningar sker idag i två olika program: dels de så kallade smalhusupprustningarna av hus byggda på 1930- och 1940-talet och dels fastigheter i generationen senare som benämns 50-talsupprustning – totalt 15 000 lägenheter.

Smalhusupprustning

Med smalhus menas 8-10 meter djupa lamellhus med genomgående lägenheter byggda i slutet av 1930-talet fram till slutet av 1940-talet. I smalhusen görs en genomgripande men varsam ombyggnad, där lägenheterna moderniseras samtidigt som ursprungliga kvaliteter bevaras. Upprustningen omfattar byte av stammar, förbättrad ventilation, byte av elledningar, ombyggnad av badrum och kök, förbättrad ljud- och värmeisolering, fönsterrenovering samt annan utvändigt och invändigt upprustning.

Under 2008 fortgick smalhusupprustning i Stockholms omskilda områden i Traneberg och Aspudden. Med undantag för påbörjad upprustning återstår cirka 600 lägenheter. Av dessa är cirka 500 lägenheter intresseanmälda för bostadsrättsombildning men innan anmälan är behandlad startar inte ombyggnaden. Kvarvarande bostäder beräknas vara åtgärdade senast 2012.

50-talsupprustning och miljonprogram

Med 50-talsupprustning menas stambyte i badrum och kök, renovering av badrum samt modern standard på elinstallationer inom lägenheten. Fastigheterna är främst byggda på 1950-talet, men upprustningen gäller även hus byggda i slutet av 1940-talet och början av 1960-talet innan miljonprogrammet startade. Vid 50-talsupprustning bor hyresgästen kvar i lägenheten under tiden den åtgärdas. Upprustningstakten ska ökas 2009 till 950 (750) lägenheter, som en del av åtgärdsprogrammet "Stimulans för Stockholm".

Nästa stora etapp för upprustning blir hus byggda 1965-1975, kallat miljonprogrammet.

Upprustning av smalhus på Schlytersvägen i Aspudden.



FOTO: JAMIS LUKAS

Stockholms hem har cirka 8 000 lägenheter från denna period och beräknar att starta ett åtgärdsprogram för denna del av beståndet inom den kommande tioårsperioden. Ett antal genomgripande åtgärder har dock redan genomförts i dessa fastigheter, vilket innebär att den tekniska livslängden och aktuell boendemiljö väsentligt förbättrats och förlängts.

Färdigställd upprustning

Under 2008 färdigställdes smalhus- och 50-talsupprustning av totalt 852 (848) lägenheter, vilket motsvarade en total kostnad på knappt 322 mnkr. En ombyggnad av 300 dubbelvlägenheter till 278 enrummare med eget badrum och kokvrå färdigställdes för Stiftelsen Hotellhems räkning till ungdomsboende.

Pågående upprustning

I Aspudden och Traneberg pågick mer genomgripande upprustning i så kallade smalhus av totalt 46 lägenheter. I Gröndal, Hässelby Gård, Hökarängen och Solberga pågick upprustning med stambyte av totalt 444 lägenheter.

Bredband via optisk fiber

Den stora utbyggnaden av bredband till samtliga hyresgäster fortgick under 2008 i samarbete med stadens två övriga bostadsföretag, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Optisk fiber dras till varje lägenhet, vilket möjliggör mycket höga överföringshastigheter och säker drift. Hyresgästerna väljer sedan bland ett tiotal konkurrerande leverantörers telefoni-, tv- och bredbandstjänster. Utbyggnaden innefattade under året anslutningar till 5 965 (1 420) hushåll i västerort och söderort samt nyproduktion i hela staden och genomförs av Stockholms hems dotterbolag AB Stockholms hem Fastighetsnät. Investeringen i färdigställd bredbandsutbyggnad uppgick till 37 miljoner kronor 2008. Senast 2010 ska samtliga fastigheter vara anslutna.

Ytterstadsförnyelse

Ägardirektiv om förnyelse i ytterstaden innebar under 2008 satsningar på drygt 15 (13) mnkr. Insatserna syftar till att förbättra tryggheten och skapa en attraktiv boendemiljö med minskad segregation och utanförskap. Satsningen bestod främst av upprustning av utemiljöer, förbättrad belysning, renovering av portar, entréer, trapphus och tvättstugor samt sektionering av källare och vindar. Arbetet bedrevs i samverkan med berörda stadsdelsnämnder och integrationsnämnder i till exempel Rågsved, Skärholmen och Skarpnäck. På den politiska majoritetens uppdrag fortsätter arbetet under 2009.

FÄRDIGSTÄLLD OMBYGGNAD 2008

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Staven 13	032	12	12,4	0,3	Smalhusupprustning
	Skoflickaren 1	032	32	33,1	0,9	Smalhusupprustning
Hässelby Gård	Kvarnhagen 1	063	36	8,5	0,3	50-talsupprustning
	Rustkammaren 1	063	93	21,9	0,7	50-talsupprustning
Gröndal	Bottenstocken 11	036	36	8,5	0,3	50-talsupprustning
Hökarängen	Cigarrlådan 1	049	114	26,8	0,8	50-talsupprustning
	Aftonen 1	090	78	18,3	0,6	50-talsupprustning
	Långpipan 1	049	18	4,2	0,1	50-talsupprustning
	Långpipan 4	049	6	1,4	0,0 (*)	50-talsupprustning
	Långpipan 2	049	36	8,5	0,3	50-talsupprustning
	Skottåret 1	051	42	9,9	0,3	50-talsupprustning
	Morgonen 3	090	18	4,2	0,1	50-talsupprustning
Solberga	Lappjäxan 1	056	54	12,7	0,4	50-talsupprustning
	Ovanlädret 1	056	48	11,3	0,3	50-talsupprustning
	Heliotropen 1	056	30	7,1	0,2	50-talsupprustning
	Mockasinen 2	056	6	1,4	0,0	50-talsupprustning
	Kilklacken 1	056	60	14,1	0,4	50-talsupprustning
	Rosenstenen 1	056	72	16,9	0,5	50-talsupprustning
Stadshagen	Tjället 8	099	278	96,0	4,2	Ombyggnad av lägenheter för Stiftelsen Hotellhem
Traneberg	Borrmjölet 3	008	61	100,8	1,5	Smalhusupprustning
Summa			1130	417,9	12,2	

*) tillskottet understiger 50 000 kronor/år

PÅGÅENDE OMBYGGNAD 2008-12-31

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Kittelflickaren 5	032	34	35,5 (*)	1,0	Smalhusupprustning
Gröndal	Bottenstocken 11,	036	130	35,2 (**)	0,9	50-talsupprustning
	Råseglet 1, Bogsprötet 1					
Hässelby Gård	Kvarnhagen 1	063	11	2,6	0,1	50-talsupprustning
	Rustkammaren 1	063	24	5,6	0,2	50-talsupprustning
Hökarängen	Aftonen 1	090	71	16,7	0,5	50-talsupprustning
	Cigarrlådan 1	049	93	21,9	0,7	50-talsupprustning
Solberga	Heliotropen 1	056	30	7,1	0,2	50-talsupprustning
	Lappjäxan 1	056	12	2,8	0,1	50-talsupprustning
	Ovanlädret 1	056	73	17,2	0,5	50-talsupprustning
Traneberg	Borrmjölet 3	008	12	14,2	0,3	Smalhusupprustning
Summa			490	158,7	4,5	

*) ytterligare 84,5 mnkr investerat 2007 och 2008 **) ytterligare 12,8 mnkr investerat 2008

Beståndsförsäljningar sänkte marknadsvärdet till 29 miljarder

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmshems fastigheter bedömdes till 29,3 miljarder kronor, en minskning med nära 13 procent från 2007 främst på grund av ett mindre fastighetsbestånd efter fastighetsförsäljningar. Fastigheterna var bokförda till 10,4 miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 20,1 miljarder kronor.

Marknadsvärdering

Stockholmshem värderade sitt fastighetsbestånd i det Internetbaserade analysverktyget Datscha, med årsskiftet 2008/2009 som värdetidpunkt. Värderingarna kvalitetssäkrades sedan av NAI Svefa. Fastighetsbeståndet omfattade 146 värderingsobjekt som innehåller en eller flera registerfastigheter. Alla värderingsobjekt, som innehades per den sista december 2008, värderades.

Värderingsunderlag

Stockholmshem ansvarade för areor, hyror, fastighetstaxeringsuppgifter, räntebidrag, investeringar samt övriga förutsättningar för byggprojekt. NAI Svefa har för varje värderingsobjekt bedömt direktavkastningskrav med ledning av egna orts- och marknadsanalyser. Uppgifter om ortspriser och avkastningskrav utgjordes av lagfarna köp, som inhämtades från ortsprisregister samt registrerade köp enligt kommunal förköpsprövning. I NAI Svefas analys av köp och försäljningar är bostadsrättsföreningars förvärv undantagna.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder, och metodiken

ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighets-index anvisningar och riktlinjer från november 2007. Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Antaganden

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

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen beroende på hyreskontrakts utformning för olika lokaltyper. Hyran anpassas till marknadshyran vid kontraktstidens utgång.
- Driftkostnadsökningar bedöms till att i normalfallet följa inflationstakten.
- Kalkylräntan varierar mellan 3,6 och 9,75 procent beroende på risk.

- Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv.
- Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga mellan 1,6 och 7,75 procent.

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER OCH LOKALER

	Procent
Östermalm	1,50-3,65
Vasastaden	1,50-3,65
Kungsholmen	1,50-3,65
Södermalm	1,50-3,65
Södra inre ytterstaden	2,50-4,00
Västra inre ytterstaden	2,50-4,00
Södra yttre ytterstaden	3,25-5,00
Västra yttre ytterstaden	3,25-5,00
Kommersiella lokaler	6,00-8,25

Bedömt marknadsvärde

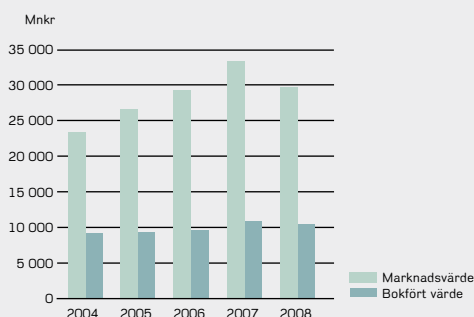
Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda objektens marknadsvärden, bedömdes i värderingen till 29,3 (33,6) miljarder kronor. Detta motsvarar 14 212 (14 631) kronor per kvadratmeter för bebyggda fastigheter.

MARKNADSVÄRDEN FÖRDELAT PÅ DELOMRÅDEN

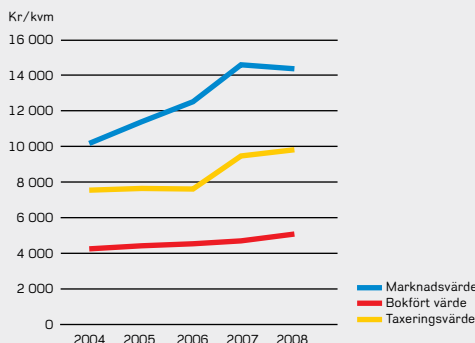
Stadsdel/ delområde	Marknadsvärde mnkr	Andel, %	Krperkvm(*)
Västra inre ytterstaden	1 743	5,9	16 866
Västra yttre ytterstaden	2 014	6,9	9 249
Västerort	3 757	12,8	11 700
Östermalm/Vasastaden	1 640	5,6	23 555
Södermalm/Kungsholmen	7 667	26,2	25 052
Innerstaden	9 307	31,8	24 774
Södra inre ytterstaden	5 187	17,7	16 914
Södra yttre ytterstaden	10 067	34,4	10 269
Söderort	15 254	52,1	11 852
Nacka kommun	853	2,9	12 414
Bebyggda fastigheter	29 171	99,6	14 212
Exploateringsfastighet	120	0,4	5 000(**)
Totalt	29 291	-	-

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

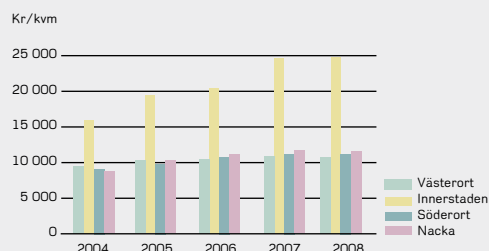
FASTIGHETERNAS VÄRDE



VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



MARKNADSVÄRDE 2004-2008 – fördelat på delområde



Känslighetsanalys

Fastigheternas totala marknadsvärde påverkas av de antaganden som görs. Genom att variera ett antal indata erhålls ett mått på känsligheten.

En sänkning av direktavkastningen med 0,25 procentenheter ger en höjning av marknadsvärdet med 2,1 miljarder kronor och en lika stor ökning av direktavkastningen minskar marknadsvärdet med 1,8 miljarder kronor.

Känslighetsanalys marknadsvärde	Värde- påverkan %	Värde- påverkan mnkr
Direktavkastn. + 0,25 proc.enheter	-4,5	- 1 800
Direktavkastn. - 0,25 proc.enheter	+7,3	+ 2 100
Bostadshyra + 25 kr/kvm	+4,4	+ 2 750
Vakans +/- 0,25 proc.enheter	+/- 0,5	+/- 150

Värdeförändring

Efter justering för investeringar i projekt om 1 090 miljoner kronor, genomförda försäljningar om 4 305 miljoner kronor och förvärv om 239 miljoner kronor återstår en värdeminskning om 1 333 miljoner kronor under 2008. Värdeminskningen motsvarar 4,5 procent. Minst var värdeminskningen, knappt 2 procent, för fastigheterna i innerstaden medan värdeminskningen uppgick till 6 procent i ytterstaden.

Värdenedgången förklaras huvudsakligen av ett minskat intresse att förvärva bostadsfastigheter, som ett resultat av en allmän ekonomisk nedgång samt en oro på finansmarknaden med höjda räntor som följd.

Marknadsvärdet per kvadratmeter har ökat med nästan 39 procentenheter de senaste fem åren. Värdet har ökat varje år utom 2008 då det minskade med cirka 2,9 procentenheter.

Totalavkastning

Totalavkastningen 2008 för bolagets bestånd, beräknad av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex,



FOTO: JANIS LUKAS

Den nybyggda fastigheten på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen byggdes samman med Stockholmshems två befintliga hus i kvarteret.

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE FÖRDELAD PÅ MARKNADSOMRÅDE

	Marknadsvärde, mnkr 2007-12-31	Försäljning	Förvärv	Investering	Värdeförändring	Marknadsvärde, mnkr 2008-12-31
Västerort	4 715	-907	175	166	-272	3 877
Innerstaden	12 477	-1 903	7	325	-203	10 703
Sydväst	8 909	-1 259	54	254	-488	7 470
Sydöst	7 499	-236	3	345	-370	7 241
Totalt	33 600	-4 305	239	1 090	-1 333	29 291

VÄRDEUTVECKLING 2004-2008*)

År	Marknadsvärde, mnkr	Förändring, %	Kr/kvm	Förändring, %
2004	23 215	16,6	10 246	14,9
2005	26 571	14,5	11 569	12,9
2006	29 014	9,2	12 442	7,5
2007	33 600	15,8	14 631	17,6
2008	29 291	-12,8	14 212	-2,9

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



FOTO: JANIS LUKAS

Sjöutsikt i Hammarby Sjöstad. Här på Kryssargatan.

uppgick till -1,6 procent. Direktavkastningen uppgick till 2,5 procent och resterande del utgjorde huvudsakligen värdeförändring. För företag verksamma inom investerarmarknaden var den genomsnittliga totalavkastningen för bostäder under 2008, beräknad av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, i Stockholms innerstad 0,3 (17,4) procent och i övriga Storstockholm -3,3 (10,2) procent. Stockholms hems fastighetsbestånd hade en totalavkastning som låg på en nivå mellan Stockholms innerstad och övriga Storstockholm. Bolaget hade en direktavkastning som stämde väl överens med investerarmarknaden.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 20 139 (22 524) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 9 922 (9 951) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet sjönk med 2 115 miljoner kronor under året huvudsakligen till följd av genomförda försäljningar. Vid årsskiftet motsvarade det totala taxeringsvärdet 69 (67) procent av det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna.

FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	2 857	8 897
Innerstaden	6 670	14 753
Sydväst	5 249	8 461
Sydost	5 363	8 430
Totalt	20 139	9 922

FASTIGHETERNAS TAXERINGSVÄRDE, MNKR

	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	7 138	11 444	18 582
Lokaler	339	1 218	1 557
Totalt	7 477	12 662	20 139

Bokfört värde

Det sammanlagda bokförda värdet på Stockholms hems färdigställda fastigheter uppgick vid årsskiftet till 10 433 (10 573) miljoner kronor, vilket motsvarade 5 140 (4 580) kronor per kvadratmeter. Behovet av nedskrivning bedömdes utifrån den genomförda marknadsvärderingen. Inga fastigheter hade marknadsvärde eller återvinningsvärde som i förhållande till det bokförda värdet föranledde behov av nedskrivning. Fastighetsbeståndets totala bokförda värde inklusive pågående projekt uppgick till 11 669 miljoner kronor, vilket motsvarade nästan 40 procent av bedömt marknadsvärde.

FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	1 443	4 494
Innerstaden	3 665	8 106
Sydväst	2 610	4 207
Sydost	2 715	4 268
Totalt	10 433	5 140

Övervärde

Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Un-

der 2008 minskade övervärdet för det samlade beståndet till följd av sänkt marknadsvärde, genomförda försäljningar och investeringar med 18 procent till 18,9 (23,1) miljarder kronor.

FASTIGHETERNAS ÖVERVÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSOMRÅDEN

	Marknadsvärde mnkr	Bokfört värde mnkr	Övervärde mnkr
Västerort	3 877	1 443	2 434
Innerstaden	10 703	3 665	7 038
Sydväst	7 470	2 610	4 860
Sydost	7 241	2 715	4 526
Totalt	29 291	10 433	18 858

Utblick 2009

Generellt gäller att intresset för att investera i bostadsfastigheter alltjämt är relativt stort. Med en förväntning om ytterligare sänkta marknadsräntor och en förhoppning om en stabilare konjunkturutveckling förväntas intresset att förvärva bostadsfastigheter från såväl bostadsrättsföreningar som övriga investerare att öka under våren 2009. Hur snabb och hur kraftig återhämtningen blir, beror givetvis på den allmänna ekonomiska utvecklingen.

När det gäller marknaden för kommersiella fastigheter har det skett en större avmattnings. Här gäller att aktiviteten från utländska aktörer samt aktörer som investerar med stor andel lånat kapital i princip har försvunnit från marknaden.



Stora likviditetstillskott vid försäljningar till bostadsrätter

Stockholmshem hade vid årets slut lån som uppgick till 4 665 (7 899) mnkr, en minskning som berodde på stora likviditetstillskott från fastighetsförsäljningar. Snitträntan i portföljen ökade med 0,1 procentenheter och var vid årets utgång 3,9 procent. Räntekostnaderna sjönk och uppgick till 255 mnkr, en minskning med 8 procent.

Mål och strategier

Stockholmshems finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Alla externa finansiella affärer sker genom stadens finansenhet och stadens gemensamma koncernkonto för samtliga bolag och förvaltningar.

Marknadsräntor

Ränteutvecklingen under 2008 har präglats av den finansiella oro som kommer ifrån den amerikanska bolånekrisen.

Under årets första 6-9 månader såg Riksbanken inga tecken på att krisen i USA skulle påverka den reala ekonomin i någon större utsträckning. Reporäntan höjdes därför successivt från 4 procent till 4,75 procent i syfte att bekämpa inflationen. De längre räntorna följde med uppåt och steg med cirka 1 procent under första halvåret.

I takt med allt svagare konjunktur och fallande inflation, så har nästan alla centralbanker i världen sänkt sina styrräntor kraftigt. Dessutom har flertalet länder presenterat rekordstora finanspolitiska stimulanspaket.

Under fjärde kvartalet hade Sverige en negativ tillväxt och BNP ökade enligt beräkningar med endast 1 procent under 2008. Samtidigt

föll inflationstakten kraftigt och KPI ökade endast med 0,9 procent under året. Detta medförde att Riksbanken sänkte reporäntan till 2 procent i december och att den långa räntan, 5-års swapen, föll till under 3 procent.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 4 665 (7 899) mnkr, en minskning med 3 234 mnkr. Minskningen berodde främst på stora likviditetstillskott vid försäljning till bostadsrätter.

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

Belåningsgrad

Belåningsgraden i förhållande till fastigheters bokförda värde var vid årets slut 45 (77) procent, i förhållande till taxeringsvärdet 23 (35) procent och i förhållande till bedömt marknadsvärde 16 (24) procent.

KAPITALSTRUKTUR

Mnkr	2008	2007
Icke räntebärande skulder	1 369	656
Räntebärande skulder	4 851	8 084
Eget kapital	5 744	3 690
Summa skulder och eget kapital	11 964	12 430

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 48 (30) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 29,3 (33,6) miljarder kronor var den justerade soliditeten 64 (57) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot förbättrades med 31 mnkr under året och uppgick till 237 (-267) mnkr. Detta på grund av att årets räntekostnader minskade med åtta procent och uppgick till 255 (277) mnkr, vilket motsvarar 117 (123) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalarea. Räntebidragen var oförändrade, 9 (9) mnkr, motsvarande 4 (4) kronor per kvadratmeter bostadsarea. Från den 1 juli 2007 gäller nya förutsättningar för räntebidrag. För nya projekt beviljas inte längre några räntebidrag och för redan pågående projekt har bidragsdelen sänkts successivt sedan 2007 och kommer successivt att fortsätta minska fram till och med år 2011 då bidragen upphör helt.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar ökade till 319 (269) mnkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 574 (-1 099) mnkr. Vid årets utgång uppgick likvida medel på koncernkonto till -4 665 (-7 882) mnkr. Den stora förändringen från år 2007 beror främst på stora likviditetstillskott vid omvandling och försäljning till bostadsrätter.

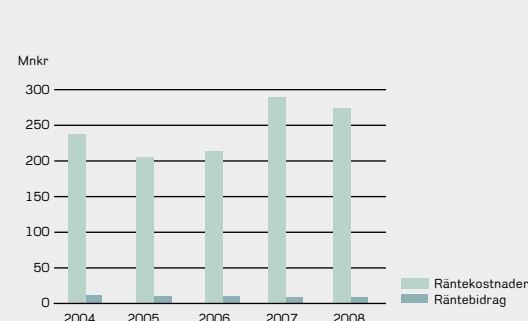
Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmshems ränterisk enligt fastställt finanspolicy. Stockholmshem ansvarar dä-

RÄNTEBÄRANDE SKULDER



RÄNTEKOSTNADER OCH RÄNTEBIDRAG





Ett av de vinnande förslagen i arkitektävlingen om kvarteret Grimmans framtid på Södermalm, här illustrerat i 3D-grafik. Bidraget heter "Z-raderna".

remot för sitt finansnetto. Stockholms shems totala låneskuld finns sedan december 2007 på ett koncernkonto. Stockholms hem hade en låneram på 8,6 mdkr under 2008 och lånesaldot förändrades dagligen beroende på de finansiella flödena. Stockholms hem betalar den av internbanken fastställda räntan på stadens koncernkonto. Räntan bestäms månadsvis i förskott och för januari 2009 är den 3,86 procent. Räntenivån baseras på Stockholms stads egen finansieringskostnad. Lägst var räntan för januari 2008 med 3,77 procent och högst med 4,01 procent för juni. Den vägda snitträntan för hela året var 3,91 procent.

Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obe-

lånade pantbrev i eget förvar uppgick till 2 724 (3 323) mnkr vid årets utgång.

Utblick 2009

Tillväxten i de flesta OECD-länderna bedöms bli negativ under 2009. I Sverige beräknas BNP sjunka med 0,5 – 1 procent.

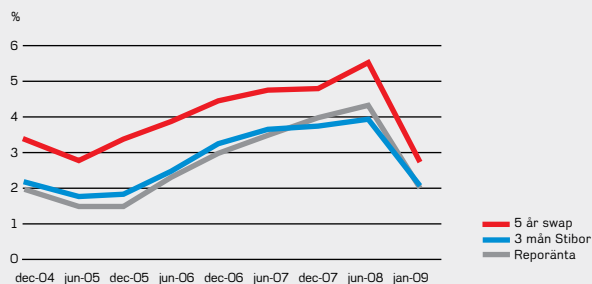
Den negativa inflationen, så kallad deflation, väntas bestå under första halvåret och förväntas bli -1 procent under sommaren. Detta skulle tala för att Riksbanken fortsätter att sänka reporäntan ytterligare.

De rekordstora stimulanspaketen och de låga räntorna bör dock ha en dämpande effekt på konjunktur nedgången.

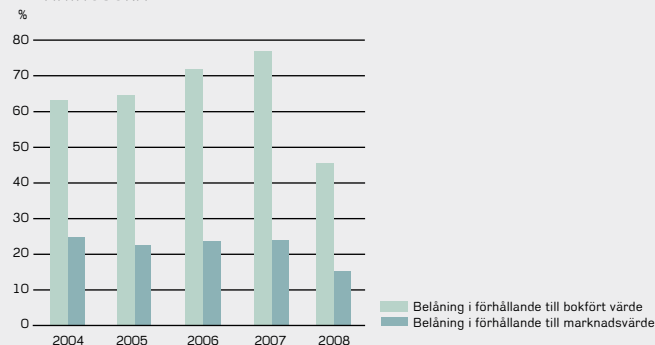


Arkitekterna 3xNielsen A/S från Danmark vann kategorin "Nybyggnad" med sitt annorlunda förslag "Z-raderna".

RÄNTEUTVECKLING



BELÄNINGSGRAD



Kundnära förvaltning med särskilda insatser i utvalda områden

Arbetet med organisationsförändringen som genomfördes 2007 fortsatte. Personalstyrkan anpassades efter bland annat beståndsförsäljningar och utbildningar till bostadsrätt. Mångfaldsutbildning hölls för stora delar av personalen på förvaltnings- och marknadsavdelningarna.

Mål och strategier

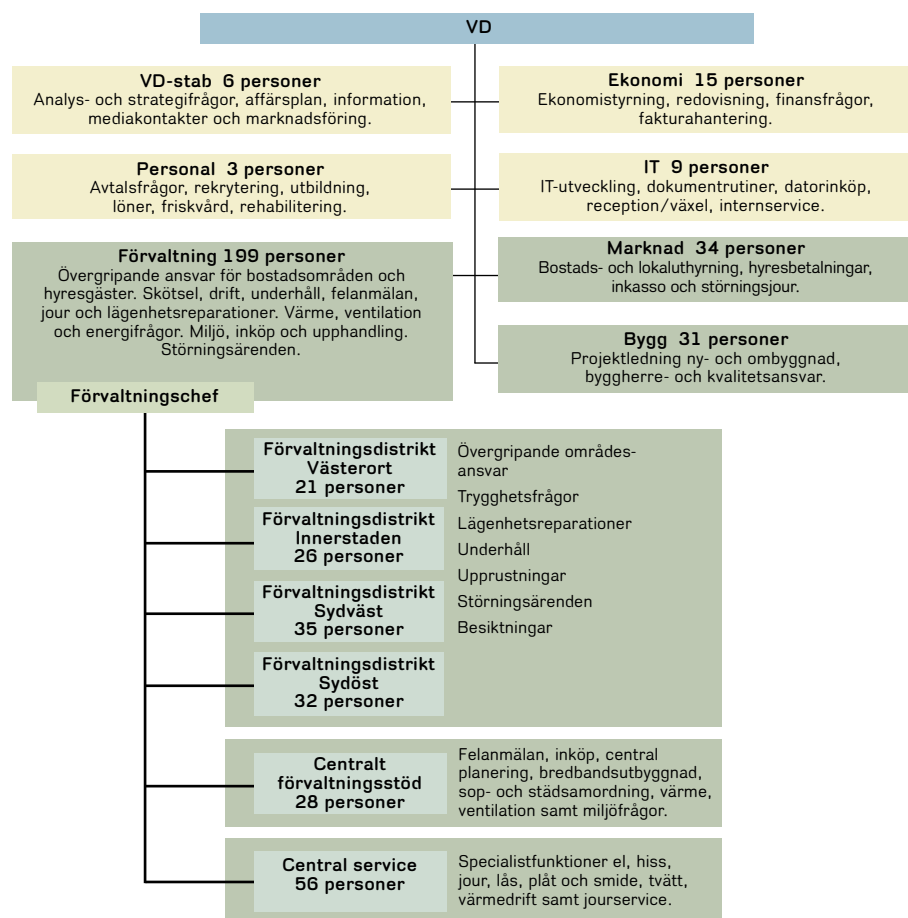
Stockholmsbostads organisation ska ha en tydlig ansvarsfördelning med helhetssyn på hyresgästen, en känd beslutsordning och klara befogenheter. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare ska företaget kunna rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare.

Organisationen syftar till:

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

Organisation

Arbetet med den nya förvaltningsorganisationen som startade under senhösten 2007 fortsatte under 2008. Stockholmsbostads öppnade då tre nya distriktskontor i ytterstadsområden för att komma närmare hyresgästerna och kunna arbeta mer fokuserat med särskild förvaltning i sex utvalda områden. Målet var bland annat att förbättra informationsutbytet internt och korta beslutsvägar gentemot hyresgästerna. Handlingsplaner arbetades fram inom respektive distrikt.



Ett kundnära fokus finns i organisationen. Detta avspeglas bland annat i förvaltare som syns med bild i portar och servicetekniker med ansvar för särskilda områden. Det ställer vidare krav på bättre integration mellan yrkesrollerna internt. Organisationen anpassades efter behoven av särskild förvaltning med nya befattningar och arbetsuppgifter. Antalet anställda anpassades efter det minskade beståndet av fastigheter i bolaget.

Rekrytering

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 297 (319) personer. Av dessa är 10 (10) anställda på Störningsjouren – gemensam för Stockholmsbostads, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus – som organisatoriskt hör till marknadsavdelningen. Antalet nyanställningar minskade till 17 (27). Sju av dessa personer hade under 2008 ett vikariat eller en visstidsanställning.

Personalomsättningen, det vill säga antalet personer som slutat under året i förhållande till antalet anställda vid årets slut, uppgick till 11,4 (6,9) procent. Trettiofyra personer avslutade sin anställning under 2008. Stockholmsbostads medarbetare hade vid årets utgång en medelålder på 48,5 år. Andelen med längre anställningstid än tio år var 63 (62) procent. Detta bidrar till stabilitet i organisationen men innebär samtidigt behov av en successiv förnying. Medelåldern uppgick till 46 (45) år för kvinnor och 50 (50) år för män. Mot bakgrund av detta och det minskade bostadsbeståndet anpassades personalstyrkan. Ett totalt medarbetare erbjöds så kallad särskild avtalspension under 2008.

ANTAL ANSTÄLLDA 2008-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	91	121	212
Fastighetsarbetare	1	84	85
Totalt	92	205	297

Kompetensutveckling

En viktig förutsättning för att företagets mål ska uppnås är rätt kompetens hos medarbetarna. Det krävs målmedveten planering och tydliga strategier för att säkerställa att kompetensutveckling sker i linje med organisationens övergripande mål. Utvecklingssamtal genomförs årligen för att inventera utvecklingsbehov. Dessa ställs samman i individuella utvecklingsplaner. Ett antal medarbetare erbjöds under året att få gå ett "Livs- och karriärutvecklingsprogram" med syftet att skapa en handlingsplan för utveckling i arbetslivet. Arbetsmiljöutbildning för chefer och skyddsombud genomfördes under 2008. Deltagarna fick upp-

Service tekniker Thomas Ericsson handledde sommarjobbarna Omar Nassir och Shuan Muhammed i Hässelby.



FOTO: PEKKA PÄÄKKÖ/MITTI

datera sina kunskaper om vad lagen kräver beträffande det systematiska arbetsmiljöarbetet samt hur handlingsplaner ska dokumenteras i vårt webbaserade arbetsmiljöledningssystem. Kompetensutveckling inom besiktningar, underhållsplanering och boendefrågor genomfördes inom förvaltningsorganisationen. Mellanchefernsnätverk med fokus på samtalscoaching för alla mellanchefer startades under 2008. Syftet med satsningen var att stärka chefer i kommunikation samt att skapa möjlighet till erfarenhetsutbyte mellan bolagets chefer.

En medarbetarundersökning genomfördes bland de anställda. Resultatet av undersökningen visade ett högt betyg för arbetsförhållandena inom organisationen. Faktorer som trivsel och delaktighet fick det högsta betyget. Även faktorer som organisation, medarbetarskap, utveckling och kompetens, arbetsklimat och hälsa fick goda betyg. Återkopplingen internt fick lägre betyg. Totalt sett fick Stockholms hem det näst bästa resultatet bland stadens samtliga förvaltningar och bolag.

Mångfald, jämställdhet och etik

Av Stockholms hems 297 medarbetare är 31 procent kvinnor och 69 procent män. Könsfördelningen inom respektive yrkesområde är ojämn och traditionell, till exempel har serviceorganisationen manlig dominans. Inom administrationen är flertalet kvinnor. Ledningen består till 17 procent av kvinnor.

Inom bolaget bedrivs ett aktivt och målinriktat arbete för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet, samt för att förhindra diskriminering på grund av sexuell läggning eller diskriminering av personer med funktionshinder. I samband med rekrytering beaktas kön- och mångfaldsaspekten vid lika eller likartade meriter.

Som ett led i mångfaldsarbetet genomfördes under sommaren 2008 en riktad insats för att rekrytera sommarvikarier med annan etnisk bakgrund bland hyresgäster i Stockholms hems särskilt utvalda områden. I samband med vissa längre inhyrningar har Stockholms hem anlitat bemanningsföretag, vars medarbetare har fysiska funktionshinder.

För att stärka intresset, öka kunskapen och få möjlighet att diskutera mångfaldsfrågor, genomfördes en större mångfaldsutbildning inom stora delar av förvaltnings- och marknadsavdelningarna. Områden som behandlades under seminarierna var etnicitet, jämlikhet och sexuell läggning.

Stockholms hem ska i sina förhållanden till hyresgäster och allmänhet arbeta för att motverka diskriminering. Detta sker bland annat genom en fortsatt satsning på riktade insatser för att förbättra boendemiljön i de av våra bostadsområden som i dag har problem av olika slag, till exempel hög arbetslöshet och brottslighet.

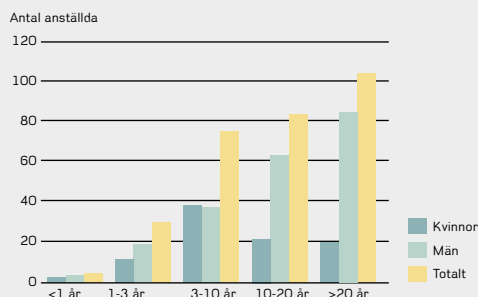
KÖNSFÖRDELNING

Antal	2004	2005	2006	2007	2008
Kvinnor	86	87	92	95	92
Män	250	249	228	224	205
Totalt	336	336	320	319	297

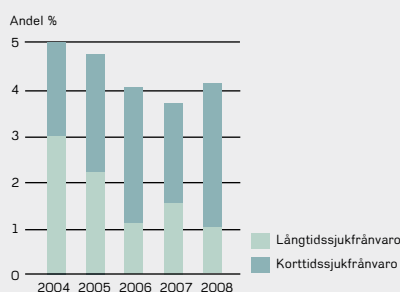
Friskvård och sjukfrånvaro

Under året erbjöds medarbetarna ett brett utbud av aktiviteter inom hälso- och friskvårds-

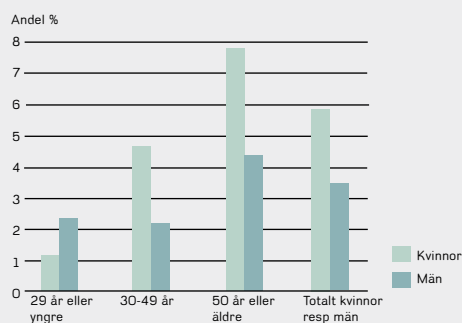
ANSTÄLLNINGSTIDER



SJUKFRÅNVARO 2004-2008



SJUKFRÅNVARO 2008 - FÖRDELAD PÅ KÖN OCH ÅLDERSGRUPP



Ledande befattningshavare



FOTO: JANIS LUKAS

Bengt Kylerud
IT-chef

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

Tidigare erfarenhet:
Lokalsamordnare Stockholms stad, Chef barnstugeenheten Stockholmshem.

Mikael Källqvist
Förvaltningschef

Byggnadsarbetare.
Född 1963.
Anställd 1987.

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

Olle Torefeldt
Informationschef

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

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

Mikael de Faire
T f VD/Marknadschef

Jur kand.
Född 1963.
Anställd 1999.

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

Svante Larsson
Ekonomichef

Civilekonom.
Född 1960.
Anställd 2000.

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

Anna-Lena Alexanderson
Personalchef

Fil kand PA.
Född 1955.
Anställd 1991.

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

Stellan Blomberg
Byggchef

Civilingenjör.
Född 1954.
Anställd 2003.

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

området. Målsättningen är att hålla sjukfrånvaron på en låg nivå och att vara en attraktiv arbetsgivare. Tillgång till egen motionslokal med gym finns sedan tidigare. Där erbjuds bland annat aktiviteter som poweryoga, gymnastik och innebandy. Poweryogan startades upp under hösten och var mycket uppskattad bland medarbetarna. Under hösten anordnades en stegtävling som en hälsofrämjande åtgärd. Det är ett enkelt sätt att motivera medarbetare till motion och stärker även gemenskapen på arbetsplatsen. Genom Stockholmshems Idrottsförening ges möjlighet att utöva diverse sportaktiviteter. Dessutom ger medlemsskapet rabatt hos Stockholms stads idrottsanläggningar. Personalen erbjuds i förebygganden syfte massage till subventionerat pris.

Sjukfrånvaron ökade något under året till totalt 4,2 procent (3,8), vilket dock fortfarande är att betrakta som en relativt låg nivå. Långtidssjukfrånvaron, det vill säga den sammanhängande sjukfrånvaron motsvarande 60 dagar eller mer, minskade emellertid med 0,5 procentenheter till totalt 1,1 (1,6) procent. Stockholmshem samarbetar med Previa företagshälsovård när det gäller rehabiliteringsärenden. På grund av den nya lagstiftningen, den så kallade "rehabiliteringskedjan" har en kontaktperson på Previa utsetts för att stödja våra chefer i dessa ärenden. Korttidssjukfrånvaron ökade till 3,1 (2,2) procent.

Vart tredje år erbjuds medarbetarna på Stockholmshem en hälsokontroll eller friskprofil, nästa tillfälle är 2009. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring. Syftet är att nå

en snabbare återgång till arbete efter sjukskrivning, vilket sannolikt uppnås genom snabb tillgång till rådgivning och vård.

Utblick 2009

Under 2009 fortsätter arbetet med att anpassa personalstyrkan efter direktiv från Stockholms stad och till det minskade beståndet. Att säkra personalresurser och kompetens för att genomföra upprustning av 50-talsbeståndet står i fokus. En kartläggning och inventering av byggavdelningens kompetenser görs under året för att möta framtida behov. Arbetet med den nya förvaltningsorganisationen och den särskilda förvaltningen i utvalda områden utvecklas ytterligare. Bland annat undersöks möjligheten till information på flera språk.



Direktiv om utökat underhåll och nyproduktion av bostäder

Aktiebolaget Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som till 100 procent ägs av Stockholms stad via koncernen Stockholms Stadshus AB. Stockholmshems styrelse väljs av kommunfullmäktige och speglar de politiska styrkeförhållandena i staden.

Stockholms stads ägarroll

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

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

Med Stockholms kommuninvånare genom Stockholms stad som ägare är kraven på insyn i verksamheten höga. Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen och lagen om offentlig upphandling (LOU) och ska enligt stadens

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

Allbolagens reglering av allmännyttan

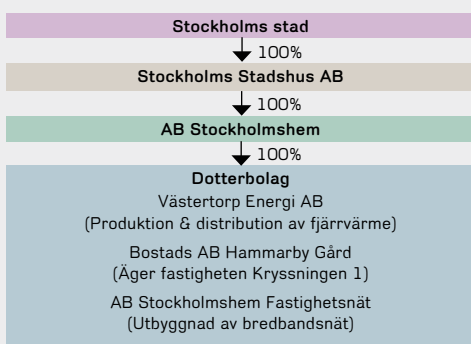
Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsföretag (Allbolagen) ska ett allmännyttigt bostadsföretag drivas utan vinstsyfte och endast lämna skälig utdelning på insatt kapital. I Stockholmshems fall är det insatta kapitalet 63 miljoner kronor. Regeringen fastställer årligen den högsta tillåtna utdelningen – den genomsnittliga statslåneräntan för året plus 1 procent – vilket för år 2008 innebar 4,88 procent eller 3,074 miljoner kronor. Enligt lagen ska också företagets vinst återinvesteras i den egna verk-

samheten. Avkastningskravet fastställs årligen av ägaren Stockholms stad och var 180 (152) miljoner kronor efter finansnetto under 2008.

De allmännyttiga bostadsföretagen har en hyresnormerande roll gentemot övriga fastighetsägares bostadshyror. Hyrorna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen och baseras på självkostnader för det allmännyttiga bostadsföretaget och bruksvärdet för den enskilda lägenheten. I övrigt verkar de allmännyttiga bostadsföretagen på marknaden på samma villkor som de privata och har inga särskilda skattelättnader eller andra förmåner.

Styrande ägardirektiv och policydokument

Stockholms kommunfullmäktige beslutar om de årliga ägardirektiven. Moderbolaget Stockholms Stadshus AB kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska också antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholmshems verksamhet och får ofta formen av policydokument som arbetas in i företagets affärs- och verksamhetsplaner. Förbättringsförslag från revisorerna kan också leda till nya policydokument och riktlinjer. Företagets samtliga styrande dokument är klassificerade och antalet övergripande policydokument är



Styrande organ

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

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

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

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

tio. Denna högsta nivå *Policy och regler* fastställs av styrelsen. Övriga styrande dokument är klassade i underkategorierna *Riktlinjer och rutiner* som beslutas av VD samt *Hjälpmedel och mallar* som beslutas av avdelningschef.

Mål och uppgifter för Stockholmshem

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

Ägardirektiv för 2008

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

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

Ägardirektiv för 2009-2011

Stockholmshem ska

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder under mandatperioden.
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service.
- öka valfriheten för hyresgästen.
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.
- rationalisera och effektivisera bolagets verksamhet.

Stockholmshem	2009	2010	2011
Resultat exkl finansnetto (Mnkr)	-112	-200	-200
Avkastning totalt kapital (%)	0,5	1,2	1,2
Investeringar (Mnkr)	1286	1260	1750
Medelantal anställda	288	268	248

"Stimulans för Stockholm"

Staden har beslutat om en omfattande satsning, "Stimulans för Stockholm", för att motverka följderna av finanskrisen och konjunktur nedgången. Bostadsbolagen ska satsa extra på bostadsbyggande och underhåll av befintliga fastigheter. Därför ska Stockholmshem

- utöka nyproduktionen av bostäder från 375 till cirka 625 lägenheter per år under perioden 2009-2012, totalt 2 500 bostäder.
- utöka underhållsinsatserna med 400 mnkr årligen under perioden 2009-2013.

Internkontrollplan

Årligen upprättas en internkontrollplan som omfattar bokföring, medelsförvaltning och bolagets övriga ekonomiska förhållanden. Kontrollen görs på uppdrag av bolagets styrelse och leds av ekonomichef, marknadschef och IT-chef och syftar till att säkerställa att fastställda rutiner, instruktioner och projektplaner följs. Utfallet av internkontrollen återrapporteras till styrelsen vid årets slut. De sex olika verksamhetsdelar som kontrollerades under 2008 var

- funktion och rutiner kring löneadministrationen
- uppgradering av ekonomisystem
- bolagets diarieföring samt hantering av e-post
- utökade satsningar i ytterstadsområden
- ny decentraliserad organisation
- effektivitet i förvaltningen.

Internkontrollen visade på behovet av bättre måluppföljning och struktur efter genomförandet av den nya decentraliserade organisationen samt på uppföljning av ytterstadssatsningarna.

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 PFA-Fastigo 98 samt en avgiftsbaserad chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad (se detaljer i not 7 sidan 64). För övriga ledande befattningshavare utgår pension enligt allmän pensionsplan från 65 år.

Ägardirektiv 2008

- Nyproduktion av 375 lägenheter per år under perioden 2007-2010.
- Möjliggöra för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- Vidareutveckla kvalitets- och servicearbetet.
- Bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.
- Resultat om 180 mnkr exkl reavinster.
- Utreda möjligheterna till individuell el- och vattenförbrukning vid nyproduktion.
- Fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna.
- Teckna ny förhandlingsordning med Hyresgästföreningen med anledning av utträdet ur SABO som skedde vid årsskiftet 2007/2008.

Utfall 2008

- Under året påbörjades 206 lägenheter.
- 1 974 lägenheter ombildades till bostadsrätter under 2008 och vid årsskiftet 2008/2009 fanns 8 861 intresseanmälda lägenheter.
- Drygt 15 mnkr investerades i särskilda projekt i ytterstaden.
- Fortsatt utveckling av förvaltning och service på de fyra distriktskontoren mot mer lokalt anpassad förvaltning. Extra satsningar i områden med särskild förvaltning.
- Förvärv av Fabrikören 3 i Älvsjö för att säkerställa verksamhet för referensboende åt Stiftelsen Hotellhem. Genomgripande ombyggnad av Tjället 8 på Kungsholmen för modernt ungdoms- och hotellhemsboende.
- Medelantalet anställda har minskat under året från 323 till 306. Avveckling av hissverkstad i egen regi påbörjad genom upphandling av motsvarande tjänster.
- Resultat om 176 mnkr exkl reavinster.
- Individuell mätning av elförbrukningen är standard. Individuell mätning av varmvatten förväntas bli standard i nyproduktion som projekteras från och med 2009.
- Inventering av Enkelt avhjälpna hinder för att utöka tillgängligheten till publika lokaler är genomförd och prissatt. Under 2008 investerades 8 mnkr i tillgänglighetsåtgärder.
- Fortsatt möjlighet att använda Hyresmarknadskommittén vid tvist.

Styrelsen 2008

Den sittande styrelsen har valts av Stockholms kommunfullmäktige fram till 31 mars 2011. Ledamoten Ingvar Snees (m) som suttit i styrelsen sedan 1 januari 2007 avgick 2008-01-21. Han ersattes från samma tidpunkt av Joakim Larsson (m) som dock avgick 2008-11-03 och ersattes av tidigare styrelsuppleanten Ariane Bucquet (m). Carl Cederschiöld (m) inträdde som ny suppleant per 2008-12-01.

Revisor

Magnus Fredmer, född 1964.

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, i Stockholmskem sedan 2005 och vald till och med 2008.

Revisorssuppleant

Ingemar Rindstig, född 1949.

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB, i Stockholmskem sedan 2005 och vald till och med 2008.

Lekmannarevisor

Bengt Leijon (m), född 1940.

F d bankdirektör, i Stockholmskem sedan 2003 och vald till och med bolagsstämman 2011.

Lekmannarevisorssuppleant

Barbro Hedman (s), född 1940.

F d utredare. Vald till och med bolagsstämman 2011.

Styrelsens ledamöter 2008



Ordförande
Björn Ljung (FP)

Född 1962.
Ledamot i Stockholmskems styrelse 1999-2000, 2007-
VD Praktikertjänst Geriatrik AB.
Ledamot kommunfullmäktige, ledamot fastighetsnämnden, ersättare Svenska kommunförbundets kongress.



Vice ordförande
Leif Rönngren (S)

Född 1966.
I styrelsen sedan 2002.
F d borgarråd. Ersättare kommunfullmäktige, vice ordförande äldre-
nämnden, regionplane- och trafik-
nämnden i Landstinget, ordförande i Polisenämnden i söderort.



Ledamot
Fredrik Lundin (FP)

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



Ledamot
Birgitta Wahlman (M)

Född 1959.
I styrelsen sedan 2007.
VD Kompetenstorget/ Medborgarskolan. Ledamot kommunfullmäktige, ordförande stadsdelsnämnden Hässelby-Vällingby, ersättare kommunfullmäktiges valberedning, ersättare Stockholm Business Region AB, ersättare Kommunförbundet Stockholms län.

Styrelsens suppleanter 2008



Ledamot
Carl Cederschiöld (M)

Född 1945.
I styrelsen sedan 2008.
Civilökonom. Borgarråd 1979-2002, ledamot i Ansvarskommittén, statens förhandlingsman angående trafikstrukturen i Stockholms län.



Zaida Catalán (MP)

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



Hasan Dölek (S)

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



Jamile Ismail (S)

Född 1953.
I styrelsen sedan 2007.
Biblioteksarbetare Bromstens skola.

Nomineringsprocess styrelse och revisorer

Stockholmskems 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 Stockholmskem utser två ordinarie personalrepresentanter och två suppleanter till styrelsen. Dessa har

närvaro- och yttranderätt, kan ställa yrkanden och har rätt att få sin mening införd i protokollet, men har avsagt sig rösträtten för att inte påverka de politiska styrkeförhållandena i styrelsen. Den auktoriserade revisorn med suppleant väljs av årsstämman. Lekmannarevisorerna är politiskt tillsatta, väljs av kommunfullmäktige och har till uppgift att göra en förvaltningsrevision ur ägarperspektiv. Lekmannarevisorn tillhör den politiska majoriteten och lekmanarevisorssuppleanten 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 2008 var årsarvodet för ordföranden 64 000 kronor, vice ordföranden 51 200 kronor, ledamöterna 25 600 kronor och suppleanterna 19 000 kronor. Därtill kommer sammanträdesarvoden

med 480 kronor och dagarvoden med 530 kronor, respektive 910 kronor enligt stadens regler. Utöver detta kan ersättning för förlorad arbetsinkomst med mera utgå. För borgarråd, tjänstemän i stadens bolag och förvaltningar där styrelseuppdrag ingår i tjänsten samt för fackliga företrädare utgår inga personliga arvoden eller ersättningar.

Styrelsearbetet 2008

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 2008 hade styrelsen åtta ordinarie sammanträden, samt ett extra sammanträde. Styrelsen gjorde också en studieresa. Dominerande frågor under året

Styrelsens ledamöter 2008



Ledamot
Rana Khosravi (S)

Född 1981.
I styrelsen sedan 2007.
Legitimerad sjuksköterska.
Ersättare kommunfullmäktige,
ledamot fastighetsnämnden.



Ariane Bucquet (M)

Född 1977.
I styrelsen sedan 2007.
Fil kand. Kundansvarig MultiMind Be-
manning. Ledamot kommunfullmäktige,
ledamot idrottsnämnden, representant
förbundsfullmäktige Stor-Stockholms
brandförsvär, ersättare Kommunför-
bundet Stockholms län. Styrelseledamot
från 2008-12-01.



Ledamot
Rickard Nygren (MP)

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



Personalrepresentant
Börje L. Eriksson (Kommunal)

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



Personalrepresentant
Håkan Sandström (SKTF)

Född 1962.
I styrelsen sedan 2007-10-01.
Arbetsledare, förvaltningsavdelningen.

FOTO: JANIS LUKAS

Styrelsens suppleanter 2008



Helen Ludvigsson (FP)

Född 1967.
I styrelsen sedan 2007.
Managementkonsult SEB.



Felix Nermark (M)

Född 1988.
I styrelsen sedan 2007.
Yrkesmilitär.



Per Wesslau (M)

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



**Peter Arndt,
personalrepresentant
(Kommunal)**

Född 1961.
I styrelsen sedan 2005.
Servicetekniker, förvaltningsavdelningen.



**Anders Dahlgren,
personalrepresentant (SKTF)**

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

har varit försäljning av fastigheter till av hyres-
gästerna bildade bostadsrättsföreningar, för-
säljning och köp av fastigheter till/av privata
intressenter, nyproduktion och anskaffning av
projekt för nyproduktion av bostäder.

Januari: Affärsplan, finansrapport, revisionsrap-
port "Underhållsbehov i stadens anläggningar
och fastigheter", erbjudande till bostadsrätts-
föreningar om förvärv av fastigheter, överens-
kommelse om 2008 års hyror.

Mars: Årsredovisning 2007, revisorernas gransk-
ningsrapporter för 2007, uppföljning av intern-
kontrollplan 2007 samt internkontrollplan 2008,
erbjudande till bostadsrättsföreningar om för-
värv av fastigheter, förvärv av tomträtten till
Fabrikören 3 i Älvsjö.

April: Budget för 2009 och inriktning för 2010
och 2011, erbjudande till bostadsrättsförening-
ar om förvärv av fastigheter, förvärv av fastig-
heterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 i
Mariehäll, upphandling, kompletterande ägar-
direktiv angående krishantering och kriskom-
munikation, information om sekretessregler.

April, extramöte: Försäljning av fastigheter med
totalt 1 421 lägenheter till BK Sydvest (Stena),
BK Syd (Ikano) och BK Nordvest (WallFast).

Juni: Tertialrapport och finansrapport, erbu-
dande till bostadsrättsföreningar om förvärv
av fastigheter, svar på skrivelse angående miljö-
bilar, information angående kommande fastig-
hetsaffär, information om att upphandling av-
seende bredbandsutbyggnaden är överklagad.

Augusti: Halvårs- och finansrapport, investe-
ringar nyproduktion, erbjudande till bostads-
rättsföreningar om förvärv av fastigheter.

Oktober: Delårs- och finansrapport, investe-
ringar nyproduktion, fastighetsaffär med Pri-
mula där Stockholms hem säljer 580 lägenheter
i Blackeberg och köper 138 lägenheter i Fred-
häll, förvärv av fastigheten Linaberg 19 i Ma-
riehäll för kommande nyproduktion, policy i
avhysningsärenden, svar på skrivelser angäen-
de passivhus och individuell mätning av vatten,
information angående mätresultaten av immis-
sioner i bostadsbeståndet i Skarpnäck.

November: Revisorernas genomgång med sty-
relsen, upphandlingar, lägesrapport angående
områden med särskild förvaltning, informa-
tion angående hyresförhandlingarna, tvångs-
förvaltningsuppdrag beträffande två fastighe-
ter i Traneberg, högre godkännanderegler för
vissa bostadsområden, kompletterande ägar-
direktiv beträffande bland annat ombildning till
bostadsrätt.

December: Entledigande av VD samt tillför-
ordnande av VD, finanspolicy, budget 2009,
investeringsbeslut nyproduktion, förvärv av
fastigheterna Signalen 5, Södermalm och Älg-
skyttarna 5, Fredhäll med totalt 63 lägenheter,
förvärv av fyra objekt från JM angående ex-
ploateringsmark och entreprenadprojekt med
371 blivande lägenheter i Årstadal, Aspudden
och Räcksta.

Studieresa: Den 7-10 oktober företogs en stu-
dieresa till Amsterdam och Bryssel för besök
och studier hos bostadsföretag, i bostadsom-
råden samt hos sakkunniga i Bryssel angående
bostadspolitik i Belgien och EU.

God finansieringsförmåga öppnar för ökade investeringar

Utbudet av hyresrätter i Stockholm minskade för andra året i rad, samtidigt som efterfrågan på bostäder var fortsatt stor. Stockholmshem har inga vakanser, vare sig i det äldre beståndet eller i nyproduktionen. Då företagets bostadshyror svarar för drygt 87 procent av hyresintäkterna ger det en låg rörelserisk.

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

Det hastigt försämrade konjunkturläget under hösten 2008 visade sig initialt inte ha någon större effekt på hyresmarknaden i Stockholms stad.

Nyproduktionen av hyresrätter låg på samma nivå som året innan, medan rörligheten minskade i det befintliga beståndet – sannolikt för att många hyresgäster avvaktar beslut om ombildning till bostadsrätt.

Det minskade utbudet medförde en ökning av den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen från 5,3 till drygt 5,7 år. Samtidigt ökade antalet registrerade bostadssökande från föregående år med 14 procent till cirka 256 000. Även om endast en femtedel av dessa är aktiva så är efterfrågan på hyresrätter fortsatt hög.

En fördjupad lågkonjunktur med kraftigt stigande arbetslöshet och minskad inflyttning kan öka risken för vakanser i ytterstadslägen, främst i nyproduktion med jämförelsevis höga hyror. Samtidigt ökar hyresrättens attraktionskraft ofta när finansmarknaden är osäker och en ökad arbetslöshet på landsorten kan i sig leda till inflyttning till Stockholm. Risken för att vakanser uppstår i Stockholmshems bestånd under 2009 bedöms därför som låg.

NYPRODUKTION

Stockholmshem fick i december nya ägardirektiv med anledning av stadens satsning "Stimulans för Stockholm" som syftar till att dämpa effekterna av lågkonjunkturen. Målet för nyproduktionen ökades från i genomsnitt 375 byggstartar per år till 625.

Stockholmshem har de senaste två åren inte nått det planerade årsgenomsnittet, främst på grund av uppskjutna planer och överklaganden. Under 2008 påbörjade Stockholmshem 206 (245) lägenheter. I slutet av året genomfördes köp av mark och bostadsrättsprojekt för att kunna öka volymen nyproducerade lägenheter. För att nå det ökade nyproduktionsmålet de närmaste åren krävs fler markanvisningar och sannolikt fler fastighetsförvärv.

Byggmarknaden har under de senare åren varit överhettad och kännetecknats av ett fåtal entreprenörer på marknaden, kraftigt stigande byggkostnader och höga anbudspriser.

Den vikande efterfrågan på nybyggda bostadsrätter i slutet av 2008 förväntas medföra en ökad konkurrens och intresse från byggföretagen att lämna anbud för att bygga hyresrätter. Samtidigt kan bristen på byggbar mark på kort sikt och varsel inom byggsektorn motverka att kostnaderna pressas nedåt.

Detta sammantaget gör att risken för höga och eventuellt fortsatt stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyror bedöms som låg till mellan.

HYRESUTVECKLING

Bostadshyror svarar för 87 procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyror är generellt mer konjunkturberoende, men utgör endast 8 (9) procent av Stockholmshems hyresintäkter. Under 2008 minskade lokalhyresintäkterna till 168 (188) mnkr, främst till följd av minskad uthyrningsbar yta efter försäljningar.

Under den senare delen av året märktes en stigande efterfrågan av Stockholmshems lokaler. Vakansgraden i lokalbeståndet sjönk till 3,6 (3,9) procent, vilket i jämförelse med den övriga lokalmarknaden är lågt. Det förklaras av att beståndet domineras av ändamålsenliga lokaler, som fungerar som komplement i bostadsområdena och att dessa inte är lika konjunkturkänsliga som lokalmarknaden i stort.

I april 2008 presenterade regeringens utredare Michaël Koch betänkandet om allmännyttans villkor. När det gäller hyressättningen föreslår utredningen i korthet att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas och att efterfrågan i större grad ska styra, men att förändringen sker inom bruksvärdessystemets ramar.

Ett nytt hyressättningssystem kan skapa möjligheter för en önskvärd hyresdifferentiering i regionen och för Stockholmshems del bedöms risken för en otillräcklig hyresutveckling som låg.

Operationella risker

UTHYRNING

Stockholmshems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,1 procent av de totala intäkterna. Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick vid samma tidpunkt till 403 (287), vilket motsvarar drygt 1 procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa 403 resulterade 39 (53) i avhysningar till följd av bristande betalning. Även omsättningen av hyresgäster påverkar lönsamheten. Den totala omsättningen av bostadshyresgäster uppgick till 11,3 (10,6) procent samt till 8,4 (7,5) procent exklusive interna omflyttningar. Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser och sjunkande hyresbortfall, vilket ger en låg risk inför 2009.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Då Stockholms hems bostadsbestånd till 75 procent är äldre än 40 år medför detta stora investeringar och underhållskostnader. Investeringarna består av värdehöjande åtgärder, som påverkar fastigheternas livslängd och in-tjäningsförmåga positivt. För Stockholms hems del är 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.

Förutom ökad nyproduktion medför stadens stimulanspaket "Stimulans för Stockholm" en utökad underhållssatsning för Stockholms hems del på 400 miljoner kronor årligen för 2009-2013. Den extra satsningen möjliggör en högre takt av badrumsrenoveringar i 50-talsbeståndet, renovering och utbyte av värmekulvertar, tidigare lagda upprustningar i miljonprogramsområden med mera. Den utökade satsningen minskar riskerna för eftersatt underhåll och värdeminskning ytterligare, vilka därför bedöms som låga.

SKADEHANTERING

Stockholms hem har en ledningsorganisation, beredskapsplan och fastlagda rutiner för att ha hög beredskap vid katastrofer och andra skador. 2006 genomfördes en krisövning och lärdomarna från övningen har lett till utveckling av företagets beredskapsplan och ledningsorganisation. För att planer och organisation ska vara uppdaterade och personalen förberedd för att agera korrekt vid ett eventuellt tillbud planeras en ny krisövning under våren 2009, i syfte att minimera skador och kostnader. I och med detta förebyggande arbete bedöms risken för att ha otillräcklig beredskap vid katastrofer ligga på risknivån mellan.

IT-SÄKERHET

Stockholms hems IT-säkerhetspolicy och säkerhetsregler lägger grunden för hög datasäkerhet och kommunikationssäkerhet. Ett väl fungerande IT-stöd med noggrant avvägda krav på informationens tillgänglighet, riktighet och åtkomst är en väsentlig förutsättning för företagets effektivitet. I syfte att minimera riskerna kontrolleras varje år något delsystem inom ramen för bolagets årliga internkontrollplan. Totalt klassas risknivån som låg till mellan.

MILJÖRISKER

Stockholms hems miljöledningssystem, som är certifierat enligt ISO 14001:2004, säkerställer att miljöarbetet sker på ett systematiskt

och långsiktigt sätt med inriktning mot ständigt 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, varför kunskapen och förberedelserna är goda och risken för skadlig miljöpåverkan i verksamheten anses ligga på nivån mellan.

Finansiella risker

RÄNTOR

Lånevolymen minskade kraftigt under året, från 7 889 mnkr till 4 665 mnkr, främst beroende på stora likviditetstillskott från årets omfattande fastighetsförsäljningar. Den höga soliditeten medför att Stockholms hem har mycket god förmåga att finansiera sina investeringar.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen ökade med 0,1 procentenheter under 2008 och uppgick till 3,9 procent i slutet av året.

Den prognostiserade investeringsvolymen för 2009 bedöms till cirka 1 300 mnkr och finansieras genom ökad upplåning. Bolaget finansierar sig genom Stockholms stads internbank varför finansieringsrisken är låg. Staden har en målduration motsvarande 1,5 år och ett minimum om 1 år och max 4 år. Detta medför att ränterisken kan anses begränsad, men ändå ge möjlighet att ta tillvara de fördelar som finns med en relativt kortfristig låneportfölj.

På grund av lågkonjunkturen bedöms räntenivåerna generellt sett ligga kvar på en låg nivå eller till och med sjunka. Prognosen för den egna portföljen bedöms vara cirka 3,5 procentenheter under 2009. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna ligga på nivån låg till mellan.

Externa risker

SKATTER OCH AVGIFTER

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Bolagsskatten sänks från 28 procent till 26,3 procent under 2009. Arbetsgivaravgiften sänks från 32,42 procent till 31,42 procent.

Dessutom har tomträttsavgälden sänkts tillfälligt för nyupplåtelser av markanvisningar med cirka 45 procent fram till den 31 december 2011.

Kostnaderna för fastighetsskatt förändrades från den 1 januari 2008. Skatten på bostäder ersattes av en fastighetsavgift på 1 200 kronor per lägenhet eller högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Förskjutningar av värdeår med hel respektive halv skatt kvarstår.

På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Under 2009 indexhöjs fastighetsavgiften till 1 272 kronor per lägenhet. Regelverket kring fastighetsskatten har varit mycket omdiskuterat och det råder fortfarande viss osäkerhet om hur den kan komma att förändras i framtiden.

Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 43 (47) procent av driftkostnaderna under 2008. Den lägre kostnaden beror på att eldningsolja och stadsgas successivt ersätts med icke fossila bränslen som bioolja och pellets.

Fastighetsel och fjärrvärme bedöms stiga med 3-4 procent under 2009. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen och totalt sett klassificeras kostnadsutvecklingen som en mellanrisk.

BOSTADSRÄTTSSOMVANDLING

Enligt ägardirektiv erbjuds stadens hyresgäster i de kommunägda bostadsföretagen möjligheten att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Sedan möjligheten gavs 2007 har Stockholms hems fått in intresseanmälningar för drygt 13 000 lägenheter eller 40 procent av beståndet.

Vid årsskiftet 2008/2009 fanns närmare 8 900 aktuella intresseanmälningar, varav cirka 3 600 har fått köperbjudande och 5 300 återstår att behandla. Antalet lägenheter i beståndet kommer att minska ytterligare men i vilken omfattning det sker är svårt att exakt förutspå.

Riskerna detta för med sig är bland annat övertalighet bland personalen. En mer aktiv fastighetsförvaltande roll skapar samtidigt möjligheter till ett varierat bostadsbestånd i flera stadsdelar och intäkterna från försäljningarna möjliggör investeringar för att öka nyproduktionstakten. Sammantaget bedöms risken som mellan till hög.

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 2009-2011, MNKR

Förändring av		2009	2010	2011
Hyresnivå, bostäder	1 %	17,6	35,4	53,4
Hyresnivå, lokaler	1 %	1,8	3,6	5,4
Vakansgrad bostäder	1%-enhet	17,6	35,4	53,4
Vakansgrad lokaler	1%-enhet	1,8	3,6	5,4
Driftkostnader	1%	8,3	16,6	25
Underhållskostnader	1%	3,5	7,0	10,5
Räntenivå, räntor	1%-enhet	51	60	69

Stadigt minskande koldioxid-utsläpp och förnyad bilpark

Energianvändningen minskade med lägre utsläpp av koldioxid som följd och bilparken förnyades med 42 nya miljöbilar. Olika pilotprojekt med besparingsåtgärder för vatten, värme och återvinning av organiskt avfall gav mycket goda resultat.

Mål och strategier

Stockholms hems verksamhet ska bedrivas på ett miljövänligt sätt förenligt med en hållbar utveckling. Enligt stadens ägardirektiv ska Stockholms hem följa Stockholms stads miljöprogram, med miljömål grupperade inom sex områden som bolaget följer i sina verksamhetsplaner. Målen formulerades om något för perioden 2008-2011:

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

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

Långsiktigt miljötänkande

Miljöledningssystemet certifierades första gången 1999 och igen enligt den skärpta standarden ISO 14001:2004 under 2005. Nästa tillfälle blir under 2009. Varje år görs två interna revisioner av systemet och miljöarbetet, varav en gentemot lägeferlevnaden. Sveriges tekniska forskningsinstitut, SP, genomför två externa revisioner.

Årets resultat med totalt 5 mindre avvikelser och 4 noteringar anses vara mycket bra för ett företag av Stockholms hems storlek.

1. MILJÖEFFEKTIVA TRANSPORTER

Sedan 1995 har en allt större del av Stockholms hems bilpark bestått av miljöbilar. Rapsolja, RME-bränsle, var tidigare det dominerande bränsleslaget och är som sådant förnyelsebart. Sedan RME-fordon per stadens definition inte längre klassas som miljöbilar, byter Stockholms hem successivt ut dessa till biogas- eller etanolbilar. Biogas utvinns genom rötning av organiskt material som till exempel livsmedelsrester eller avloppsslam och är idag det mest miljöanpassade fordonsbränslet. Koldioxidutsläppen är 85 procent lägre än för motsvarande bensindrivna fordon. Fyrtio biogasbilar och två etanolbilar köptes därför in under 2008. Restande 25 byts ut under 2009.

Endast 8 (9) procent av bilarna drivs av fossilt, icke förnyelsebart bränsle. Miljöbilarna per stadens definition, 76 till antalet, utgör 69 (28) procent. Det långsiktiga målet är att samtliga bilar är miljöklassade. Drivmedelsförbrukningen minskade från första till andra halvåret från 76,6 till 67,3 kbm, vilket totalt innebar 143,9 (146,1) kbm för hela 2008.

2. GIFTFRIA VAROR OCH BYGGNADER

I såväl nyproduktion som fastighetsdrift används en mängd byggvaror och kemikalier. Stockholms hem är delägare i och deltar aktivt i utvecklingen av databasen Byggvarubedomningen, BVB, som upprättades 2007. Databasen innehåller drygt 5 000 olika miljöprövade och godkända byggvaror och utökas kontinuerligt med framförallt fasta byggvaror. Alla Stockholms hems egna och entreprenörers inköp av kemiska och fasta varor, verkstadsinköp samt övriga produkter måste kontrolleras och godkännas i BVB.

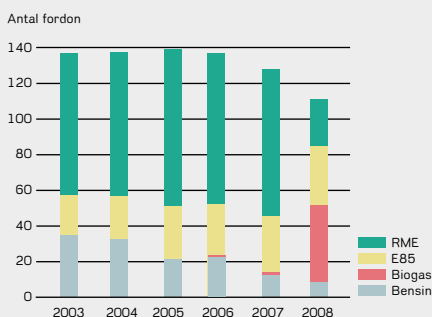
3. HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholms hems största utsläppspost av koldioxid. Bolaget arbetar intensivt för att sänka energiförbrukningen och åtgärderna under året gav en besparing på 2 (2) procent. Målet om cirka 3 procent per år under 2007-2015 nåddes därmed inte, men totalt sett väntas besparingarna nås under målperioden. Under 2008 prioriterades istället utfasning av fossila bränslen. Energianvändningen för uppvärmning och tappvarmvatten var 208 (210) kWh/kvm och år, vilket innebar att användningen minskade men målet om motsvarande cirka 205 kWh/kvm inte nåddes. Att spara på värmeförbrukningen är ett långsiktigt mål som kräver samordnade åtgärder. Balansgången går mellan att upprätthålla en god komfort i temperaturen och att inte övervärma lägenheterna. Varje grad sänkt temperatur ger en energibesparing på fem procent.

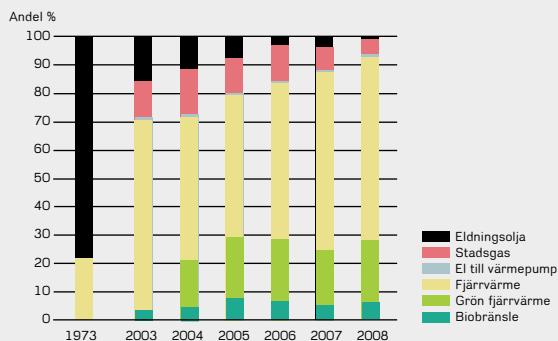
Stockholms hems befintliga panncentraler och lokala ledningsnät drivs till huvuddelen av bio-bränsle och levererar toppvärmnen vid kall väderlek. Om det blir så kallt att fjärrvärmeleverantören måste starta toppvärmneproduktion startas istället Stockholms hems lokala värmeproduktion med i första hand biobränslen och fjärrvärmeleveransen upphör. De egna anläggningarna som drivs med stadsgas och olja har konverterats



FÖRDELNING FORDONSBRÄNSLE 2003-2008



ANDEL TILLFÖRD ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



till biobränsle eller kopplats på fjärrvärmenätet. Egen värmeproduktion med biobränslen uppgick till 6,7 (5,1) procent. Den sammanlagda värmeproduktionen med biobränslen och grön fjärrvärme uppgick till 28 (25) procent av det totala värmebehovet. Elförbrukningen för fastighetsdrift uppgick till 21 (20) kWh/kvm och år, vilket är en låg förbrukning jämfört med genomsnittet för bostadsbolag.

Bakgrunden till Lagen om energideklaration som antogs 2006 är ett EU-direktiv som i enlighet med Kyotoavtalet syftar till att sänka världens energiförbrukning med 20 procent till år 2020. Genomförandet av energideklarationerna startade under året men kunde inte slutföras, framförallt på grund av bristen på certifierade företag. Arbetet kommer därför att pågå under större delen av 2009. För att hyresgästerna själva ska kunna kontrollera sin inomhustemperatur skickades under hösten termometrar ut till 5 000 boende. Resterande drygt 24 000 får termometer under 2009.

Fastighetsdriften står för den största miljöpåverkan och de högsta kostnaderna i det befintliga beståndet. Ett arbete för att nå driftenergiförbrukningsnivåer kring 55 kWh/kvm boarea och år inleddes i två nyproduktionsprojekt under året. Detta kan jämföras med normalförbrukningen cirka 225 kWh. Datorisering av 20 undercentraler för automatisk centralstyrning av värme efter utomhustemperatur genomfördes under året. Ytterligare 200 ansluts under 2009.

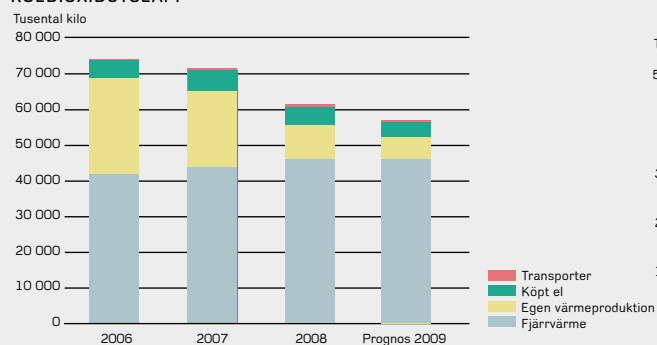
I 65 lägenheter i Aspudden genomfördes ett pilotprojekt med energibesparande åtgärder. Injustering av värmesystem och termostater gav en normalårskorrigerad värmeenergibesparing för hela 2008 på 14 procent jämfört med 2006. Vattenbesparingsåtgärderna bestod bland annat i byten till luftinblandande kranar och duschmunstycken och gav 24 procent i besparing under mätperioden maj-december jämfört med 2006. Omkring 40 procent av besparingen utgjordes av varmvatten.



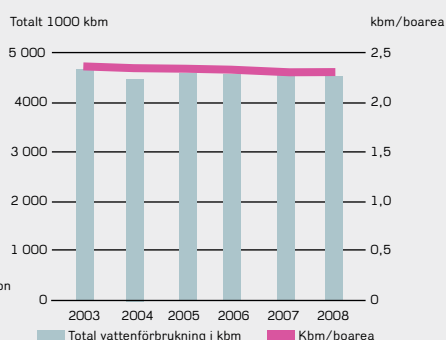
FOTO: JANIS LUKAS

Hyresgäst lämnar sina sopor i bottentömmande kärl för avfall på Ekebergbacken i Farsta.

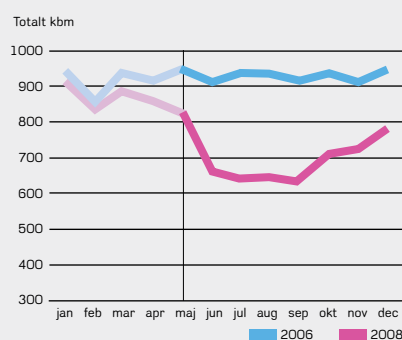
KOLDIOXIDUTSLÄPP



VATTENFÖRBRUKNING 2003-2008



FÖRBRUKNING I PROJEKT FÖR VATTENBESPARING MAJ-DEC 2008



4. HÅLLBAR ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Vattenförbrukningen per boarea och år var i hela beståndet oförändrad 2,27 (2,27) kbm/kvm. Förbrukningen är högre än riksgenomsnittet men kan förklaras med att antalet boende per lägenhet är 15 procent högre i bolagets bestånd och att antalet små lägenheter är stort. Stockholms hem har under året avyttrat områden där vattenbesparande åtgärder redan genomförts, varför minskningstakten hållits tillbaka.

Stockholms stads ambition är att fler lägenheter i nyproduktion ska ha individuell mätning av värme och varmvattenförbrukning. Individuell mätning av energiförbrukningen i två projekt i Sättra och Mariehäll gav lägre energibesparing än väntat, istället riktas åtgärderna mot ny- och ombyggnadsprojekt under 2009.

5. MILJÖEFFEKTIV AVFALLSHANTERING

Insamling av tidningar, glas, metall, batterier samt en elvagn för små elapparater finns nu i 92 (87) procent av beståndet. På grund av minskat fastighetsbestånd nåddes därmed inte bolagets mål om att utöka källsorteringen till 93 procent. Källsortering av organiskt avfall (matrester) skedde i Södra Hammarbyhamnen med goda resultat. En plockanalys genomförd av Trafikkontoret visade på mycket väl utsorterat avfall, främst beroende på engagerade hyresgäster. Ett låsbart inkast innebär att endast sorterat matavfall slängs i avsedd behållare. Avfallet skickas sedan till rötning och utvinning av biogas för uppvärmning eller fordonsbränsle.

Anslutningen till sopsugar är hög bland Stockholms hems fastigheter. Över 40 procent är anslutna antingen till mobila eller stationära sopsugar. Manuella hämtningar av avfall är under långsiktig utfasning av arbetsmiljöskäl.

6. SUND INOMHUSMILJÖ

För att sänka radonhalten i lägenheter över riktvärdet 200 Bq/kbm arbetar bolaget kontinuerligt med justeringar av ventilationen. Oftast räcker befintlig ventilation men åtgärder i

form av frånluftsfläktar eller radonsugar installeras vid behov. Under året åtgärdades samtliga 82 lägenheter med radonhalt över riktvärdet, och resultatet av uppföljande mätningar väntas under andra kvartalet 2009. Detta är inom den tidsram Riksdagen satt till 2010 men inte inom Stockholms stads mål om första kvartalet 2009. Hyresgäster kan utöver Stockholms hems egna kontroller på eget initiativ beställa kostnadsfria radonmätningsspaket via webbplatsen.

Flera hyresgäster i Skarpnäck kontaktade under 2008 Stockholms hem med anledning av upplevda besvär i inomhusmiljön. En enkät bland samtliga 1 210 lägenheter i området genomfördes till grund för fortsatta mätningar och i samråd med Lokala Hyresgästföreningen gjordes fördjupade kontrollmätningar i ett mindre antal lägenheter. I de undersökta lägenheterna kunde inga bygg- eller materialfel konstateras. Däremot hittades fel i ventilationen som behövde åtgärdas, bland annat luftläckor. Fortsatta mätningar samt kontroll och justering av ventilationen genomfördes därför under hösten, ett arbete som fortsätter under 2009.

Utblick 2009

Utbildning i och utökning av databasen BVB utförs under 2009 och resterande icke miljöklassade verkstadsfordon byts ut. Inför övergången till grön el (producerad utan olja, kol eller kärnkraft) 2010 påbörjas upphandlingsarbetet under året. Möjligheten att minska energiförbrukningen för ombyggnadsområden genom tilläggsisolering och nyproduktion ned till nivån 55 kWh/kvm och år ses över och försök med avfallsskvarnar för matavfall genomförs i nyproduktion och befintliga hus. Energideklarationer av fastigheterna fortsätter och förberedelser sker för individuell mätning av värme och varmvattenförbrukning i ny- och ombyggnadsprojekt. Miljöledningssystemet omcertifieras och miljöpolicyen ses över. Arbetet med effektivare energianvändning och minskade koldioxidut-



FOTO: JANIS LUKAS

Den egna värmeproduktionen, bland annat i Solberga, minskade andelen biobränslen i den totala energiproduktionen.

släpp fortsätter, framförallt genom ytterligare omställning av fossila bränslen och avveckling av uppvärmning med stadsgas. Utsläppen väntas sjunka med sex procent, främst på grund av minskad egen värmeproduktion.

Stockholms hems miljöpolicy i korthet

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

Vid drift och uppvärmning av fastigheter ska energi utnyttjas effektivt och andelen fossila bränslen minskas. En god inre och yttre miljö i våra bostadsområden ska skapas genom att åtgärda miljöproblem och genom

rätt val av material och metoder vid byggande, drift och underhåll.

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

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

INSAMLAT FARLIGT AVFALL

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

Kraftig ökning av byggandet för att möta lågkonjunkturen

Antalet byggstartade lägenheter ökar liksom underhållsätgärderna som en del i stadens åtgärdsprogram "Stimulans för Stockholm". Räntekostnaderna beräknas minska och driftkostnaderna öka på grund av generella kostnadsökningar.

Fastighetsbestånd

Ägardirektivet att vara en aktiv fastighetsförvaltare kommer att påverka fastighetsbeståndet även 2009. Det kommande utfallet av antalet förvärv och försäljningar beror på hur marknaden utvecklar sig.

Strategin är som tidigare att köpa och bygga nytt i stadsdelar där Stockholms hem behöver komplettera sitt bestånd och sälja i områden där företaget och stadens övriga kommunägda företag är dominerande fastighetsägare.

Tillskottet av nyproduktion som färdigställs under året kommer att uppgå till 273 lägenheter. Antalet byggstarter ökas enligt målen i stadens investeringspaket "Stimulans för Stockholm" från december 2008 som syftar till att möta lågkonjunkturen. Stockholms hems nya produktionsmål sattes till 625 mot tidigare 375 byggstartade lägenheter per år från 2009 och framåt.

Redan vid årsskiftet 2008/2009 fanns planer för cirka 540 byggstartade lägenheter för 2009, en ökning som möjliggjordes genom köp av planerade bostadsrättsprojekt. Det krävs dock fler markanvisningar och förvärv för att Stockholms hem ska nå de nya målen.

Under höstens finanskris beslutade moderbolaget Stockholms Stadshus AB om ett tillfälligt uppehåll i arbetet med nya värderingar och förlängde betänketiden för de föreningar som fått ett erbjudande om köp.

Våren 2009 förväntas styrelsen åter besluta om köperbjudanden och priser. Antalet ombildningar under året är liksom tidigare svårt att förutspå. Den låga räntenivån talar för ett stort intresse att ombilda, samtidigt som bankerna kan komma att göra andra bedömningar än innan höstens finanskris.

Intresseanmälningar för cirka 8 860 lägenheter var aktuella vid årsskiftet 2008/2009. Av dessa har köperbjudande lämnats för nästan 3 600. De resterande beräknas kunna behandlas under året.

Den totala investeringsnivån för nyproduktion och större upprustningar 2009 uppskattas till 1 300 (1 336) miljoner kronor.

Hyresintäkter

Efterfrågan på både äldre och nyproducerade hyreslägenheter beräknas vara hög även det kommande året. Hyreshöjningarna för 2009 blir i genomsnitt 2,64 procent, med en variation i olika områden mellan 2,11 - 3,0 procent. Detta innebär en ökning av hyresintäkterna med cirka 42 miljoner kronor på årsbasis. Utöver detta tillkommer cirka 68 miljoner kronor i årliga hyresintäkter för under 2008 färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalhyresintäkterna beräknas öka med cirka 5 miljoner kronor under 2009 för in-dexutvecklingen avseende befintliga kontrakt.

Hyresintäkterna minskar på grund av de försäljningar som genomförts under 2008. Årshyrorna för bostäder sålda under 2008 uppgick till 234 miljoner kronor och för lokaler till 27 miljoner kronor.

I hyresförhandlingarna under hösten 2008 med Hyresgästföreningen, fastställdes även en hyreshöjning avseende bostäder för 2010. Höjningen uppgår till 2,16 procent och utgår från och med den 1 januari 2010.

Driftkostnader

Driftkostnaderna kommer att fortsätta att öka och många av kostnadsökningarna är av generell karaktär som taxehöjningar och lönekostnader. Det som bedöms öka mer än genomsnittet är kostnaderna för el, beroende på förnyade kontrakt med högre pris i elleveransavtalsportföljen. Arbetet med energibesparingen fortsätter, och målsättningen är att minska kostnaderna för uppvärmning med 3 procent.

Totalt budgeteras bolagets driftkostnader till 834 (824) miljoner kronor.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 617 (347) miljoner kronor, efter att staden i åtgärds-

gärds paketet "Stimulans för Stockholm" gett Stockholms hem i uppdrag att öka underhållsinsatserna med 400 miljoner kronor per år under perioden 2009-2013. Den extra satsningen möjliggörs genom intäkter från fastighetsförsäljningar och tillfälligt sänkta avkastningskrav.

Antalet färdigställda stambyten i 50-talsbeståndet ökar som en följd av stimulanspaketet till cirka 950 (750) lägenheter. Andra åtgärder är renovering och utbyte av värmekulvertar, installation av hissar i befintligt bestånd samt tidigare lagda investeringar i trygghetsåtgärder i miljonprogramsområden.

Fastighetsskatt

Under 2009 indexhöjs fastighetsavgiften per lägenhet från 1 200 kronor till 1 272 kronor per år. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent på taxeringsvärdet. Budgeterad kostnad för fastighetsskatt uppgår till 48 miljoner kronor.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 224 miljoner kronor, 31 miljoner kronor lägre än utfallet för 2008. Antagandena bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en sänkt snittränta i låneportföljen med knappt en halv procentenhet jämfört med 2008.

Resultat

Ägarens resultatkrav för 2009 uppgår till cirka 200 miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar. Efter satsningar inom ramen för "Stimulans för Stockholm" bedöms resultatet för 2009 uppgå till -112 miljoner kronor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PROGNOS 2009

	Mnkr
Hyresintäkter	1 929
Övriga förvaltningsintäkter	22
Nettoomsättning	1 951
Fastighetskostnader	
Drift	-834
Underhåll	-617
Markavgifter	-14
Fastighetsskatt	-48
Summa fastighetskostnader	-1 513
Driftnetto	438
Av- och nedskrivningar	-243
Bruttoresultat	195
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-92
Rörelseresultat	103
Finansnetto	-215
Resultat efter finansiella poster	-112