

ÅRSREDOVISNING 2011

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA DEN 20/3 2011
KL 09:00 PÅ STOCKHOLMS STADSHUS AB, STADSHUSET 3 tr

Innehåll

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

KUNDER OCH MARKNAD

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

FASTIGHETER

- 28 Fastighetsbestånd
- 30 Fastighetsutveckling
- 36 Fastigheternas värde

UTVECKLING OCH STYRNING

- 40 Finansiering
- 42 Hållbarhet och miljö
- 46 Organisation och medarbetare
- 50 Bolagsstyrning
- 54 Möjligheter och risker
- 56 Prognos 2012

EKONOMISK REDOVISNING

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

Detta är Stockholmshem

Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor 47 000 nya, gamla och unga stockholmare, lika många som i en mellanstor svensk stad, eller 5 procent av alla stadens invånare.

Stockholmshem bildades 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i huvudstadens utbyggnad och framväxt. I snart 75 år har vi skapat nya kvarter och hem till både gamla och nyinflyttade stockholmare.

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

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

Fastighetsbeståndet omfattar 383 fastigheter med drygt 25 300 bostadslägenheter och knappt 3 200 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till närmare 1,6 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till 190 000 kvadratmeter.

Årsomsättningen är 1,8 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 29,2 miljarder kronor och det bokförda värdet 12,0. Antalet anställda är 290.

Året 2011

Resultatet efter finansnetto uppgick till 220 (1 587) mnkr inklusive realisationsvinster, som var 203 mnkr.

Nyproduktionen omfattade 427 färdigställda och 678 påbörjade lägenheter.

Bostadshyrorna höjdes med 2,12-2,78 procent, vilket i genomsnitt motsvarade 2,39 procent.

Underhåll och upprustning uppgick totalt till 438 mnkr, varav 199 mnkr var en förstärkning via Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Investeringarna uppgick till totalt 1 597 mnkr, varav 215 mnkr avsåg satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm.

310 lägenheter i totalt 4 fastigheter ombildades till bostadsrätter.

Fastighetsförvärven bestod av bostadsprojekt för både nybyggnad och ombyggnad och uppgick till drygt 78 mnkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -162 (-377) mnkr.

Utblick år 2012

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt bedöms uppgå till 50 mnkr exklusive realisationsvinster.

Nyproduktionen bedöms omfatta 469 färdigställda och närmare 1 300 pågående lägenheter, varav närmare 650 påbörjas 2012.

Hyresförhandlingen om bostadshyrorna för 2012 var i februari ännu inte avslutad.

Underhåll och upprustning förstärks med 400 mnkr även år 2012 enligt Stockholms stads satsning Stimulans för Stockholm.

Intresseanmälningarna för bostadsrättsombildning uppgick till 689 lägenheter vid årsskiftet 2010/2011, varav 335 tackat ja och 132 återstår att behandla.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, mnkr	1 805	1 814	1 908	2 009	1 993
Resultat efter finansnetto, mnkr	220	1 587	2 118	2 786	444
Realisationsvinster, mnkr	203	1 656	2 171	2 610	278
Eget kapital, mnkr	8 668	8 490	7 374	5 744	3 690
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	29 177	27 308	26 956	29 291	33 600
Bokfört värde fastigheter, mnkr	11 978	11 258	11 063	10 433	10 573
Investeringar, mnkr	1 597	1 460	1 524	1 405	1 314
Direktavkastning exkl central adm, %	4,3	3,5	3,9	7,4	7,2
Avkastning totalt kapital, %	2,6	13,7	18,8	24,9	6,1
Synlig soliditet, %	60,8	67,0	59,5	48,0	29,7
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100	100	100	100	100
Antal lägenheter	25 347	25 510	26 995	29 237	32 082
Total uthyrbar area, 1000-tal kvm	1 870	1 871	1 993	2 196	2 426
Medelantalet anställda	294	298	307	306	323

För definitioner, se Femårsöversikt, sid 72.

"Vi har fått nya spelregler för allmännyttan i Sverige idag."

Så trädde den då i kraft, den nya lagen för allmännyttiga bostadsföretag, efter flera år av utredningsarbete.

Från den första januari 2011 har allmännyttan inte längre en hyresnormerande roll och ska inte tillämpa självkostnadsprincipen vid hyresättning. De kommunägda bostadsföretagen ska i stället verka enligt *affärsmässiga principer* och leverera en *marknadsmässig avkastning*.

Det har varit intressant att under året både följa och delta i diskussionen om hur stor förändring den nya lagen innebär.

De privata fastighetsägarna menar å ena sidan att lagen medför stora förändringar som skapar förutsättningar för mer jämlika villkor mellan privata och kommunägda bostadsföretag - den konkurrensneutralitet som de ville uppnå när de anmälde det svenska systemet till EU och som är det huvudsakliga skälet till att den nya lagen tillkommit.

Hyresgästföreningen ser å andra sidan lagen som en beskrivning av hur allmännyttan fungerar redan idag i fråga om krav på affärsmässighet och marknadsmässig avkastning.

Det stod tidigt klart att vi som är allmännyttan behövde göra en egen analys av läget tillsammans med våra ägare, kommunerna. Detta gällde inte minst bolagen i storstadsregionerna eftersom det är där som intresset att granska hur lagen efterföljs är störst.

Vilka konkreta konsekvenser får då det nya regelverket?

1. Lagen slår fast att vi ska vara både allmännyttiga och affärsmässiga. Det står tydligt uttryckt i lagens förarbeten. Har vi inte några allmännyttiga uppdrag så försvinner motiven för de allmännyttiga bolagen existens, och levererar vi inte en marknadsmässig avkastning så uppfyller vi inte kraven på konkurrensneutralitet.

2. Marknadsmässig avkastning innebär sannolikt en högre avkastning än idag för många bolag. I vårt fall angav vår ägare Stockholms stad nivån under året. Under tre år ska avkastningen öka med totalt 50 procent, från 200 till 300 miljoner kronor per år. Ökningen sker stegvis och vi får

under tiden möjlighet att fortsätta våra satsningar inom Stimulans för Stockholm med bland annat energiefektiviseringar som på sikt ska leda till lägre driftskostnader.

3. Lagen innebär också nya regler för vinstöverföring. Tidigare återinvesterades huvuddelen av överskottet i allmännyttiga bolag. Nu har ägaren i praktiken möjlighet att överföra hela vinsten, både från reavinster och från rörelseresultat förutsatt att ägaren använder överskottet för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar som det uttrycks i lagtexten.

4. Nu när självkostnadsprincipen har tagits bort måste hyresförhandlingarna ske på andra grunder. Tidigare redovisade bolagen sina kostnader i hyresförhandlingarna, nu ska hyrorna sättas efter bruksvärde oavsett kostnaderna. Det gäller såväl nyproduktionen som det äldre beståndet.

Kort sagt: Vår analys är att vi har fått nya spelregler för allmännyttan i Sverige idag. Exakt hur spelplanen kommer att se ut framöver är svårt att bedöma, inte minst på grund av att det än så länge görs så olika tolkningar av lagtextens innebörd och dess praktiska konsekvenser.

Stockholmsmodellen och hyresförhandlingarna

Lika viktig som den nya lagen är för allmännyttans framtid, är Stockholmsmodellen för hyresrätten i Stockholm.

Utan en ny – enhetlig och begriplig – hyressättning i Stockholm riskerar hyresrätten att få allt svårare att hävda sig bland boendeformerna framöver. Det är viktigt att hyresgästerna kan lita på att hyran de betalar motsvaras av vad de får i form av lägenhetens och husets standard, modernitetsgrad, utrustning, service och geografiskt läge. Att också ha olika hyresnivåer beroende på vilken hyresvärd man bor hos är i längden ohållbart för hyresrättens trovärdighet.



Tappar hyresrätten mark riskerar nyproduktionen att minska ytterligare och hyreslägenheterna i innerstaden att på sikt försvinna. Och en huvudstad och tillväxtmotor som Stockholm behöver hyresrätten för att skapa en rörlighet på bostadsmarknaden och för att kunna ta emot såväl studenter och arbetskraft som nya företagsetableringar och entreprenörer.

Det här är parterna i huvudsak eniga om, men under året avbröts förhandlingarna då Hyreskommittén i Stockholm – det vill säga Hyresgästföreningen, Stockholms stads tre allmännyttiga bolag och Fastighetsägarna – inte kunde enas om modellens konkreta poängvärde och formerna för dess införande. Min förhoppning är dock att vi under 2012 kan arbeta vidare med de många införandefrågorna på ett konstruktivt sätt.

När detta skrivs förhandlar vi fortfarande om 2012 års hyror. Knäckfrågan är densamma som i Stockholmsmodellen – hur vi ska fördela hyreshöjningen så att standard och läge i olika delar av staden premieras och stämmer bättre med det egentliga bruksvärdet.

Förhandlingarna är och kommer säkert vara tuffa även framöver eftersom både Stockholmsmodellen och den nya lagstiftningen innebär att det gamla sättet att förhandla – efter självkostnadsprincip och med generella påslag – inte är tillämpligt längre.

Stark efterfrågan och minskat utbud

De nya spelreglerna infördes samtidigt som efterfrågan på hyresrätter i Stockholm blev ännu starkare än tidigare. Kötiderna för både nya och befintliga lägenheter fortsatte att öka under året och i närförorter som Aspudden och Hammarbyhöjden har efterfrågan stigit kraftigt på bara några år.

Antalet anmällda hos Bostadsförmedlingen nådde en ny toppnotering då närmare 365 000 var registrerade. Uppemot 70 000 av dessa var aktiva sökande vilket innebär att de sökt minst fem lägenheter under året. Inget av detta är förvånande med tanke på att stadens befolkning ökade

med över 15 000 invånare för fjärde året i rad.

De ökade kötiderna speglar också ett minskat utbud av hyresrätter. Dels för att antalet minskat totalt sett på grund av ombildningar av privata och kommunala hyresvärdar, och dels för att fler lägenheter används för evakuering i de omfattande upprustningsprogram som pågår runt om staden.

Hög upprustningstakt och ökad nyproduktion

Satsningen Stimulans för Stockholm gick in på sitt tredje år och drygt 1 100 lägenheter stambyttes i bolagets femtiotalshus samtidigt som ett antal olika energieffektiviseringar genomfördes i stora delar av beståndet.

Totalt startades nyproduktion av drygt 670 lägenheter under året vilket överträffar årsmålet på 500. Under året kunde också hyresgäster flytta in i drygt 400 färdigställda lägenheter i Årstadal, Örnberg, Mariehäll, Räcksta och Åkeslund.

Högre rörelseresultat och lägre reavinster

Omvandlingen till bostadsrätter minskade drastiskt under året då begränsningar införts i erbjudandet till hyresgästerna att köpa sina lägenheter. Endast 310 lägenheter ombildades vilket är mindre än en femtedel mot föregående år.

Resultatet efter finansnetto blev 17 miljoner kronor, exklusive engångsposter och realisationsvinster, vilket var något högre än förväntat. Orsaken var främst lägre kostnader för uppvärmning. Motsvarande resultat utan de extra insatserna inom Stimulans för Stockholm var 216 miljoner kronor.

Utblick 2012

Det är inte lätt att förutse den framtida utvecklingen i en turbulent omvärld. Men att hyresrätten i Stockholm oftast står stark även i en vinkande konjunktur har vi sett många exempel på genom åren.

Företagets stabila ekonomi och höga soliditet tryggar finansieringen av våra ambitiösa upprustnings- och nyproduktionsprogram. Om andra

aktörer inom byggsektorn väljer att minska investeringstakten på grund av ett osäkert finansieringsläge, kan det dessutom leda till ökad konkurrens om våra uppdrag vilket är gynnsamt för våra upphandlingar.

Oavsett utvecklingen i omvärlden, behöver vi på Stockholms hem anpassa oss till de förändringar som den nya lagen och de högre avkastningskraven medför.

Under fjolåret påbörjade vi därför arbetet med att skapa en gemensam plattform för det nytänkande och förbättringsarbete som hela företaget behöver vara en del av. Under sex halvdagsseminarier samlade vi alla medarbetare och diskuterade balansen mellan Allmännytta och Affärs-mässighet.

Resultatet blev ett stort antal förbättringsförslag, varav många togs om hand i 2012 års affärsplan. Det handlade mycket om att utveckla samordning, samarbete och kommunikation inom företaget för att nå både bättre effekt och kunna ge hyresgästerna bättre service.

Till detta genomfördes under året flera utvecklingsprojekt som en ny strategi för marknadsföring av lokaler, en vidareutveckling av vårt system för inre underhåll och en effektivisering av företagets fastighetsunderhåll. Satsningar som alla ska implementeras och bli verklighet under nästa år.

Men vi kommer också att arbeta vidare med att utveckla verksamheten och hyresrätten på längre sikt. För om Stockholm ska kunna behålla sin starka position som tillväxtmotor och fortsätta att attrahera många människor behöver staden en bättre fungerande bostadsmarknad. Här har den moderna hyresrätten – både privat och kommunägd – en självskriven plats.

Det räcker dock inte med att vi bygger nytt och rustar gammalt. Hela Stockholm – både innerstad och ytterstad – är resurser som måste användas bättre om vi ska kunna växa i den takt som behövs. Det krävs att vi som hyresvärdar tar fler initiativ för att förnya stadsdelar och öka attraktiviteten för nya målgrupper.

Vi gör det just nu inom vårt pilot-

projekt Hållbara Hökarängen. Här skapar vi förutsättningar för nya etableringar, både av näringsidkare i centrum och av konstnärer som bedriver ny verksamhet i gamla industrilokaler. Vi öronmärker fler smålägenheter för ungdomar och under nästa år flyttar hyresgästerna in i vårt första nybyggda passivhus.

Vår ambition med projektet är att öka hållbarheten på sikt inom såväl miljöområdet som socialt och ekonomiskt. Det är ett annat sätt att uttrycka balansen mellan det allmännyttiga uppdraget och kraven på affärsmässighet. Hållbara Hökarängen blir på detta sätt ett konkret exempel på vad de nya spelreglerna för allmännyttan innebär i praktiken. ●



Ingela Lindh
Februari 2012

**Plats för bild- och textkollage
med korta nedslag i året som gått.**

**Plats för bild- och textkollage
med korta nedslag i året som gått.**

Vision och affärsidé

Stockholmshems affärsidé är att:

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

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

Ägardirektiv och mål

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

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

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

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

Bolaget ska hålla en hög takt på nyproduktionen och ambitionsnivån har höjts till följd av satsningen Stimulans för Stockholm. En annan del av denna satsning är att förstärka och tidigarelägga underhåll motsvarande cirka 400 mnkr per år under femårsperioden 2009-2014. Direktiven är framförallt att förbättra energieffektiviteten i fastigheterna, öka tryggheten i bostadsområdena och tidigarelägga upprustning av beståndet i övrigt. Flera av direktiven för bolaget handlar om ett långsiktigt utvecklingsarbete i ytterstaden i samarbete med andra aktörer inom och utanför Stockholms stad och i dialog med de boende. En viktig del av detta arbete ingår i ytterstadssatsningarna Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Ett flertal av Stockholmshems icke-finansiella mål rör arbetet med att vidareutveckla kundfokus och få nöjda hyresgäster. Kundnöjdheten mäts årligen med hjälp av AktivBo och återspeglar bland annat Stockholmshems service och kvaliteten på boendet i övrigt. Andra centrala mål för bolaget är energieffektivisering och minskad miljöpåverkan.

Stockholmshem ska också, precis som andra förvaltningar och bolag inom staden, vara en attraktiv arbetsgivare och ha en låg sjukfrånvaro.

För treårsperioden 2012-2014 gäller en budgetinriktning från ägaren. Den innebär bland annat fortsatta satsningar inom Stimulans för Stockholm och att avkastningskravet successivt ökar från 2011 års nivå på 200 miljoner till 300 miljoner kronor 2014. Resultatet ökar i praktiken från ett planerat nollresultat 2011 till 100 miljoner kronor 2014, eftersom 200 miljoner kronor per år används för åtgärder inom Stimulans för Stockholm.

TREÅRIG BUDGETINRIKTNING

	2012	2013	2014
Resultat exkl finansnetto, mnkr	50	75	100
Avkastning totalt kapital, %	1,7	2,0	2,3
Investeringar, mnkr	1 719	1 707	1 752

Utvecklingsområden

I Affärsplanen för 2011 lade styrelsen fast den närmare inriktningen för Stockholmsheims verksamhet. Kärnan i affärsplanen är ett antal utvecklingsområden med stor och långsiktig betydelse för företaget. Därigenom skapas förutsättningar att fullgöra direktiven från ägaren och nå den långsiktiga visionen. Inriktningen för utvecklingsområdena ska genomföras med beaktande av ägarens resultatkrav och de finansiella målen i övrigt.

1. Nöjda hyresgäster och god service

Ambitionen har ända sedan Stockholmsheim bildades varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästerna. De kundundersökningar som görs visar också att flertalet trivs med sitt boende och över 92 procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Stockholmsheim som hyresvärd. Servicen till hyresgästerna får överlag ett särskilt gott betyg. Stockholmsheim ska fortsätta att hålla en hög kundorientering och god kommunikation med hyresgästerna. Det är angeläget att ha en beredskap för krav och förväntningar från morgondagens hyresgäster, till exempel avseende möjligheterna att påverka sin boendestandard.

2. Vålunderhållna lägenheter och fastigheter

Stockholmsheim ska förvalta och förädla fastighetsinnehavet med sikte på en långsiktig bostadsförvaltning. Det löpande underhållet av lägenheterna sker delvis genom ett system med valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) där hyresgästerna har stora möjligheter att själva välja standard. Därutöver genomförs större upprustningar av småhusen från 1930- och 40-talet samt av 1950-talsbeståndet successivt enligt framtagna ombyggnadsprogram. Stimulus för Stockholm innebär en ökad takt på renovering och ombyggnad under perioden 2009-2014. Stockholmsheim ska arbeta för att processen för planering, genomförande och uppföljning av underhållsåtgärder blir så effektiv som möjligt. Det är också viktigt att säkerställa en långsiktigt god status på lägenheterna och att systemet för lägenhetsunderhåll motsvarar hyresgästernas förväntningar.

3. Hög takt på nyproduktion och fastighetsutveckling

Stockholmsheim håller en hög takt på nyproduktionen, inte minst jämfört med situationen vid 2000-talets början. En av företagets viktigaste

utvecklingsfrågor är att skapa förutsättningar för en hög och jämn takt i nyproduktionen. Det är också betydelsefullt att de nya bostäderna är attraktiva och bidrar till en ökad variation på bostadsmarknaden. De beslutade bostadsprojekten ska drivas så effektivt som möjligt och riskerna för förseningar och fördröjningar ska minimeras. I ett längre perspektiv är det angeläget att Stockholmsheim kontinuerligt vidareutvecklar projektportföljen och har ett nära samarbete med framför allt exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

4. God miljö och hållbar energianvändning

Stockholmsheim är ett miljöcertifierat företag enligt ISO 14001 och följer inriktningen i stadens miljöprogram för 2008-2011 och det miljöprogram som antogs i januari 2012 av kommunfullmäktige. Huvudinriktningen är att systematiskt minska verksamhetens miljöbelastning. Effektivare energianvändning och minskad klimatpåverkan är Stockholmsheims främsta prioriteringar. Bolaget ska vidta en rad åtgärder för att förbättra fastigheternas klimatskal, optimera värme- och ventilationssystemen samt införa värmeåtervinning. Mil-

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

5. Trygga och attraktiva bostadsområden för alla

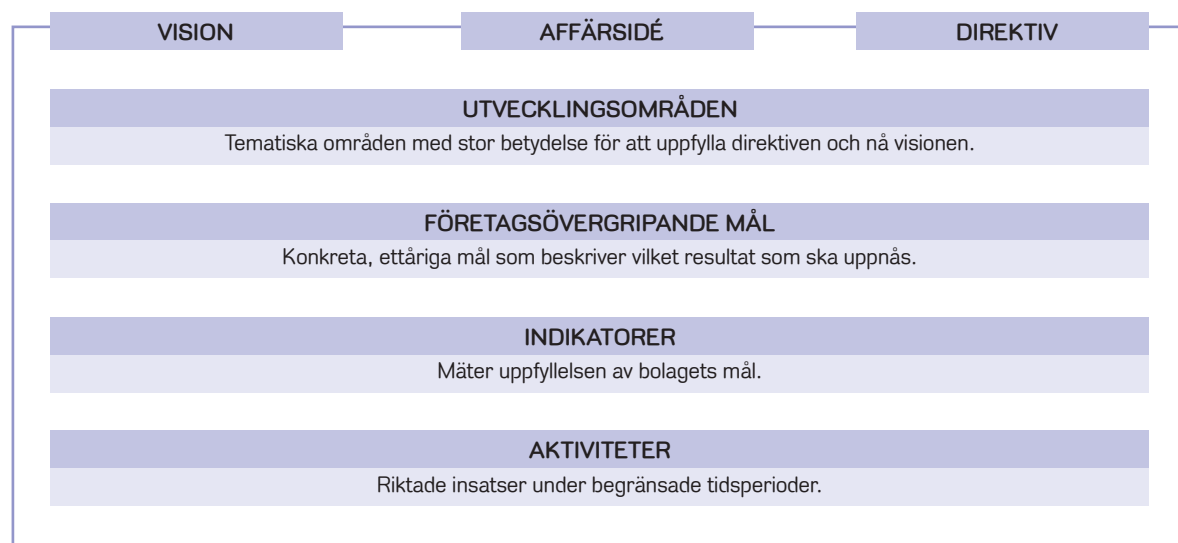
Stockholmsheims bostadsområden är överlag attraktiva och välskötta. Det finns dock problem med otrygghet i vissa områden. Det är angeläget att anpassa bostadsförvaltningen till de lokala behoven och att ta ett större socialt ansvar för utvecklingen i vissa stadsdelar i ytterstaden. Lokalinnehavet ska användas strategiskt och bidra till attraktivitet i bostadsområdena. Stockholmsheim ska delta i stadens arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Stockholmsheim ska fortsätta att ta ett stort ansvar för svaga grupper på bostadsmarknaden. Till exempel gäller detta försöks- och träningslägenheter och arbetet med att bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet. ●

Planering och uppföljning

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

STOCKHOLMSHEIMS STYRMODELL





Satsningar på service och lokal information

Mål och strategier

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

Året 2011

Många hyresgäster har bott länge hos Stockholmshem. Samtidigt har de senaste årens nyproduktion skapat en växande andel nya hyresgäster. 2011 bokningsstartade förmedlingen av över 500 nya lägenheter i nyproduktion och drygt 400 nya lägenheter blev klara för inflyttning. Stockholmshem mäter fortlöpande hur hyresgästerna ser på sitt boende och företagets service. I 2011 års undersökning fick Stockholmshem överlag höga betyg i jämförelse med andra bolag, inte minst när det gäller felanmälan och lägenhetsservice. Totalt sett försämrades resultatet för prisvärdhet och produkt något. Det finns dock skillnader i kundhöjdhet mellan bostadsområden och hyresgäster

i olika åldrar. Under 2011 fortsatte Stockholmshem att vidareutveckla bostadsförvaltningen med utgångspunkt från de lokala behoven i stadsdelarna, framförallt genom ett tydligare samarbete mellan förvaltare och servicetekniker. Arbetet med att hålla rent och snyggt prioriterades och nya former av städentreprenader upphandlades under året. I ett antal stadsdelar i ytterstaden pågår en särskild satsning på ökad trygghet och attraktivitet.

Utblick 2012

Under 2012 ska Stockholmshem förstärka arbetet med att hålla rent och snyggt i bostadsområdena. Samtidigt ska en hög nivå på boendeservicen i övrigt upprätthållas. Att förbättra den lokala informationen till hyresgästerna, till exempel genom nya tavlor i trapphusen, har en strategisk betydelse. Stockholmshem behöver också bli bättre på att analysera förväntningarna hos olika kundgrupper och vilken typ av förbättringsåtgärder som värderas högst. Detta blir än viktigare i takt med att förutsättningarna på Stockholms hyresmarknad ändras.



Stockholms shems hyresgäster

Hyresgäster i befintligt bestånd

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

Långa boendetider och ökande kötider för att få en lägenhet via Stockholms stads Bostadsförmedling AB (Bostadsförmedlingen) bidrar till att åldern hos Stockholms shems kontraktssinnehavare blivit högre. Andelen hyresgäster i åldern 26-30 år fortsatte dock att öka under 2011, bland annat i inre ytterstaden där kötiderna för att få en lägenhet i genomsnitt är 1-2 år kortare än för staden som helhet. Störst andel hyresgäster som är äldre än 65 år finns i innerstaden. Detta har sin förklaring i att kötiderna för att få en lägenhet där har varit längre än i andra områden under många år.

Hyresgäster i nyproduktion

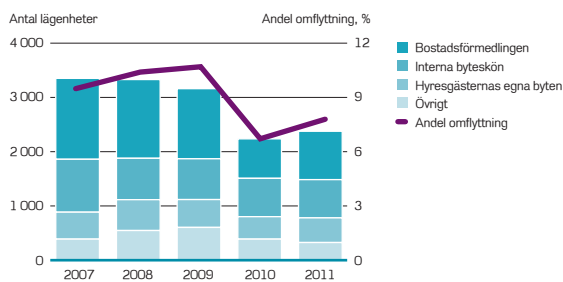
Hyresgästerna i nyproduktionen är normalt betydligt yngre än i det befintliga beståndet, eftersom det där krävs en kortare kötid. En tredjedel

av hyresgästerna som flyttade in i nyproduktion 2011 var under 30 år. Många av de nya hyresgästerna kommer från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem. Under 2011 skedde större delen av inflyttningarna i närförort i bland annat området Årstadal i Liljeholmen. Kötiderna för Stockholms shems nyproduktion var längre än genomsnittet för andra nya lägenheter.

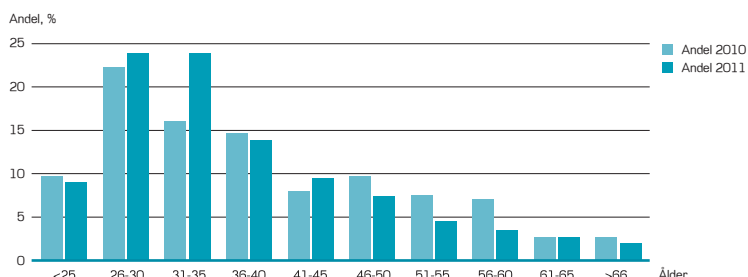
Omflyttning

I absoluta tal ökade antalet nytecknade kontrakt något under 2011, och uppgick till 2 374 (2 234). Av det totala antalet stod nyproducerade lägenheter för 402 (473) kontrakt och resten avsåg omflyttning i det befintliga beståndet. Detta innebar att lite mer än vart sjätte nytt kontrakt under året gällde en nybyggd lägenhet. Omflyttningen i befintligt bestånd ökade något från 2010 och uppgick till 7,9 (7,0) procent. En trolig förklaring till den fortsatt låga nivån är flyttmönster i bostadsbolagens gemensamma interna byteskö. När hyresgäster från de andra kommunala bolagen byter till Stockholms shem uppstår de nya vakanserna hos de andra bolagen. En bidragande orsak är också tomställningen av lägenheter för evakueringar, vilket leder till en lägre omflyttning. ●

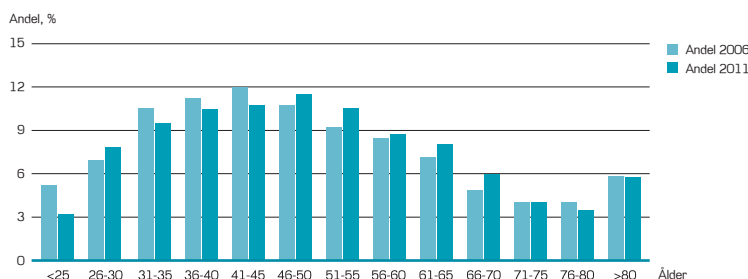
NYA OCH OMSKRIVNA KONTRAKT 2007-2011



BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER I NYPRODUKTION Kontraktssinnehavare



BOSTADSHYRESGÄSTERS ÅLDER Kontraktssinnehavare



Förmedling och godkännande

Att få en lägenhet hos Stockholms shem sker antingen via eget byte eller via Bostadsförmedlingen. De lägenheter som Stockholms shems hyresgäster säger upp lämnas i första hand till Bostadsförmedlingen för förmedling i de kommunala bolagens gemensamma byteskö. De lägenheter som hyresgästerna byter in lämnas till Bostadsförmedlingens reguljära bostadskö. Alla som har fyllt 18 år kan anmäla sig till den reguljära kön och årsavgiften var 225 kronor under 2011. Man söker själv aktivt och anmäler intresse för lediga lägenheter. Lägenheterna förmedlas efter kötid. Godkännande av hyresgäster och kontraktsskrivning görs av Stock-

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

Förmedling till särskilda grupper

Förmedlingen av alla små lägenheter på upp till 30 kvadratmeter går till bostadssökande mellan 18 och 25 år som står i bostadskön. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå

till 25-åringar fördelas lägenheterna jämnt mellan de olika åldersgrupperna. Stockholms shem tillhandahåller även försöks- och träningslägenheter till personer som är i behov av särskilt stöd i sitt boende eller har ett rehabiliteringsbehov som gör att de inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Dessa boenden beviljas av socialtjänsten. Försökslägenheterna kan efter en provperiod omvandlas till förstahandskontrakt, under 2011 omvandlades närmare fyrtio försökslägenheter till förstahandskontrakt. Under året förmedlades totalt 81 (88) nya ungdomslägenheter, 60 (45) försökslägenheter och 36 (48) träningslägenheter. ●

SHIS BOSTÄDER

SHIS Bostäder (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) erbjuder bostäder för personer som har svårigheter att få ett eget hyreskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Stockholms shem har ett särskilt uppdrag från Stockholms stad att bistå SHIS Bostäder, i deras verksamhet, bland annat med att bygga fler bostäder. I Stockholms shems bestånd fanns 2011 drygt 1 500 lägenheter där SHIS Bostäder hade genomgångsboenden för till exempel ungdomar, flyktingar och familjer i behov av stöd. Under 2011 startade Stockholms shem ett projekt i Rinkeby med 54 nya lägenheter för SHIS Bostäders verksamhet och flera nya projekt planeras under 2012.



Service och förvaltning

Stockholmshem arbetar för att kunna hålla en hög servicenivå och motsvara hyresgästernas förväntningar på sitt boende. Ett gott bemötande och en tillgänglig felanmälan har stor betydelse för hyresgästernas trivsel. Detsamma gäller förmågan att informera och att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen och i utemiljön. Under 2011 gjordes utökade kvalitetskontroller till exempel när det gäller skötseln av allmänna utrymmen och en ny form av städupphandlingar testades i några stadsdelar med gott resultat.

Stor valfrihet i boendet

Ett boende i Stockholmshem utmärks av stor valfrihet och detta bidrar till att en stor majoritet av hyresgästerna anser att boendet är prisvärt. Bland annat innebär Stockholmshems underhållssystem att grundhyran

inte inkluderar underhåll av väggar, tak, snickerier och golv. Hyresgäster har också stora möjligheter att göra tillval av exempelvis köks- och badrumsutrustning mot ett hyrestillägg eller engångsbelopp. Utbyggnaden av fibernät gör det möjligt för samtliga hyresgäster att välja mellan konkurrerande leverantörer av bredbands-, tv- och telefonitjänster.

Hjälp när det behövs

Hyresgästerna ger Stockholmshem goda betyg för möjligheten att få hjälp när det behövs. Grunden för att kunna hålla en tillgänglig boendeservice är bolagets felanmälan och en effektiv serviceorganisation. Under 2011 tog felanmälan emot närmare 125 000 anmälningar. Av dessa kom cirka 13 000 anmälningar till en särskild jour som tar emot akuta fel på kvällar och helger när

det till exempel gäller vattenläckor och hissfel. Närmare 5 000 av anmälningarna gjordes via webbplatsen, där hyresgästerna kan anmäla de vanligaste felen som rör lägenheten eller de gemensamma utrymmena. De mottagna felen skickas ut till någon av Stockholmshems 60 servicebilar, där en servicetekniker antingen reparerar felet omgående, alternativt skickar vidare ärendet till en entreprenör. Det finns också möjligheter för hyresgästerna att tidsboka besök från servicetekniker. Dessutom finns specialistbilar för el, plåt och smide, tvätt och värme som hanterar dessa fel. På kvälls- och nattetid finns också en störningsjour öppen för anmälan av störningar från grannar och kringboende. Störningsjouren drivs i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällabygdens Hus. ●

MÄTNINGAR AV KUNDNÖJDHET

Stockholmshem mäter, precis som flertalet andra bostadsbolag, de boendes kundnöjdhet med hjälp av AktivBos mätning Customer Score Card. Frågorna ställs inom fem huvudområden: service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Undersökningen görs varje år och riktar sig till en tredjedel av hyresgästerna. Precis som vid tidigare mätningar fick Stockholmshem 2011 överlag ett gott betyg från hyresgästerna i årets undersökning, även om

det finns skillnader mellan till exempel olika bostadsområden och åldersgrupper. Flertalet hyresgäster kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd och man ger goda betyg inom bland annat delområdet "Hjälp när det behövs". Inom några områden konstaterades en vikande trend. Den kalla vintern 2010/2011 ledde tillsammans med energieffektiviseringar till ett ökat missnöje med inomhustemperaturen vilket i sin tur bidrog till en försämring

av Stockholmshems resultat inom huvudområdet Produkt. Andra förändringar är svårare att förklara och Stockholmshem genomförde under året fokusgrupper med ett 40-tal hyresgäster för att diskutera deras syn på sitt boende och hyresvärdens service. Vid sidan av den stora undersökningen gör Stockholmshem särskilda mätningar av hur de nyinflyttade i nyproduktionen ser på sitt boende och av hur hyresgästerna upplever större ombyggnader och stambyten.

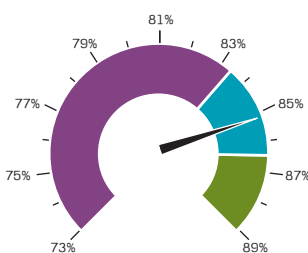
RESULTAT CUSTOMER SCORECARD

Index	Stockholmshem 2010	Stockholmshem 2011
Service	78,5	78,4
Produkt	74,4	73,1
Profil	82,3	81,3
Attraktivitet	88,9	87,1
Prisvärdhet	78,5	73,8
Trend	79,8	79,3

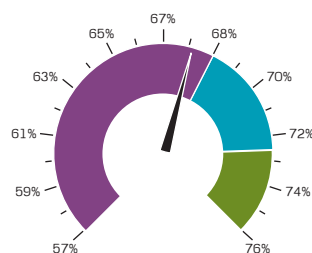
RESULTAT CUSTOMER SCORECARD

Stockholmshems resultat jämfört med andra bostadsföretag med fler än 9 000 lägenheter (14 företag 2011). Andel som svarat GANSKA BRA eller MYCKET BRA.

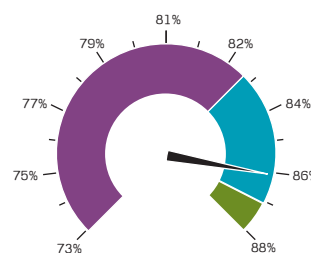
85,2%
TA KUNDEN PÅ ALLVAR



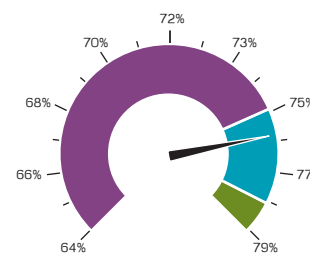
67,6%
RENT OCH SNYGGT



86,1%
HJÄLP NÄR DET BEHÖVS



75,8%
TRYGGHET





Satsningar i ytterstaden

Fokus på lokala behov

Stockholms hem har under en rad år arbetat för ökad attraktivitet och trygghet i ytterstaden. Detta arbete drivs i samarbete med en mängd andra aktörer och samordnas med Stockholms stads visions- och utvecklingsarbete på Järva och i Söderort. Under 2011 fortsatte satsningarna på bolagets bestånd i Rinkeby, Hässelby, Skärholmen, Rågsved, Bagarmossen och Skarpnäck. Utgångspunkten är hyresgästernas upplevelse av sitt boende och sin stadsdel samt särskilda områdesanalyser. För varje stadsdel utarbetas handlingsplaner med sikte på att öka attraktivitet och trygghet samt på att hålla områdena rena och snygga.

Satsning på rent, snyggt och tryggt

Några av de viktigaste trygghetsåtgärderna har varit att öka närvaron i bostadsområdena och att göra

allmänna utrymmen och utemiljöer mer säkra och trivsamma. I årets kundundersökning ökade den upplevda tryggheten, framförallt när det gäller situationen i bostadsområdet på kvällar och nätter. En viktig insats under 2011 var trygghetsvandringar i samverkan med boende och andra aktörer. Andra trygghetsåtgärder var exempelvis förstärkt utomhusbelysning i Skärholmen, källarrenovering i Hässelby och elektroniskt låssystem i Sättra.

Arbetet för renare och snyggare områden inriktades under 2011 på utökat samarbete med entreprenörer. I Rågsved och Skärholmen förbättrades resultatet i årets kundundersökning. I Skarpnäck genomfördes upp- rustningar av grovsoprum. Riktade anpassade satsningar för att förbättra sophantering och städning fortsätter under 2012.

Högre närvaro och bättre information

Stockholms hems ökade närvaro i dessa stadsdelar lägger grunden för långvariga relationer med hyresgästerna, vilket i sin tur ökar attraktiviteten. I Skärholmen och Skarpnäck genomförs uppskattade välkomstbesök hos nyinflyttade hyresgäster. I Hässelby anordnas trapphusmöten där de boende ges möjlighet att träffa och ställa frågor till Stockholms hems personal. Under 2011 gjordes en satsning på utökad hyresgästinformation i bland annat Rågsved och Bagarmossen.

Fördjupat samarbete för ökad attraktivitet

För att långsiktigt öka attraktiviteten krävs ett nära samarbete med andra aktörer i stadsdelarna. Stockholmshem har varit drivande för att få till

stånd väl fungerande fastighetsägarföreningar i bland annat Skärholmen och Rågsved. I stadsdelarna pågår ett samarbete med stadsdelsförvaltningarna avseende fritidsaktiviteter för ungdomar eller trygghetsarbete.

Boendedialog i Söderort

Stockholmshem anordnade under 2011 boendedialoger i bland annat Skärholmen tillsammans med de övriga bostadsbolagen och stadsdelsförvaltningarna. Dialogerna ger värdefulla kunskaper om vad hyresgästerna efterfrågar i boendet och i stadsdelarna i övrigt. Tidigare insamlingar av synpunkter genom boendedialoger i Rågsved och Hökarängen återkopplades i bostadsområdena under 2011. Under 2012 fortsätter samarbetet kring att realisera många av de idéer som kommit in. ●



Stigande efterfrågan på hyresrätter

Mål och strategier

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

Året 2011

Bostadsmarknaden var mer avvaktande under året 2011. Antalet byggstartar gick ner med 25 procent och priserna på bostadsrätter sjönk med 3 procent. Den kraftiga befolkningsökningen i länet och i Stockholms stad fortsatte och bidrog till en ökning av antalet personer i Bostadsförmedlingens kö. Antalet byggstartar av hyresrätter sjönk framför allt bland privata bostadsföretag. Drygt 1 600 av de tre kommunala bostadsbolagens lägenheter ombildades till bostadsrätter under året och det innebär att sammanlagt drygt 23 500 lägenheter ombildades under perioden 2007-2011. Efterfrågan på befintliga och nyproducerade hyreslägenheter

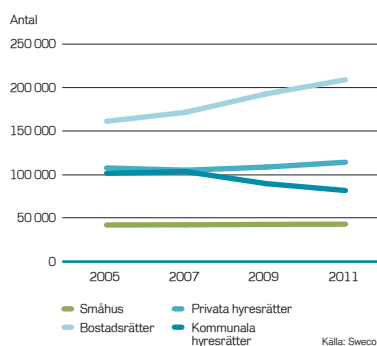
ökade under året och den genomsnittliga kötiden uppgick till 7,2 år för samtliga lägenheter i Sockholms stad och 7,6 år för Stockholmsshems lägenheter. Stockholmsshems hyror höjdes från april med i genomsnitt 2,39 procent i enlighet med det avtal som tecknades med Hyresgästföreningen i mars 2011.

Utblick 2012

Det mesta pekar på att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara hög de närmaste åren. Ett stort antal nybyggnadsprojekt kommer att bli färdiga för inflyttning. Frågor som rör hyressättning inom såväl nyproduktion som befintligt bestånd bedöms stå i fokus under 2012. Arbetet med en reformerad hyressättning i Stockholm, den så kallade Stockholmsmodellen, förväntas återupptas under nästa år. Förhandlingarna avbröts under 2011 då parterna inte kunde enas om det konkreta poängvärdet och former för införandet.



BOSTADSBESTÄNDETS
UTVECKLING I STOCKHOLM 2005-2011



Stockholms bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad upplevde ett trendbrott i prisutvecklingen med en minskning på 3 (+8) procent för bostadsrätts- och villapriserna under 2011. Prisfallet är en effekt av en större avvaktan på marknaden till följd av turbulens i omvärlden. Inom centrala Stockholm sjönk priserna på bostadsrätter med i genomsnitt 4 (+8) procent under 2011. Antalet byggstartar minskade med 25 procent jämfört med 2010. Samtidigt var BNP-tillväxten fortsatt stark på 4,5 procent. Medelkötiden för hyreslägenheter som förmedlades av Bostadsförmedlingen ökade med närmare ett år, i både nybyggt och befintligt bestånd. Den kraftiga befolkningsökningen i både Stockholms stad och regionen i övrigt fortsatte även den under 2011.

Nyproduktion av bostäder

Bostadsbyggandet i Stockholm har varierat mellan åren under 2000-talet med en extrem nivå på antalet byggstartar 2006 till följd av förändringar av byggsubventionerna. Under 2011 uppgick antalet påbörjade bostäder till nära 3 748, en minskning från närmare 5 000 byggstartar 2010. Framförallt sjönk antalet byggstartar av hyresrätter bland privata byggherrar. Andelen byggstartar är störst i Innerstaden med närmare 1 500 lägenheter, bland annat inleddes stadsutveckling i Hjorthagen och Värtahamnen. Ett av de större utvecklingsområdena i ytterstaden är Mariehäll och Annedal där närmare 750 lägenheter påbörjades 2011. Bostads- och äganderätter stod 2011

för två tredjedelar av de påbörjade bostäderna.

Bostadsbeståndet

Sammantaget färdigställdes 3 184 bostäder 2011. Det är en minskning jämfört med tidigare år som beror på att många av de bostäder som byggstartades 2010 ännu inte färdigställts. Inom staden fanns vid årsskiftet 2011/2012 drygt 455 000 bostäder och ungefär tio procent av dessa var småhus. Andelen bostadsrätter i flerbostadshus har stigit i ett flertal år till följd av nyproduktion och ombildningar av såväl kommunala som privata hyresrättsfastigheter. Bostadsrätterna uppgick vid årsskiftet till 46 (45) procent, vilket kan jämföras med en andel på 31 procent vid årsskiftet 2000/2001. För staden som helhet är fördelningen mellan bostadsrätter, kommunala respektive privata hyresrätter relativt jämn. Samtidigt är de lokala skillnaderna stora. Det finns både exempel på stadsdelar där de kommunala bostadsbolagen dominerar beståndet och områden där huvuddelen av fastigheterna ägs av bostadsrättsföreningar.

Ombildning till bostadsrätt

Hyresgästerna i stadens tre bostadsbolag har under perioden 2007-2011 erbjudits möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter i enlighet med fastlagda direktiv från kommunfullmäktige. De tre bolagen har under perioden sålt över 23 500 lägenheter till nybildade bostadsrättsföreningar, varav drygt 1 600 ombildades under 2011. Under samma period har hy-

resgästerna tackat nej till bolagens erbjudanden i totalt 144 föreningar. Det kan jämföras med mandatperioden 1998-2002 då cirka 12 200 av de kommunala bolagens lägenheter ombildades till bostadsrätter. Ambitionen har varit att särskilt stimulera ombildningar i stadsdelar där allmännyttan har varit dominerande på bostadsmarknaden. Ombildningarna i ytterstaden har under fyraårsperioden uppgått till drygt 10 000 lägenheter. Förutom ombildningarna inom allmännyttan skedde det försäljningar till bostadsrättsföreningar inom det privata beståndet med drygt 1 200 lägenheter under 2011.

Hyresmarknaden i Stockholm

Den demografiska utvecklingen har stor betydelse för Stockholms hyresmarknad. De senaste årens stora befolkningsökning fortsatte under 2011 och vid årsskiftet 2011/2012 uppgick befolkningen till 864 000 invånare i staden och över två miljoner invånare i länet. Både inflyttningen och födelseöverskottet låg i princip kvar på den höga nivån från 2010.

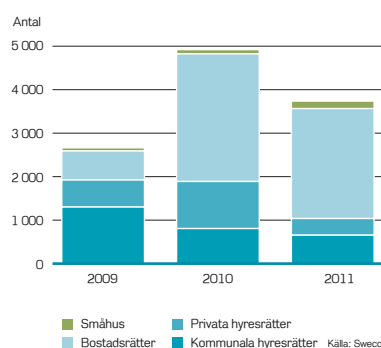
Efterfrågan på hyreslägenheter ökade. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö ökade med 10 procent och uppgick vid årsskiftet till 364 488 (330 692) personer. Cirka 69 000 (66 000) av dessa är aktiva sökanden i den bemärkelsen att de anmält intresse för minst fem lägenheter under året. Bostadsförmedlingen förmedlar större delen av det befintliga beståndet såväl som nyproduktionen av privata och allmännyttiga hyresrätter inom Stockholms

stad. Bostadsförmedlingens totala förmedling av lägenheter minskade något under året till 9 974 (10 170). De genomsnittliga kötiderna för ett förstahandskontrakt ökade till 6,9 (6,0) år. Även kötiderna för nyproducerade lägenheter steg med omkring ett år och uppgick till 5,3 år i snitt.

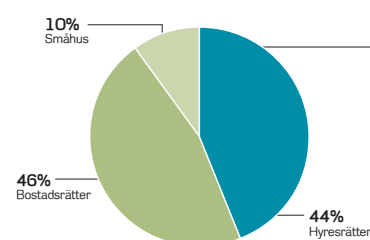
Hyresutveckling

Sedan år 2000 har hyrorna i Stockholm årligen höjts med i genomsnitt cirka 2-3 procent med undantag för 2005. Under 2011 höjdes bostadshyrorna med i genomsnitt 2,39 procent i enlighet med den omförhandling av avtalet som gjordes i mars 2011. Precis som tidigare år differentierades höjningen inom bostadsbeståndet. Fördelningen gjordes i fyra nivåer. Som lägst blev höjningen 2,12 procent och som högst 2,78 procent. ●

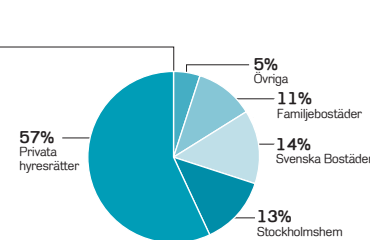
BYGGSTARTER 2009-2011
Stockholms stad



BOSTÄDER I STOCKHOLMS STAD 2011



HYRESRÄTTER I STOCKHOLMS STAD 2011



Källa: Sweco

Stockholms shems marknadsandel

Stockholms hem ägde vid årsskiftet 2011/2012 25 347 lägenheter och fortsätter därmed att vara Stockholms och landets näst största bostadsföretag. Stockholms hem färdigställde 427 (199) nya lägenheter under 2011 och sålde 310 (1 799) lägenheter till bostadsrättsfören-

ingar. Beståndet motsvarar 5,6 (5,7) procent av bostäderna inom Stockholms stad och 12,7 (12,6) procent av samtliga hyresrätter inom kommungränsen. De tre kommunägda bostadsföretagen sammanlagda andel av stadens hyresrätter var vid årets utgång 38 (40) procent. De största

privata hyresvärdarna är Wallenstam, Einar Mattsson Byggnads AB och Byggnadsfirma Olov Lindgren som vardera står för cirka 2 (2) procent av hyresrätterna i Stockholms stad. I övrigt finns ett mycket stort antal mindre privata fastighetsägare på hyresmarknaden. ●

KONKURRENTJÄMFÖRELSE – STÖRSTA HYRESVÄRDARNA I STOCKHOLMS STAD 2011

	Area, 1000-tal kvm	Antal hyreslgh	Andel av totalt antal hyreslgh, %	Färdigställd nyproduktion 2011	Pågående nyproduktion 2011
Svenska Bostäder	1 881	28 039	14	128	374
Stockholms hem	1 566	25 347	13	427	1 101
Familjebostäder	1 361	21 254	11	536	330
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	485	6 983	4	59	
Einar Mattsson Byggnads AB	309	4 600	2	71	
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	235	3 242	2		
HSB Stockholm	160	3 084	2		
Wallenstam	172	2 749	1	138	129
Wallfast AB	170	2 350	1		
Stena Fastigheter	168	2 246	1	36	320
Heba Fastighets AB	141	2 228	0		
Totalt de största hyresvärdarna	6 648	102 122	51	1 395	2 254

Källa: Byggstatistik, Sweco

STOCKHOLMSHEMS BOSTÄDER 2011

Antal lägenheter	25 347
Andel av bostäder i Stockholm, %	5,6
Andel av hyresrätter i Stockholm, %	12,7
Lägenhetsarea, kvm	1 565 772
Medelstorlek, kvm	62
Medelhyra, kr/kvm	1 041
Medelkötid för lägenhet, år	7,6

UTVECKLING I STOCKHOLMS STAD 2011

Befolkningsökning, antal personer	17 251
Flyttnetto, antal personer	10 390
Andel öppet arbetslösa, %	-0,3
Nyproduktion, antal bostäder	3 184
Prisutveckling, bostadsrätter, %	-3
Medelkötid för hyreslägenhet, år	7,2

Källa: SCB, Sweco, Mäklarstatistik

NYA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ HYRESMARKNADEN

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. I lagen läggs fast att ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift är att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande. Bolagen ska också driva verksamheten enligt affärs- mässiga principer med marknads- mässiga avkastningskrav. Samtidigt ändrades hyreslagstiftningen så att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas. Därutöver har arbetet med den nya modellen för hyressättningen i Stockholms stad fortsatt under året. Arbetet sker på uppdrag av Hyreskommittén i Stockholm, som är en partssammansatt organisation bestående av företrädare för Stockholm stads tre allmännyttiga bostadsföretag, Fastighetsägarna i Stockholm och Hyresgästföreningen. Under 2011 fattade parterna beslut om de olika faktorerna som ska bestämma bruksvärdet, men förhandlingarna avbröts då parterna inte kunde enas om det konkreta poängvärdet och former för införandet. Förhandlingarna förväntas återupptas under 2012.

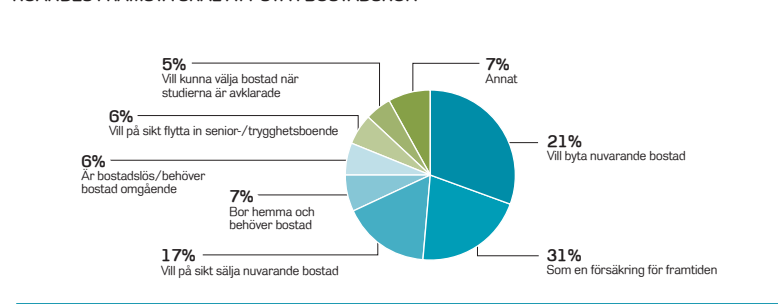
Bostadsköns profil

Bostadsförmedlingen genomför regelbundet undersökningar som riktar till dem som står i bostadskön. I den senaste undersökningen, som genomfördes 2010, tittade man på vilka som står i kön och varför. En tydlig slutsats av undersökningen är att bostadskön består av ett brett spektrum av personer som i stort motsvarar medelstockholmaren. En majoritet är kvinnor (55 procent) och hälften är gifta eller sammanboende (50

procent). Kötiden följer till stor del de bostadssökandes ålder, även om det finns en stor andel personer med långa kötider i åldrarna 35-44 år. En majoritet har redan ordnat boende (84 procent) i form av till exempel förstahandskontrakt, bostadsrätt eller villa/radhus. Nästan var tredje har inte behov av en bostad de närmaste åren och många anger att de står i kön som en försäkring inför framtiden. Samtidigt skulle det stora

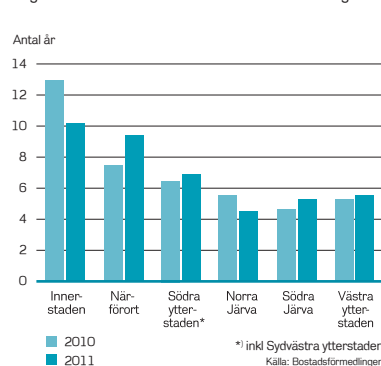
flertalet (69 procent) tacka ja till en bostad som passar deras behov. Undersökningen visar också att det finns många personer som omgående behöver en bostad (16 procent). Det stämmer relativt väl med statistiken över hur många som är särskilt aktiva bostadssökande. Under 2011 ökade dock antalet aktiva i absoluta tal, med 2 200 personer till 68 600 (66 400). ●

KÖANDES FRÄMSTA SKÄL ATT STÅ I BOSTADSKÖN



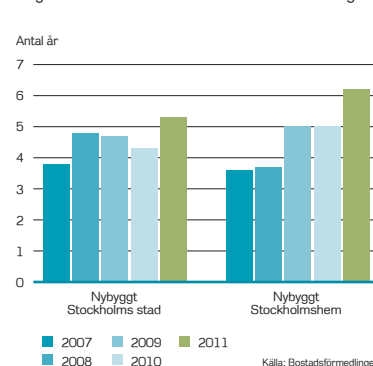
MEDELKÖTID EFTER OMRÅDE 2010-2011

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



UTVECKLING MEDELKÖTID NYPRODUKTION

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen





Marknadsområde Västerort

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

Boende och bostäder i Västerort

I hela området bor cirka 217 900 personer, ett snitt på 2,3 personer per bostad, vilket är högst i Stockholms stad. Den öppna arbetslösheten låg på 4,7 (4,8) procent i slutet av oktober 2011.

Nyproduktion i Västerort

Under 2011 färdigställdes 1 106 (529) bostäder i marknadsområdet Västerort varav drygt 40 procent var hyresrätter. Av den påbörjade nybyggnaden var andelen hyresrätter 34 procent under 2011, vilket kan jämföras med 2010 då hyresrätterna stod för 47 procent av de byggstartade bostäderna. Antalet byggstarter minskade totalt till 1 196 (1 751). Vid årsskiftet 2011/2012 pågick nyproduktion av totalt 2 187 (2 250) bostäder, varav drygt 40 procent i den nya stadsdelen Annedal i Mariehäll.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för en hyreslägenhet i Västerort förmedlad av Bostadsförmedlingen ökade under 2011 till 5,5 (5,3) år. Efterfrågan på lägenheter i Västerort varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och

lägenhetsstorlek. I stadsdelar som Traneberg och Åkeshov, är kötiderna för en hyreslägenhet betydligt längre, mellan nio och tio år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare, snittet för Västerort var 3,9 (2,9) år under 2011.

Stockholms hems marknadsandel

I Västerort har Stockholms hem 3 923 lägenheter med en bostadsarea på 248 984 kvadratmeter, vilket ger en marknadsandel på drygt fyra procent av samtliga bostäder i området och drygt åtta procent av hyresrätterna. Över hälften av bolagets bestånd i Västerort består av hus byggda på 1950-talet och drygt 40 procent av lägenheterna finns i Hässelby. Endast marginella förändringar av det egna beståndet skedde 2011. 175 lägenheter i två fastigheter ombildades till bostadsrätter och 126 lägenheter färdigställdes i två nyproduktionsprojekt.

Stockholms hems hyresstruktur

Normhyrorna varierade mellan 858 (833) kronor per kvadratmeter och år i hustypen Storskalighet och 1 454 (1 334) kronor per kvadratmeter och år i Nyproduktion. Den största förändringen sedan 2010 stod

hustypen Nyproduktion för med en ökning med 9 procent.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems samtliga hyresgäster bor 16 (17) procent i Västerort, varav 60 (57) procent i Hässelby och Rinkeby. Boendetätheten är högst i Rinkeby med 3,7 (3,8) personer per lägenhet. I övriga områden ligger den mellan 1,2 och 2,7. Andelen hyresgäster som bott i mer än fyra år i sina lägenheter ökade något till 56 (55) procent. Rörligheten bland Stockholms hems hyresgäster var lite högre under 2011 med en omflyttning på i snitt 9,3 (7,5) procent, exklusive kategoribostäder och kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Västerort står för drygt 14 (14) procent av Stockholms hems totala hyresintäkter. Räknet per kvadratmeter var intäkterna 984 (946) kronor. Driftnettot per kvadratmeter var 239 (152) kronor, beroende på ett lägre underhåll än under 2010.

Underhåll och fastighetsutveckling

2011 satsades totalt 65 (78) miljoner kronor på underhåll i Västerort. En stor del av underhållet utfördes i Hässelby där Stockholms hem har flest lägenheter i Västerort. Stambyten i beståndet inleddes 2010 och under 2011 färdigställdes ytterligare drygt 200 lägenheter. Energispararbete med värmeåtervinning och fasadrenoveringar fortsatte. Trapphusmålning och renovering av

tvättstugor och källare utfördes även kompletterat med trygghetsåtgärder som byte av belysning i källare och trapphus.

Större underhållsåtgärder utfördes även i andra stadsdelar. I Bromsten förbättrades ventilationen och arbete med värmeåtervinning fortsatte. Tvättstugor renoverades och fick ny tvättutrustning och 62 lägenheter stambyttes i Nockeby. I Traneberg renoverades hissar och energispararbeten utfördes som fönsterbyten och tilläggsisolering av vindar. I Abrahamshemsberg färdigställdes smalhusuppbyggnad av 60 lägenheter.

Två projekt med nybyggda lägenheter färdigställdes under 2011, 48 lägenheter i kvarteret Triangeln i Mariehäll och 78 lägenheter i kvarteret Vattenfallet i Räcksta.

Utblick 2012

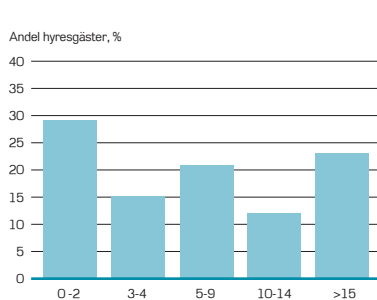
I Hässelby och i Nockeby fortsätter det pågående arbetet med stambyten. I Mariehäll, i den nya stadsdelen Annedal, pågår en stor nyproduktion av lägenheter i kvarteren Skalman, Sparvel och Linaberg. Under 2012 fortsätter även nyproduktionen av 54 lägenheter för SHIS Bostäders verksamheter, i kvarteret Kvarnvingen i Rinkeby. Byggstart planeras för 113 lägenheter på Björketorpsvägen i Räcksta. Lägenheterna byggs i ett projekt i samarbete med Jagvillhabostad.nu. ●

HUSTYP OCH NORMHYROR 2011
HUSTYP I VÄST

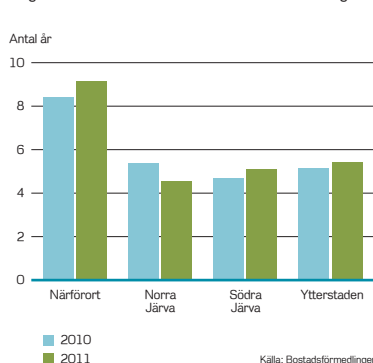
	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2012
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	672	1 006
Folkhemmet 1940-1950	326	890
Grannskapet 1950-1960	1 863	908
Storskalighet 1960-1970	665	858
Kvarterssstaden 1970-1990	70	1 000
Nymodernism 1990-2000	24	1 261
Nyproduktion 2000-	280	1 454

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg.
Exkl kategoribostäder.

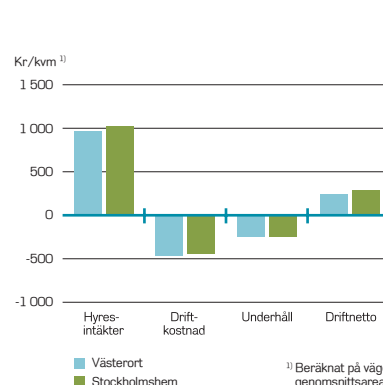
BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I VÄSTERORT

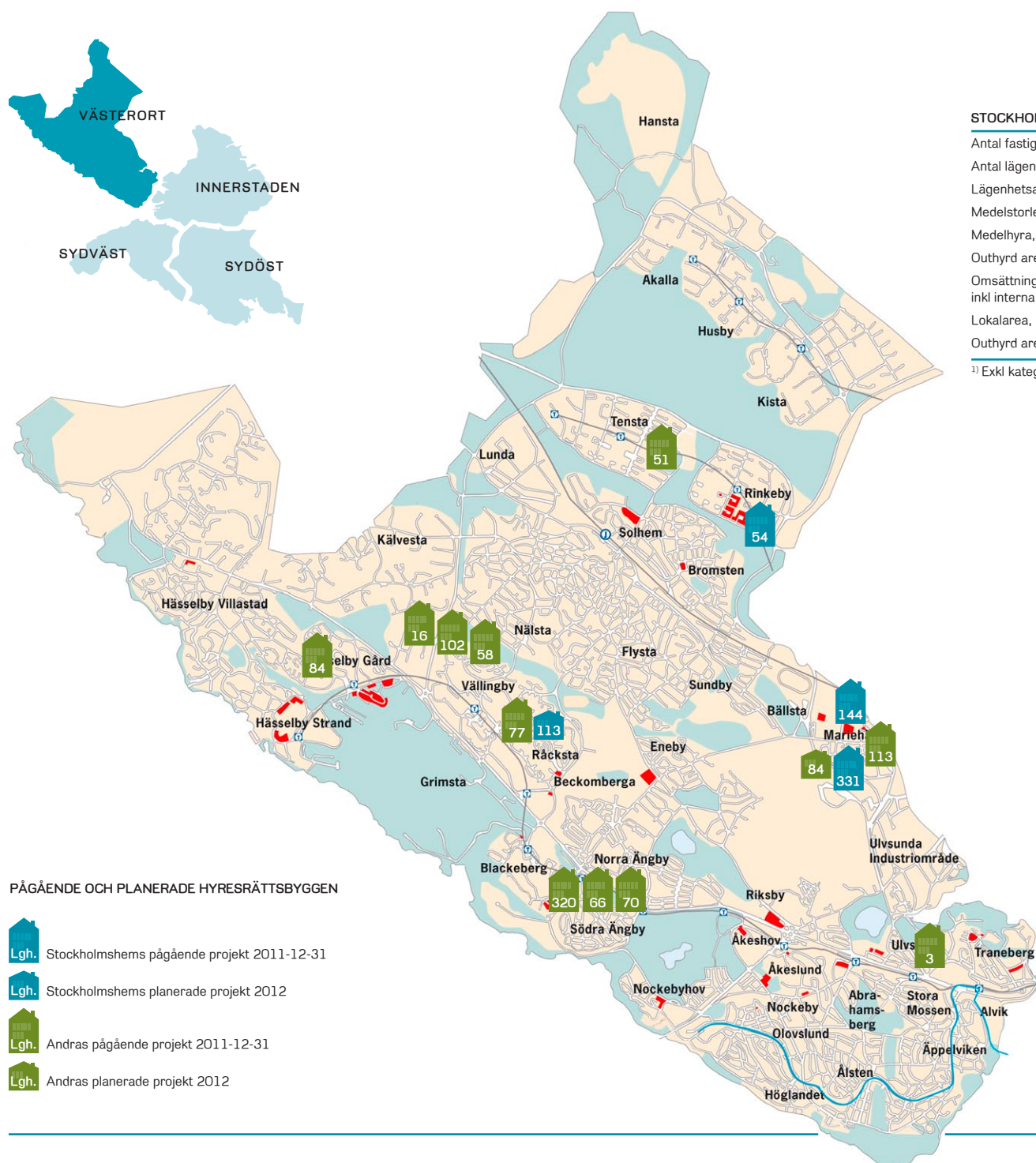


GENOMSITTIG KÖTID I VÄSTERORT
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

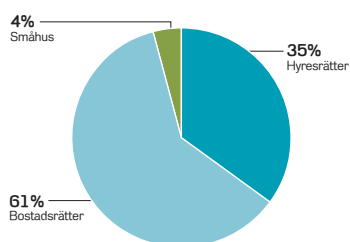


EKONOMISK INFORMATION VÄSTERORT





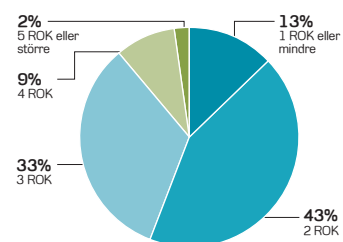
BYGGSTARTER I VÄSTERORT 2011
Andel efter upplåtelseform



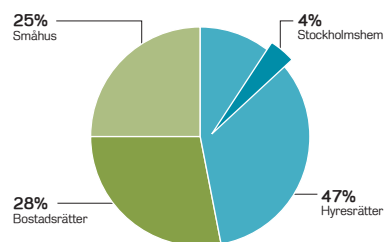
Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Källa: Sweco

STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER FÖRDELADE EFTER STORLEK I VÄSTERORT



BOSTADSBESTÅND I VÄSTERORT 2011
Andel efter upplåtelseform



Källa: Sweco

Marknadsområde Innerstaden

I Stockholms hems marknadsområde Innerstaden ingår även stadsdelarna Aspudden, Gröndal samt Liljeholmen. Stockholms hems marknadsandel i marknadsområde Innerstaden är åtta procent av hyresrätterna och tre procent av samtliga bostäder. Största delen av beståndet i marknadsområdet består av fastigheter på Södermalm.

Boende och bostäder i Innerstaden

I marknadsområde Innerstaden bor 319 935 personer, drygt en tredjedel av stadens invånare. Området har den lägsta boendetätheten i Stockholms stad, ett snitt på 1,9 personer per bostad. Andelen öppet arbetslösa var 2,0 procent i oktober 2011, vilket är betydligt lägre än snittet i övriga staden. Dominansen av bostadsrätter har över tid blivit allt starkare i innerstadens stadsdelar. Vid årsskiftet 2011/2012 var andelen bostadsrätter över 60 procent av det totala beståndet i marknadsområde Innerstaden och allmännyttans andel av flerbostadshusen minskade till 8 (9) procent.

Nyproduktion i Innerstaden

Antalet färdigställda bostäder i marknadsområde Innerstaden var 1 130 under 2011. Av dessa var 70 procent bostadsrätter. Bostäderna byggdes till stor del i Hammarby Sjöstad, på Nordvästra Kungsholmen och i Årstadal i Liljeholmen. Antalet påbörjade nybyggnader var 1 466 bostäder, varav bostadsrätter stod för 75 procent. Totalt pågick nyproduktion av 2 943 bostäder i slutet av 2011.

Efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på lägenheter i marknadsområde Innerstaden är mycket hög men den varierar, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel, hyresnivå och lägenhetsstorlek. Under 2011 var snittkötiden för en lägenhet i marknadsområdet 9,7 år för de hyresrätter som förmedlades via Bostadsförmedlingen. En stor del av lägenheterna var dock nyproduktion som generellt har en kortare kötid, under 2011 i snitt 6,6 år.

Stockholms hems marknadsandel

Stockholms hem hade vid årets slut 6 682 lägenheter i marknadsområdet. Bostadsarean uppgick till totalt 393 351 kvadratmeter. Av dessa lägenheter ligger 1 950 i Aspudden, Gröndal och Liljeholmen, områden som sedan februari 2011 ingår i Stockholms hems marknadsområde Innerstaden. Det ger Stockholms hem en marknadsandel på åtta procent av hyresrätterna och tre procent av samtliga bostäder. Tyngdpunkten i beståndet finns på Södermalm med närmare 2 900 lägenheter. Under året ombildades 85 lägenheter till bostadsrätter i en fastighet i Gröndal. I Årstadal och Aspudden färdigställdes

291 lägenheter i totalt tre nybyggnadsprojekt.

Stockholms hems hyresstruktur

I marknadsområde Innerstaden ligger de flesta normhyror högre än i övriga marknadsområden, mellan 917 och 1 605 kronor per kvadratmeter.

Stockholms hems hyresgäster

Av Stockholms hems hyresgäster bor närmare 23 procent i marknadsområde Innerstaden. Andelen äldre är hög, över hälften av hyresgästerna är äldre än 50 år. Även kvarboendetiden är längst i Innerstaden. I dag har drygt 30 procent av hyresgästerna i området bott 30 år eller mer i den nuvarande lägenheten, snittet för hela Stockholms hem är 13 procent. Omflyttningen i området under 2011 visade en rörlighet på 10 procent, exklusive kategoribostäder och kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Innerstaden med 26 procent av lägenhetsbeståndet står för nära 30 procent av Stockholms hems totala intäkter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 1 186 kronor. Driftnettet per kvadratmeter var 486 kronor. Sammantaget var driftnettet för Innerstaden 43 procent av företagets totala driftnetto på 506 miljoner kronor.

Underhåll och fastighetsutveckling

Under 2011 satsades totalt 70 miljoner kronor i underhållsätgärder i marknadsområde Innerstaden. På Södermalm genomfördes flera pro-

jekt med energisparåtgärder som värmeåtervinning och ombyggnad av ventilationsanläggningar. Korginredningar och styrsystem för hissar renoverades. Lägenheter i SHIS Bostäders, verksamhet utrustades med ny kokvrå. På Södermalm färdigställdes även en ombyggnad av vindslokaler till två nya lägenheter samtidigt som stambyte påbörjades i övriga fastigheten. I Gröndal genomfördes fasadrenovering med fönsterbyten men även utbyte av värmekulvertar och ventilationsanläggningar samt en översyn av sophantering. I Aspudden pågick en ombyggnad av lokaler till lägenheter samt en upprustning av 12 lägenheter. Vid årsskiftet 2011/2012 pågick nyproduktion på Kungsholmen, i Årstadal och på Södermalm av totalt 477 lägenheter.

Utblick 2012

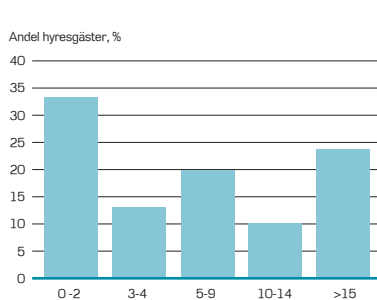
I Fredhäll inleddes upprustning av 47 lägenheter och smalhusupprustning av ytterligare 180 lägenheter förbereds i Gröndal. Under 2012 fortsätter nyproduktion i totalt tre projekt i marknadsområdet, på Södermalm, i Årstadal samt på Kungsholmen. I Gröndal fortsätter fasad- och fönsterrenoveringar och i Aspudden installeras en pelletspanna. Byggstart planeras för totalt 48 nya lägenheter i två hus i Aspudden. ●

HUSTYP OCH NORMHYROR 2011
HUSTYP I INNERSTADEN ¹⁾

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2012
Sekelskifte -1920	233	938
Klassicism 1920-1930	47	923
Funktionalism 1930-1940	1 271	1 108
Folkhemmet 1940-1950	816	917
Grannskapet 1950-1960	482	929
Storskalighet 1960-1970	724	999
Kvartersskifte 1970-1990	921	1 085
Nymodernism 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000-	972	1 605

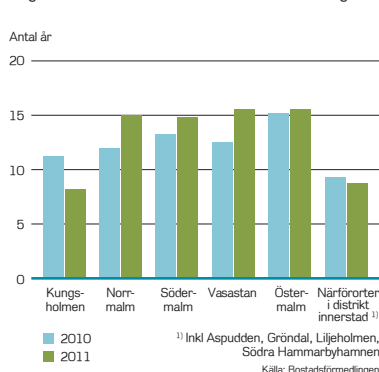
¹⁾ Inkl. Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.
Inkl. hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg.
Exkl. kategoribostäder.

BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I INNERSTADEN ¹⁾



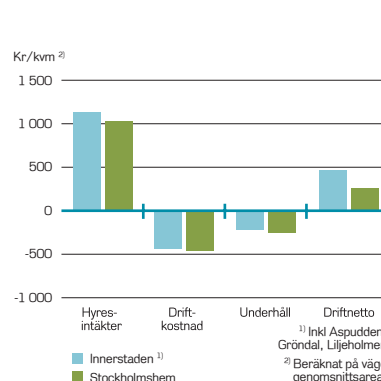
¹⁾ Inkl. Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

GENOMSITTIG KÖTID I INNERSTADEN
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



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

EKONOMISK INFORMATION INNERSTADEN



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

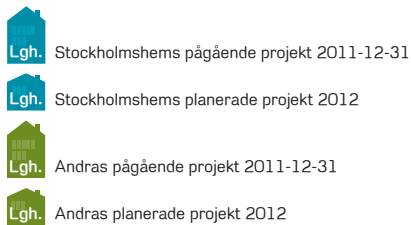
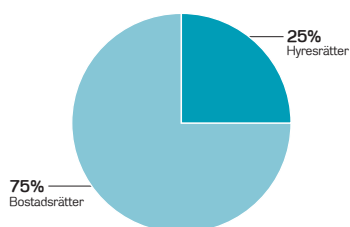
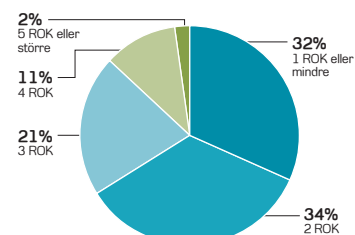
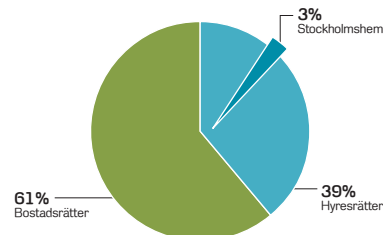


STOCKHOLMSHEM I INNERSTADEN 2011

Antal fastigheter	107
Antal lägenheter	6 682
Lägenhetsarea, kvm	393 351
Medelstorlek, kvm	59
Medelhyra, kr/kvm/jan 2012	1 198
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	10
Lokalarea, kvm	65 630
Outhyrd area lokaler, %	7,6

¹⁾ Exkl kategoribostäder och nyproduktion.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

BYGGSTARTER I INNERSTADEN ¹⁾ 2011
Andel efter upplåtelseformSTOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER
FÖRDELDE EFTER STORLEK I INNERSTADEN ¹⁾BOSTADSBESTÅND I INNERSTADEN 2011
Andel efter upplåtelseform

¹⁾ Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Källa: Sweco

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal och Liljeholmen

Källa: Sweco

Marknadsområde Sydväst

Marknadsområdet Sydväst omfattar större delen av områdena Älvsjö, Skärholmen och Rågsved samt delar av Hägersten-Liljeholmen (Aspudden, Gröndal och Liljeholmen tillhör Innerstaden). Stockholmsshems marknadsandel är drygt 22 procent av hyresrätterna och närmare 12 procent av samtliga bostäder i området. I området finns en fjärdedel av Stockholmsshems totala bestånd.

Boende och bostäder i Sydväst

I området Sydväst bor 141 106 personer, ett snitt på 2,1 per bostad, vilket är något högre än för hela staden. Befolkningen motsvarar 16 procent av stadens invånare. Den öppna arbetslösheten låg på 4,4 procent i oktober 2011, drygt en procent högre än snittet för staden som helhet.

Nyproduktion i Sydväst

Under 2011 färdigställdes totalt 450 bostäder i Sydväst varav bostadsrätter stod för drygt 60 procent. Hyresrätter färdigställdes i tre projekt med totalt 169 lägenheter. En stor andel av nybyggnaden skedde i Västberga och Västertorp. Antalet påbörjade nybyggnader uppgick till 534 bostäder, varav bostadsrätter stod för 93 procent. I slutet av året pågick nyproduktion av totalt 1 292 bostäder i Sydväst.

Efterfrågan på hyresrätter

Snittkötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen i marknadsområdet Sydväst var 6,8 år under 2011. Efterfrågan på lägenheter i sydvästra Stockholm varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på

stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I närförorter som Midsommarkransen var kötiden i snitt drygt nio år. I ytterstadsområdena Skärholmen och Sättra var kötiderna kortare, mellan sex och åtta år i snitt. Nyproducerade lägenheter har överlag något kortare kötid. De projekt med nybyggda lägenheter som förmedlades under 2011 (i Västberga och Fruängen) hade kötider på mellan fem och drygt sex år i snitt.

Stockholmsshems marknadsandel

Stockholmsshems lägenhetsbestånd i Sydväst uppgick vid årets slut till 6 467 lägenheter med en bostadsarea på 418 385 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på drygt 22 procent av hyresrätterna i området och närmare 12 procent av samtliga bostäder i Sydväst. Drygt 40 procent av företagets bestånd finns i bostadsområdena Solberga och Västertorp.

Stockholmsshems hyresstruktur

I Sydväst är närmare 40 procent av Stockholmsshems fastigheter byggda under 1940- och 50-talet. Normhyrorna varierar mellan 856 kronor per

kvadratmeter och är i hustypen Stor-skalighet och 1 315 kronor per kvadratmeter och år för Nyproduktion, vilket är den lägsta normhyran för nyproduktion inom Stockholmshem.

Stockholmsshems hyresgäster

Av Stockholmsshems hyresgäster bor 28 procent i Sydväst, varav drygt hälften bor i Rågsved, Sättra och Skärholmen. Drygt 40 procent av hyresgästerna har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflyttningen låg kvar på samma nivå som under 2010 med en rörlighet på 8,6 (8,3) procent, exklusive kategoribonden och kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydväst med drygt 27 procent av Stockholmsshems lägenhetsbestånd står för drygt 24 procent av de totala intäkterna. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 948 kronor. Driftnettet per kvadratmeter låg på 141 kronor.

Underhåll och fastighetsutveckling

I Sydväst satsades totalt 134 miljoner kronor på underhållsåtgärder under 2011. I Västertorp genomfördes gårdsupprustningar och åtgärder för att energieffektivisera fastigheterna. Energieffektiviseringar genomfördes även i andra områden. I Skärholmen förbättrades värmeåtervinning i fastigheterna samt i den gemensamma panncentralen. I Fruängen tilläggisolerades vindar och i Rågsved, Västertorp och Solberga ersattes gamla värmekulvertar. I Solberga påbörjades också ett omfattande arbete

för värmeåtervinning inklusive vindsisoleringsar.

I Rågsved satsades det på skadedjurssanering och trygghetsåtgärder i form av trapphusrenoveringar. Trygghetsarbete har även utförts i Sättra och Skärholmen med förstärkning och byte av belysning. I Sättra gjordes även kompletteringar av det elektroniska låssystem som installerades under 2010.

Stambyten genomfördes under 2011 i Rågsved, Västertorp och Solberga, totalt färdigställdes drygt 540 lägenheter i tio fastigheter. Smalhusupprustning påbörjades i en fastighet i Västberga, där 55 lägenheter färdigställdes under 2011.

Utblick 2012

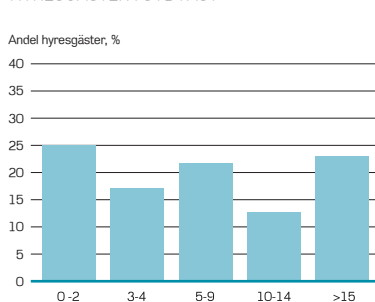
I Västberga avslutas den påbörjade smalhusupprustningen i fastigheten Teleprintern, där 52 lägenheter färdigställs under 2012. Två byggstarter planeras under året. På Främlingsvägen i Midsommarkransen startar nyproduktion av 87 lägenheter fördelat på sex mindre hus och i Västertorp påbörjas byggandet av 274 lägenheter för SHIS Bostäders verksamhet. Arbetet med stambyten i 50-talsbeståndet fortsätter i Västertorp och Rågsved inklusive fasadrenoveringar och återställande av parkmark efter utförda kulvertarbeten.

HUSTYP OCH NORMHYROR 2011
HUSTYP I SYDVÄST

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2012
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	540	1 100
Folkhemmet 1940-1950	2 659	901
Grannskapet 1950-1960	803	917
Storskalighet 1960-1970	1 597	856
Kvartersstaden 1970-1990	157	1 048
Nymodernism 1990-2000	0	0
Nyproduktion 2000-	673	1 315

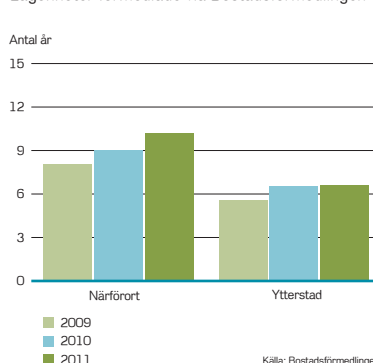
Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg.
Exkl kategoribostäder.

BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I SYDVÄST



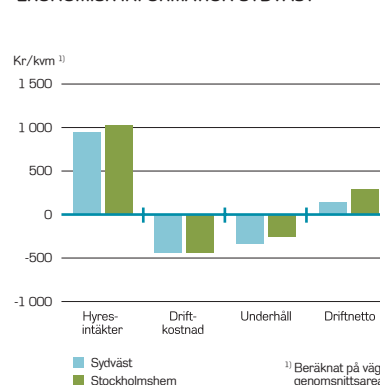
GENOMSITTIG KÖTID I SYDVÄST

Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen

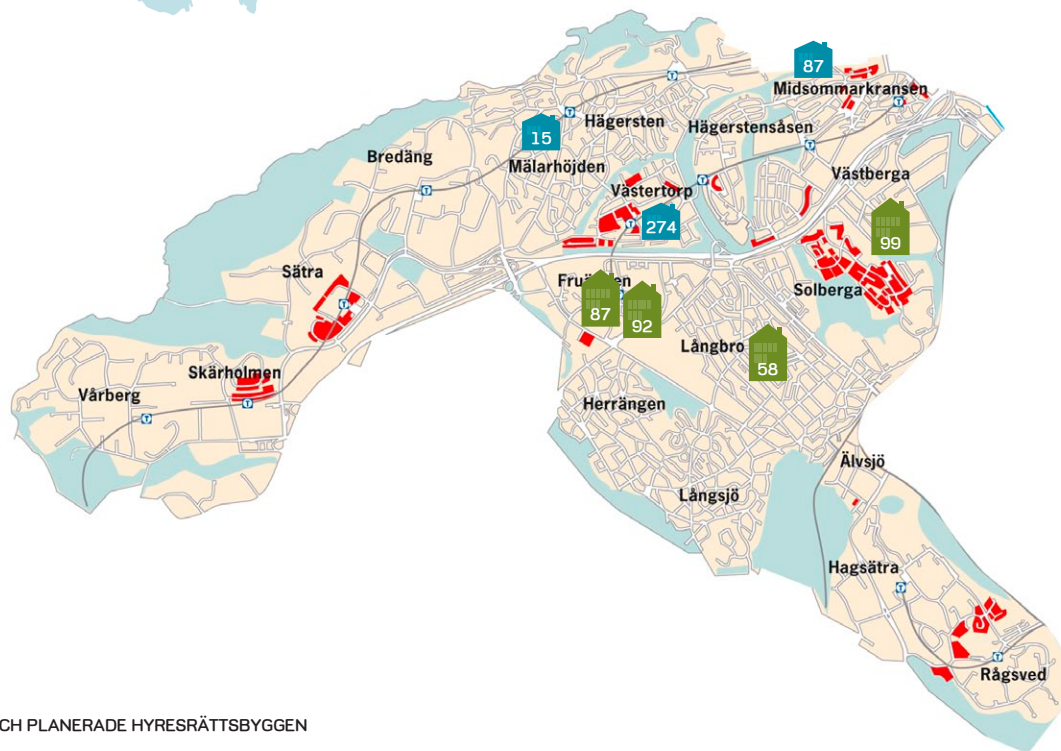


Källa: Bostadsförmedlingen

EKONOMISK INFORMATION SYDVÄST



¹⁾ Beräknat på värd
genomsnittsarea.

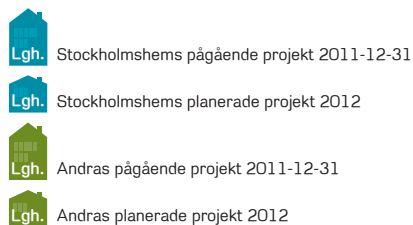
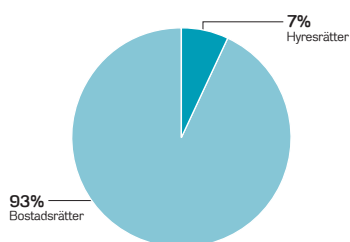


STOCKHOLMSHEM I SYDVÄST 2011

Antal fastigheter	84
Antal lägenheter	6 467
Lägenhetsarea, kvm	418 385
Medelstorlek, kvm	65
Medelhyra, kr/kvm/jan 2012	981
Outhyrd area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	8,6
Lokalarea, kvm	40 869
Outhyrd area lokaler, %	5,8

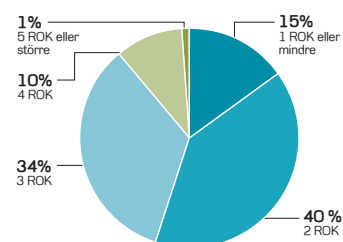
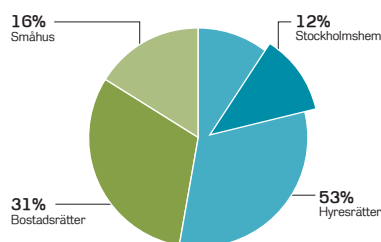
¹⁾ Exkl kategoribostäder och nyproduktion.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

BYGGSTARTER I SYDVÄST 2011
Andel efter upplåtelseform

Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Källa: Sweco

STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER
FÖRDELADE EFTER STORLEK I SYDVÄSTBOSTADSBESTÅND I SYDVÄST 2011
Andel efter upplåtelseform

Källa: Sweco

Marknadsområde Sydöst

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

Boende och bostäder i Sydöst

I området Sydöst bor 182 103 personer, 21 procent av stadens invånare. Boendetätheten var i snitt två personer per bostad, lika stor som för hela staden. Den öppna arbetslösheten var 3,6 (4,0) procent i oktober 2011, något högre än i staden som helhet.

Nyproduktion i Sydöst

Antalet färdigställda bostäder minskade till 498 (620) under 2011. Av dessa var drygt 70 procent bostadsrätter och omkring en fjärdedel hyresrätter. Antalet påbörjade nybyggnader var 552 (456) varav drygt 40 procent hyresrätter. Totalt pågick nyproduktion av 591 (583) bostäder i slutet av året. Närmare en femtedel av dessa utgjordes av småhus; 110 villor och radhus som byggs i det nya området Lilla Sköndal.

Efterfrågan på hyresrätter

Kötiden för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen i marknadsområdet Sydöst ökade under året till i snitt 7,2 (6,9) procent. Efterfrågan varierar dock, precis som i Stockholm överlag, beroende på stadsdel men även hyresnivå och lägenhetsstorlek. I de sydöstra närförorterna som

Hammarbyhöjden och Björkhagen var kötiden i snitt betydligt längre, mellan elva och tolv år, medan den i ytterområden som Fagersjö och Hödalen var mellan sex och sju år. Kötiderna för nyproducerade lägenheter är generellt kortare. Under 2011 var kötiden för nyproduktion i Sydöst drygt 4 år.

Stockholmsshems marknadsandel

Stockholmsshems lägenhetsbestånd i Sydöst uppgick vid årets slut till 8 275 lägenheter med en bostadsarea på 505 052 kvadratmeter. Detta ger Stockholmshem en marknadsandel på drygt 19 procent av hyresrätterna i området och nio procent av samtliga bostäder i Sydöst. Mer än 70 procent av företagets bestånd finns i de tre bostadsområdena: Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck. Beståndet i marknadsområdet består till en stor del av hus byggda under 1940-talet, drygt 40 procent. Under året ombildades 50 lägenheter till bostadsrätter i en fastighet i Hammarbyhöjden.

Stockholmsshems hyresstruktur

Normhyrorna för Stockholmsshems bostäder i Sydöst varierar mellan

866 (844) och 1 341 (1 324) kronor per kvadratmeter och år. Den lägsta normhyran har fastigheter byggda på 50- och 60-talet, som drygt 20 procent av beståndet tillhör. Den största ökningen av normhyran skedde för fastigheter byggda under 30- och 40-talet, på grund av upprustning.

Stockholmsshems hyresgäster

Av Stockholmsshems hyresgäster bor 33 (33) procent i Sydöst. Närmare 40 procent har bott i sin nuvarande bostad i mindre än fyra år. Omflytningen 2011 låg på ungefär samma nivå som 2010 med 8,3 (8,7) procents rörlighet, exklusive kategoribostäder och kontrakt i nyproduktion.

Ekonomisk information

Marknadsområde Sydöst står för 31 (30) procent av Stockholmsshems totala intäkter. Räknat per kvadratmeter var intäkterna 962 (923) kronor. Driftnettot per kvadratmeter ökade under 2011 till 276 (134) kronor i Sydöst. Ökningen beror främst på ett lägre underhåll än under 2010.

Underhåll och fastighetsutveckling

I Sydöst satsades totalt 92 (164) miljoner kronor på underhållsåtgärder under 2011. Många av åtgärderna genomfördes i Hökarängen där tvåårsprojektet Hållbara Hökarängen inleddes under 2011. Fasad och fönsterrenoveringar genomfördes, kulvertbyten och värmeåtervinningsprojekt påbörjades samt ombyggnad och anpassning av lokaler. Stambyten i fastigheterna i området var i det närmaste färdigställda vid årsskiftet.

I området startade även nybyggnad av ett passivhus med intilliggande egen bergvärmeanläggning. 2011 påbörjades även smalhusupprustning i Gubbängen och i Årsta. I Farsta genomfördes åtgärder för en bättre värmeåtervinning och projektering för fasadrenoveringar. I Bagarmossen renoverades källare och nya styrsystem sattes in i hissar. Även i Skarpnäck byttes styrsystem i hissar och därutöver byttes befintliga värmepumpar ut mot nya, skärmar på loftgångar renoverades och ett antal grovsoprum rustades upp. Under året påbörjades nybyggnad av 24 hyresradhus i det nya området Lilla Sköndal och i Gubbängen startade en ombyggnad av lokaler till 4 nya lägenheter.

Utblick 2012

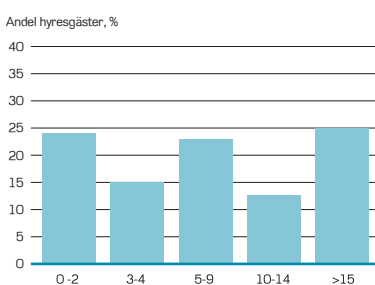
I Årsta och Gubbängen fortsätter smalhusrenovering av totalt 120 lägenheter. I Hökarängen avslutas stambytet i 50-talsbeståndet och värmeåtervinningsprojekt startas i flera fastigheter. Nyproduktionen av 24 radhus i lilla Sköndal och 25 lägenheter i passivhus i Hökarängen färdigställs. I Bagarmossen påbörjas kulvertbyten och fönsterrenoveringar och i Skarpnäck upprustas parkmarken. ●

HUSTYP OCH NORMHYROR 2011
HUSTYP I SYDÖST

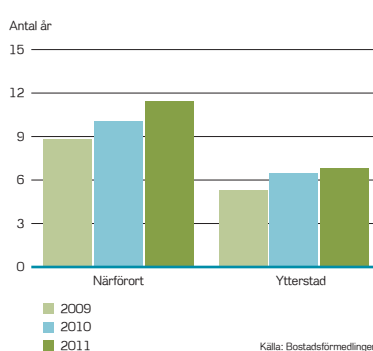
	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2012
Sekelskifte -1920	0	0
Klassicism 1920-1930	0	0
Funktionalism 1930-1940	686	1 015
Folkhemmet 1940-1950	3 558	903
Grannskapet 1950-1960	713	866
Storskalighet 1960-1970	1 387	877
Kvarterssstaden 1970-1990	1 258	1 004
Nymodernism 1990-2000	60	1 244
Nyproduktion 2000-	175	1 341

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyreställag.
Exkl kategoribostäder.

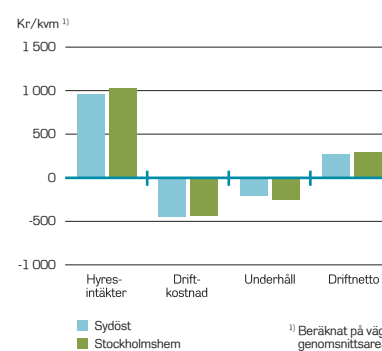
BOENDETID FÖR STOCKHOLMS
HYRESGÄSTER I SYDÖST

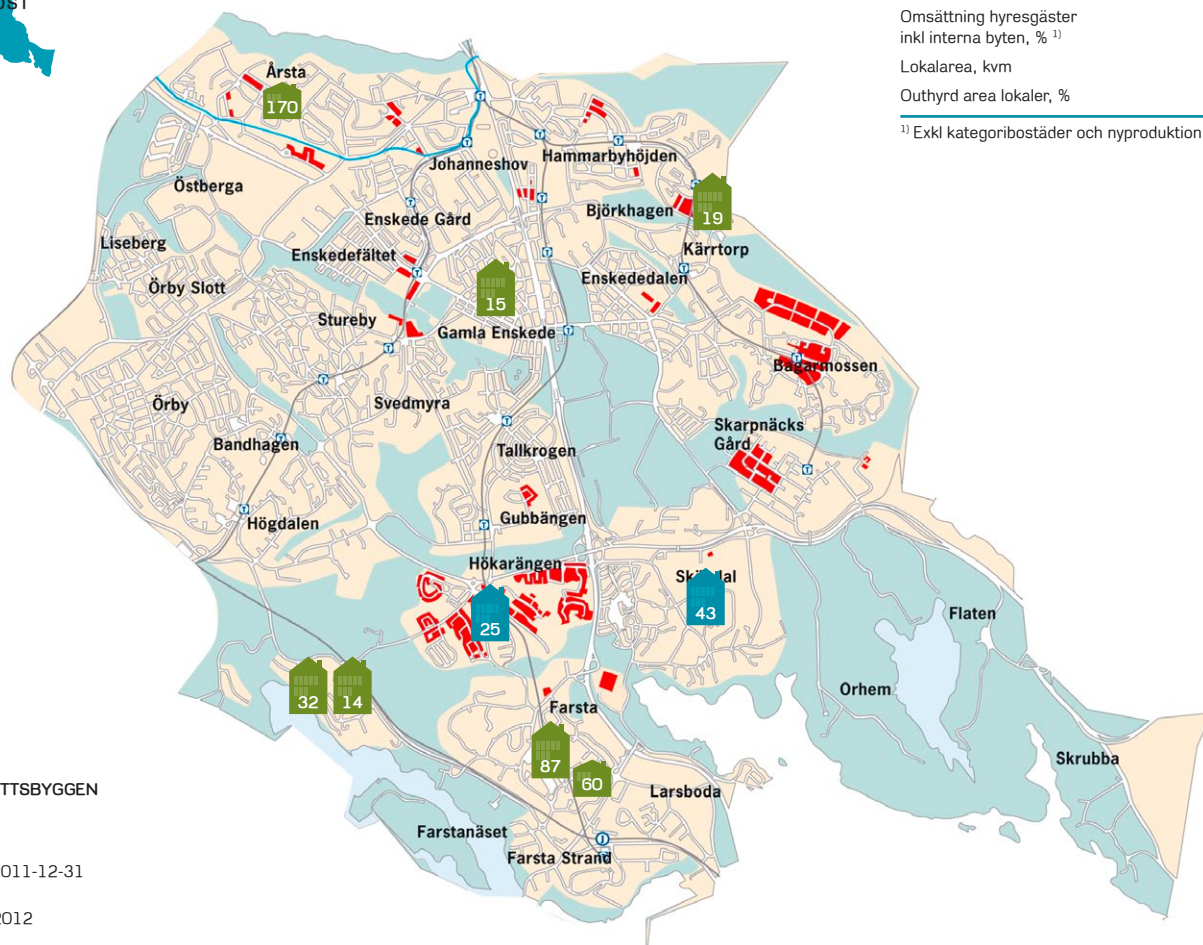


GENOMSITTIG KÖTID I SYDÖST
Lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen



EKONOMISK INFORMATION SYDÖST





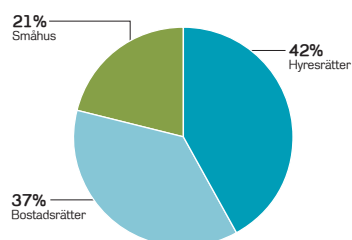
STOCKHOLMSHEM I SYDÖST 2011

Antal fastigheter	125
Antal lägenheter	8 275
Lägenhetsarea, kvm	505 052
Medelstorlek, kvm	61
Medelhyra, kr/kvm/jan 2012	985
Outhyr area bostäder, %	0
Omsättning hyresgäster inkl interna byten, % ¹⁾	8,3
Lokalarea, kvm	67 949
Outhyr area lokaler, %	8,4

¹⁾ Exkl kategoribostäder och nyproduktion.

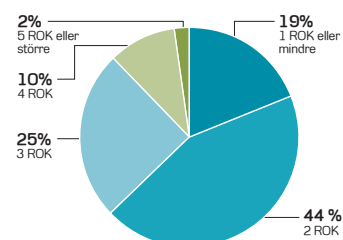
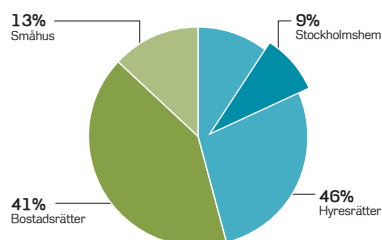
PÅGÅENDE OCH PLANERADE HYRESRÄTTSBYGGEN

-  Lgh. Stockholmshems pågående projekt 2011-12-31
-  Lgh. Stockholmshems planerade projekt 2012
-  Lgh. Andras pågående projekt 2011-12-31
-  Lgh. Andras planerade projekt 2012

BYGGSTARTER I SYDÖST 2011
Andel efter upplåtelseform

Inkl kategoribostäder såsom studentlägenheter, gruppboende och seniorboende.

Källa: Sweco

STOCKHOLMSHEMS LÄGENHETER
FÖRDELADE EFTER STORLEK I SYDÖSTBOSTADSBESTÅND I SYDÖST 2011
Andel efter upplåtelseform

Källa: Sweco



Satsningar på rätt lokalmix för ökad attraktivitet

Mål och strategier

Stockholms shems kommersiella lokaler ska ge en god lönsamhet och vakansgraden hållas på en låg nivå. Lokalerna ska även bidra till god service och ökad trivsel för de boende och på detta sätt stärka bostadsområdets attraktivitet. Det innebär att lokal innehavare som bedriver efterfrågad närservice kan prioriteras särskilt.

Året 2011

Merparten av Stockholms shems 3 200 lokaler är små men viktiga komplement i bostadsområdena. Framförallt butiker och kontor som bidrar med närservice till de boende i området. Lokalbeståndet omfattar även ett mycket stort antal mindre lagerlokaler och förråd i stadsdelarna, som till stor del hyrs ut till Stockholms shems bostadshyresgäster. Den största hyresgästen var alltså Stockholms stad med ett stort antal lokaler för stadens förvaltnings behov. En översyn av Stockholms shems eget lokalbehov resulterade i att ett antal lokaler blev lediga för uthyrning.

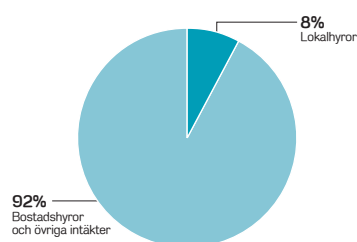
Detta bidrog till en ökad vakansgrad, som uppgick till 6,8 procent. Lokalanvändningen minskade marginellt under 2011 till 189 409 kvadratmeter. De totala intäkterna sjönk något till 148 miljoner kronor.

Utblick 2012

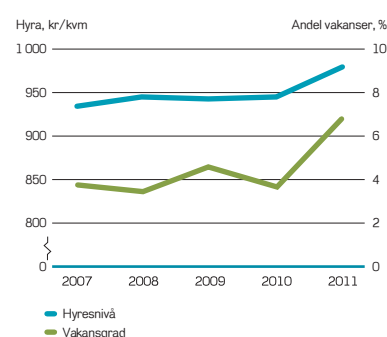
Lokalbeståndet ligger sannolikt kvar på motsvarande nivå som tidigare år med tanke på att antalet försäljningar till bostadsrättsföreningar förväntas bli ett fåtal och några lokaler tillkommer från färdigställd nyproduktion i Mariehäll och på Kungsholmen. Målet för 2012 är att öka lokalintäkterna och hålla vakansgraden nere. Under 2012 vidareutvecklas arbetet med uthyrning, förvaltning och marknadsföring av lokalerna, i enlighet med den nya arbetsprocess som togs fram under 2011. Särskild fokus kommer bland annat att ligga på hur lokal innehavet i Hökarängen kan bidra till attraktivitet i stadsdelen.



LOKALHYRESINTÄKTER
Andel av totala omsättningen



HYRES- OCH VAKANSUTVECKLING



Lokalk marknaden i Stockholm

Sverige hade under 2011 en fortsatt stark tillväxtökning på omkring 4,5 procent. I Stockholm var tillväxten starkare, vilket kan förklaras av en stor tjänstesektor med en mycket stark utveckling. Vakansgraden har dock totalt sett inte sjunkit särskilt mycket i Stockholm. Samtidigt ökar efterfrågan kraftigt för nyproducerade och totalrenoverade kontorslokaler i attraktiva lägen. Det är också i de mest centrala lägena som vakansgraden har sjunkit mest under 2011. I Stockholms närförorter är den generella vakansgraden så pass hög att endast enstaka delmarknader hade hyresökningar. Under 2011 steg marknadshyran i cityområdet (CBD) med cirka 10 (5) procent.

Nyproduktion

Under 2011 sjönk volymen färdigställda kontorslokaler tillbaka från 2010 års höga nivåer, till cirka 45 000 (140 000) kvm. Projekten låg huvudsakligen i närförort, till exempel ett nytt kontor till Atlas Copco i Sickla. Kommande år bedöms huvuddelen av nyproduktionen vara koncentrerad till Norra Station, Solna Station, Nordvästra Kungsholmen och Värtahamnen/ Frihamnen, 2012 bedöms nyproduktionen ligga på cirka 130 000 kvm varav 90 procent är uthyr.

Förändrade förutsättningar på investerarmarknaden

Under 2010 trefaldigades den svenska transaktionsvolymen jämfört med 2009. Under 2011 föll den totala transaktionsvolymen tillbaka något och uppgick till 85 (98) mdkr.

De flesta transaktionerna gäller kontorsfastigheter men ett något ökat intresse fanns för handelsfastigheter som stod för 20 (13) procent av transaktionerna. De utländska investerarna stod under året för en fortsatt låg andel av fastighetsförvärven, med 16 (14) procent. För transaktionerna inom handelsfastigheter stod utländska investerare dock för närmare 60 procent, vilket förklaras av en fortsatt stark privat konsumtion i Sverige. Under hösten 2011 försämrades finansieringsmöjligheterna för annat än fastigheter med säkra kassaflöden. Det innebär en konkurrensfördel för etablerade och kapitalstarka aktörer, medan mindre aktörer får det svårare med finansiering.

Stockholmsshems lokaler

Stockholmsshems lokalbestånd består av knappt 3 200 kontors-, lager-, hantverks- och butikslokaler på totalt drygt 189 000 (191 000) kvadratmeter. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Fördelningen efter lokaltyp inom beståndet förändrades något under 2011. Detta beror på en övergång till en ny klassning av lokalerna som baseras på lokalernas förutsättningar istället för befintlig verksamhet. Ombyggnaden till bostadsrätt innebar en marginell minskning med drygt 30 lokaler motsvarande drygt 500 kvm. Ett fåtal nya lokaler i färdigställd nyproduktion tillkom under året. Drygt 70 procent av lokalerna i beståndet är mindre än 50 kvadratmeter. De flesta stora lokalerna återfinns i söderort och innerstaden där många lokaler hyrs av Stockholms stad och värdforetag. Under 2012 färdigställs två lokaler i nyproduktion på Kungsholmen och totalt fyra lokaler i två nya bostadskvarter i den nya stadsdelen Annedal i Mariehäll.

Hyresintäkter

Stockholmsshems lokalhyresintäkter sjönk något under 2011 till 148 (154) miljoner kronor. Lokalhyresintäkterna motsvarar 8 (8) procent av Stockholmsshems totala omsättning. Utvecklingen av Stockholmsshems lokalhyresintäkter följer i genomsnitt

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 2011

Hyresgäst	Area, kvm	Hyresintäkter, mnkr	Hyresintäkter, andel, %
Stockholms stad	28 001	36,4	24,6
Coop Fastigheter	3 130	3,7	2,5
Bea Livsmedel AB	4 095	3,0	2,0
Nya Alexandra Hotell	1 945	2,6	1,8
Emil & Emilia AB	844	2,0	1,4
Totalt	38 015	47,7	32,3

STOCKHOLMSHEMS LOKALBESTÅND 2011

Lokaltyp	Antal	Area, kvm	Genomsnittlig hyra, kr/kvm	Vakansgrad, %	Andel av hyresvärde, %
Lager	1 406	32 681	423	7,7	7,2
Kontor	521	55 761	1 072	7,0	27,6
Förråd	450	2 497	497	24,7	0,6
Hantverk	284	19 911	704	6,1	5,4
Butik	239	33 384	1 278	6,3	23,5
Förskola, skola, fritids	39	19 748	1 235	6,2	16,5
Föreningslokaler	30	8 849	833	0,6	3,7
Restaurang	19	4 112	1 365	9,8	4,0
Lägenhetsdaghem	8	1 251	1 137	0,0	0,9
Övrigt ¹⁾	191	11 215	5 016	8,6	10,6
Totalt	3 187	189 409	978	6,8	100

¹⁾ Inkl teknikutrymmen uthyrda till bredbands-, tv- och telefonileverantörer.

konsumentprisindex. Under 2011 var intäktsnivån per kvadratmeter 978 (945) kronor. Ökningen beror på att små teknikutrymmen uthyrda till exempelvis bredbands- och telefonileverantörer tidigare inte ingick i beräkningen.

Uthyrning och vakanser

Vid årsskiftet 2011 låg vakansgraden på 6,8 (3,9) procent. En översyn av Stockholmsshems eget lokalbehov bidrog till en ökad vakansgrad genom att ett antal lokaler frigjordes för uthyrning. Totalt nytecknades 247 (273) lokalkontrakt under året. Därutöver är över hälften av lokalerna – framför allt små lager- och hobbylokaler – uthyrda med ettårskontrakt, vilket innebär att ett stort antal hyreskontrakt förlängs årligen. Uthyrningen av lokaler sköts, i likhet med bostäder, av en specialiserad uthyrningsenhet. Stockholmsshems utbud av lediga kommersiella lokaler annonseras på Stockholmsshems webbplats, där en kontinuerlig utveckling av objektspresentationen sker. Marknadsföring sker vid behov även via annonser och riktad lokalskyltning.

HÅLLBARA HÖKARÄNGEN

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

Under 2011 resulterade arbetet bland annat i nya restauranger och butiker i centrum, etablering av konstnärlig verksamhet i tio lokaler i området och stora energibesparande åtgärder i det befintliga beståndet.

Projektet Hållbara Hökarängen pågår till februari 2013.

Plats för bildkollage.

Under 2012 vidareutvecklas arbetet med uthyrning, förvaltning och marknadsföring av lokalerna i och med implementeringen av den nya arbetsprocess som togs fram 2011.

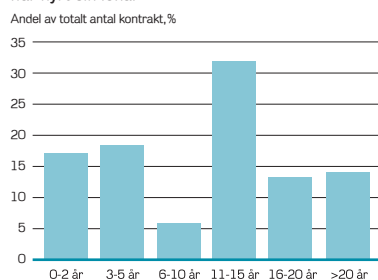
Lokalhyresgäster

De fem största hyresgästerna hyr 20 (20) procent av den totala lokalarean och svarar för 32 (30) procent av de totala lokalhyresintäkterna. Största hyresgästen är Stockholms stad som

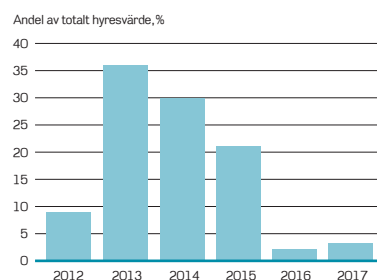
genererar cirka 24 (23) procent av lokalhyresintäkterna. De flesta lokalhyresgästerna hyr dock förhållandevis små lokaler, då över halva beståndet består av lokaler som är mindre än 50 kvadratmeter. I de mindre lokalerna bedriver hyresgästerna framför allt verksamhet som kontor, hantverk och butiker. I de större lokalerna bedrivs huvudsakligen kommunal verksamhet såsom förskolor, vård, omsorg och utbildning. Eventu-

ella förändringar av den kommunala verksamheten i dessa lokaler innebär en viss riskexponering med hänsyn till den stora andelen av lokalhyresintäkterna som de utgör. Den genomsnittliga hyrestiden varierar stort inom lokalbeståndet. Drygt en tredjedel av lokalhyresgästerna har hyrt sin lokal kortare tid än fem år samtidigt som mer än hälften av hyresgästerna hyrt sin lokal längre än tio år. ●

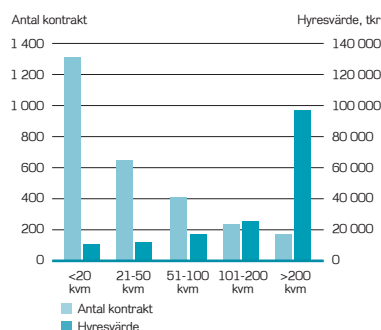
HYRESKONTRAKTENS LÖPTID
Hur länge Stockholmshems lokalhyresgäster har hyrt sin lokal



HYRESKONTRAKTENS LÖPTID



LOKALSTORLEK OCH HYRESVÄRDE
Andel av totalt hyresvärde



FASTIGHETER MED VÄSENTLIGT LOKALINSLAG

Marknadsområde/ stadsdel	Fastighet	Lokalarea, kvm	Vakans, %	Hyresvärde, mnkr	Andel av totalt hyresvärde, %	Lokaltyp	Största hyresgäst/-er
VÄSTERORT							
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1	668	10	0,6	28	Butiker, restaurang	Abrahamsbergs Mat AB
Bromsten	Fredrik 12	922	23	0,7	30	Butiker, fritidsgård	City Mail, Stockholms stad
Totalt		1 590	17	1,3			
INNERSTADEN							
Aspudden	Albatrossen 1	1 083	0	1,6	10	Butiker, träningslokal/gym, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB, Puls & Träning
	Palmfararen 1	807	0	1,0	15	Butiker, förskola, kontor, restaurang	Stockholms stad, Medelhavets Kolgrill Baren HB
	Vadaren 1	1 239	0	1,4	14	Dagcenter, förskola, kontor	Stockholms stad
Hjorthagen	Jakten 3	850	0	0,8	39	Föreningslokal, kontor	Föreningen Folkkulturcentrum
Kungsholmen	Kungliga Myntet 2	1 484	10	2,1	100	Förskola, kontor	Stockholms stad
Ladugårdsgårde	Svea Artilleri 3	1 097	0	1,3	28	Dagcenter, kontor	Stockholms stad
Liljeholmen	Sjövik 7	1 785	32	3,5	11	Butiker, förskola	Stockholms stad
	Årstadalsskolan 3	695	0	1,6	14	Förskola	Stockholms stad
Norra Djurgården	Körsbäret 4	464	0	0,4	26	Förskola, kontor	Stockholms stad
Södermalm	Hagen 23	488	0	1,0	21	Apotek	Pharmacy Company Sweden 8 AB
	Hagen 26	662	0	0,7	25	Butiker, kontor	TKBM Bil AB, Körkortshuset i Stockholm AB
	Häckelfjäll 33	1 040	0	1,4	92	Förskola, social verksamhet	Mosebacke Förskolor AB, Stockholms stad
	Linjalen 8	7 839	1	6,8	13	Förskola, kontor, hotell	Nya Alexandra Hotell, Stockholms stad
	Monumentet 32	1 414	17	2,3	54	Restaurang, kontor	Svenska McDonalds AB
	Mullvadsberget 28	698	3	0,9	56	Kontor, social verksamhet	Barn- & Ungdomsgruppen i Stockholm AB
	Mullvadsberget 29	11 333	0	20,8	76	Butiker, kontor, restaurang	Stockholms stad, AB Stockholmshem
	Skottet 1	2 409	6	3,5	13	Butiker, förskola, restaurang	Ica Fastigheter Sverige AB, Stockholms stad
	Sparren 11	1 232	0	1,5	32	Förskola, kontor	Söder Triaden Skolor AB
	Vattenpasset 10	3 545	7	3,7	28	Kontor	NTI-Skolan Nordens Tekn.Inst., SHIS Bostäder
	Vattenpasset 15	814	16	1,6	11	Butiker, kontor, restaurang	GK HBFranchising AB
Södra Hammarbyhamnen	Kryssningen 1	781	2	1,9	8	Förskola, tandläkarmottagning	Stockholms stad
	Svallvågen 2	1 233	1	2,3	9	Förskola	Emil & Emilia AB
Vasastaden	Kannan 16	2 157	17	3,1	33	Förskola, kontor	Trygghetsverket AB, Mini Dent AB, Cpm byggkonsulter AB, Rfhl Stockholms Avd
	Myrstacken 32	3 039	43	4,1	33	Bilförsäljning, kontor	Rosenholtz Verkstad AB, Afab Redovisn. AB
	Snickaren 4	1 066	3	1,2	66	Förskola, kontor	Stockholms stad
Östermalm	Granen 6	1 710	0	1,6	100	Förskola	Stockholms stad
Totalt		50 964	7	72,2			
SYDVÄST							
Midsommarkransen	Berberisbusken 6	992	0	0,9	59	Förskola	Stockholms stad
	Vårlöken 14	3 535	0	3,4	55	Butiker, kontor, restaurang	Coop Sverige Fastigheter AB, Husbyggnadsvaror HBV
Rågsved	Nyckelaxet 1	1 032	14	0,8	94	Butiker, restaurang	IHSAN HB, Shamy Livs AB
Solberga	Lappjåxan 1	1 118	0	0,7	8	Butiker, kontor	Dahls Renoveringar AB
	Ovanlädret 1	1 816	0	1,5	17	Butiker, kontor, restaurang	Solberga Pizzeria HB
	Topasen 2	618	15	0,5	34	Butiker, kontor	FSB Finsk Hemtjänst AB
Västertorp	Slalomsvängen 3	2 508	0	2,5	44	Butiker, föreningslokal, tandläkarmot.	Mision Evangelica Internacional, Folk tandvården i Stockholms län AB
	Störtloppet 4	1 738	0	1,5	14	Butiker, kontor	Coop Sverige Fastigheter AB
	Vasaloppet 1	2 477	8	1,5	12	Butiker, kontor, föreningslokaler	BOL Entreprenad AB
Totalt		15 834	3	13,3			
SYDÖST							
Bagarmossen	Kanslisten 4	1 296	0	1,5	100	Vårdcentral	Din Vårdcentral Bagarmossen AB
	Registratorn 1	557	0	0,7	25	Butiker, kontor	Privata hyresgäster
	Rotemannen 2	1 408	0	1,0	9	Butiker, kontor	Privata hyresgäster
	Stadsfogden 11	3 950	5	4,3	45	Skola, butiker, kontor, bibliotek	Stockholms stad, Ica Sverige AB
	Stadsfogden 12	3 521	0	4,2	48	Samlingslokal, butiker, restaurang	Bagarmossen Folketshusförening, Coop Sverige Fastigheter AB, Willy Ohlsson Efttr Livsmedel
Gamla Enskede	Sexmännen 1	5 077	0	4,4	27	Butiker, vård- & omsorgslokaler	BEA Livsmedel AB, Stockholms stad
Hökarängen	Cigarrlådan 8	1 298	2	0,9	7	Skola, kontor	Stiftelsen Martinskolan
	Ingefäran 6	1 928	9	1,1	10	Butiker, hantverkslokaler	Ajour Trading Sweden AB
	Kanelstången 2	1 571	0	1,4	39	Butiker, kontor	Järnman AB
	Kryddpepparn 4	2 118	0	2,3	28	Förskola, resturang, vård & omsorg	Stockholms stad
	Långpipan 5	1 324	21	0,8	11	Butiker, hantverkslokaler	Lars-Göran Averstedt Livs AB
	Morgonen 3	1 779	19	1,4	32	Förskola, fritidsgård, samlingsal	Hyresgästföreningen i Storstockholm, Stockholms stad
	Rågsikten 2	1 124	15	1,1	45	Butiker, restaurang	Kronans Droghandel
	Rökstången 2	2 541	0	2,2	99	Hantverks- ateljé- och utbildningslok.	Janax Snickeri AB, Stiftelsen Martinskolan, Stockholms stad
Johanneshov	Laveringen 3	937	0	1,0	49	Förskola	Stockholms stad
Skarpnäcks Gård	Flygläraren 1	2 119	0	2,9	100	Kulturhus och fritidsgård	Stockholms stad
	Pilvingen 1	1 717	0	1,7	21	Butiker, förskola, kontor	Ica Sverige AB, Stockholms stad
	Pilvingen 2	2 198	18	2,1	34	Butiker, kontor, vårdcentral	Vårdcentralen i Skarpnäck AB, Stockholms stad
	Pilvingen 3	2 082	3	2,1	22	Förskola, butiker, kontor	Lilla Fågel KB, Livari & Co HB, Skarpnäck Återbruk, Atlas Assistans AB, Kronans Droghandel Apotek
Årsta	Sävlången 1	1 273	0	0,9	12	Resturang, kontor, förskola	SA-OR Restaurang HB, Aseka Hiss och Fastighets AB, Stockholms stad
Totalt		39 818	5	38,0			

I tabellen undantas egna verksamhetslokaler och fastigheter uthyrda till SHIS Bostäder. Där Stockholmshem och SHIS Bostäder har kontorsverksamhet i del av fastigheten redovisas dessa. Med *väsentligt* menas att lokalernas hyresvärde uppgår till minst en miljon kronor, att hyresvärdet motsvarar minst 25 procent av det totala hyresvärdet eller att lokalarean överstiger 1 000 kvm.

Små förändringar av det totala fastighetsbeståndet

Mål och strategier

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

Året 2011

Fastighetsbeståndet minskade under året marginellt till 25 347 lägenheter i 383 fastigheter på grund av en mindre mängd bostadsrättsombildningar. Antalet uthyrbara objekt ökade marginellt medan den totala uthyrbara arean ökade något mer, totalt 1,1 procent. Drygt 58 procent av lägenheterna är belägna i marknadsområdena Sydväst och Sydöst. Hyresvärdet uppgår till närmare 1,9 miljarder kronor och den

totala uthyrbara arean till knappt 1,8 miljoner kvadratmeter.

Utblick 2012

Antal byggstartade lägenheter beräknas öka under 2012 till följd av tidigare förvärv av projektfastigheter och nya markanvisningar. Ett aktivt arbete för att förstärka projektportföljen genom både förvärv och fler sökta markanvisningar fortsätter även under 2012.

Omvandlingen till bostadsrätter beräknas fortgå i mindre omfattning i jämförelse med tidigare år. Antalet aktuella lägenheter för ombildning vid årsskiftet 2011/2012 var 689 stycken. Av dessa hade bostadsrättsföreningarna accepterat erbjudande om förvärv för 268 lägenheter.

Ägardirektivet om en aktiv fastighetsförvaltning kan innebära fortsatta strategiska köp och försäljningar under 2012.

Hyresförhandlingarna inför 2012 var ännu inte slutförda vid årsskiftet.

ANTAL FASTIGHETER 2011-12-31

Fastighetstyp	Antal	Area, kvm	
		bostäder	lokaler
Bostäder	353	1 565 772	175 968
Lokaler	10	—	12 787
Pågående nyproduktion	5	— ¹⁾	—
Projektfastigheter	6	—	—
Övrigt ²⁾	9	—	654
Totalt	383	1 565 772	189 409

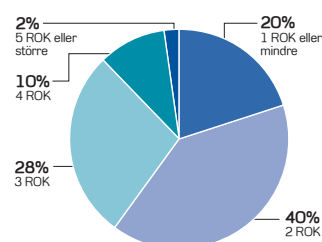
¹⁾ Inflyttning ej påbörjad.

²⁾ Avser panncentraler, parkeringsplatser m m.

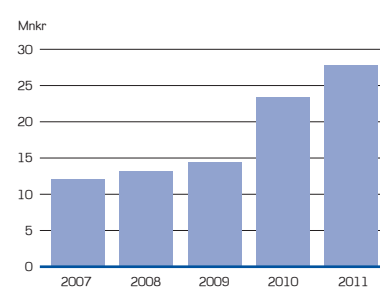
ANTAL OBJEKT 2011-12-31

Objekttyp	Antal	Area, kvm
Bostäder	25 347	1 565 772
Lokaler	3 187	189 409
Garage	5 229	136 864
Bilplatser	5 116	—
Totalt	38 879	1 892 045

LÄGENHETSSTORLEKAR 2011



HYRESBORTFALL BOSTÄDER



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

Fastighetsinnehav

Fastighetsbestånd

Stockholmsshems fastighetsbestånd bestod vid årets utgång av 383 (383) fastigheter med ett bokfört värde på 11 978 (11 258) mnkr. Bostadsfastigheterna utgör fortsatt drygt 92 procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. Bara 19 av fastigheterna ägs numera med tomträtt, resten är äganderätt sedan Stockholmshem köpte loss marken från staden vid millennieskiftet. Andelen tomträtter ökar dock i takt med antalet sökta markanvisningar för nyproduktion.

I 15 (14) bostadsfastigheter finns 1 716 (1 837) kategoribostäder, i huvudsak lägenheter som hyrs ut till SHIS Bostäders verksamhet. Drygt 54 (54) procent, 13 800 lägenheter, av Stockholmsshems fastighetsbestånd består av bostäder byggda fram till och med 1950-talet. Merparten av dessa är belägna strax utanför innerstaden med attraktiva lägen och relativt låga hyror. Antalet lägenheter från miljonprogramperioden 1965-1975 är 6 500 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Nyproduktion

Nyproduktionen under perioden 2000-2011 utgör drygt 2500 lägenheter eller tio procent av det totala antalet lägenheter i beståndet och består till en femtedel av nyproduktion i söderort i stadsdelar som Sättra, Rågsved, Aspudden, Farsta och Hökarängen. Därtill har 35 procent av nyproduktionen skett i de nya stadsdelarna Södra Hammarbyhamnen och Årstadal/Liljeholmen.

Uthyrbar area

Bostadsarean minskade under 2011 med 348 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 565 772 (1 565 424). Den totala uthyrbara arean uppgick till 1 892 045 (1 872 006) kvadratmeter, en ökning med 20 039 kvadratmeter, eller 1,1 procent under året. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 38 934 (38 854), en ökning med 80 objekt. Ökningen av den uthyrbara arean svarar framförallt ett större antal lokaler, garage- samt bilplatser för.

Marknadsområde Sydvest och Sydöst svarar för knappt 59 procent av bostadsarean, Västerort nästan 16 och Innerstaden drygt 25, där Södra Hammarbyhamnen och Liljeholmen utgör ungefär en fjärdedel. Mer än 60 procent av Stockholmsshems totala bostadsarea och bostadshyresvärde

finns i tio stadsdelar (se tabell intill). Södermalm är även efter de senaste årens bostadsrättsombildningar den stadsdel, som står för det största antalet lägenheter och näst största bostadsarean. En knapp fjärdedel, 24 procent, av antalet lägenheter är dock kategoribostäder som hyrs av SHIS Bostäder och används som stödboenden för socialt utsatta grupper.

Förändringar under 2011

Under 2011 genomfördes bostadsrättsombildningar av 310 (1 799) lägenheter, vilket motsvarar en endast marginell nettominskning av den totala bostadsarean. Fem fastigheter förvärvades; i Enskede Gård projektfastigheterna Renseri 12, 14 samt 15 och i Skarpnäck fastigheten Skarpa By 2 för nyproduktion av lägenheter för SHIS Bostäder, precis som projektfastigheten Kvarnvingen 2 i Rinkeby.

Lokalarean minskade under året med mindre än en procent, eller 1 752 kvadratmeter till följd av det mindre antal ombildningar till bostadsrätt som gjordes under året. ●

STADSDELAR MED STÖRST BOSTADSBEHÅLL 2011

Stadsdel	Antal bostäder	Area, kvm bostäder	Hyresvärde, mnkr
Södermalm	2 901	162 557	253
Hökarängen	2 939	171 534	197
Bagarmossen	1 811	129 673	134
Solberga	1 570	96 005	108
Skarpnåcks Gård	1 200	83 111	98
Aspudden	1 162	80 727	96
Västertorp	1 094	64 731	68
Rågsved	967	69 603	74
Skärholmen	943	72 182	68
Sättra	934	64 885	65
Totalt	15 521	995 008	1 161
Andel av totalt, %	61	64	63

FASTIGHETER OCH UTHYRBAR AREA 2011-12-31

Affärsområde	Antal fastigheter	Antal bostäder	Area, kvm		
			totalt ¹⁾	bostäder	lokaler
Västerort	67	3 923	263 945	248 984	14 961
Innerstaden ²⁾	106	6 682	458 981	393 351	65 630
Sydvest	85	6 467	459 254	418 385	40 869
Sydost	125	8 275	573 001	505 052	67 949
Totalt	383	25 347	1 755 181	1 565 772	189 409

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

Hyresintäkter och hyresbortfall

De totala hyresintäkterna för 2011 uppgick till 1 745 (1 748) miljoner kronor. Bostadslägenheterna svarade för 89 (89) procent av hyresvärdet och knappt 83 (84) procent av uthyrbar area. Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 2,39 procent. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick i slutet av året till 1 041 (1 004) kronor per kvadratmeter och år inklusive permanenta hyrestilllägg. Vakansgraden för bostäder, uttryckt som outhyrd area i förhållande till total bostadsarea, var 0,2 (0,1) procent. Motsvarande vakans för lokaler var 6,8 (3,6) procent. Merparten av outhyrda lokaler omfattar smålokaler

i bostadshusen. Utöver vakanser var 1,4 procent av lokalarean, tomställd för pågående eller kommande ombyggnad. Det totala hyresbortfallet för bostäder, som omfattar vakanser, interna förhyrningar, uthyrningsstopp i fastigheter inför bostadsrättsombildning samt tomställningar för ombyggnader och reparationer, uppgick till cirka 1,8 (1,5) procent av hyresvärdet, eller 28,1 (23,5) miljoner kronor.

Det totala hyresbortfallet för lokaler ökade något till 11,1 (7,6) procent av hyresvärdet. ●

EKONOMISK INFORMATION PER MARKNADSOMRÅDE 2011 ¹⁾

Mnkr	Intäkter ³⁾	Driftkostnader	Underhåll	Fastighets-skatt ⁴⁾	Drift-netto	Hyresvärde
Västerort	257	-124	-65	-6	62	262
Innerstaden ²⁾	535	-196	-94	-26	219	573
Sydvest	438	-204	-158	-10	66	452
Sydost	555	-261	-121	-14	159	568
Summa	1 785	-785	-438	-56	506	1 855

Kr/kvm ⁵⁾	Intäkter ³⁾	Driftkostnader	Underhåll	Fastighets-skatt ⁴⁾	Drift-netto	Direkt avk. bokf. värde, %
Västerort	984	473	248	24	239	3,6
Innerstaden ²⁾	1 186	435	207	58	486	3,8
Sydvest	948	442	344	21	141	3,9
Sydost	962	452	209	25	276	5,6
Summa	1 019	448	250	32	289	4,2

¹⁾ Exkl AB Stockholmsshems Fastighetsnät. ²⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen. ³⁾ Försäljning av värme nettoredovisas under driftkostnader. ⁴⁾ Inkl markavgifter. ⁵⁾ Beräknat på vägd genomsnittsyta.



Stark utveckling med många byggstartar

Mål och strategier

Stockholms hem har i uppdrag från ägaren att vara en aktiv fastighetsförvaltare. Förvärv, byten och försäljningar ska ske på affärsmässiga grunder, skapa rationella förvaltningsområden och bidra till blandade upplåtelseformer genom att verka för försäljningar i delar av staden där företaget är i dominerande ställning samt förvärv i områden där närvaron är låg. Hyresgästerna i ytterstaden ska erbjudas möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Befintligt fastighetsinnehav ska förädlas och förändras utifrån en långsiktig förvaltning och kundnytta med syfte att skapa tillväxt i värde och avkastning. Stambyten och badrumsombyggnader i 50-talsbeståndet ska ges hög prioritet. Som ett led i stadens satsning Stimulans för Stockholm förstärks underhållsinsatserna med 400 mnkr årligen till 2014. Stockholms hems nyproduktion ska uppgå till 500 bostäder årligen under mandatperioden 2011-2014 genom förvärv av exploateringsfastigheter, markanvisningar från staden samt kompletteringsbebyggelse på egen mark.

Året 2011

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

till närmare 1 300 lägenheter. Nyproduktionstakten ökade med 680 byggstartade lägenheter. Vilket innebär att nyproduktionen av lägenheter vid årsskiftet 2011/2012 låg på en rekordnivå av cirka 1 100 lägenheter. Projektportföljen med kommande nyproduktion förstärktes under året genom förvärv av fem projektfastigheter. Ett mindre antal lägenheter ombildades under året, 310 stycken i 4 bostadsrättsföreningar. Utöver ombildningarna genomfördes inga försäljningar.

Utblick 2012

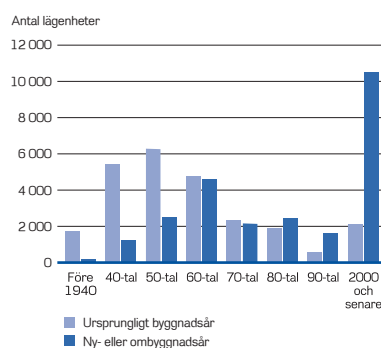
Byggstart är planerat att ske för cirka 650 lägenheter, varav 275 i ett projekt för SHIS Bostäders verksamhet. Även under 2011 fortsätter Stockholms hem arbetet med stimulanspaketet, vilket innebär ytterligare satsningar på upprustningsarbeten i beståndet. Möjligheten för hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt finns kvar men begränsas till utvalda stadsdelar i ytterstaden där hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen. Detta innebär fortsatta försäljningar under mandatperioden 2011-2014, men rimligen i betydligt mindre omfattning än de senaste åren.

Investeringar

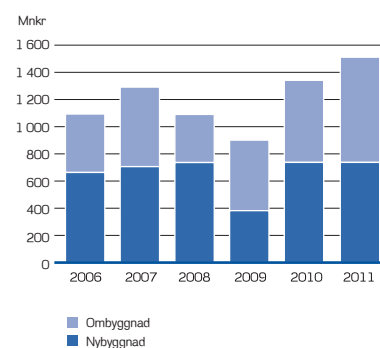
Investeringarna i fastigheterna uppgick till 1 585 (1 376) mnkr, varav 736 (736) avsåg nybyggnad, 769 (604) ombyggnad/upprustning och 79 (36) mnkr fastighetsförvärv.



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR



INVESTERINGAR NY- OCH OMBYGGNAD



Fastighetsförvärv

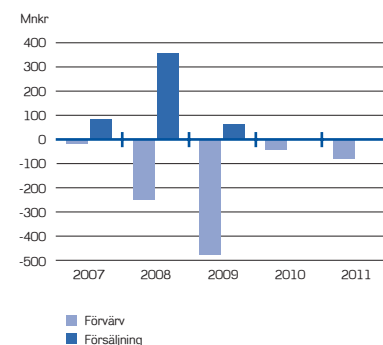
Under året förvärvades tre projektfastigheter utmed Bolidenvägen nära Globen. Där en ny detaljplan kan innebära cirka 100 nya lägenheter. I Skarpnäcks Gård förvärvades fastigheten Skarpa By 2, ett ombyggnadsprojekt för SHIS Bostäder. Tilläggsköpeskilling erlades för tidigare förvärvade fastigheten Grimman 6, där 202 lägenheter påbörjades i slutet av 2011. Fastigheten Kvarnvingen 2 i Rinkeby förvärvades, för ett nyproduktionsprojekt med 54 lägenheter för SHIS Bostäders verksamhet. ●

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2011

Stadsdel	Fastighet	Områdesnummer ³⁾	Köpeskilling, tkr	Kontraktsdatum	Tillträdesdatum	
Enskede Gård	Renseri 12	254	23 457 ¹⁾	11-03-15	11-04-29	Projektfastighet
	Renseri 14	254	10 451 ¹⁾	11-02-25	11-05-27	Projektfastighet
	Renseri 15	254	10 400 ¹⁾	11-02-25	11-05-27	Projektfastighet
Skarpnäcks Gård	Skarpa By 2	101	26 500 ¹⁾	11-05-18	11-06-30	Projektfastighet
Södermalm	Grimman 6	095	7 500 ¹⁾	11-06-21	—	Tilläggsköpeskilling m m
Rinkeby	Kvarnvingen 2	110	26 ¹⁾	11-02-14	11-03-16	Projektfastighet
Summa			78 334²⁾			

¹⁾ Inkl inskrivningskostnader. ²⁾ Tillkommer 369 tkr avseende stämpelskatt tidigare förvärv, kostnader för fastighetsbildning samt detaljplaner. ³⁾ Områdesnummer. Se fastighetsförteckning och kartor.

KÖP OCH FÖRSÄLJNING

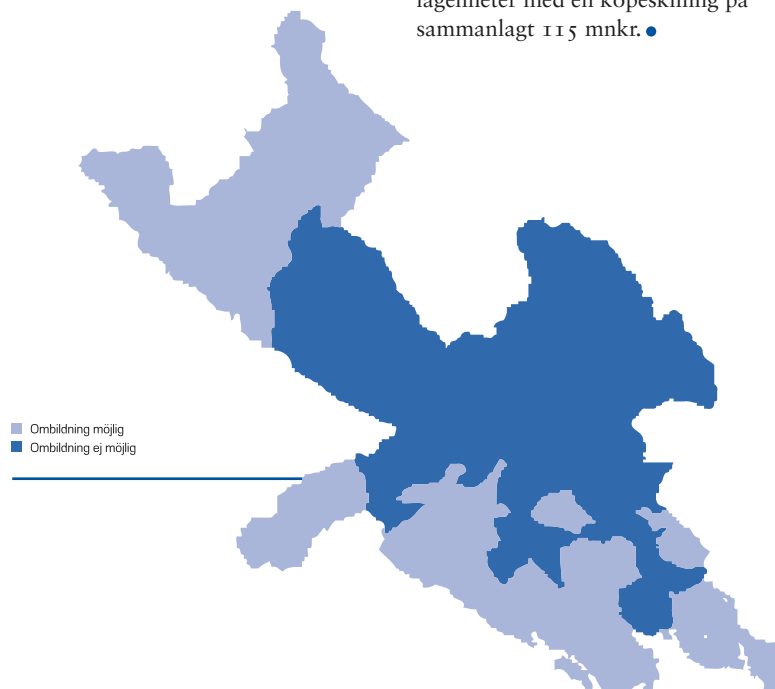


Bostadsrättsomvandling

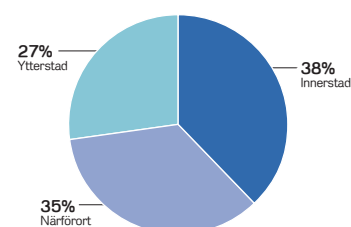
Enligt ägardirektiv från den politiska majoriteten erbjuds Stockholms-hems hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Staden ambition är att ha blandade upplåtelseformer i hela staden och därför har nya ägardirektiv successivt begränsat vilka områden som omfattas av erbjudandet. Under 2011 begränsades möjligheten att ombilda till bostadsrätt i ytterligare två steg, i januari respektive juli. Sedan det första ägardirektivet om bostadsrättsombildning trädde ikraft 2007 har Stockholmshem totalt tagit emot intresseanmälningar för cirka 15 000 lägenheter. Av samtliga genomförda ombildningar fram till årsskiftet 2011/2012 gällde 38 procent innerstad, 35 procent närförort och 27 procent ytterstad. Under 2011 inkom 7 (8) nya intresseanmälningar för 366 (430) lägenheter och 234 (487) av dessa erbjöds till försäljning

genom beslut i Stockholmshems styrelse under 2011. Totalt genomfördes ombildningar av 310 (1799) lägenheter för totalt 411 (2663) mnkr. Vid årsskiftet 2011/2012 fanns aktuella intresseanmälningar för totalt 689 (966) lägenheter. Av dessa gällde 64

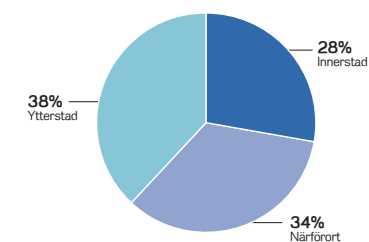
procent ytterstad. Tecknade köpekontrakt finns för 3 (5) av dessa föreningar med 323 (636) lägenheter till en köpeskilling av 268 mnkr. I ett av fallen är dock köpstämman klandrad, vilket kan leda till att ombildning inte genomförs. Totalt rör detta 72 lägenheter med en köpeskilling på sammanlagt 115 mnkr. ●



GENOMFÖRDA OMBILDNINGAR Fördelat på område



INTRESSEANMÄLNINGAR Fördelat på område



FÖRSÄLJNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR 2011

Stadsdel	Fastighet	Områdesnummer	Antal lägenheter	Area, kvm		Försäljningspris, mnkr	Försäljningspris, kr/kvm	Kontraktsdatum	Tillträdesdatum	Hyresint. mnkr/år
				bostäder	lokaler					
Gröndal	Råseglet 1	036	85	3 887	42	85,0	21 634	11-01-25	11-02-22	4,19
Hammarbyhöjden	Måseskär 4 och 5	222	50	3 460	33	100,0	28 629	11-09-08	11-09-23	5,19
Mariehäll	Minnet 8 och 10	013	27	1 329	141	41,0	27 891	11-12-01	11-12-15	2,15
Åkeslund	Tunnlandet 10	018	148	6 980	295	185,0	25 430	11-03-31	11-05-05	9,29
Totalt			310	15 656	511	411,0	25 422			20,82

Nyproduktion

Färdigställd och pågående nyproduktion

Antalet färdigställda bostäder under 2011 uppgick till 427 (199). Lägenheterna byggdes framförallt i närförort i till exempel Aspudden, Liljeholmen och Mariehäll. De totala projektkostnaderna motsvarade 946 (465) mnkr. Under året påbörjades nybyggnation av 680 lägenheter och vid årsskiftet 2011/2012 pågick en rekordstor nyproduktion av 1 101 (858) bostäder. Av dessa färdigställs 469 lägenheter under 2012. Två stora projekt med totalt 480 lägenheter i det nya bostadsområdet Annedal innebär att stadsdelen Mariehäll står för den största andelen pågående nyproduktion under 2012.

Planerad nyproduktion

Åren 2012-2013 bedöms byggstart ske för 1 050 lägenheter. Av dessa byggs två tredjedelar av lägenheterna

i söderort. I västerort planeras drygt 200 och i innerstaden 140 lägenheter. Kompletteringsbebyggelsen svarar för 15 (20) procent av Stockholms hems planerade byggstartar åren 2012-2013. Stockholms hem söker också löpande markanvisningar hos Stockholms stad för att nå nyproduktionsmålen på 2 000 nya lägenheter under mandatperioden 2011-2014. Sökandet av markanvisningar kompletteras även med ett aktivt arbete att förvärva projektfastigheter eller pågående nyproduktionsprojekt. Av de projekt som ännu inte igångsatts vid årsskiftet hade Stockholms hem tilldelats mark för 515 lägenheter i 6 projekt med planerade byggstartar under 2012 och 2013. Dessa projekt upplåts med tomträtt av Stockholms stad. ●

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2011

Stadsdel	Fastighet	Områdes nummer	Antal lgh	Projekt-kostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Plomben 6	245	144	308,0	16,4	Nyproduktion
Kristineberg	Grönsiskan 3	007	3	9,3	0,4	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Liljeholmen	Sjövik 7	224	107	266,3 ¹⁾	14,5	Nyproduktion
	Årstadalsskolen 3	246	40	116,0 ²⁾	6,0	Nyproduktion
Mariehäll	Triangeln 17	247	48	94,0	5,4	Nyproduktion
Råcksta	Vattenfallet 5	244	78	138,0	8,2	Nyproduktion
Södermalm	Pålen 15	045	2	4,0	0,3	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Åkeslund	Vikten 1	249	5	10,5 ³⁾	0,6	Nyproduktion
Totalt			427	946,1	51,8	

¹⁾ Ytterligare 53,7 mnkr investerat 2010.

²⁾ Ytterligare 96,0 mnkr investerat 2010.

³⁾ Ytterligare 47,5 mnkr investerat 2010.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2011

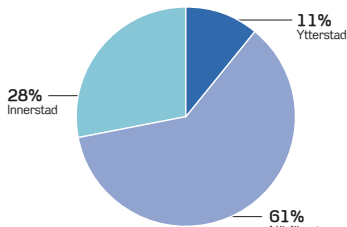
Stadsdel	Fastighet	Områdes nummer	Antal lgh	Projekt-kostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Staven 14	032	2	3,5	0,2	Ombyggnad lokaler till lägenheter
	Käppen 6	032	4	7,0	0,4	Ombyggnad lokaler till lägenheter
	Staven 14 & Kittelflickaren 5	032	30	68,0	3,4	Nyproduktion
Gubbängen	Frässpindeln 1	034	4	7,0	0,4	Ombyggnad lokaler till lägenheter
Hökarängen	Trettondagen 1	051	25	48,0	2,4	Nyproduktion (lägnerigshus)
Mariehäll	Skalman 1 & Sparvel 1	235	149	342,0	19,6	Nyproduktion
Rinkeby	Kvarnvingen 2	110	54	56,0	4,0	Nyproduktion
Sköndal	Kafferepet 3	251	43	110,0	6,9	Nyproduktion
Stadshagen	Välmågan 5	250	104	251,0	13,8	Nyproduktion
Mariehäll	Linaberg	242	331	— ¹⁾	—	Nyproduktion
Södermalm	Grimman	095	202	— ¹⁾	—	Nyproduktion
Liljeholmen	Årstadalsskolan 4	246	153	362,0	20,9	Nyproduktion
Totalt			1 101	1 254,5	72,0	

¹⁾ Upphandling ej slutförd.

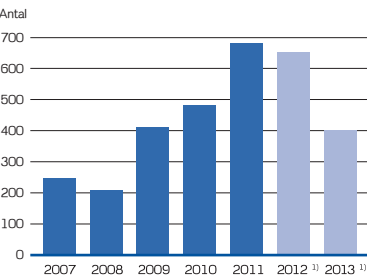
PLANERAD NYPRODUKTION

Stadsdel	Kvarter/adress	Byggstart	Antal lgh
Midsommarkransen	Främlingsvägen	2012	87
Råcksta	Björketorpsvägen	2012	113
Västertorp	Bjällerkransen	2012	274
Mälarhöjden	Utsikten	2012	15
Liljeholmen	Golväggaren	2012	160
Solberga	Rubinvägen	2013	120
Norra Djurgårdsstaden	Töfsingedalen	2013	140
Hägerstensåsen	Växeln	2013	40
Bromma	Betongblandaren	2013	100
Totalt			1 049

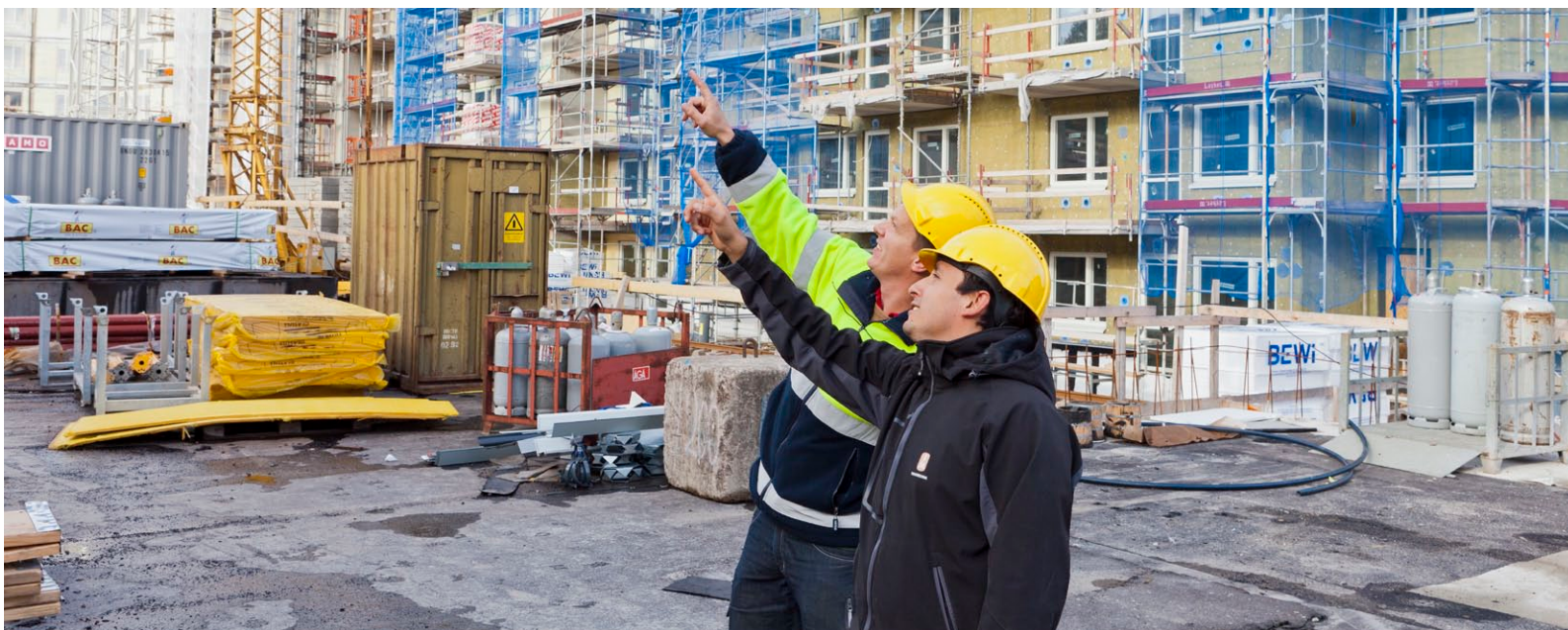
PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2011-2012 Fördelat på område



BYGGSTARTER 2007-2013



¹⁾ Planerade byggstartar.



Upprustning och ombyggnad

Ombyggnad av det äldre beståndet

Stockholms hem har ett bostadsbestånd som till över 80 procent består av fastigheter äldre än fyrtio år. Detta ställer krav på företaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att fastigheterna ska motsvara moderna krav och behålla sitt reala värde. I framförallt det äldsta beståndet finns betydande behov av ombyggnader under många år framöver, men i den takt som upprustningarna genomförs är bedömningen att inget eftersatt underhåll existerar idag eller ska behöva uppstå. Ombyggnader och upprustningar sker i två olika program: dels de så kallade smalhusupprustningarna av hus byggda på 1930- och 1940-talet och dels fastigheter i generationen efter som benämns 50-talsupprustning och omfattar drygt 14 000 lägenheter.

Smalhusupprustning

Med smalhus menas 8-10 meter djupa lamellhus med genomgående lägenheter byggda i slutet av 1930-talet fram till slutet av 1940-talet. I smalhusen görs en genomgripande men varsam ombyggnad, där lägenheterna moderniseras samtidigt som ursprungliga kvaliteter bevaras. Upprustningen omfattar byte av stammar, förbättrad ventilation, byte av elledningar, ombyggnad av badrum och kök, förbättrad ljud- och värmeisolering, fönsterrenovering samt annan utvändigt och invändigt upprustning. Under 2011 färdigställdes 145 (114) lägenheter i smalhus, vilket motsvarade en kostnad på 125 (85) mnkr. Bortsett från påbörjad upprustning återstår knappt 500 lägenheter. Av dessa är inga intresseanmälda för bostadsrättsombildning.

50-talsupprustning

Med 50-talsupprustning menas stambyte i badrum och kök, renovering av badrum samt modern standard på elinstallationer inom lägenheten. Fastigheterna är främst byggda på 1950-talet, men upprustningen gäller även hus byggda i slutet av 1940-talet och början av 1960-talet innan miljonprogrammet startade. Vid 50-talsupprustning bor hyresgästen kvar i lägenheten under tiden den åtgärdas. Upprustningstakten minskade något under 2011 till 1 150 (1 319) lägenheter, vilket motsvarade en kostnad på 334 (352) mnkr. Den höga takten i upprustningarna är en del av åtgärdsprogrammet Stimulans för Stockholm. ●

STIMULANS FÖR STOCKHOLM

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

FÄRDIGSTÄLLDA OMBYGGNADER 2011

Stadsdel	Fastighet	Områdesnummer	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Abrahamsberg	Levnadsteckningen 1 & 3	027	42	33,0	0,9	Smalhusupprustning
Gubbängen	Frässpindeln 1	034	24	22,0 ¹⁾	0,6	Smalhusupprustning
	Klohammaren 1	034	24	22,0 ²⁾	0,6	Smalhusupprustning
Hässelby Gård	Rumsfilen 3	065	91	26,4	0,7	50-talsupprustning
Hässelby Strand	Vestibulen 2	064	46	13,3	0,4	50-talsupprustning
	Melongården 2	064	65	18,9	0,5	50-talsupprustning
Hökarängen	Dokumentskåpet 2	050	36	10,4	0,3	50-talsupprustning
	Ingefäran 6	041	162	47,0	1,3	50-talsupprustning
	Konsolbordet 2	050	56	16,2	0,4	50-talsupprustning
	Spelbordet 2	050	30	8,7	0,2	50-talsupprustning
	Taburetten 2	050	60	17,4	0,5	50-talsupprustning
Nockebyhov	Storlogen 2	178	62	18,0	0,5	50-talsupprustning
Rågsved	Fallbrickan 2	066	44	12,8	0,3	50-talsupprustning
	Rattlåset 1	066	60	17,4	0,5	50-talsupprustning
	Patentlåset 1	066	80	23,2	0,6	50-talsupprustning
Solberga	Akvamarinerna 2	081	85	24,6	0,7	50-talsupprustning
	Topasen 2	081	16	4,6	0,1	50-talsupprustning
	Heliotropen 1	082	60	17,4	0,5	50-talsupprustning
	Ovanlädret 1	084	43	12,5	0,4	50-talsupprustning
Västberga	Teleprinten 2	026	55	48 ³⁾	1,2	Smalhusupprustning
Västertorp	Skidbindslet 1	092	94	27,3	0,7	50-talsupprustning
	Lappkastet 1	092	30	8,7	0,2	50-talsupprustning
	Vasloppet 1	054	30	8,7	0,2	50-talsupprustning
Totalt			1 295	458,5	12,3	

¹⁾ Ytterligare 21,7 mnkr investerat 2010.

²⁾ Ytterligare 38,0 mnkr investeras 2012.

³⁾ Ytterligare 46,0 mnkr investeras 2012.

PÅGÅENDE OMBYGGNADER 2011

Stadsdel	Fastighet	Områdesnummer	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Tillskott årshyra, mnkr	
Aspudden	Staven 14	032	12	15,5	0,4	Smalhusupprustning
Fredhäll	Stjärnsången 1	181	47	40,0	1,5	Ombyggnad
Gubbängen	Klohammaren 1	034	42	38,0 ¹⁾	1,0	Smalhusupprustning
	Pärllimmet 1	034	54	49,0	1,4	Smalhusupprustning
Hässelby Gård	Rumsfilen 3	065	179	51,9	1,4	50-talsupprustning
Hässelby Strand	Melongården 2	064	231	67,0	1,8	50-talsupprustning
Hökarängen	Spelbordet 2	050	46	13,3	0,4	50-talsupprustning
	Taburetten 2	050	12	3,5	0,1	50-talsupprustning
Nockebyhov	Storlogen 2	178	42	12,2	0,3	50-talsupprustning
Rågsved	Rattlåset 1	066	107	31,0	0,8	50-talsupprustning
Södermalm	Pålen 15	045	39	11,0	0,3	50-talsupprustning
Västberga	Teleprinterna 2	026	52	46,0 ²⁾	1,1	Smalhusupprustning
Västertorp	Vasloppet 1	054	150	43,5	1,2	50-talsupprustning
Årsta	Hillen 1	137	24	25,0	0,6	Smalhusupprustning
Totalt			1 037	446,9	12,3	

¹⁾ Ytterligare 22,0 mnkr investerat 2010.

²⁾ Ytterligare 48,0 mnkr investerat 2010.



Stark ekonomisk tillväxt ökade marknadsvärdet

Året 2011

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmshems fastigheter ökade med 1,9 miljarder kronor under 2011 och bedömdes vid årsskiftet 2010/2011 till 29,2 (27,3) miljarder kronor. Fastigheterna var bokförda till 12,0 (11,3) miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 22,7 (22,5) miljarder kronor.

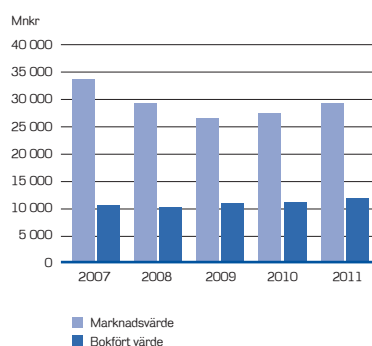
Första halvåret 2011 präglades av optimism med fortsatt rekordstark BNP-tillväxt i ekonomin. Andra halvåret överskuggades helt av den eskalerande europeiska statsskuldskrisen och de europapolitiska svårigheterna vilket medförde att avvaktan präglade slutet av året. Detta ledde i sin tur till att efterfrågan på fastigheter med låg risk såsom samhällsfastigheter och bostadsfastigheter ökade under 2011. Aktörer med vårdad balansräkning och stor del eget kapital var de som befann sig i investerartoppen på fastighetsmarknaden under perioden, då finansiering var en utmaning.

Under första halvåret 2011 rörde sig avkastningsnivåerna nedåt på flera delmarknader och segment för att under andra halvåret överlag ligga stilla.

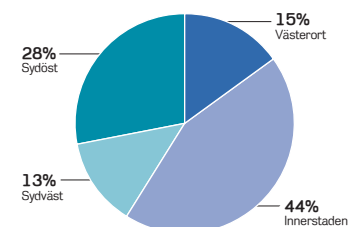
Utblick 2012

Fastighetsmarknadens utveckling under 2012 beror till stor del på vad som händer i Europa. Många kapitalstarka investerare ser bostadsfastigheter som säkra och långsiktiga placeringar. Avkastningskraven avseende bostadsfastigheter bedöms vara stabila under inledningen av 2012. Man kan konstatera att det förekommer rörelser uppåt avseende hyresnivåer för bostadssegmentet i storstäderna och i andra tillväxtorter. En osäkerhetsfaktor är dock den fortsatta pågående europeiska skuldskrisen som till synes ännu inte fått full effekt på den svenska ekonomin.

FASTIGHETERNAS VÄRDE



FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE
– andel av värdeförändring



Värdering

Marknadsvärdering

Stockholmskretsens fastigheter värderades i det Internetbaserade analysverktyget Datscha, med årsskiftet 2011/2012 som värdetidpunkt. Värderingarna kvalitetssäkrades av NAI Svefa. Fastighetsbeståndet omfattade 146 värderingsobjekt som innehåller en eller flera registerfastigheter. Alla värderingsobjekt, som innehades per den sista december 2011, värderades.

Värderingsunderlag

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

I NAI Svefas analys av köp och försäljningar är bostadsrättsföreningars förvärv undantagna.

Värderingsmetodik

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

Antaganden

Värderingen genomfördes med nedanstående antaganden och förutsättningar. Drift- och underhållskostnader bedömdes genom statistik och

erfarenhet. Kostnaderna varierade beroende på lokaltyp och ålder.

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen beroende på hyreskontraktens utformning för olika lokaliteter. Hyran anpassas till marknadshyran vid kontraktstidens utgång.
- Dr kostnadsökningar bedöms till att i normalfallet följa inflations-takten.
- Kalkylräntan varierar mellan 4,0 och 9,74 procent beroende på risk.
- Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv.
- Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga mellan 1,9 och 7,90 procent. ●

REFERENSTABELL DIREKTAVKASTNING 2011

Bostäder, område	%
Östermalm	1,90-3,80
Vasastaden	1,90-3,80
Kungsholmen	1,90-3,80
Södermalm	1,90-3,80
Södra inre ytterstaden	2,50-3,90
Västra inre ytterstaden	2,70-3,70
Södra yttre ytterstaden	3,20-4,90
Västra yttre ytterstaden	3,60-5,00
Lokaler, Stockholm	
Kommersiella lokaler	5,90-7,90

Värdeutveckling

Värdeförändring

Efter justering för investeringar i projekt om 1 505 mnkr, genomförda försäljningar om 364 mnkr och förvärv om 79 mnkr återstår en värdeökning om 649 mnkr under 2011. Värdeökningen motsvarar drygt 2 procentenheter. Värdeökningen uppgår till

2,5 procentenheter för fastigheterna i innerstaden medan värdeökningen i ytterstaden varierar mellan 1,5 och 2,5 procentenheter. Värdeuppgången förklaras huvudsakligen av överenskommelsen med hyresgästföreningen om höjda bostadshyror 2011. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade

knappt 6 procentenheter under 2011. Det genomsnittliga marknadsvärdet per kvadratmeter har ökat med nästan 9 procentenheter de senaste fem åren. Värdet har ökat varje år utom 2008 och 2009 då det minskade med cirka 2,9 respektive 1,0 procentenheter.

Bedömt marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda objektens marknadsvärden, bedömdes i värderingen till 29,2 (27,3) miljarder kronor. Detta motsvarar 15 902 (15 019) kronor per kvadratmeter för bebyggda fastigheter. ●

VÄRDEUTVECKLING 2007-2011¹⁾

År	Marknadsvärde, mnkr	Förändring, %	Kr/kvm	Förändring, %
2007	33 600	15,8	14 631	17,6
2008	29 291	-12,8	14 212	-2,9
2009	26 956	-8,0	14 069	-1,0
2010	27 308	1,3	15 019	6,8
2011	29 177	6,8	15 902	5,9

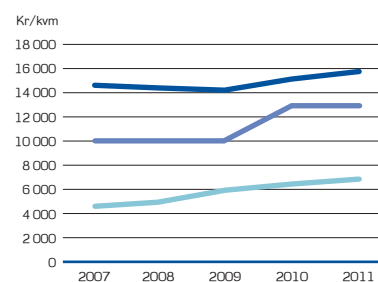
¹⁾ Jämförelsen beaktar inte investeringar under perioden eller förvärvade och sålda fastigheter.

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE FÖRDELAD PÅ MARKNADSBOMRÅDE

Marknadsområde	Marknadsvärde, mnkr 2010-12-31	Försäljning	Förvärv	Investering	Värdeförändring	Marknadsvärde, mnkr 2011-12-31	Värdeförändring, %
Västerort	3 583	-200	0	339	93	3 815	2,5
Innerstaden ¹⁾	11 071	0	8	546	286	11 911	2,5
Sydväst	5 676	-77	0	317	86	6 002	1,5
Sydväst	6 978	-87	71	304	183	7 449	2,5
Totalt	27 308	-364	79	1 506	648	29 177	2,3

¹⁾ Inkl. Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



Marknadsvärde

Känslighetsanalys

Fastigheternas totala marknadsvärde påverkas av de antaganden som görs. Genom att variera ett antal indata erhålls ett mått på känsligheten. En sänkning av direktavkastningen med 0,25 procentenheter ger en höjning av marknadsvärdet med 2,3 miljarder kronor och en lika stor ökning av direktavkastningen minskar marknadsvärdet med 2,0 miljarder kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS AV VÄRDEPÅVERKAN PÅ MARKNADSVÄRDE		
	%	Mnkr
Direktavkastning +0,25 procentenheter	-6,8	-2000
Direktavkastning -0,25 procentenheter	+7,7	2300
Bostadshyra +25 kr/kvm	+3,8	1100
Vakans +/- 0,25 procentenheter	+/- 0,4	+/- 130

Totalavkastning

Totalavkastningen 2011 för bolagets bestånd, beräknad av SFI/IPD, Svenskt Fastighetsindex, uppgick till 4,4 (7,3) procentenheter. Direktavkastningen uppgick till 1,8 (1,5) procentenheter och resterande del utgjorde huvudsakligen värdeförändring. Bolagets direktavkastning var fortsatt låg som en följd av den stora satsningen, motsvarande 199 (194) mnkr, på extra underhållsåtgärder inom Stimulans för Stockholm. Vidare investeringsfördes 215 (185) mnkr inom ramen för extrasatsning-

arna. Detta påverkade avkastningen negativt.

Bokfört värde

Det sammanlagda bokförda värdet på Stockholms shems färdigställda fastigheter uppgick vid årsskiftet till 11 978 (11 258) miljoner kronor, vilket motsvarade 6 626 (6 406) kronor per kvadratmeter. Behovet av nedskrivning bedömdes utifrån den genomförda marknadsvärderingen. Inga fastigheter hade marknadsvärde eller återvinningssvärde som i förhållande till det bokförda värdet föranledde behov av nedskrivning. Fastighetsbeståndets totala bokförda värde inklusive pågående projekt uppgick till 13 256 miljoner kronor, vilket motsvarade drygt 45 procent av bedömt marknadsvärde.

MARKNADSVÄRDE FÖRDELAT PÅ DELOMRÅDE

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, mnkr	Andel, %	Kr/kvm ¹⁾
Västra inre ytterstaden	1 488	5,1	18 188
Västra yttre ytterstaden	2 163	7,4	10 983
Västerort	3 651	12,5	13 097
Östermalm/Vasastaden	1 240	4,2	24 642
Södermalm/Kungsholmen	6 675	22,9	26 500
Innerstaden ²⁾	7 915	27,1	26 190
Södra inre ytterstaden	6 107	20,9	19 984
Södra yttre ytterstaden	11 074	38,0	12 022
Söderort	17 181	58,9	14 005
Bebyggda fastigheter	28 747	98,5	15 902
Exploateringsfastigheter	430	1,5	5 658
Totalt	29 177		

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

BOKFÖRT VÄRDE FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	1 720	6 517
Innerstaden ¹⁾	4 756	10 362
Sydväst	2 672	5 818
Sydöst	2 830	4 939
Totalt	11 978	6 824

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

Övervärde

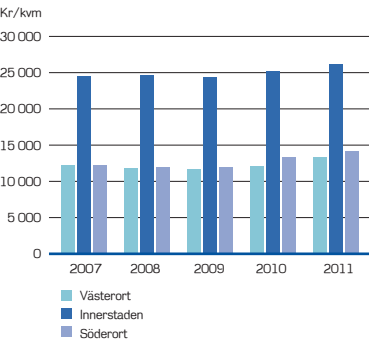
Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2011 ökade övervärdet för det samlade beståndet till följd av höjt marknadsvärde och investeringar med knappt 7 procent till 17,2 (16,1) miljarder kronor. ●

ÖVERVÄRDE FASTIGHETER FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

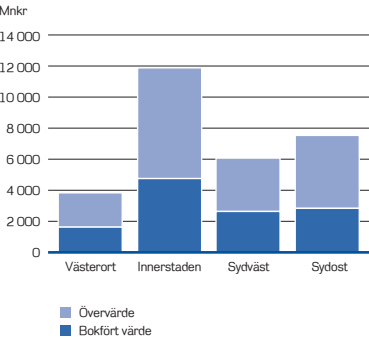
	Marknadsvärde, mnkr	Bokfört värde, mnkr	Övervärde, mnkr
Västerort	3 815	1 720	2 095
Innerstaden ¹⁾	11 911	4 756	7 155
Sydväst	6 002	2 672	3 330
Sydöst	7 449	2 830	4 619
Totalt	29 177	11 978	17 199

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

MARKNADSVÄRDE PER DELOMRÅDE



MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSSOMRÅDE



Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 22 700 (22 536) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 12 933 (12 829) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet steg marginellt under året. Ökningen är i huvudsak hänförlig till att nya taxeringsvärden fastställts för fastigheter

där större ombyggnader genomförts samt färdigställd nyproduktion. Vid årsskiftet motsvarade det totala taxeringsvärdet 78 (82) procent av det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna. ●

TAXERINGSVÄRDE FASTIGHETER FÖRDELAT PÅ MARKNADSSOMRÅDE

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort	3 137	11 885
Innerstaden ¹⁾	8 751	19 066
Sydväst	4 819	10 493
Sydöst	5 993	10 459
Totalt	22 700	12 933

¹⁾ Inkl Aspudden, Gröndal, Liljeholmen.

TAXERINGSVÄRDE FASTIGHETER FÖRDELAT PÅ OBJEKTYP

Mnkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	8 255	12 828	21 083
Lokaler	410	1 207	1 617
Totalt	8 665	14 035	22 700





Ökad lånevolym efter stora investeringar i nyproduktion

Mål och strategier

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

Året 2011

Vid årets slut hade Stockholmshem lån som uppgick till 4 504 (3 170) mnkr, en ökning till följd av stora satningar på nyproduktion av hyresbostäder. Snittrentan i portföljen sjönk under året till 3,2 (3,4) procent. Vid årets utgång var räntesatsen 3,1 procent. Räntekostnaderna steg och uppgick till 135 (133) mnkr, en ökning med 2 mnkr.

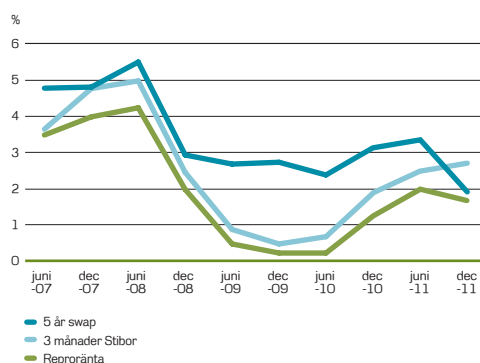
Utblick 2012

Den svenska ekonomin klarade sig bra under 2011 och hade en tillväxt på omkring 4,5 procent. Som en följd av den svaga utvecklingen i Europa och den skuldskris som vuxit fram hos bland annat Grekland, bedöms tillväxten i Sverige sjunka till cirka 0,6 procent för 2012 enligt Konjunkturinstitutet.

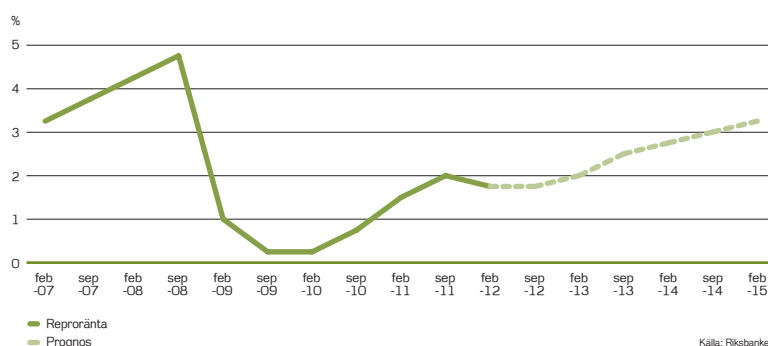
Bolagets låneportfölj bedöms öka under 2012 då stadens erbjudande till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt begränsats till färre stadsdelar samt att bolaget liksom tidigare år har en mycket omfattande investeringsplan.

Finansieringen, som sker via nya lån, resulterar i en ökad skuldsättning. Vidare slopas helt räntebidragen från 2012.

RÄNTEUTVECKLING 2007-2011



REPRORÄNTA MED RIKSBANKENS PROGNOSEN 2007-2015



Källa: Riksbanken

Marknadsräntor

Inflationen (KPI) uppgick till 2,6 (2,3) procent för 2011. I kombination med en avmattad svensk konjunktur bedöms inflationen för 2012 vara i paritet med Riksbankens fastställda mål om 2 procent.

Under 2011 höjdes först reporäntan med 0,5 procent för att sedan i december sänkas med 0,25 procent till 1,75 procent. Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken bedömer att reporäntan bibehålls på en låg nivå under 2012. Riksbanken justerade ned sin prognos för reporäntan under början av 2012.

Bolaget bedömer att räntekostnaderna ökar under 2012 som en följd av en ökad upplåning men att räntenivån ligger kring drygt 3 procent, vilket är i nivå med tidigare år.

Låneportfölj

Den totala lånevolymen uppgick vid årets utgång till 4 504 (3 170) mnr, en ökning med 1 334 mnr. Ökningen berodde främst på den stora nyproduktionsverksamheten som finansieras med lån. Internfinansieringen från Stockholms stad är 100 (100) procent av lånevolymen.

Belåningsgrad

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde var vid årets slut 34 (26) procent, i förhållande till taxeringsvärdet 20 (14) procent och i förhållande till bedömt marknadsvärde om 15 (12) procent.

KAPITALSTRUKTUR

Mnkr	2011	2010
Icke räntebärande skulder	1 041	984
Räntebärande skulder	4 537	3 192
Eget kapital	8 668	8 490
Summa skulder och eget kapital	14 246	12 666

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 60,8 (67,0) procent. Vid ett bedömt marknadsvärde om 29,2 (27,3) mnr var den justerade soliditeten 67,6 (70,6) procent.

Finansverksamhetens resultat

Finansnettot försämrades med 7 mnr under året och uppgick till -129 (-122) mnr. Detta motsvarar 73 (69) kronor per kvadratmeter bostads- och lokalaarea. Räntebidragen minskade till 2 (6) mnr, motsvarande 1 (3) kronor per kvadratmeter bostadsarea. Från den 1 juli 2007 gäller nya förutsättningar för räntebidrag. För nya projekt beviljas inte längre några räntebidrag och för redan pågående projekt har bidragsdelen sänkts successivt sedan 2007 och fortsatte att minska fram till och med 2011 års utgång då bidragen upphörde helt.

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före investeringar uppgick till -156 (377) mnr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 179 (1 117) mnr. Vid årets utgång uppgick likvida medel på koncernkonto till -4 504 (-3 170) mnr.

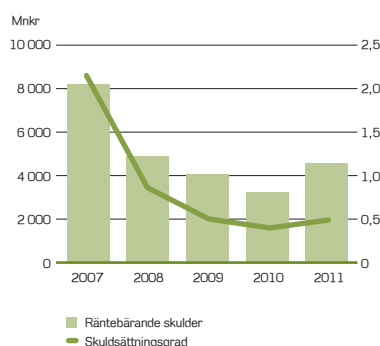
Upplåning och ränteriskhantering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att stadsledningskontoret ansvarar för Stockholmsheims ränterisk enligt fastställd finanspolicy. Stockholmsheims ansvarar däremot för sitt finansnetto. Stockholmsheims totala låneskuld finns inom stadens koncernkontosystem. Stockholmsheims hade en låneram på 6,0 mnr under 2011 och lånesaldot förändrades dagligen beroende på de finansiella flödena. Stockholmsheims betalar den av internbanken fastställda räntan på stadens koncernkonto. Räntan bestäms månadsvis i förskott och för januari 2012 är den 3,1 procent. Räntenivån baseras på Stockholms stads egen finansieringskostnad. Lågst var räntan för mars 2011 med 2,9 procent och högst med 4,0 procent för januari. Den vägda snitträntan för 2011 var 3,2 (3,4) procent.

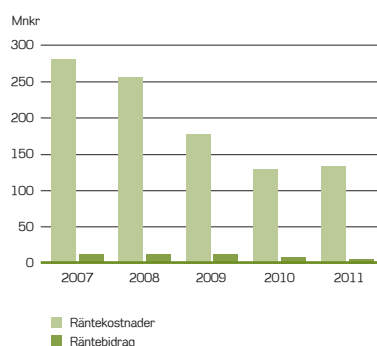
Säkerheter

Internfinansieringen från Stockholms stad utan särskild säkerhet var 100 (100) procent. Obelånade pantbrev i eget förvar uppgick till 2 473 (2 464) mnr vid årets utgång. ●

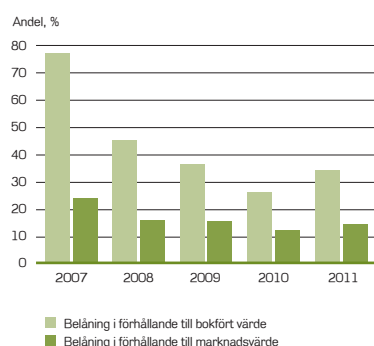
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2007-2011



RÄNTEKOSTNADER OCH RÄNTEBIDRAG 2007-2011



BELÅNINGSGRAD 2007-2011





Stora satsningar på energieffektivisering och minskade utsläpp

Mål och strategier

Miljöarbetet har Stockholmskem valt att certifiera enligt ISO 14001 för att uppnå en systematisk och långsiktig utveckling. Stockholmskems verksamhet ska bedrivas på ett miljövänligt sätt förenligt med en hållbar utveckling. Stockholmskem följer Stockholms stads miljöprogram med följande sex målområden:

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

I januari 2012 beslutades om ett nytt Miljöprogram för 2012-2015 i Stockholms stad.

Året 2011

Under 2011 genomfördes installationer av ett stort antal frånluftsvärmepumpar i fastigheterna för att minska värmeenergianvändningen och därmed utsläppen av koldioxid. Åtgärderna innebar en sänkning av den totala värmeenergianvändningen med sex procent för 2011. Koldioxidutsläppen minskade under året med 14 procent. Arbetet med upprustningen av byggnader från företrädesvis 1940- och 1950-talet fortsatte i hög takt. En bergvärmeanläggning i kvarteret Levnadsteckningen i Bromma togs i bruk. Arbetet med företagets

första passivhus fortsatte i Hökarängen och en värmepanna i Enskede konverterades för drift med pellets.

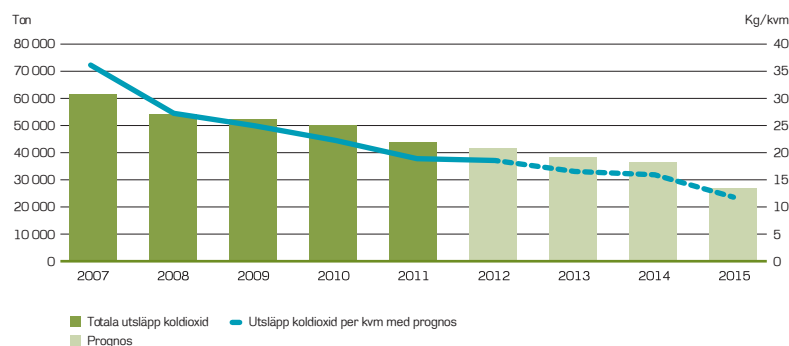
Stockholmskem tog en första elbil i drift och 102 avfallsvarnar installerades vid upprustning i Abrahamsberg. I två miljonprogramsområden med särskild miljöprofil, i Skärholmen och på Södermalm, genomfördes speciella miljöinsatser med bland annat värmeåtervinning. Översynen av företagets miljöledningssystem slutfördes och bolaget deltog i arbetet med stadens miljöprogram för 2012-2015. En ny resepolicy fastställdes för att försäkra att företagsresor sker på ett miljömässigt, kostnadseffektivt och trafiksäkert sätt.

Utblick 2012

Det intensiva arbetet med energieffektivisering fortsätter och värmeenergianvändningen beräknas minska med ytterligare drygt tio procent. Ytterligare sex elbilar tas i bruk i driftverksamheten. Passivhuset i Hökarängen blir klart för inflyttning och en bergvärmeanläggning för ett antal 1950-talsfastigheter intill tas i bruk till sommaren. Planeringen av avfallshantering i området fortsätter.

Arbetet med det första projektet i miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden inleds i slutet av året. De totala utsläppen av koldioxid från verksamheten minskar fortsatt med tio procent under året, med målet om en halvering fram till 2015 med 2010 som basår.

UTSLÄPP KOLDIOXID 2007-2015



Långsiktig hållbarhet

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

Miljöchefen, underställd VD, ansvarar för att upprätthålla och utveckla miljöledningssystemet, säkerställa att standardens krav uppfylls och följa upp effektiviteten. Avdelnings- och enhetschefer har med stöd

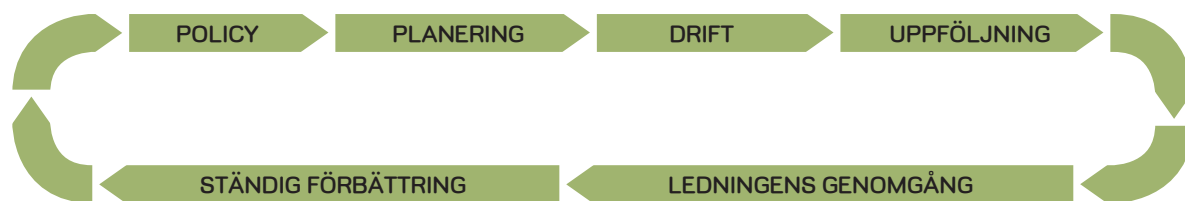
av en eller flera miljösamordnare ansvar för att, i sina processer, driva miljöarbetet enligt ledningssystemet.

Årligen sker interna och externa revisioner av systemet och miljöarbetet. Årets externa revisioner resulterade i sex mindre avvikelser och fyra noteringar. Med hänsyn till att bostäder är företagets centrala uppgift, har Stockholmskem valt att i miljöarbetet, till relevanta delar, även inkludera den inre miljön i lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen i fastigheterna. Stockholmsheims miljöledningssystem beaktar även miljöpåverkan från konsulter, entreprenörer, leverantörer och hyresgäster till den del den kan styras och påverkas.

Med miljöpolicyen som grund sker analys av verksamhetens miljöpåverkan utifrån miljömålen. Driften

av miljöledningssystemet innebär att organisation, ansvar och befogenheter klarläggs och miljörutiner skapas. I uppföljningen revideras miljöledningssystemet och företagsledningen utvärderar regelmässigt dess funktion och resultatet av Stockholmsheims miljöarbete för att säkerställa ständig förbättring.

Under våren 2011 slutfördes en översyn av miljöledningssystemets rutiner för att bättre integrera det i verksamheten och tydliggöra innehållet för medarbetarna. En styrgrupp med den operativa ledningen finns för att förankra miljöarbetet hos företagsledningen. ●



Miljöeffektiva transporter

Av bilparken om 98 fordon utgörs den övervägande delen, 62 (62) procent, av biogasbilar. Endast 7 (8) procent av bilarna, uteslutande specialfordon, drivs av fossilt bränsle. Reserande bilar, 29 till antalet, utgörs av etanolbilar och hybridbilar.

Under 2011 levererades en första elbil och ytterligare sex levereras under 2012. Det långsiktiga målet är att samtliga driftbilar är miljöklassade.

Den totala drivmedelsförbrukningen minskade med tio procent till 112,9 (125,1) kbm för hela 2011. Samtliga fordon är utrustade med alkohol och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. Samtliga bilar har även friktionsdäck. ●

Giftfria varor och byggnader

Stockholmskem är delägare i och deltar aktivt i utvecklingen av databasen Byggsvarubedomningen, BVB. Databasen innehöll vid årsskiftet 2011/2012 8 050 olika miljöprovade och enligt uppsatta kriterier godkända, produkter och material. Databasen utökas kontinuerligt med nya, byggvaror. Alla Stockholmsheims egna och entreprenörers inköp måste kontrolleras och godkännas i BVB.

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

VANLIGAST FÖREKOMMANDE FARLIGA ÄMNE

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

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

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

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

STOCKHOLMSHEIMS MILJÖPOLICY

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

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

HÅLLBARA HÖKARÄNGEN

Hållbara Hökarängen är ett utvecklingsprojekt inom Stockholmskem för att skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Hökarängen. Områdets attraktivitet ska öka genom centrumutveckling, satsningar på konstnärlig verksamhet samt energi- och miljöåtgärder. Under 2011 resulterade arbetet bland annat i nya restauranger och butiker i centrum, etablering av konstnärlig verksamhet i tio lokaler i området och stora energibesparande åtgärder i det befintliga beståndet.

Under 2012 färdigställs ett passivhus med 25 lägenheter som byggs i kvarteret Trettondagen. Den tillförda energin väntas understiga 50 kWh per kvm och år.

Projektet Hållbara Hökarängen pågår till februari 2013.

Hållbar energianvändning

Energianvändning

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

Under 2011 minskade energianvändningen för värme- och varmvatten från 203 till 190 kWh per kvadratmeter bostads- och lokalarea och så kallat normalår, vilket är 6 (4) procent lägre jämfört med föregående år. Ett långsiktigt mål är en minskning med 30 procent under perioden 2010-2015.

Vattenförbrukningen för hela beståndet sjönk till 1,86 (1,92) kbm/kvm bostads- och lokalarea och år. Elanvändningen till fastighetsdriften var oförändrad 20 (20) kWh/kvm och år, vilket är en låg förbrukning jämfört med genomsnittet för bostadsbolag med jämförbart bestånd.

Stor påverkan på utsläppen har också val av köpt energi och egen värmeproduktion. Genom att minska värmeenergianvändningen och köpa elkraft från vind och vatten samt konvertera delar av den egna produktionen till förnyelsebara bränslen, minskade koldioxidutsläppen med total 14 procent under 2011 till 38 000 (44 000) ton. Beräknat per kvadratmeter uthyrbar yta minskade utsläppen till 22 (25) kg/kvm bostads- och lokalarea och år. Det långsiktiga målet är att utsläppen ska

uppgå till högst 13 kg/kvm bostads- och lokalarea 2015.

Värme och vatten

En större och långsiktig investering i värmepumpar är beslutad för att minska energianvändningen och sänka driftkostnaderna under de kommande åren. Under 2011 installerades värmeåtervinning med frånluftvärmepumpar i fastigheter som omfattar totalt 4 100 lägenheter med samtidig injustering av ventilationssystemet. Under 2012 sker motsvarande installationer omfattande ytterligare 2 700 lägenheter. Vid utgången av 2015 kommer värmeåtervinning att omfatta 80 procent av fastighetsbeståndet. De genomförda och planerade åtgärderna väntas få stor inverkan på energianvändningen för uppvärmning de kommande åren. Varje grad sänkt temperatur ger en energibesparing på fem procent. Strävan är därför att hålla en jämn inomhustemperatur i lägenheterna om 20-21 grader.

Stockholmsshems egna befintliga panncentraler drivs till huvuddelen av biobränslen och levererar toppvärmen, alltså komplettering till fjärrvärme, vid kall väderlek. Kall väderlek under främst januari och februari 2011 ökade behovet av egen produktion. Totalt uppgick den egna värmeproduktionen med biobränslen under året till 5,6 (5,5) procent. En pelletspanna med en effekt på 0,2 MW installerades under året i Enskede för att ersätta stadsgas.

Under året genomfördes vattenbesparande åtgärder med montering av

snålspolande munstycken i 2 500 (6 400) lägenheter. Åtgärderna ger en omedelbar vattenbesparing på 15-20 procent, av vilken omkring 40 procent är varmvatten. Ytterligare 3 500 lägenheter åtgärdas under 2012. Sedan 2010 förbereds samtliga nyproduktionsprojekt för individuell mätning av varmvatten.

Elanvändning

Stockholmshem köper sedan 2010 endast elkraft från vatten- och vindkraftsproduktion för att minska klimatpåverkan från fastighetsdriften. Energianvändningen från el för uppvärmning ökade kraftigt till 19 (2) procent av den tillförda energi som inte är fjärrvärme. Ökningen beror på den stora satsningen på energiåtervinning med värmepumpar. All elkraft till installerade värmepumpar utgörs dock uteslutande av vindkraft.

Tack vare satsningarna på värmeåtervinning och bränsleomställning minskade användningen av fossila bränslen, som stadsgas och fossil olja, kraftigt: från 50 till 20 procent av tillförd energi utöver fjärrvärme.

Miljonprogramsområden med miljöprofil

Upprustningen av fastigheter i utvalda miljonprogramsområden sker med tydlig miljöprofil och omfattar 1 400 lägenheter. I Stockholmsshems område i Skärholmen med 900 lägenheter, har stora investeringar skett inom avfallshantering och energibesparande åtgärder de senaste åren. Bland annat minskade värme- och varmvattenanvändningen med drygt

40 procent 2011 och vattenmängden med lika mycket. Koldioxidutsläppen minskade med 55 procent.

Stimulans för Stockholm

Stockholmshem äger knappt 12 000 lägenheter i hus byggda 1937-1955. Under 2011 genomfördes uppföljning av energianvändningen i det fullskaleförsök av energibesparande åtgärder som startade 2010 i Hammarbyhöjden. Åtgärderna resulterade i en halvering av energianvändningen och koldioxidutsläppen under 2011 i jämförelse med ett intilliggande referensobjekt. Erfarenheterna ligger till grund för kommande upprustningar av liknande hus i beståndet.

Under året investerades 35 miljoner kronor i byten av kulvertar för vatten, värme, el och fiberkabel och ytterligare 20 miljoner investeras under 2012. Åtgärderna berörde omkring 2 500 lägenheter i nio områden, byggda framförallt på 1950-talet. För att minska värmeanvändningen byttes 15 undercentraler ut mot nya och effektivare eller datoriserades för automatisk centralstyrning efter utomhustemperatur.

Energideklarationer

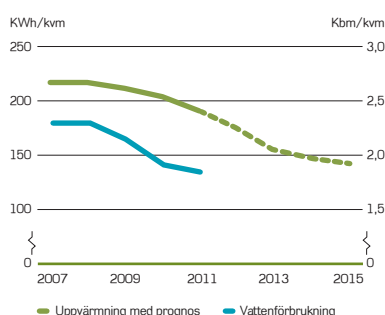
Bakgrunden till Lagen om energideklaration är ett EU-direktiv vilket i enlighet med Kyotoavtalet syftar till att sänka världens energiförbrukning med 20 procent till år 2020. Samtliga Stockholmsshems byggnader är energideklarerade och totalt har cirka 1 100 deklarerade upprättats sedan 2006. ●

EXTERNA ENGAGEMANG

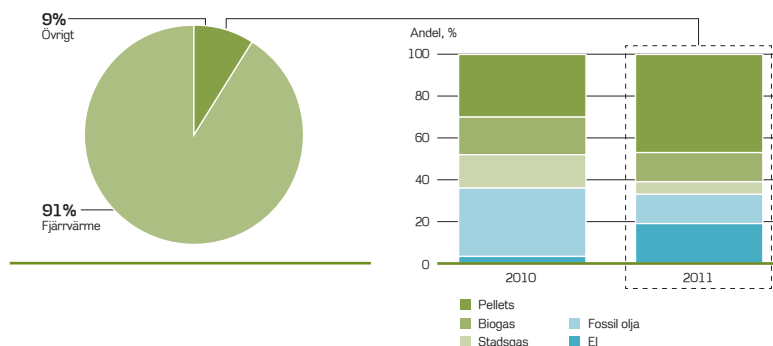
Stockholmshem deltar i olika förningar, nätverk och projekt inom utveckling och forskning, bland annat Sweden Green Building Council (SGBC), Beställargruppen för Bostäder (BeBo) och Byggherrarna.

Stockholmshem bidrar även fortsatt som en av huvudsponsorer till Tekniska museets utställning om hållbar energianvändning fram till november 2012.

VÄRME- OCH VATTENFÖRBRUKNING 2007-2015



TILLFÖRD ENERGI FÖR UPPVÄRMNING 2011
Med andelar av övrig tillförd energi 2010-2011





Miljöeffektiv avfallshantering

En väl fungerande och miljöeffektiv avfallshantering med goda möjligheter till källsortering för hyresgästerna bidrar vi till att avfallet i bostadsområdena hanteras på bästa möjliga sätt och återvinns i så stor utsträckning som möjligt. En genomgång av merparten av de 261 miljörummen genomfördes under 2011. Åtgärder som därefter vidtogs var bland annat ökad städ- och tömningsfrekvens, förbättrad skyltning och belysning samt utökade sorteringsmöjligheter.

En fullt utbyggd sortering innebär att avfallet sorteras mellan grovavfall, tidningar, färgat och ofärgat glas, plast-, pappers- och metallförpackningar samt batterier och elektronik. Insamling av glas och tidningar sker i högre utsträckning i bottentömmande behållare utanför miljörummen som ger bättre tillgänglighet och en bättre arbetsmiljö för hämtpersonalen. Mängden insamlad källsorterat avfall ökade kraftigt 2011, beroende på olika faktorer, bland annat bättre sorteringsmöjligheter, bättre skyltning och informa-

tion samt bättre uppföljning från insamlingsentreprenören.

Vid ny- och ombyggnation väljs i första hand maskinella lösningar för hantering av hushållsavfall som sopsug eller bottentömmande behållare. Lösningarna förbättrar hämtningen av avfall ur arbetsmiljösynpunkt och trafiksäkerhetssynpunkt.

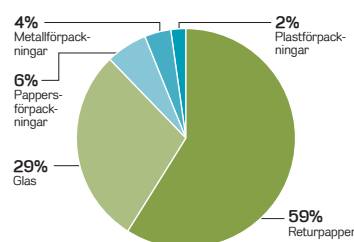
Stockholms hem har en hög anslutningsgrad till sopsug för hushållsavfall och 2011 var 43 (46) procent av bolagets lägenheter anslutna till mobil eller stationär sopsug. Andelen minskade på grund av fastighetsförsäljningar och då andra lösningar valts vid nyproduktion. Tolv procent av beståndet har idag hantering av hushållsopor i bottentömmande behållare som töms med kranbil.

Att samla in matavfall separat för att bidra till ökad biogasproduktion i Stockholm är en aktuell fråga. Ytterligare 102 matavfallskvvarnar installerades under året i ett ombyggnadsprojekt i Abrahamsberg. En fortsatt utvärdering av förutsättningar för insamling av matavfall pågick under året och avslutas våren 2012. En enkät bland hyresgäster med avfallskvvarn genomfördes under 2011 som visade att berörda hyresgäster generellt är mycket nöjda. ●

INSAMLAD KÄLLSORTERING 2009-2011

	ton totalt		kg/lgh	
	2010	2011	2010	2011
Returpapper	1 210	1 772	47,5	69,9
Glas	630	880	24,7	34,7
Pappersförpackningar	49	171	1,9	6,8
Metallförpackningar	38	110	1,5	4,3
Plastförpackningar	27	77	1,1	3,0

INSAMLAD KÄLLSORTERING 2011, kg/lgh



Hållbar användning av mark och vatten

Bolaget arbetar sedan länge med att skapa inbjudande, välskötta och vackra utemiljöer kring bostäderna genom särskilda parkförvaltare med ansvar för att utemiljön vårdas på ett funktionellt sätt. Vårdade och befolkade miljöer skapar trygghet, trivsel och attraktiva bostadsområden. En välskött och tillgänglig omgivning bidrar till att hyresgäster stannar, rör sig och bor kvar i bostadsområdena.

Under året har bland annat odlingsmöjligheter anlagts i kvarteret Arbetsledaren i Årstadal. Stockholms hem iordningsställde lådor på gården och odlingarna sköts och drivs helt av intresserade hyresgäster i fastigheterna och området. För denna typ av verksamhet har intresset spridit sig bland hyresgäster och fler platser iordningsställs under 2012. ●

Sund inomhusmiljö

Stockholms hem arbetar kontinuerligt med justeringar av ventilationen för att sänka radonhalten i lägenheter över riktvärdet 200 Bq/kbm. Ytterligare åtgärder i form av frånluftsfläktar eller radonsugar installeras vid behov.

Under 2011 genomfördes åtgärder i cirka 150 lägenheter där mätningar indikerat att radonhalten överskridit riktvärdet.

Åtgärder genomförs i ytterligare omkring 100 lägenheter under 2012.

En viktig del av inomhusklimatet är temperaturen som justeras kontinuerligt mot strävan om en jämn temperatur på 20-21 grader. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomförs årligen i en sjättedel av hela lägenhetsbeståndet. Samtliga mätta bostäders värden låg inom målvärdet 2011. ●



Breda satsningar på kompetensutveckling

Mål och strategier

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

- Kundnära och serviceinriktat arbete.
- Självständiga, kompetenta och engagerade medarbetare.
- Flexibel och kostnadseffektiv verksamhet.

Året 2011

Året präglades till stor del av omfattande kompetensutveckling inom olika områden. All personal deltog under hösten i halvdagsseminarium med utgångspunkt i den nya lagen om af-färsmässighet och allmännyttan. Vid bytet av IT-system utbildades merparten av personalen i nya datorprogram och

utbildningsseminarier för bolagets chefer fortsatte under 2011. Chefsutbildningen ledde bland annat till högre resultat i medarbetarenkäten inom området "Ledarskap och chefer".

Antalet tillsvidareanställda minskade under året till 290 och antalet nyanställningar uppgick till 23. Den totala sjukfrånvaron minskade med 0,3 procentenheter och andelen kvinnliga chefer ökade till 25 procent.

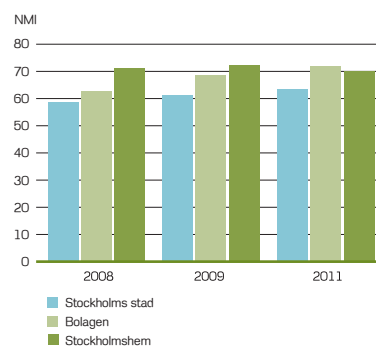
Utblick 2012

Under 2012 genomförs justeringar och förtydliganden inom flera processer. En nytt sätt att arbeta med fastighetsunderhåll införs, med större tyngdpunkt på analyser av områdenas skilda behov.

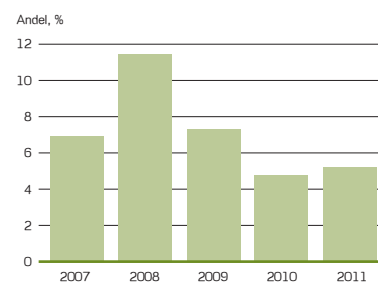
Parallellt genomförs en samlad översyn av företagets organisation i syfte att nå nöjdare kunder, förbättrade arbetssätt och ökad samordning. Under 2012 kommer också bemötandefrågor och den dagliga kommunikationen med hyresgästerna att vara i fokus.



NÖJD MEDARBETARINDEX
2008, 2009, 2011



PERSONALOMSÄTTNING 2007-2011

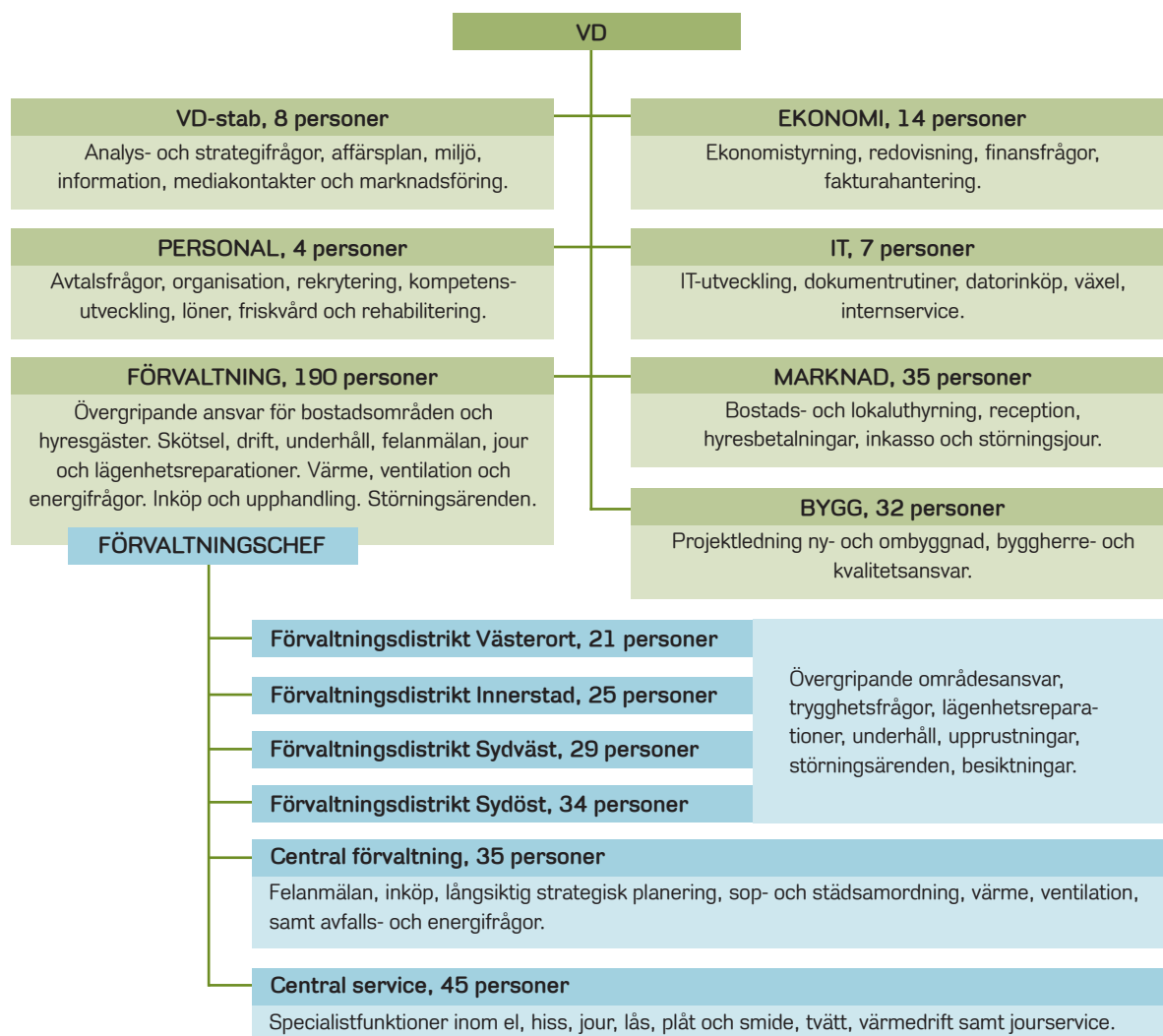


Organisation

Inom företagets byggavdelning bildades under året en särskild fastighetsutvecklingsenhet med uppdrag att leda och ansvara för utvecklingen av nyproducerade fastigheter. Därmed säkerställs att Stockholms hem på ett enhetligt sätt producerar hus med bra gestaltning och funktionella lägenheter.

Arbetsprocessen för uthyrning av kommersiella lokaler utvecklades och utgör en grund för att ett likartat arbetssätt i verksamheten vilket ska förbättra samordningen mellan företagets berörda enheter.

Som ett led i företagets ökade fokus på miljöfrågor bildades under året en grupp på elva miljösamordnare som genomgick utbildning inom miljöområdet. Samordnarna ansvarar för spridning av kunskap om Stockholms hems miljöarbete inom en utsedd del av organisationen. Alla nyanställda genomgår dessutom en webbaserad utbildning i miljöfrågor. ●



Kompetensutveckling

Medarbetarutveckling

I samband med byte av IT-system erbjöds alla anställda omfattande utbildning i nya datorprogram och 130 personer genomgick utbildningarna. Förutom utbildningssatsningar för all personal har företaget investerat i kompetensutveckling på individnivå utifrån verksamhetens och den enskilda medarbetares behov. Kompetenskartläggningen som inleddes 2010 ger chefer och medarbetare tillgång till ett webbaserat verktyg. Det ger företagsledning, chefer och medarbetare får en tydligare bild av vilka områden som behöver utvecklas för att säkra den framtida kompetenser inom organisationen.

Under hösten genomfördes företagsövergripande halvdagsseminarier

för alla medarbetare på temat Affärsmässighet och det Allmännyttiga uppdraget, mot bakgrund av den nya lagen för allmännyttiga bostadsföretag. Där diskuterades konkret hur bolaget kan arbeta mer effektivt och fortsatt ge god service till hyresgästerna, bland annat genom förbättrade processer och ökad samordning i organisationen. Återkoppling av diskussionerna redovisades innan årsskiftet.

Chefsutveckling

Fortsatta utbildningssatsningar för företagets chefer har genomförts. Under våren deltog alla chefer i ett heldagsseminarium kring moral, etik och ledarskap kopplat till värderingar och bemötande på Stockholmshem. Utbildning i utvecklingssamtal

i kombination med kompetensinventeringen ger chefer bättre möjlighet att hålla kvalitativa utvecklingssamtal och utveckla medarbetare och verksamheter. Gruppcoachning inom företagets mellanchefernätverk genomfördes under hösten för fjärde året i rad. Områden som berördes var bland annat kommunikation, konflikthantering och förändringsledarskap. Fler medarbetare än tidigare uppgav i stadens medarbetarenkät att de haft meningsfulla utvecklingssamtal och att de upplever att deras närmaste chef uppmuntrar till dialog på möten.

Arbetsmiljö

Ett bra bemötande och en god kännedom om förebyggande åtgärder

är de viktigaste åtgärderna för att förebygga och avvärja hotfulla situationer och våld. Alla medarbetare som i sitt arbete möter hyresgäster genomgick en heldagsutbildning i förebyggande åtgärder, krisstöd, hot- och konflikthantering och enklare självskydd. Syftet med utbildningen var att ge praktisk och teoretisk kunskap och därmed ökad säkerhet i att hantera situationer med risk för våld eller hot om våld.

Inom arbetsmiljöområdet bedrivs kontinuerligt ett systematiskt arbetsmiljöarbete med stöd av ett webbaserat system. Nyanställda chefer fick under året utbildning i systemet. ●

Bemanning

Framtida försörjning

Framtida pensionsavgångar och ökad konkurrens om kvalificerade specialister inom branschen har gjort det allt viktigare att attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Organisationens bemanning ses kontinuerligt över utifrån verksamhetens behov och beståndets utveckling. Under 2011 genomfördes flera byggstarter, omfattande underhållssatsningar, byte av IT- och fastighetssystem, ett flertal utvecklingsprojekt i utvalda områden samt projekt inom energieffektivisering. Detta innebär ett ökat behov av att rekrytera personal.

Rekrytering

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 290 (294) personer. Av dessa är 10 (10) anställda på Störningsjouren, gemensam för de kommunala bostadsbolagen. Antalet nyanställningar var under året 23 (34) varav 12 var längre vikariat eller allmänna visstidsanställningar. Flera av de tillsatta befattningarna var nya tjänster där nyckelpersoner anställdes för att höja kompetensen inom områdena kommunikation, juridik, IT, lokaluthyrning och utvecklingsfrågor. Förutom externa rekryteringar har rörlighet skett internt för att utveckla medarbetare och på bästa sätt tillvarata den kompetens som finns inom organisationen.

Medarbetare

Personalomsättningen, det vill säga antalet personer som slutat i förhållande till antalet anställda vid årets slut, uppgick till 5,2 (4,8) procent. Under 2011 avslutade 15 (14) personer sin tillsvidareanställning. Av dessa gick 6 medarbetare i ålderspension.

Medarbetarna hade vid årets utgång en medelålder på 49 (49) år. Medelåldern uppgick till 47 (46) år för kvinnor och 50 (50) år för män. Andelen med längre anställningstid än tio år var 57 (58) procent. Detta bidrar till stabilitet i organisationen men kräver också ett strategiskt arbete med kompetensöverföring och rekrytering av medarbetare med kompletterande kompetenser.

Sommarjobb och praktik

Under 2011 erbjöd Stockholmshem sommarjobb till 86 ungdomar mellan 15 och 19 år. Ungdomarna arbetade tre veckor inom trädgårdsskötsel eller renhållning under handledning av företagets entreprenörer, alternativt med administrativa uppgifter. Satsningen på sommarjobb ger unga en bra inblick i arbetslivet och hjälper till att marknadsföra fastighetsbranschen. Samtidigt ger det förutsättningar att avsätta extra resurser till att bibehålla fina utemiljöer i bostadsområdena.

Stockholmshem tog under året emot 22 praktikanter från universi-

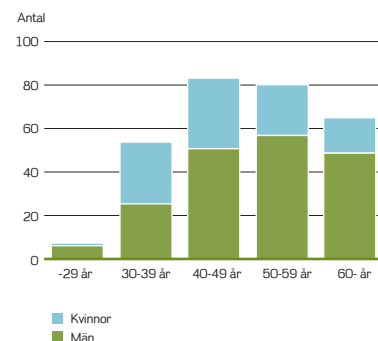


tet, yrkeshögskolor, gymnasieutbildningar och arbetsmarknadsprojekt. Tio kom från Jobbtorg Stockholm och av dessa fick tre personer ungdomsansättningar. Bland praktikanterna från yrkeshögskolan fick två personer vikariat inom företaget efter avslutad praktik. För att marknadsföra företaget och skapa kontakter med studenter deltog bolaget under våren på KTHs arbetsmarknadsdag Lava för studenter inom Samhällsbyggnad. Även inom Yrkeshögskolan presenterade företaget sin verksamhet på föreläsningar och studiebesök. ●

ANTAL ANSTÄLLDA 2011-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	99	120	219
Fastighetsarbetare	1	70	71
Totalt	100	190	290

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING 2011



Hälsoarbete

Friskvård

Stockholmshem bedriver ett aktivt hälsoarbete och erbjuder alla medarbetare ett brett utbud av aktiviteter inom hälso- och friskvårdsområdet. Under våren kunde företagets anställda delta i stegtävlingen "Mälaren runt" och senare under året anordnades ett seminarium för att förbygga ryggsjukdom. Stockholmshems medarbetare erbjuds massage på arbetstid till reducerat pris. I anslutning till alla kontor finns tillgång till gym och en del ny utrustning köptes in under

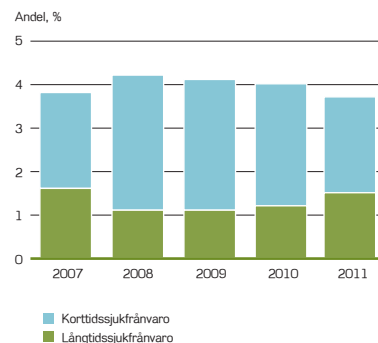
året. Alla anställda är medlemmar i företagets idrottsförening med sektioner inom bland annat skidor, cykling, bordtennis och golf. För att anpassa företagets satsningar inom friskvårdsområdet till medarbetarnas önskemål genomfördes en enkätundersökning. Resultatet från enkäten utgör underlag för friskvårdssatsningar kommande år.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron minskade för tredje året i rad och uppgick

under 2011 till 3,7 (4,0) procent. Långtidssjukfrånvaron, det vill säga där den sammanhängande sjukfrånvaron motsvarar 60 dagar eller mer, ökade något till 1,5 (1,2) procent. Korttidssjukfrånvaron minskade däremot kraftigt till 2,2 (2,8) procent. Stockholmshem samarbetar med Previa inom förebyggande hälsovård och rehabilitering. Samtliga anställda på Stockholmshem omfattas även av en sjukvårdsförsäkring i syfte att nå en snabbare återgång till arbete efter sjukdom. ●

SJUKFRÅNVARO 2007-2011



Ledande befattningshavare



Ingela Lindh, VD
Arkitekt, KTH. Född 1959. Anställd 2009.

Tidigare erfarenhet: Arkitekt, enhetschef stadsledningskontoret, stadsbyggnadsdirektör stadsbyggnadskontoret.



Mikael de Faire, Vice VD/Marknadschef
Jur kand. Född 1963. Anställd 1999.

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



Anna-Lena Alexandersson, Personalchef
Fil kand PA. Född 1955. Anställd 1991.

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



Stellan Blomberg, Byggchef
Civilingenjör. Född 1954. Anställd 2003.

Tidigare erfarenhet: Arbetschef NPL, projekt-ledare Hifab, Skanska samt Ericsson Fastigheter.



Bengt Kylerud, IT-chef
Universitetsstudier administrativ teknik och PA. Född 1947. Anställd 1985.

Tidigare erfarenhet: Lokalsamordnare Stockholms stad, chef barnstugeenh. Stockholmshem.



Mikael Källqvist, Förvaltningschef
Byggnadsarbetare. Född 1963. Anställd 1987.

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



Svante Larsson, Ekonomichef
Civilekonom. Född 1960. Anställd 2000.

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



Olle Torefeldt, Informationschef
Journalist, JH (JMK). Född 1963. Anställd 1998.

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

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarenkät

Under hösten genomfördes den för staden gemensamma medarbetarenkäten. Resultatet för Stockholmshem för Nöjd Medarbetarindex uppgick till 70 (72), att jämföra med 63 (62) för Stockholms stad som helhet. Svarsfrekvensen på Stockholmshem var hög, 94 (85) procent jämfört med snittet för hela Stockholms stad, 77 (80) procent. Senast enkäten genomfördes var 2009. Stockholmshems medarbetare upplever enligt enkäten ett gott arbetsklimat. Index för området "Ledarskap och chefer" steg från föregående mätning till 77 (74) vilket visar på resultat för satsningarna för att höja kompetensen hos företagets chefer. Enkäten visar att Stockholmshem har engagerade medarbetare

som är intresserade av att ta större ansvar, upplever en hög trivsel och kan rekommendera andra att arbeta inom verksamhetsområdet. Områden som bör prioriteras för att höja NMI är organisation och medarbetarskap. Frågeområdet "Trivsel" sjönk något, men ligger fortsatt på en mycket hög nivå.

Bemötande

Att såväl hyresgäster som medarbetare upplever ett bra bemötande är en viktig fråga för Stockholmshem. Företaget bedriver ett aktivt och målinriktat arbete för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt att förhindra diskriminering. Arbetet med jämställdhets- och mångfaldsfrågor integreras

i såväl rekryteringsprocessen som utbildningssatsningar för chefer och medarbetare.

Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem verkar för att skapa en så jämlik och jämställd organisation som möjligt. Vid rekryteringar beaktas kön- och mångfaldsaspekten vid lika eller likartade meriter och i platsannonser betonas att mångfald eftersträvas. I årets lönekartläggning framkom heller inte några osakliga löneskillnader mellan könen. Könsfördelningen är traditionellt ojämn mellan olika yrkesgrupper med en klar manlig dominans på servicesidan och fler kvinnor på de administrativa tjänsterna. Av företagets 290 medarbetare ökade andelen kvinnor

till 35 (34) procent; 65 (66) procent är män. Andelen kvinnliga chefer ökade under året till 25 (23) procent. Enligt medarbetarenkäten känner sig medarbetarna inte utsatta för någon form av diskriminering eller kränkande särbehandling och upplever att arbetsinsatser värderas lika oavsett kön. Vid tillsättning av sommarjobb och mottagande av praktikanter från Jobbtorg har flera platser erbjudits till personer i mångkulturella områden och med utländsk bakgrund. ●

KÖNSFÖRDELNING TILLSVIDAREANSTÄLLDA

Antal	2007	2008	2009	2010	2011
Kvinnor	95	92	94	100	100
Män	224	205	194	194	190
Totalt	319	297	288	294	290

Lag om verksamhet enligt affärsmässiga principer

Ägarens roll

Stockholms stad har valt att driva vissa av sina verksamheter i bolagsform och Stockholms hem har varit verksamt som aktiebolag sedan 1937. I Stockholms hems bolagsordning anges att föremålet för – och det kommunala ändamålet med – bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter och tomträtter för att uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärlägenheter och kollektiva anordningar. Uppdraget är också att utföra liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms stad. Det av ägaren insatta kapitalet uppgår till 63 miljoner kronor. Avkastningskravet fastställs årligen av Stockholms stad och resultatet var under året 17 miljoner kronor efter finansnetto.

Lagrum

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

Den nya lagen medför också att den tidigare utdelningsbegränsningen, med vissa övergångsregler, ersatts med en begränsning av värdeöverföringar. Detta betyder att maximalt hälften av fjolårsvinsten

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

Styrande organ

Stockholms Stadshus AB är moderbolag för stadens koncern som består av Stockholms hem och ytterligare 15 aktiva dotterbolag. Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägarrollen 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 Stockholms hems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholms Stadshus AB bekräftar direktiven och budget som beslutats i kommunfullmäktige. Moderbolaget kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv ska antas i bolagets styrelse för att tillämpas i Stockholms hems verksamhet. Bolagsstyrelsens huvudsakliga uppgifter är att se till att ägardirektiv följs och genomförs, fastställa strategin för verksamheten, säkerställa att bolaget har en effektiv ledning, följa upp och kontrollera ledningens förvaltning samt se till att ägare och omvärld informeras om bolagets utveckling och ekonomi.

Bolagets VD tillsätts av styrelsen i en gemensam process med ledningen för Stockholms Stadshus AB. ●



Uppföljning och kontroll

Uppföljning

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

Ekonomisk styrning

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

bolagsförvärv kräver godkännande i kommunfullmäktige. Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen och ska enligt stadens kommunikationspolicy ha en öppen attityd gentemot allmänheten och media. Frågan om de kommunala bostadsbolagen omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU) eller inte är oklart efter det att den nya lagen om allmännyttiga kommunala bolag har trätt i kraft.

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, marknads-

chef och IT-chef och syftar till att säkerställa att fastställda rutiner, instruktioner och projektplaner följs. Utfallet av internkontrollen återrapporteras till styrelsen efter årets slut. De fem olika verksamhetsdelar som kontrollerades var under 2011:

- Tomställning av lägenhet.
- Transporter i tjänsten.
- Korrekta leveranser av varor och tjänster.
- Systematiskt brandsäkerhetsarbete.
- Övergripande kontroll av boendemiljö.

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

DOTTERBOLAG

Stockholms hem har fem dotterbolag:

- Västertorp Energi AB
- AB Stockholms hem Fastighetsnät
- Bostads AB Hammarby Gård
- A-Signalen S5 AB
- A-Signalen Å5 AB

Styrelserna i bolagen utses av kommunfullmäktige, regelmässigt några av moderbolagets tjänstemän. Kommunfullmäktige fastställer bolagsordning och ändamålen med bolagets verksamhet. I enlighet med kommunallagen utser även kommunfullmäktige lekmannarevisorer samt fastställer ägardirektiv. I övrigt styrs verksamheten på sedvanligt sätt av aktiebolagslagen.

ÄGARDIREKTIV 2011

UTFALL 2011

Resultat efter finansnetto om 0 kronor.	► Resultat efter finansnetto var 17 mnkr.
Påbörja nyproduktion av 500 lägenheter.	► Under året påbörjades 680 lägenheter.
Möjliggöra för de boende i ytterstaden att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.	► 310 lägenheter i fyra fastigheter ombildades till bostadsrätter och tillträdde under 2011. Vid årsskiftet 2011/2012 fanns 689 intresseanmälda lägenheter för ombildning, varav 335 tackat ja och 132 återstod att behandla.
Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.	► Åtgärder i enlighet med lokala handlingsplaner har genomförts i sex ytterstadsdelar med särskild förvaltning. Boendedialoger har startats/följts upp i sex stadsdelar.
Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet.	► Förvärv av Skarpa By 2, Skarpnäck, som avses byggas om till 38 genomgångslägenheter för familjer. Nyproduktion i kv Kvarnvingen, Rinkeby, för 54 ungdomslägenheter. Båda med inflyttning 2012. Nyproduktion av 274 lägenheter i kv Bjällerkransen, Västertorp. Planerad inflyttning 2014.
Minska administrativa och indirekta produktionskostnader.	► Administrativa och indirekta produktionskostnader var 7,76 procent.
Samtliga bilar i fordonsparken ska vara miljöbilar.	► Andelen miljöbilar i driftverksamheten var vid årets slut 100 procent.
Tryggheten i boendet ska öka.	► Trygghetsindex ökade från 74,9 till 75,8.
Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm.	► Minskningen uppgick till 6 procent.
Andel förnyelsebart drivmedel i bolagets egna fordon ska uppgå till 85 procent.	► Andelen uppgick vid årets slut till 95 procent.
Miljöprofilering av miljonprogrammet.	► 1 398 lägenheter i kv Linjalen på Södermalm och i Skärholmen har miljöprofilerats.
Ta ett stort ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter.	► Totalt antal försöks- och träningslägenheter var vid årsskiftet 356.
Antalet avhysningar ska minska.	► Ett samarbete inleddes med stadsdelsnämnderna. Antalet avhysningar minskade till 25 stycken från 32 2010 och 35 2009.
Medelantalet anställda ska minska.	► Årsmedelantalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet till 294, en minskning från 298. Antalet tillsvidareanställda vid årsskiftet 2011/2012 sjönk till 290 (294).
Erbjuda sommarjobb till unga mellan 15-19 år.	► Antalet ungdomar som fick sommarjobb uppgick till 86.
Fortsatt upprustning av bostäder byggda 1940-1960.	► Antalet upprustade lägenheter var totalt 1 295.
Sjukfrånvaron ska minska.	► Sjukfrånvaron minskade med 0,3 procentenheter till 3,7 procent.
Bidra till stadens utveckling genom Stimulans för Stockholm.	► 414 mnkr satsades inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Nomineringsprocess styrelse och revisorer

Stockholmsshems styrelses ledamöter, suppleanter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med lägst tre och högst nio suppleanter. Styrelsens mandatperiod är fyra år och sträcker sig från första ordinarie årsstämma efter genomfört kommunalval till årsstämman efter nästkommande kommunalval. Ledamöter och suppleanter väljs som representanter för kommuninvånarna – inom ramen för det representativa demokratiska systemet – och sammansättningen speglar det partipolitiska styrkeförhållandet i kommunfullmäktige. Ordföranden tillhör den politiska majoriteten och vice ordföranden oppositionen. Nomineringar av ledamöter och suppleanter görs av respektive politiskt parti. Suppleanterna kallas alltid till sammanträdena och deltar i det löpande styrelsearbetet.

De anställda på Stockholmsshem har rätt att utse två ordinarie personalrepresentanter och två suppleanter till styrelsen. Dessa har närvaro- och yttranderätt, kan ställa yrkanden och har rätt att få sin mening införd i protokollet, men har av sagt sig rösträtten för att inte påverka de politiska styrkeförhållandena i styrelsen. Den auktoriserade revisorn

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

lade till prisbasbeloppet och räknas upp i takt med detta. För 2011 var årsarvoden för ordföranden 66 800 kronor, vice ordföranden 53 400 kronor, ledamöterna 26 700 kronor och suppleanterna 19 900 kronor. Därtill kommer sammanträdesarvoden med 500 kronor och dagarvoden med 560 kronor, respektive 950 kronor enligt stadens regler.

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

Anställningsvillkor ledning

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

För övriga ledande befattningshavare utgår pension enligt allmän pensionsplan från 65 år. ●

Revisorer 2011

Magnus Fredmer Revisor

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

Björn Olsson Revisorssuppleant

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

Bengt Leijon (M) Lekmannarevisor

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

Barbro Hedman (S)

Lekmannarevisorssuppleant

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

Styrelsen fram till årsstämman 2011

Ledamöter

Björn Ljung (FP), ordf, Leif Rönngren (S), vice ordf, Ariane Bucquet Pousette (M), Rana Carlstedt (S), Birgitta Dickson (M), Fredrik Lundin Leinder (FP), Rickard Nygren (MP), Börje L Eriksson (personalrepr.), Håkan Sandström (personalrepr.)

Suppleanter

Zaida Catalán (MP), Carl Cederschiöld (M), Hasan Döle (S), Jamile Ismail (S), Helen Ludvigsson (FP), Kristoffer Tamsons (M), Per Wesslau (M), Anders Dahlgren (personalrepr.)

Avsägelse från styrelsen efter årsstämman 2011

Andreas Bjerke (C), suppleant

Född 1975. Försäkringsförmedlare. I styrelsen sedan 2011. Avsägelse 2011-06-13.

Anders Dahlgren (personalrepresentant Vision)

Född 1950. Parkförvaltare, förvaltningsavdelningen. I styrelsen sedan 1996. Avsägelse 2011-06-15.

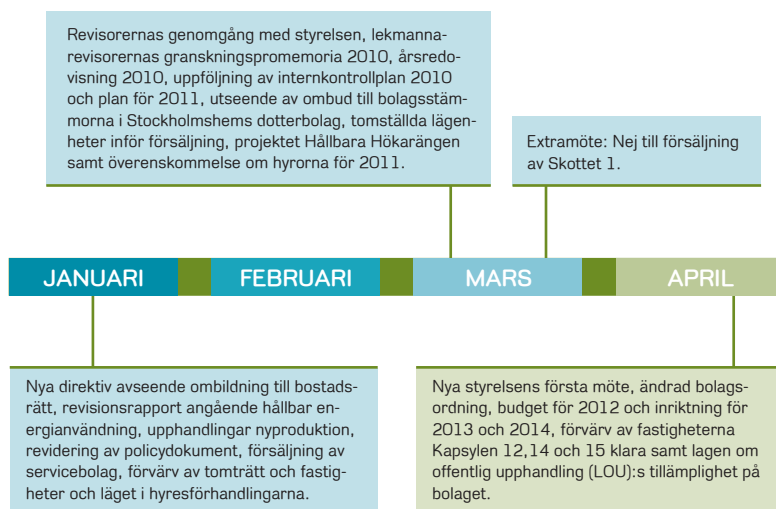
Håkan Sandström (personalrepresentant Vision)

Född 1962. Byggladare, byggavdelningen. I styrelsen sedan 2007. Avsägelse 2011-06-15.

STYRELSEARBETET 2011

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 2011 hade styrelsen åtta ordinarie sammanträden samt ett extra möte. Dominerande och återkommande frågor under året har varit ärenden gällande försäljning av fastigheter till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar, nyproduktion och anskaffning av projekt för nyproduktion av bostäder. Andra återkommande frågor är kompletterande ägardirektiv och remissyttranden. Sådana ärenden nämns i allmänhet inte i nedanstående redovisning. Protokollen är alltid offentliga liksom ärendena med vissa undantag, exempelvis upphandlings- och förvärsärenden.



Ledamöter 2011

Från årstämman i mars



Björn Ljung (FP)
Ordförande

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



Leif Rönngren (S)
Vice ordförande

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



Carl Cederschiöld (M)

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



Mats Edenius (M)

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



Maria Hassan (S)

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



Annika Hjelm (MP)

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



Ann-Christin Kjellman (FP)

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



Börje L. Eriksson
(personalrepr. Kommunal)

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



Kristin Selander
(personalrepr. Vision)

Född 1962. Ingenjör, förvaltningsavdelningen. I styrelsen sedan 2011-06-15.

Suppleanter 2011

Från årstämman i mars



Thomas Erlandsson (FP)

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



Maria Hannäs (V)

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



Kristoffer Hernbäck (S)

Född 1979. Ombudsman. I styrelsen sedan 2011.



Hannes Hervieu (C)

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



Victor Ingmo (M)

Född 1989. Arkitektstuderande. I styrelsen sedan 2011.



Ingvar von Malmberg (MP)

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



Per Wesslau (M)

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



Yamila Zerquera
(personalrepr. Vision)

Född 1968. Ekonomiasistent. I styrelsen sedan 2011-06-15.

Avsägelse och nyval, tertialrapport och finansrapport, information om bolagets lokaler, rapport angående Stockholmsmodellen för hyressättning.

Delårs- och finansrapport, genomförandebeslut gällande nyproduktionsobjekten Bjällerkransen 5, Grimman 6, Linaberg 19 och Kvarnvingen 2 samt utvecklande av e-kontrakt.

MAJ

JUNI

JULI

AUGUSTI

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DECEMBER

Presentation av projektet Hållbara Hökarängen, rapport boendediaologer.

Nyproduktion av passivhus, extra underhållsinsatser, lägesrapport angående Stockholmsmodellen för hyressättning.

Finanspolicy och koncernkontolimit för 2012, affärsplan och budget för 2012, läget i hyresförhandlingarna, bostadsrättsombildningarna i Skärholmen samt ny resepolicy.

Fortsatt stark efterfrågan och trygg finansiering

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



Strategiska risker

Bostadsmarknad

Trots fortsatt stark BNP-tillväxt vände bostadsmarknaden nedåt under 2011 jämfört med året innan. Den finansiella oron i Europa och ett ökande utbud av objekt bidrog till att bostadsrättspriserna i innerstaden sjönk med 4 procent (+8). Nettoinflyttningen var i stort sätt lika hög som föregående år och uppgick till 17 257 (17 656). Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt ökade till 7,4 (6,0) år.

Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Bostadsförmedlingen ökade ytterligare med 10 (15) procent och uppgick vid årets utgång till nästan 365 000 (330 000) personer. Kötiderna ökade under 2011 som en konsekvens av ett mindre utbud av hyresrätter, dels beroende på ombildning av kommunägda och privata hyresrätter och dels på att fler lägenheter används för evakuering i de omfattande upprustningsprogram som pågår runt om staden.

Stockholms attraktivitet är stor i både låg- och högkonjunktur och inflyttningen förväntas vara fortsatt hög. Bedömningen är att efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stark kommande år och ris-

ken för att vakanser uppstår i Stockholms hems bestånd förblir låg.



Nyproduktion

Totalt sett minskade antalet byggstartade lägenheter i Stockholm med 25 procent jämfört med året innan. Den största minskningen gällde privata hyresrätter. Antalet påbörjade bostäder uppgick till drygt 3 700. Stockholms hem ökade antalet byggstartade lägenheter från föregående år till drygt 670 (480) och överträffade därmed målet på 500.

Den turbulenta världsekonomin, med förväntad djupnande lågkonjunktur och ett osäkert finansieringsläge, kan ytterligare minska investeringstakten hos många aktörer. Stockholms hems stabila ekonomi och höga soliditet tryggar samtidigt finansieringen och genomförandet av företagets ambitiösa upprustnings- och nyproduktionsprogram.

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



Hyresutveckling

Det gångna årets hyresförhandlingar gick trögt och var ännu inte slutförda vid årsskiftet, vilket innebär att hyresutvecklingen inte kan anges för 2012. Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. En konsekvens av lagen är att hyreslagstiftningen ändras så att både allmännyttans hyresnormerande roll och självkostnadsprincipen försvinner.

I Stockholm pågår sedan flera år ett lokalt arbete inom Hyreskommittén i Stockholm där Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Stockholms hem, Svenska Bostäder och

Familjebostäder gemensamt utarbetar ett förslag till ny hyressättning kallad Stockholmsmodellen. Modellen väger samman olika lägenhets-, standard-, service-, områdes- och lägesfaktorer betydelse i Stockholm. Under året avbröts förhandlingarna då Hyreskommittén inte kunde enas om modellens konkreta poängvärde och formerna för dess införande. Förhandlingarna förväntas dock återupptas under 2012.

Den nya lagen och Stockholmsmodellen ger förutsättningar för en rimlig hyresutveckling och en önskvärd hyresdifferentiering i regionen. Samtidigt är det svårt för parterna – åtminstone initialt – att hitta förhandlingslösningar då man gör olika tolkningar av det nya regelverket. Detta sammantaget gör att risken för en otillräcklig hyresutveckling för Stockholms hems del bedöms till nivån mellan.



Operativa risker

Uthyrning

Bostadshyrorna svarar för 90 (89) procent av bolagets totala hyresintäkter. Lokalhyrorna är generellt mer konjunkturberoende, men utgör endast 8 (8) procent av Stockholms hems hyresintäkter. Stockholms hems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,1 (0,1) procent av de totala intäkterna.

Antalet handräckningar avseende bostadshyror uppgick under 2011 till 337 (424), vilket motsvarar 1,1 (1,6) procent av lägenhetsbeståndet. Av dessa resulterade 25 (32) i avhysningar till följd av bristande betalning, vilket motsvarar ca 0,1 (0,1) procent.

Under 2011 sjönk lokalhyresintäkterna totalt sett något till 148 (154) mnkr samtidigt som intäkterna per kvadratmeter ökade. Skälet till ökningen per kvadratmeter är att uthyrningen av små teknikutrymmen som nodrum för bredband tidigare inte ingick i beräkningen. Vakansgraden i lokalbeståndet ökade till 6,8 (3,9) procent. Det främsta skälet till förändringen är även här en ny beräkningsgrund, då ett antal egna

förhyrda lokaler nu frigjorts för uthyrning.

Omsättningen av bostadshyresgäster i det befintliga beståndet var i stort sett som året innan, men ökade något till 7,9 (7,0) procent exklusive tecknade kontrakt i nyproduktion.

Uthyrningsläget uppskattas som fortsatt bra med obefintliga vakanser för bostäder. Då de ökade vakanserna på lokalsidan främst beror på frigjorda lokaler som nu ska erbjudas marknaden, ger detta sammantaget en låg risk inför 2012.



Investeringar och underhåll

Den tidigare lagda och utökade satsningen på upprustningsåtgärder inom Stimulans för Stockholm gick under 2011 in på sitt tredje år. Satsningen initierades av Stockholms stad som gav Stockholms hem i uppdrag i samband med finanskrisen 2008/2009 att satsa i genomsnitt 400 mnkr kronor årligen på upprustning under perioden 2009-2013.

Denna extra satsning möjliggör en högre takt av badrumsrenoveringar i 50-talsbeståndet, renovering och utbyte av värmekulvertar samt ett stort antal energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder. Redan innan denna satsning var riskerna för eftersatt underhåll låg, eftersom kontinuerlig upprustning sker i samtliga åldersklasser, dels utifrån en långsiktig plan men också utifrån uppkomna behov enligt årligt upprättade underhållsplaner.

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



Skadehantering

Stockholms hem har en krisledningsorganisation, beredskapsplan och fastlagda rutiner för att ha hög beredskap vid katastrofer och andra skador. En risk- och sårbarhetsanalys gjordes under året som kartlade allvarliga skaderisker för verksamheten.

En ny omarbetad och reviderad beredskapsplan färdigställdes och producerades under 2011 med utgångspunkt från erfarenheterna av den krisövning som genomfördes under 2009 och riskanalyser under 2010. Revideringen bestod bland annat i tydligare handlingsplaner och check-listor för olika utpekade funktioner på Stockholmschem.

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



IT-Säkerhet

Ett väl fungerande IT-stöd med noggrant avvägda krav på informationens tillgänglighet, riktighet och åtkomst är en väsentlig förutsättning för företagets effektivitet. Under 2011 anslöts Stockholmschem till stadens gemensamma IT-plattform GS-IT. Alla arbetsplatser utrustades enligt denna plattform som tillhandahålls av leverantören Volvo IT, som också ansvarar för driften av kommunikationsnät, de flesta av företagets servrar och support till samtliga användare.

Säkerheten har höjts i fråga om inloggning och behörigheter i samband med omläggningen och sårbarheten har samtidigt minskat då standardiseringen ger möjligheter att styra och komma åt vitala systemen från andra enheter inom Stockholms stad. I övrigt följer Stockholmschem följer de rekommendationer om staden anger i fråga om IT-säkerhet.

Totalt klassas därför risknivån för den samlade IT-säkerheten som låg till mellan.



Miljörisiker

Stockholmschems miljölednings-system, som är certifierat enligt ISO 14001:2004, säkerställer att miljöarbetet sker på ett systematiskt och långsiktigt sätt med inriktning mot ständig förbättring. I systemet finns

rutiner för att identifiera och åtgärda miljöfarligt material, såväl sådant som uppkommer som farligt avfall i verksamheten som det som eventuellt finns inbyggt i byggnaderna. Kunskapen och förberedelserna bedöms som goda för de miljörisiker som är kända idag. Samtidigt kan dagens mer eller mindre vedertagna hållbara tekniker omprövas, vilket kan leda till att vidtagna miljöåtgärder snabbt kan anses otillräckliga. Därför bedöms de operativa miljöriskerna sammantaget ligga på nivån mellan till hög.



Finansiella risker

Räntor

Lånevolymen ökade under året till 4 504 (3 170) mnkr, främst beroende på den höga investeringsvolymen. Den höga soliditeten medför att Stockholmschem har mycket god förmåga att finansiera sina investeringar.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen var näst intill oförändrad under 2011 jämfört med 2010. Den prognostiserade investeringsvolymen för 2012 bedöms till cirka 1 600 mnkr och finansieras genom ökad upplåning. Bolaget finansierar sig genom Stockholms stads internbank varför finansieringsrisken är låg. Staden har en målduration motsvarande 1,5 år. Detta medför att ränterisken kan anses begränsad, men ändå ge möjlighet att ta tillvara de fördelar som finns med en relativt kortfristig låneportfölj.

Både Konjunkturinstitutet och Riksbanken bedömer att reporäntan kommer att bibehållas på en låg nivå under 2012. Riksbanken har justerat ned sin prognos för reporäntan under 2012. Bolaget bedömer att räntekostnaderna kommer att öka under 2012 som en följd av en ökad upplåning men att räntenivån kommer att ligga kring drygt 3 procent, vilket är i nivå med tidigare år. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna ligga på nivån låg till mellan.



Externa risker

Skatter och avgifter

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. Bolagsskatten sänktes från 28 procent till 26,3 procent under 2009 och skattesatsen bibehålls även 2012. Arbetsgivaravgiften uppgår till 31,42 procent och är oförändrad jämfört med 2011. Tomträttsavgälderna har sänkts tillfälligt för nyupplåtelser av markanvisningar med cirka 45 procent fram till den 31 december 2011. För 2012 finns inte motsvarande sänkning.

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. Forskjutningar av värdeår med hel respektive halv skatt kvarstår. På lokaler utgår fortfarande fastighetsskatt med 1 procent. Under 2012 indexhöjs fastighetsavgiften till 1 365 kronor per lägenhet.

Regelverket kring fastighetsskatten har varit mycket omdiskuterat och det råder fortfarande viss osäkerhet om hur den kan komma att förändras i framtiden. Möjligheterna att besluta om för företaget kostsamma effekter är stora. För 2012 är fastighetsskattekostnaden budgeterad till 51 mnkr.

Kostnaderna för värme och fastighetsel motsvarade 38 (42) procent av driftkostnaderna under 2011. Intentionen är att minska eldningsolja och stadsgas successivt med icke fossila bränslen som bioolja och pellets för att minimera miljöpåverkan och minska risken för ökade punktskatter. Fastighetsel och fjärrvärme bedöms sjunka med 4-5 procent under 2012, huvudsakligen som en effekt av genomförda energiåtervinningsåtgärder. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen och totalt sett bedöms kostnadsutvecklingen ligga på risknivån mellan till hög.



Beståndsförändringar

Fastighetsbeståndet räknat i totalt antal lägenheter var i stort sett oförändrat vid årsskiftet 2011/2012 jämfört med föregående år. Omvandlingen till bostadsrätter minskade drastiskt under året då begränsningar införts i erbjudandet till hyresgästerna att köpa sina lägenheter. Endast 310 lägenheter ombildades vilket är en mindre än en tiondel mot föregående år. Vid samma årsskifte fanns aktuella intresseanmälningar för totalt 689 (966) lägenheter. Tecknade köpekontrakt finns för fyra av dessa föreningar med 323 (636) lägenheter.

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

Intäkterna från försäljningarna möjliggör också investeringar för att öka nyproduktion och upprustning av det äldre beståndet, vilket leder till ökade hyresintäkter på sikt. Sammantaget bedöms riskerna med ett snabbt minskande fastighetsbestånd till nivån låg till mellan.



Känslighetsanalys

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

ACKUMULERAD RESULTATPÅVERKAN FÖR ÅREN 2012-2014, MNKR

Förändring av		2012	2013	2014
Hyresnivå, bostäder	1%	15,6	31,2	46,8
Hyresnivå, lokaler	1%	1,5	3,0	4,5
Vakansgrad, bostäder	1%-enhet	15,6	31,2	46,8
Vakansgrad, lokaler	1%-enhet	1,5	3,0	4,5
Driftkostnader	1%	8,0	16,0	24,0
Underhålls-kostnader	1%	4,0	8,0	12,0
Räntenivå, räntor	1%-enhet	45	90	135

Fortsatt hög investeringsnivå och nytt högre avkastningskrav

Fastighetsbestånd

Under nästa år fortsätter Stockholms-hems ambitiösa nyproduktions- och upprustningsprogram med investeringar på totalt 1 620 miljoner kronor. Närmare en miljard, 941 miljoner kronor, av dessa avser nyproduktion. Tillskottet av nyproduktion som färdigställs under året kommer att uppgå till 469 lägenheter. Antalet planerade byggstartade lägenheter är cirka 650. Årsmålet är 500.

Under 2011 gjorde Stockholms-hem fler förvärv av projektfastigheter än året innan och ambitionen är att under nästa år förvärva fler fastigheter och söka fler markanvisningar för att förstärka projektportföljen ytterligare. Även kompletteringsköp av befintliga bostadsfastigheter i stadsdelar där Stockholms-hem har ett lågt innehav är aktuella under nästa år, även om bedömningen är att antalet objekt ute på marknaden kommer att vara fortsatt lågt.

Totalt sett kommer Stockholms-hems lägenhetsbestånd att minska något under 2012 genom fortsatta ombildningar till bostadsrätter. Ombildningstakten förväntas dock vara fortsatt relativt låg då erbjudandet att ombilda är begränsat till vissa delar av ytterstaden. Vid årsskiftet fanns aktuella intresseanmälningar för totalt 689 lägenheter. Tecknade köpekontrakt finns för fyra av dessa föreningar med totalt 323 lägenheter, som kommer att tillträda om finansiering ordnas och inga andra hinder föreligger.

På lokalsidan tillkommer några nyproducerade objekt i Annedal i Mariehäll, och på Kungsholmen. Samtidigt fortsätter inventeringsarbete för att frigöra fler lokaler för uthyrning i det befintliga beståndet.

Hyresintäkter

Även det kommande året förväntas efterfrågan på både äldre och nyproducerade hyreslägenheter vara fortsatt hög. Hyresförhandlingarna inför 2012 var ännu inte slutförda vid årsskiftet, vilket innebär att prognosen blir ungefärlig i fråga om det kommande årets hyresintäkter i tabellen nedan.

För 2012 budgeteras cirka 16 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter för under 2012 färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalhyresintäkterna beräknas öka som en följd av indexuppräknning men även intensifierade insatser för nyuthyrning. Årshyrorna för fastigheter sålda under 2011 uppgick till 21 miljoner kronor.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 448 miljoner kronor. De omfattande underhållsinsatserna är en del stadens åtgärdsprogram Stimulans för Stockholm, som för Stockholms-hems del innebär att underhållet ökas med 400 miljoner kronor per år under perioden 2009-2013. Den extra satsningen möjliggörs genom intäkter från fastighetsförsäljningar och tillfälligt sänkta avkastningskrav.

Antalet färdigställda stambyten i 50-talsbeståndet uppgår som en följd av stimulanspaketet till cirka 1 200 lägenheter per år. Andra exempel på åtgärder är fortsatt utbyte av värmekulvertar, åtgärder för värmeåtervinning, isolering av vindar, utbyte av ventilation samt tidigare lagda investeringar i trygghetsåtgärder.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 181 miljoner kronor, 47 miljoner kronor högre än utfallet för 2011. Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en snittränta kring 3,2-3,4 procent.

Resultat

Ägarens resultatkrav för 2012 uppgår till cirka 250 (200) miljoner kronor, exklusive realisationsvinster och särskilda satsningar. Efter satsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm bedöms resultatet för 2012 uppgå till 50 miljoner kronor.

Avkastningskravet höjs därmed med 50 miljoner kronor från föregående år vilket är det första steget för att nå en marknadsmässig avkastning, i enlighet med den nya lagstiftningens krav på allmännyttiga bostadsföretag. Totalt ska avkastningen höjas stegvis under tre år för att 2014 vara 300 miljoner kronor, dvs 100 miljoner kronor – eller 50 procent – högre än nuvarande nivå. År 2013 blir avkastningskravet 275 miljoner kronor. ●

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MNKR

	Prognos 2012	Utfall 2011 exkl. reavinster
Hyresintäkter	1 869	1 745
Övriga förvaltningsintäkter	48	60
Nettoomsättning	1 917	1 805
Drift	-798	-801
Underhåll	-448	-438
Markavgifter	-11	-9
Fastighetsskatt	-51	-47
Summa fastighets-kostnader	-1 308	-1 295
Driftnetto	609	510
Avskrivningar	-285	-274
Bruttoresultat	324	236
Centrala administrations-kostnader	-93	-90
Rörelseresultat	231	146
Finansnetto	-181	-129
Resultat efter finansnetto	50	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stockholmshem avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2011 – bolagets 74:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

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

Verksamheten

Verksamheten består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. I affärsidén ingår att skapa god tillväxt i värde och kassaflöde samtidigt som bästa möjliga förhållanden med hyresgästerna eftersträvas så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Stockholmshem är moderbolag i en koncern i vilken ingår helägda dotterbolag vilka bedriver fastighetsförvaltning, distribution av fjärrvärme samt investerar i fibernät i AB Stockholmsshems fastigheter för att bidra till en ökad service för hyresgästerna vad gäller bredbandstjänster. Fastighetsförvaltningen står för 97 procent av bolagets omsättning.

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

Enligt givna ägardirektiv har bolaget haft i uppgift att under perioden 2011-2013:

- Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder.
- Bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service.

- Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.
- Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort.
- För 2011 nå ett resultat efter finansnetto om 0 mnkr exklusive realisationsvinster.
- Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen.
- Delta i stadens stimulanspaket Stimulans för Stockholm och under året satsa 400 mnkr extra i underhåll och investeringar.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 240 (1 607) mnkr och balansomslutningen till 14 192 (12 712) mnkr. Då dotterbolagens påverkan på den totala verksamheten är marginell så sker huvuddelen av redogörelsen som redovisning av koncernens verksamhet. Vid väsentliga skillnader mellan koncern och moderbolag görs en särskild notering. Jämförelsesiffrorna inom parentes avser år 2010.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet uppgick det förvaltade fastighetsbeståndet till 383 (383) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 1 892 000 (1 872 000) kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgick till 25 347 (25 510).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter och inventarier ökade till 1 597 (1 460) mnkr, varav 736 (736) avsåg nybyggnad, 769 (604) ombyggnad, 13 (84) inventarier och 79 (36) mnkr avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 427 (199) nya bostadslägenheter i bland annat Räcksta, Aspudden och Liljeholmen.

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



Totalt skedde ombyggnad och upp-
rustning av 1 295 (1 433) lägenheter
under 2011.

Fastigheternas värde

Det bokförda värdet av bolagets
färdigställda fastigheter uppgick till
11 978 (11 258) mnkr. Bolaget vär-
derade sitt fastighetsbestånd i ana-
lysverktyget Datscha. Värderingen
kvalitetssäkrades av NAI Svefa enligt
erkända och accepterade värderings-
metoder. Det samlade marknadsvär-
det för bolagets fastigheter bedömdes
till 29 177 (27 308) mnkr.

Försäljningar

Enligt ägardirektiv erbjuds Stockholms-
hems hyresgäster att ombilda sina
lägenheter till bostadsrätter. Totalt
såldes under 2011 310 (1 799) lägen-
heter för 411 (2 663) mnkr. Realisa-
tionsvinster från dessa försäljningar
uppgick till 203 (1 656) mnkr.

Förvärv

I Skarpnäck förvärvades en fastighet
i syfte att hyra ut hela fastigheten
till SHIS Bostäder. Vidare förvärvades
även tre projektfastigheter i anslut-
ning till Slakthusområdet, Johan-
neshov.

Marknad

Den svenska ekonomin präglades un-
der 2011 av en kraftig BNP-tillväxt,
trots en tilltagande europeisk finan-
siell oro och skuldskris. Befolknings-
ökningen i länet och Stockholms
stad bidrog till en ökning av antalet
personer i Bostadsförmedlingens kö.
Antalet byggstartar minskade dock
jämfört med 2010 från drygt 5 000
till för 2011 cirka 3 700 stycken.

Stockholmshem har inte upplevt
någon minskning av efterfrågan
på lägenheter. Lägenheterna i såväl
nyproduktionen som det äldre be-
ståndet är fullt uthyrda och någon
ökning av obetalda hyror har inte
noterats. Hyrorna höjdes enligt avtal
med i genomsnitt 2,39 procent från
och med april månad.

Lokalbeståndet består av närmare
2 800 kontors-, lager-, hantverks-
och butikslokaler på totalt knappt
190 000 kvadratmeter och är främst
ett viktigt komplement för närservice,
handel och omsorg i bostadsområdena.

Resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick
till 220 (1 587) mnkr. I resultatet in-
går realisationsvinster i samband
med försäljning av anläggningstill-
gångar med 203 (1 656) mnkr. Årets
resultat efter skatt uppgick till 205
(1 123) mnkr.

Fastighetsrörelsens resultat och omsättning

Omsättningen uppgick till 1 805
(1 814) mnkr. Minskningen berodde
huvudsakligen på beståndsföränd-
ringar under 2010 och 2011.

Driftnettet uppgick till 510 (394)
mnkr. Fastighetskostnaderna exklu-
sive avskrivningar uppgick till 1 295
(1 420) mnkr. Direktavkastningen
mätt som driftnetto före centrala ad-
ministrations- och försäljningskost-
nader samt exklusive avskrivningar
i procent av bokfört värde för fär-
digställda fastigheter, uppgick till 4,2
(3,5) procent.

Underhållskostnaderna var fort-
satt höga som en följd av Stimulans
för Stockholm och uppgick till 438
(492) mnkr. Av de totala underhålls-
kostnaderna var 199 (194) mnkr
hänförliga till stimulansåtgärderna.

Finans

Finansnettot försämrades under året
och uppgick till -129 (-122) mnkr. De
statliga räntesubventionerna uppgick
till 2 (6) mnkr.

Finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid
årsskiftet till 8 668 (8 490) mnkr.
Soliditeten uppgick till 60,8 (67,0)
procent. Inberäknat övervärdet i bo-
lagets fastighetsbestånd uppgick den
justerade soliditeten till 67,6 (70,6)
procent.

De räntebärande skulderna uppgick
vid årets slut till 4 537 (3 192) mnkr.
Under året var den vägda medelräntan i
låneportföljen 3,2 (3,4) procent.

Personal

Medelantalet anställda uppgick
under året till 294 (298), varav 193
(202) män och 101 (96) kvinnor. 10
(10) personer ingick i Störningsjour-
en som är en gemensam verksamhet
för Stockholmshem, Svenska Bostä-
der, Familjebostäder och Järfällabyg-
dens Hus. Dotterbolagen hade ingen



anställd personal utan köpte erforder-
liga tjänster från moderbolaget.

Miljö

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

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

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

Utsikter för 2012

Från och med 1 januari 2011 gäller
en ny lag för allmännyttiga kom-
munala bostadsaktiebolag. Bolagen
ska enligt lagen driva verksamheten
enligt affärsmässiga principer med
normala avkastningskrav. Samtidigt
ändras hyreslagstiftningen så att
allmännyttans hyresnormerande roll
avskaffas.

I mitten av februari har inte
någon överenskommelse nåtts i de
förhandlingar som förs med Hyres-
gästföreningen i Stockholm avseende
bostadshyrorna för 2012.

Arbetet med att utveckla en syste-
matiserad hyressättning i Stockholm

fortsätter under 2012. Samarbetet
sker tillsammans med de allmännyt-
tiga bostadsbolagen i Stockholm,
Hyresgästföreningen i Stockholm och
Fastighetsägarna Stockholm.

Kostnadsökningar av generell ka-
rakter bedöms följa inflationen eller
något därutöver vad gäller Faktor-
prisindex för byggnader.

Stockholmshem fortsätter med
smalhusombyggnader och renovering
av 50-talsbeståndet.

Målet för nyproduktion har satts
till byggstart av 525 lägenheter för
2012. Enligt stadens satsning Stimu-
lans för Stockholm ska extra insatser
i fastigheterna motsvarande cirka
400 mnkr årligen under en femårspe-
riod genomföras. 2012 är det fjärde
året för dessa extra satsningar.

Ägardirektiv att de boende får
rätt att ombilda sina hyresbostäder
till bostadsrätter gäller även under
2012, dock med förbehållet att möj-
ligheterna är begränsade till att gälla
huvudsakligen förorter i ytterstaden
samt vissa närförorter.

Ägarens resultatkrav för 2012
uppgår till 50 mnkr, exklusive reali-
sationsvinster, vilket motsvarar den
budget som fastställts. ●

Resultaträkningar

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter		1 745	1 748	1 718	1 722
Övriga förvaltningsintäkter		60	66	56	63
NETTOOMSÄTTNING	1	1 805	1 814	1 774	1 785
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	2	-801	-871	-797	-863
Underhåll	3	-438	-492	-437	-491
Markavgifter		-9	-10	-6	-6
Fastighetsskatt		-47	-47	-46	-47
Summa fastighetskostnader		-1 295	-1 420	-1 286	-1 407
DRIFTNETTO		510	394	488	378
Av- och nedskrivningar	4	-274	-244	-252	-226
BRUTTORESULTAT		236	150	236	152
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-90	-97	-88	-97
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	203	1 656	203	1 656
RÖRELSERESULTAT	7	349	1 709	351	1 711
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3	5	22	24
Räntebidrag		2	6	2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134	-133	-135	-133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		220	1 587	240	1 607
Bokslutsdispositioner	10			189	-490
RESULTAT FÖRE SKATT		220	1 587	429	1 117
Skatt på årets resultat	11	-15	-464	-69	-341
ÅRETS RESULTAT		205	1 123	360	776

Kommentarer till resultaträkningarna

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter

För 2011 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,39 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Genomsnittshyran för bolagets fastigheter uppgick den 1 januari 2012 till 1 041 (1 004) kronor per kvadratmeter.

Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 562 (1 561) mnkr. Förändringen om 1 mnkr består huvudsakligen av tillkommande hyror för färdigställd nyproduktion, ombyggnation, hyreshöjning samt fastighetsinköp. Detta motsvarar tillkommande intäkter om 81 mnkr. Under året försåldes ett flertal fastigheter. Intäktsbortfallet för sålda fastigheter under 2010 och 2011 uppgick till 80 mnkr.

Lokalhyrorna, som uppgick till totalt 148 (154) mnkr, har minskat med 6 mnkr huvudsakligen beroende på tomställningar i projekt för nyproduktion av bostäder.

Övriga rörelseintäkter består till stor del av vidarefakturerering av värme i samband med försäljning av fastigheter. Dock har den totala volymen minskat jämfört med föregående år. Vidare faktureras sålda tjänster avseende Störningsjouren. Intäkterna från bredbandsleveranser har ökat något.

Mnkr	2011	Andel, %	2010
Hyror bostäder	1 562	86	1 561
Hyror lokaler	148	8	154
Övriga hyror	35	2	33
Hyresintäkter	1 745	96	1 748
Övriga rörelseintäkter	60	4	66
Nettoomsättning	1 805	100	1 814

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 125 mnkr. Kostnaderna uppgick till totalt 1 295 (1 420) mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 801 (871) mnkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning minskade något. Kostnader för snöröjning och takskottning var fortsatt höga som en följd av de snörika perioderna från januari till mars både 2010 och 2011. Kostnaderna för uppvärmning motsvarade 32 procent av de totala driftkostnaderna. Den ovanligt varma hösten/vintern 2011 medförde väsentligt lägre uppvärmningskostnader,

men även de insatser som görs avseende energiåtervinning bidrar till de lägre kostnaderna.

Mnkr	2011	Andel, %	2010
Fastighetsskötsel och reparationer	134	17	145
Städning	35	4	37
Parkskötsel	64	8	68
Taxebundna kostnader	127	16	132
Uppvärmning	256	32	315
Teknisk och administrativ förvaltning	151	19	143
Övriga kostnader	34	4	31
Summa driftkostnader	801	100	871

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till totalt 438 (492) mnkr, varav 418 (474) mnkr fastighetsunderhåll och 20 (18) mnkr parkunderhåll. Fortsatta satsningar gjordes på ombyggnad av smalhus, det vill säga genomgripande upprustning och renovering av 30- och 40-talsbebyggelsen. Under 2011 färdigställdes 427 (114) lägenheter. Vidare slutfördes upprustning av 1 150 (1 319) lägenheter i 50-talsbeståndet, där stam- och badrumsrenoveringar genomfördes. Kostnader hänförliga till Stimulans för Stockholm ingår med 199 (194) mnkr. Den genomsnittliga drift- och underhållskostnaden, räknat per kvadratmeter förvaltd vägd bostads- och lokalaria under året, uppgick till 707 (751) kronor.

Kr/kvm	2011	2010
Värme	146	174
Övrig driftkostnad	311	306
Underhåll	250	271
Summa	707	751

Räknat på vägd bostads- och lokalyta.

Markavgifter

Kostnaden för tomträtsavgälder och arrenden uppgick till 9 (10) mnkr. Minskningen berodde på sålda fastigheter.

Fastighetsskatt

Årets kostnad för fastighetsskatt uppgick till 47 (47) mnkr. Fastighetsskatten består av en fastighetsavgift med ett fast belopp om 1 302 kronor per år och lägenhet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 510 (394) mnkr, vilket motsvarade 291 (217) kronor per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Direktavkastningen, mätt som driftnetto exklusive centrala administrations- och försäljningskostnader i procent av bokfört värde, uppgick till 4,3 (3,5) procent.

Av-, upp- och nedskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade livslängder och uppgick till 274 (244) mnkr. Inga upp- eller nedskrivningar gjordes 2011.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgick till 90 (97) mnkr, vilket motsvarar 51 (54) kr per kvadratmeter vägd bostads- och lokalyta. Av kostnaderna utgjorde 36 (34) mnkr personalkostnader för VD och VDs stab samt för personal-, IT- och ekonomiavdelningarna. Resterande kostnader avsåg centrala förvaltningskostnader, central marknadsföring, gemensamma datakostnader, avskrivning inventarier samt centrala kontorskostnader och köpta tjänster.

Resultat vid försäljning av fastigheter och andra engångsposter

Resultatet hänförligt till realisationsvinster i samband med fastighetsförsäljningar uppgick till 203 (1 656) mnkr. Realisationsvinsterna avsåg försäljningar till bostadshyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Från och med 2010 redovisas fastighetsförsäljningar först vid tillträdesdagen.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade med 1 mnkr från 133 mnkr 2010 till 134 mnkr 2011. Snitträntan på koncernkontot var något lägre än under året innan och uppgick till 3,2 (3,4) procent.

Skatter

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

Balansräkningar

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter byggnader	12,15	9 317	8 679	8 916	8 269
Förvaltningsfastigheter mark	13,15	2 223	2 167	2 189	2 133
Förvaltningsfastigheter markanläggningar	14	438	412	435	410
Inventarier	16	216	223	6	9
Pågående ny- och ombyggnader	17	1 419	1 023	1 391	999
Summa materiella anläggningstillgångar		13 613	12 504	12 937	11 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav	18	1	4	100	100
Andra långfristiga fordringar	19	4	3	88	154
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	7	188	254
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 618	12 511	13 125	12 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		12	6	12	6
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		14	13	14	12
Fordringar hos koncernföretag	20	5	11	447	496
Skattefordringar		580	110	579	109
Övriga fordringar		7	11	5	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3	4	3	5
Summa kortfristiga fordringar		609	149	1 048	632
Kassa och bank	22	7	0	7	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		628	155	1 067	638
SUMMA TILLGÅNGAR		14 246	12 666	14 192	12 712

Kommentarer till balansräkningarna

Materiella anläggningstillgångar

Under året investerades 1 597 (1 460) mnkr i anläggningstillgångar. Fastigheter med bokförda värden om 211 (905) mnkr såldes. Avskrivningar enligt plan gjordes med 274 (244) mnkr. Netto ökade de materiella anläggningstillgångarna med 1 109 (295) mnkr.

Av årets investeringar avsåg 736 (736) mnkr nyproduktion, 769 (604) mnkr ombyggnadsåtgärder och 13 (84) mnkr inventarier. Därutöver förvärvades fastigheter för 79 (36) mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

I moderbolaget uppgick den uppskjutna skattefordran till 84 (151) mnkr. I Skattefordran inkluderades nettot av skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader, som huvudsakligen avsåg upp- och nedskrivningar av fastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 668 (8 490) mnkr vilket var en ökning med 178 (1 116) mnkr. Förändringen bestod av årets resultat om 205 (1 123) mnkr minskat med utdelning om 2 (2) mnkr och

lämnat koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB om 24 (5) mnkr. Soliditeten uppgick till 60,8 (67,0) procent.

Skulder

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

Totalt uppgick krediten till 4 504 (3 170) mnkr, således en ökning med 1 334 mnkr.

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag		
		2011	2010	2011	2010	
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
BUNDET EGET KAPITAL						
Aktiekapital		882	882	882	882	
Reservfond				190	190	
Bundna reserver		1 574	1 686			
Kapitalandelsfond		4	4			
Summa bundet eget kapital		2 460	2 572	1 072	1 072	
FRITT EGET KAPITAL						
Balanserad vinst		6 003	4 795	5 859	5 148	
Årets resultat		205	1 123	360	776	
Summa fritt eget kapital		6 208	5 918	6 219	5 924	
SUMMA EGET KAPITAL	23	8 668	8 490	7 291	6 996	
OBESKATTADE RESERVER				1 756	1 946	
AVSÄTTNINGAR		25	424	398	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER						
Leverantörsskulder		347	310	341	293	
Skulder till koncernföretag	28	4 537	3 192	4 545	3 208	
Skatteskulder		0	0	0	0	
Övriga skulder	29	49	42	45	41	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	221	234	214	228	
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 154	3 778	5 145	3 770	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 246	12 666	14 192	12 712	
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER						
Ställda säkerheter	26	—	—	—	—	
Ansvarsförbindelser	27	7	6	7	6	

Kassaflödesanalys

Miljoner kronor	Not	Koncernen		Moderbolag	
		2011	2010	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		220	1 587	240	1 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	31	74	-1 411	49	-1 430
Betald skatt	32	-450	-553	-450	-553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-156	-377	-161	-376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning -, minskning + av lager		-6	—	-6	—
Ökning -, minskning + av kortfristiga fordringar		9	137	54	139
Minskning -, ökning + av kortfristiga skulder		1 375	-870	1 375	-869
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		1 222	-1 110	1 262	-1 106
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Maskiner och inventarier		-1	—	-1	-1
Pågående nyanläggningar		-953	-714	-935	-630
Markanläggningar		-15	-35	-15	-35
Mark		-69	-2	-69	-2
Byggnader		-561	-709	-561	-709
Kostnadsförda investeringar		6	1	6	1
Erhållen likvid vid försäljning av anläggningstillgångar		414	2 576	409	2 562
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 179	1 117	-1 166	1 186
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning -, minskning + av långfristiga fordringar		-1	1	-1	1
Minskning -, ökning + av långfristiga skulder		—	—	—	—
Lämnade utdelningar		-3	-3	-3	-3
Aktieägartillskott		—	—	—	-8
Koncernbidrag		-32	-6	-86	-71
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-36	-8	-90	-81
ÅRETS KASSAFLÖDE		7	-1	7	-1
Likvida medel vid årets början		0	1	0	1
Likvida medel vid årets slut		7	0	7	0

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till -156 (-377) mnkr, vilket var en förändring på 221 mnkr jämfört med föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet under året beror huvudsakligen på en ökning av skulden på koncernkontot. Sammantaget förbättrades kassaflödet från den löpande verksamheten med 2 332 mnkr till 1 222 (-1 110) mnkr.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 179 (1 117) mnkr. Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till totalt 1 597 (1 460) mnkr varav 953 (714) mnkr avsåg pågående arbeten och 561 (709) mnkr avsåg nyförvärv av byggnader. Likviderna hänförliga till försäljning av anläggningstillgångar uppgick till 414 (2 576) mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -36 (-8) mnkr. Årets förändring av kassaflödet består till största delen av koncernbidrag till systerföretaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB med 32 (6) mnkr.

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

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncernuppgifter

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

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

Intresseföretag

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

Värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

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

Intäkter

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

Försäljning av fastigheter

Stockholmskem redovisar fastighetsförsäljningar vid tillträdesdatum från och med räkenskapsåret 2010. Bolaget redovisar fastighetsförsäljningar i inkomstdeklarationen i samband med kontraktstecknande med avtalspart.

Finansiering

Finansavdelningen inom stadsledningskontoret har det totala ansvaret för finansverksamheten inom kommunkoncernen. Detta innebär, förutom att all upplåning ska ske via finansavdelningen, även att avdelningen ansvarar för Stockholmskems finansierings- och ränterisk enligt fastställd finanspolicy.

Inkomstskatter

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

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

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

Fastigheter

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

Varulager

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Nedskrivningar

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Pensioner

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

Noter

NOT 1. NETTOOMSÄTTNING		
Mnkr	2011	2010
Hyresintäkter		
Bostäder	1 556	1 548
Lokaler	165	163
Garage- och bilplatser m m	36	35
Avgår outhyrt		
Bostäder	-19	-12
Lokaler	-18	-10
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 718	1 722
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	5	13
Rörelsens sidointäkter	39	41
Övrigt	12	9
Summa övriga rörelseintäkter	56	63
Summa nettoomsättning	1 774	1 785

KONCERNEN		
Hyresintäkter		
Bostäder	1 581	1 573
Lokaler	166	164
Garage- och bilplatser m m	37	35
Avgår outhyrt		
Bostäder	-19	-12
Lokaler	-18	-10
Garage- och bilplatser m m	-2	-2
Summa hyresintäkter	1 745	1 748
Övriga rörelseintäkter		
Serviceintäkter	5	13
Rörelsens sidointäkter	39	41
Övrigt	16	12
Summa övriga rörelseintäkter	60	66
Summa nettoomsättning	1 805	1 814
<i>Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från koncernföretag 1,6 %.</i>		
<i>Av nettoomsättningen motsvarar intäkter från Stockholms stad 3,6 %</i>		

NOT 2. DRIFTKOSTNAD		
Mnkr	2011	2010
Fastighetsskötsel och reparationer	134	145
Städning	35	36
Parkskötsel	64	67
Taxebundna kostnader		
- Vatten	37	39
- Fastighetsel och gas	53	55
- Sophantering	35	37
Uppvärmning	254	313
Teknisk och administrativ förvaltning	151	140
Övriga driftkostnader	34	31
Summa driftkostnader	797	863
<i>Av driftkostnaderna motsvarar inköp från koncernföretag 7,9 %</i>		
<i>Av driftkostnaderna motsvarar inköp från Stockholms stad 4,9 %</i>		

NOT 3. UNDERHÅLLSKOSTNAD		
Mnkr	2011	2010
Fastighetsunderhåll	417	473
Parkunderhåll	20	18
Summa underhållskostnad	437	491

NOT 4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Mnkr	2011	2010
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	219	196
Markanläggningar	29	26
Inventarier	4	4
Summa avskrivningar enligt plan	252	226
Nedskrivningar anläggningstillgångar	—	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	252	226
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	252	225
Central administration och försäljning, se not 5	0	1
Summa avskrivningar enligt plan	252	226

KONCERNEN		
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	227	205
Markanläggningar	30	26
Inventarier	17	13
Summa avskrivningar enligt plan	274	244
Nedskrivningar anläggningstillgångar	—	—
Summa avskrivningar och nedskrivningar	274	244
Avskrivningar enligt plan per funktion		
Fastighetskostnader	274	243
Central administration och försäljning, se not 5	0	1
Summa avskrivningar enligt plan	274	244

NOT 5. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER		
Mnkr	2011	2010
Personalkostnader	36	34
Avskrivningar inventarier	1	1
Övriga kostnader	49	58
Försäljningskostnader	4	4
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	90	97

Tkr		
2011	2010	
Arvode och kostnadsersättning		
MODERBOLAGET		
Ernst &Young AB		
Revisionsuppdrag	426	355
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	156
Övriga uppdrag	151	65
Summa arvode och kostnadsersättning	577	576
KONCERNEN		
Ernst &Young AB		
Revisionsuppdrag	600	534
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	156
Övriga uppdrag	151	65
Summa arvode och kostnadsersättning	751	755

NOT 6. FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER		
Mnkr	2011	2010
Försäljningspris sålda fastigheter	411	2 561
Bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-208	-905
Summa resultat vid försäljning av fastigheter	203	1 656
Summa försäljning av fastigheter och andra engångsposter	203	1 656

NOT 7. PERSONAL		
	2011	2010
Medelantalet anställda		
Antal anställda	294	298
- varav män	193	202
- varav kvinnor	101	96
<i>Stockholmshems dotterbolag har inga anställda utan köper erforderliga tjänster från moderbolaget.</i>		

Könsfördelning i företagsledningen, %		
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	29	43
Övriga ledande befattningshavare	25	25
Sjukfrånvaro i % av sammanlagd ordinarie arbetstid		
- varav män	3,7	4,0
- varav kvinnor	3,3	4,0
- varav åldersgruppen 29 år eller yngre	4,3	3,9
- varav åldersgruppen 30-49 år	0,1	0,1
- varav åldersgruppen 50 år eller äldre	1,1	1,2
Del av sjukfrånvaro som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer, andel i %.	2,4	2,6
	1,4	1,3

Tkr	2011	2010
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	142 076	134 526
Sociala kostnader	59 415	64 493
- varav pensionskostnader	13 771	17 814
- varav pensionskostnader VD och vVD	1 004	896

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda		
Styrelse, VD och vVD	3 100	2 913
Övriga anställda	138 976	131 613

Styrelse
Till styrelseledamöterna utgick ett arvode om 501 (425) tkr.

Verkställande direktörer
Till Verkställande och vice Verkställande direktörer utbetalades lön om totalt 2 599 (2 488) tkr.
VD erhåller pension i enlighet med reglerna för KAP-KL samt en kompletterande avgiftsbaserad chefspension som tillämpas för chefer inom Stockholms stad. Den kompletterade chefspensionen är en tilläggs pension till KAP-KL som innebär att en avsättning motsvarande 15 procent av lönen. Avsättningen kan användas till temporär pension före 65 års ålder.

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

NOT 8. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Mnkr	2011	2010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	24
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	22	24

NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Mnkr	2011	2010
Räntor fastighetslån Stockholms stad	135	133
Övriga räntekostnader	—	—
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	135	133

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

NOT 10. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mnkr	2011	2010
Överavskrivningar inventarier	1	—
Avsättning till periodiseringsfond	0	-551
Upplösning periodiseringsfond	189	61
Summa bokslutsdispositioner	190	-490

Enligt gällande skatteregler upplöstes periodiseringsfonden för taxeringsår 2006.

NOT 11. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	68	434	68	434
Skatteeffekt av koncernbidrag	9	1	23	19
Skatt tidigare taxeringar	-88	—	-88	—
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-40	141	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	66	-112	66	-112
Summa redovisad skattekostnad	15	464	69	341

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	220	1 587	430	1 117
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	58	417	113	294
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	23	179	22	179
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-4	-20	-4	-20
Aktuell skatt tidigare perioder	-88	—	-88	—
Skatteeffekt avseende uppskjutna temporära skillnader	26	-112	26	-112
Redovisad effektiv skatt	15	464	69	341

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

BYGGNADER OCH MARK				
Nedskrivna UER-poster	44	47	44	47
Uppskrivna fastigheter	-32	-71	-18	-71
Reavinst vid fastighetsförsäljningar vilka endast redovisats skattemässigt, se även skatt på årets resultat	52	169	53	169
Nedskrivning mark	6	5	5	5
Uppskjuten skattefordran avseende byggnader och mark	70	150	84	150
Övriga poster	-32	-36	—	—
Periodiseringsfonder	-462	-512		
Netto uppskjuten skattefordran +/-skatteskuld -	-424	-398	84	150

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 494	10 258
Nyanskaffningar/inköp under året	709	709
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	485	559
Försäljningar och utrangeringar under året	-206	-1 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 334	10 494
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 296	-2 354
Årets avskrivningar enligt plan	-216	-194
Försäljningar och utrangeringar under året	26	252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 486	-2 296

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	245
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-68	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-17
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	—	5
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	155	160

Ingående nedskrivningar	-101	-141
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	12	15
Försäljningar och utrangeringar under året	—	40
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	—	—
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-5
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-87	-89
Utgående bokfört värde byggnader	8 916	8 269

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 936	10 696
Nyanskaffningar/inköp under året	561	712
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	485	560
Försäljningar och utrangeringar under året	-206	-1 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 776	10 936

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 328	-2 375
Årets avskrivningar enligt plan	-225	-205
Försäljningar och utrangeringar under året	26	252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 527	-2 328

Ingående ackumulerade uppskrivningar	228	245
Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-68	-68
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-17
Årets avskrivning av uppskrivet belopp	-5	-5
Försäljningar och utrangeringar under året	—	5
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	155	160

Ingående nedskrivningar	-101	-141
Ingående ackumulerade avskrivningar nedskrivet belopp	12	15
Försäljningar och utrangeringar under året	—	40
Årets avskrivning av nedskrivet belopp	2	2
Nedskrivning, omklassificering av pågående projekt	—	—
Försäljningar och utrangeringar under året	—	-5
Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-87	-89

Utgående bokfört värde byggnader

9 317 **8 679**

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

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARK

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 153	2 273
Nyanskaffningar/inköp under året	70	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-14	-122
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 209	2 153
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Utgående bokfört värde mark	2 189	2 133

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 187	2 307
Nyanskaffningar/inköp under året	70	2
Försäljningar och utrangeringar under året	-14	-122
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 243	2 187
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Utgående bokfört värde mark	2 223	2 167

I ovanstående ingår projektfastigheter där nyproduktion pågår eller kommer att påbörjas inom en treårsperiod. Anskaffningsvärde 244 (351) mnkr.

NOT 14. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MARKANLÄGGNINGAR

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	553	530
Nyanskaffningar/inköp under året	15	35
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	52	25
Försäljningar och utrangeringar under året	-16	-37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	604	553
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143	-129
Årets avskrivningar enligt plan	-29	-26
Försäljningar och utrangeringar under året	4	12
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168	-143
Utgående bokfört värde markanläggningar	436	410

KONCERNEN

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	556	534
Nyanskaffningar/inköp under året	15	34
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	52	25
Försäljningar och utrangeringar under året	-16	-37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	607	556
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-144	-130
Årets avskrivningar enligt plan	-29	-26
Försäljningar och utrangeringar under året	4	12
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169	-144
Utgående bokfört värde markanläggningar	438	412

NOT 15. TAXERINGSVÄRDEN

Mnkr	2011	2010
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder	12 580	12 451
Byggnader, lokaler	1 189	1 175
Mark, bostäder	8 090	8 072
Mark, lokaler	403	405
Summa taxeringsvärden	22 262	22 103

Taxeringsvärden, koncernen

Byggnader, bostäder	12 828	12 699
Byggnader, lokaler	1 207	1 193
Mark, bostäder	8 255	8 237
Mark, lokaler	410	407
Summa taxeringsvärden	22 700	22 536

Av taxeringsvärde mark, moderbolag utgör

Ägd mark	8 049	8 156
Tomträttsmark	444	321
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	133	82

Av taxeringsvärde mark, koncernen utgör

Ägd mark	8 079	8 185
Tomträttsmark	586	459
Bokförda värden fastigheter ej åsatta taxeringsvärden	133	82

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

NOT 16. INVENTARIER

Mnkr	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58	63
Nyanskaffningar under året	1	1
Försäljningar och utrangeringar under året	-10	-6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49	58
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49	-50
Årets avskrivning enligt plan	-4	-4
Försäljningar och utrangeringar under året	9	5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44	-49
Utgående planenligt restvärde inventarier	5	9
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärde	288	194
Nyanskaffningar/inköp under året	1	0
Färdigställt under året, omklassificering av pågående projekt	12	107
Försäljningar och utrangeringar under året	-12	-13
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289	288
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-65	-57
Årets avskrivning enligt plan	-17	-14
Försäljningar och utrangeringar under året	9	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73	-65
Utgående planenligt restvärde inventarier	216	223

Leasing av kontorsmaskiner betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 0,4 (0,5) mnkr redovisas som teknisk och administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 0,4 (0,5) mnkr.

NOT 17. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD

Mnkr	2011	2010
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärde	999	954
Nyanskaffningar/inköp under året	935	630
Överfört till färdigställda fastigheter	-485	-559
Överfört till färdigställda markanläggningar	-52	-25
Försäljningar och utrangeringar under året	-6	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 391	999
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 391	999
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärde	1 023	1 009
Nyanskaffningar/inköp under året	952	713
Överfört till färdigställda fastigheter	-485	-560
Överfört till färdigställda markanläggningar	-52	-25
Överfört till färdigställda inventarier	-12	-107
Försäljningar och utrangeringar under året	-7	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 419	1 023
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	1 419	1 023

NOT 18. ANDELAR OCH ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Tkr	Antal andelar	Andel, %	Bokfört 2011	Bokfört 2010
MODERBOLAGET				
Aktier i dotterbolag				
Västertorp Energi AB, 556052-2160, Stockholm	1 000	100	100	100
Bostads AB Hammarbygård, 556664-4745, Stockholm	100	100	42 958	42 958
AB Stockholmshem Fastighetsnät, 556715-5394, Stockholm	100	100	13 800	13 800
Asignalen S5 AB, 556730-2681, Stockholm	1 000	100	24 782	24 782
Asignalen Å5 AB, 556730-5783, Stockholm	1 000	100	18 568	18 568
Andelar i intresseföretag				
BODAB, Bostadsföretagens i Storstockholm driftaktiebolag, 556308-6627, Stockholm	500	50	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa, 702000-9226, Stockholm	4	0,4	40	40
SABO AB, 556439-7361, Stockholm	130	2	130	130
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			100 428	100 428

KONCERNEN				
Kapitalandel intresseföretag ingående värde			3 431	4 277
Resultat under året			717	1 028
Utdelning			-3 539	-1 874
Andel i intresseföretag utgående värde			609	3 431
Andra långfristiga värdepappersinnehav enligt ovan			170	170
Summa andelar och andra långfristiga värdepappersinnehav			779	3 601

NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mnkr	2011	2010
MODERBOLAGET		
Reversfordringar	4	3
Uppskjuten skattefordran	84	151
Summa andra långfristiga fordringar	88	154

KONCERNEN		
Reversfordringar	0	3
Summa andra långfristiga fordringar	0	3

NOT 20. FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2011	2010
Fordran dotterbolag	445	488
Övriga koncernföretag	2	8
Summa fordringar koncernföretag	447	496

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mnkr	2011	2010
Övriga förutbetalda kostnader	0	1
Upplupet räntebidrag	0	1
Övriga upplupna intäkter	3	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	5

NOT 22. KASSA OCH BANK

Mnkr	2011	2010
Kassa och bank	7	—
Summa likvida medel	7	0

NOT 23. EGET KAPITAL

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fria reserver
MODERBOLAGET			
Belopp vid föregående års utgång	882 000	190 000	5 923 713
Aktieutdelning			-2 369
Lämnat koncernbidrag			-85 584
Skatteeffekt av koncernbidrag			22 508
Årets resultat			360 359
Belopp vid årets utgång	882 000	190 000	6 218 627
Antalet aktier var 2011-12-31 17 640 000 st.			

Tkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Kapital-andels-fond	Fria reserver
KONCERNEN				
Belopp vid föregående års utgång	882 000	1 686 432	3 985	5 917 843
Aktieutdelning				-2 369
Lämnat koncernbidrag				-24 239
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-112 343	603	111 740
Årets resultat				204 649
Belopp vid årets utgång	882 000	1 574 089	4 588	6 207 624

NOT 24. OBESKATTADE RESERVER

Mnkr	2011	2010
Överavskrivningar inventarier	—	1
Periodiseringsfond tax 06	—	77
Periodiseringsfond tax 07	101	101
Periodiseringsfond tax 08	156	156
Periodiseringsfond tax 09	703	703
Periodiseringsfond tax 10	357	357
Periodiseringsfond tax 11	439	551
Summa obeskattade reserver	1 756	1 946

NOT 25. AVSÄTTNINGAR

Mnkr	2011	2010
KONCERNEN		
Avsättningar för uppskjuten skatt, se not 11	424	398
Summa avsättningar	424	398
Stockholms stad tecknar borgen för pensionsskulden.		

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 27. ANSVARSFÖRBINDELSER

Mnkr	2011	2010
Ansvarsbelopp Fastigo	3	2
Ansvarsbelopp ej erlagda lagfartsavgifter	4	4
Ansvarsbelopp pension	—	—
Summa ansvarsförbindelser	7	6

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

NOT 28. SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Mnkr	2011	2010
Dotterbolag	8	16
Skuld koncernkonto	4 504	3 170
Övriga koncernföretag	33	22
Summa skulder till koncernföretag	4 545	3 208

NOT 29. ÖVRIGA SKULDER

Mnkr	2011	2010
Skulder förvaltningsuppdrag	23	21
Övriga skulder	22	20
Summa övriga skulder	45	41

NOT 30. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mnkr	2011	2010
Upplupna semesterlöner	14	12
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4	4
Upplupen avkastnings- och löneskatt	3	5
Förutbetalda hyresintäkter	155	141
Övriga upplupna kostnader	38	66
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214	228

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

Mnkr	2011	2010
Avskrivningar och upp- och nedskrivningar anläggningstillgångar	252	226
Avsatt till pensioner och övriga avsättningar	—	—
Nettoresultat försäljning anläggningstillgångar	-203	-1 656
Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	49	-1 430

NOT 32. BETALD SKATT

Mnkr	2011	2010
Aktuell skatt	-46	-322
Förändring skattefordran	-470	-119
Förändring uppskjuten skatt	66	-112
Summa betald skatt	-450	-553

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel hos moderbolaget:

Balanserad vinst	5 858 267 955 kr
Årets resultat	360 359 014 kr
Summa	6 218 626 969 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att till aktieägarna utdelas	2 249 000 kr
att i ny räkning överföres	6 216 377 969 kr
Summa	6 218 626 969 kr

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

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på bolagsstämman den 20 mars 2012 besluta om vinstutdelning till ett sammanlagt belopp om 2 249 000 kronor (motsvarande 12,7 öre per aktie). Detta yttrande är framtaget i enlighet med bestämmelsen i 18 kap 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Det egna kapitalet i AB Stockholmshem uppgår till 7 291 mnkr. I koncernen uppgår det egna kapi-

talet till 8 668 mnkr. Till detta kommer betydande övervärden i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga intjäningsförmågan i koncernen ligger på mellan 200 och 250 mnkr per år. Styrelsen anser därför att det egna kapitalet i AB Stockholmshem och koncernen tillåter en utdelning av 2 249 000 kronor.

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

Styrelsen i AB Stockholmshem, 556035-9555, föreslår bolagsstämman att besluta om vinstutdelning med 2 249 000 kronor. Utdelningen skall betalas ut den 26 mars 2012.

Stockholm den 7 mars 2012

Björn Ljung
Ordförande

Leif Rönngren
Vice ordförande

Carl Cederschiöld

Mats Edenius

Maria Hassan

Annika Hjelm

Ann-Christin Kjellman

Ingela Lindh
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2012

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stockholmshem för 2011. (Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58-70.)

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stockholmshem för 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 mars 2012

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem. Organisationsnummer 556035-9555

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2011. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller

sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2012-02-10 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anled-

ning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 10 februari 2012

Bengt Leijon
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	Not	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNING, mnkr						
Hysesintäkter		1 745	1 748	1 864	1 962	1 969
Övriga rörelseintäkter		60	66	44	47	24
Nettoomsättning		1 805	1 814	1 908	2 009	1 993
Drift		-801	-871	-817	-828	-784
Underhåll		-438	-492	-600	-347	-368
Markavgifter		-9	-10	-12	-9	-7
Fastighetsskatt		-47	-47	-48	-50	-74
Summa fastighetskostnader		-1 295	-1 420	-1 477	-1 234	-1 233
Driftnetto		510	394	431	775	760
Avskrivningar		-274	-244	-249	-236	-217
Bruttoresultat		236	150	182	539	543
Centrala adm- och försäljningskostnader		-90	-97	-86	-88	-87
Jämförselestörande poster		203	1 656	2 183	2 572	255
Rörelseresultat		349	1 709	2 279	3 023	711
Finansnetto		-129	-122	-161	-237	-267
Resultat efter finansiella poster		220	1 587	2 118	2 786	444
BALANSRÄKNING, mnkr						
Anläggningstillgångar		13 618	12 511	12 219	11 728	11 916
Omsättningstillgångar		628	155	183	236	514
Summa tillgångar		14 246	12 666	12 402	11 964	12 430
Eget kapital		8 668	8 490	7 374	5 744	3 690
Avsättningar/långfristiga skulder		424	398	369	348	195
Kortfristiga skulder		5 154	3 778	4 659	5 872	8 545
Summa skulder och eget kapital		14 246	12 666	12 402	11 964	12 430
Synligt eget kapital	1	8 668	8 490	7 374	5 744	3 690
Substansvärde	2	20 298	19 565	18 344	18 432	19 315
Sysselsatt kapital	3	13 619	12 079	11 401	10 595	11 774
Totalt arbetande kapital	4	13 456	12 534	12 183	12 197	11 877
Räntebärande skulder		4 527	3 191	4 027	4 863	8 084
Fastigheternas bokförda värde	5	11 978	11 258	11 063	10 433	10 573
Fastigheternas taxeringsvärde	6	22 700	22 466	18 667	20 140	22 524
FASTIGHETSUPPGIFTER						
Antal lägenheter		25 347	25 510	26 995	29 237	32 082
Antal lokaler		3 187	3 133	3 373	3 478	3 692
Antal garage och bilplatser		10 345	10 211	11 140	11 974	13 967
Summa uthyrningsobjekt		38 825	38 854	41 508	44 689	49 741
Area bostäder, 1000-tal kvm		1 566	1 565	1 662	1 810	2 025
Area lokaler, 1000-tal kvm		189	191	204	220	238
Area garage, 1000-tal kvm		137	115	127	166	163
Summa area, 1000-tal kvm		1 870	1 871	1 993	2 196	2 426

	Not	2011	2010	2009	2008	2007
NYCKELTAL, %						
Lönsamhet						
Direktavkastning exklusive centrala administrations- och försäljningsomkostnader	7	4,3	3,5	3,9	7,4	7,2
Avkastning sysselsatt kapital	8	2,8	14,7	20,8	27,2	6,5
Avkastning synligt eget kapital	9	2,4	14,2	25,0	43,6	9,6
Avkastning totalt kapital	10	2,6	13,7	18,8	24,9	6,1
Riskbedömning						
Rörelsemarginal	11	13,1	8,3	9,5	26,8	27,2
Vinstmarginal	12	12,2	87,5	111,0	138,7	22,3
Vinstmarginal exkl räntebidrag	13	12,1	87,2	110,5	138,2	21,8
Omsättning hyresgäster	14	6,6	5,8	8,6	8,4	7,5
Uthyrningsgrad bostäder	15	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Uthyrningsgrad lokaler	16	93,1	96,1	95,4	96,4	96,1
Hyresförluster	17	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad	18	2,6	12,9	13,1	11,9	2,6
Räntebidragsexponering	19	0,1	0,3	0,5	0,4	0,5
Kapital och finansiering						
Synlig soliditet	20	60,8	67,0	59,5	48,0	29,7
Justerad soliditet	21	67,6	70,6	67,2	62,3	56,6
Skuldsättningsgrad	22	0,5	0,4	0,5	0,8	2,2
Skuldränta	23	3,2	3,4	3,4	3,9	3,6
Bruttoinvesteringar, mnkr		1 597	1 446	1 524	1 405	1 314
Kassaflöde, mnkr	24	-156	-377	-811	319	269
Självfinansieringsgrad	25	-0,1	-0,3	-0,5	0,2	0,2
Förvaltning						
Medelhyra bostäder, kr/kvm	26	1 041	1 004	968	946	893
Drift- och underhållskostnad, kr/kvm	27	707	751	725	538	509
Markavgift och fastighetsskatt, kr/kvm	28	32	32	32	29	36
Central adm. och försäljningskostnad, kr/kvm	29	51	54	44	40	39
Driftnetto, kr/kvm	30	290	224	231	382	336
Personal						
Medelantalet anställda		294	298	307	306	323
Löner och ersättningar personal, mnkr		142,0	134,5	126,7	125,6	119,8

Definitioner

- | | | |
|--|--|---|
| <p>1 Redovisat eget kapital enligt koncernbalansräkning. I eget kapital ingår kapitaldelen av obeskattade reserver.</p> <p>2 Eget kapital plus övervärde i fastigheter (enligt extern värdering) minus uppskjuten skatt 26,3 procent.</p> <p>3 Balansomslutning minus icke räntebärande skulder (inkl uppskjuten skatt).</p> <p>4 Genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>5 I fastigheternas bokförda värde ingår färdigställda byggnader, mark och markanläggningar.</p> <p>6 Taxeringsvärdet avser mark och byggnad.</p> <p>7 Resultat före avskrivning i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter.</p> <p>8 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.</p> <p>9 Resultat efter skatt inkl 73,7 procent av bokslutsdispositioner i procent av genomsnittligt eget kapital.</p> | <p>10 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.</p> <p>11 Resultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning.</p> <p>12 Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning.</p> <p>13 Resultat efter finansnetto exkl räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> <p>14 Omsättning hyresgäster exkl. interna byten.</p> <p>15 Uthyrd area bostäder i procent av bostadslägenhetsarea.</p> <p>16 Uthyrd area lokaler i procent av lokalarea.</p> <p>17 Hyresförluster bostäder och lokaler i procent av totala hyresintäkter.</p> <p>18 Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.</p> <p>19 Räntebidrag i procent av nettoomsättning.</p> <p>20 Eget kapital i procent av balansomslutningen.</p> <p>21 Redovisat eget kapital och övervärde med avdrag för uppskjuten skatt 26,3 procent i procent av balansomslutning inkl övervärde.</p> | <p>22 Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.</p> <p>23 Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.</p> <p>24 Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar.</p> <p>25 Kassaflöde före investeringar dividerat med investeringar.</p> <p>26 Totalhyra inkl permanenta tillägg per O1-O1 respektive år.</p> <p>27 Drift- och underhållskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.</p> <p>28 Markavgifter och fastighetsskatt delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.</p> <p>29 Centrala administrations- och försäljningskostnader delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.</p> <p>30 Driftnetto delat med uthyrningsbar area bostäder och lokaler.</p> |
|--|--|---|