

Handläggare: Liselotte Tjernlund  
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

## **Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2021**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2021 godkänns.

Vällingby den 24 maj 2021

Stefan Sandberg  
VD

### **Ärendet**

Covid 19 pandemin fortsätter att påverka verksamheten hos Svenska Bostäder. Vi utgår från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där vi ska upprätthålla verksamheten samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker myndigheternas budskap. Alla som kan fortsätter arbeta hemifrån och vi har en anpassad servicelista. Lokalhyresgäster fortsätter att ansöka om hyresstöd, och Svenska Bostäder söker i sin tur efter statligt stöd för att täcka de rabatter som ges till hyresgäster inom de branscher som omfattas av hyresstödet.

Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat. Under första tertialet 2021 har arbetet påbörjats med att inventera behov av att förstärka vårt skalskydd och identifiera olika typer av trygghetsskapande investeringar som ska genomföras för att öka tryggheten för stadens medborgare. Kring våra centrumanläggningar samarbetar vi med våra lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden, och andra fastighetsägare i området. Samarbetet kring Husby Centrum har under det första tertialet fokuserat på dialog och åtgärder för att stödja lokalhyresgästerna under pandemin och att stödja Rinkeby-Kista stadsdels-förvaltning i deras utveckling av verksamhet för unga genom Framtidens hus. Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är även fortsatt ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Hittills i år har två nya grannsamverkansgrupper startats, en i Hässelby och en på Södermalm. Två trygghetsdialoger har genomförts, i Farsta och på Södermalm, och en

trygghetsvandring i bolagets egen regi i Vällingby. Vidare används kameror som ett verktyg i förvaltningen. Flertalet nya kameror har satts upp under kvartal 1. I arbetet mot våldsbejakande extremism har vi under första tertialet initierat kontakt med stadsdelarnas kontaktpersoner i frågan, och en medarbetare har också deltagit i stadens utbildning. Utifrån den ökade kunskapen kommer vi nu att föra vidare kunskapen internt och öka vår samlade kompetens kring vad extremism kan ta sig för olika uttryck, och vad vi ska göra när vi ser tecken på extremism.

Vi deltar tillsammans med systerbolagen i projektet Rättvist byggande. Dialoger pågår kring hur arbetet kan utvecklas för att omfatta även skedet innan en entreprenör har upphandlats. Detta för att ytterligare motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.

Under 2021 arbetar vi än mer aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden i våra lokaler. Våren 2021 har en genomgång skett av 1350 hyresavtal där hyresgästernas status kontrolleras gällande moms, F-skatt och aktivt bolag för att säkerställa att det är rätt hyresgäst i lokalen. Uppföljning i enlighet med översynen kommer göras löpande framöver. I april fattade bolaget beslut om att utveckla organisationen genom att bland annat bilda en grupp inom Förvaltningsavdelningen som arbetar med bostadssociala frågor. I gruppen kommer det att finnas specialister som arbetar med oriktiga hyresförhållanden, krav- och hyresrådgivning, hantering av störningsärenden och vräkningsförebyggande arbete. Den nya organisationen träder i kraft innan sommaren.

Svenska Bostäder bidrar i arbetet med att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Första kvartalet i år har 32 försöks- och träningslägenheter förmedlats och en till Bostad-Först.

Svenska Bostäder bidrar även till genomförandet av stadens Näringslivspolicy framför allt genom att arbeta aktivt med vår lokalförvaltning och våra centrumanläggningar. Vi har tagit fram en verksamhetsplan i linje med stadens näringslivspolicy som bland annat innebär att vi har öronmärkta ytor för nya unga entreprenörer i Husby. I utvecklingen av våra centrum och lokaler har vi en medveten urvalsprocess gällande nya lokalhyresgäster och vi arbetar aktivt för att säkerställa att inga lokaler hyrs ut till aktörer som inte står bakom demokratiska principer, mänskliga rättigheter och jämställdhet.

I syfte att anskaffa mark har Svenska Bostäder upprättat en ackvissionsstrategi, i samarbete med systerbolagen och vi har även en ackvissionsplan för det egna markanskaffningsarbetet. Vi utvecklar arbetet med att söka markanvisningar och på andra innovativa sätt hitta vägar att tillskapa nya lägenheter. En idé är att bygga på parkeringsplatser i det befintliga beståndet, kombinerat med mobilitetslösningar för respektive projekt. Vidare ska vi under 2021 genomföra en strukturerad utredning av påbyggnad av hus.

Svenska Bostäder ska öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att

hitta lämplig mark att bygga på. Vi har nyligen färdigställt vårt första Stockholmshus i Kv. Ledinge i Tensta.

Genom att flera projekt blivit uppskjutna av olika anledningar, kommer Svenska Bostäder enligt prognos enbart start byggnationen av fem nya lägenheter under 2020. Det är tidigare lokaler som byggs om till lägenheter.

Sammanlagt beräknar vi färdigställa ca 400 nya lägenheter under 2021, varav inflyttning redan har skett i bland annat Snabba Hus i Norra Ängby. Bostäderna för unga uppförs i samarbete med jagvillhabostad.nu.

I projektet Albano pågår produktion av drygt 1000 student- och forskarlägenheter, i Östberga planeras för 87 stundetlägenheter, och i Hagastaden planeras för 320 studentbostäder.

Svenska Bostäder har arbetat fram en intern miljö- och klimathandlingsplan för att säkerställa att krav och aktiviteter i stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan fångas upp i bolagets interna verksamhetsplaner. Vi förbereder för installation av laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med nybyggnation och renovering. Ett arbete har påbörjats med att ta fram en handlingsplan för att successivt utöka antalet laddningsplatser i det befintliga beståndet.

Bolagets operativa resultat för första tertiet landade på 99 mnkr jämfört mot budget 38 mnkr. Intäkterna överstiger budget med 10 mnkr framförallt kopplat till garanti- och försäkringsärenden. Driftskostnaderna understiger budget med 33 mnkr kopplat dels till att de planerade reparationerna ligger ojämnt fördelade över året och dels till att de administrativa kostnaderna ligger under budget. Tre fastigheter har ombildats till bostadsrätter under april och här finns reavinsterna på 338 mnkr med i utfallet under jämförelsestörande poster.

Prognosen för helåret visar på ett operativt resultat på 232 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Resultat efter jämförelsestörande poster landar på 619 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. För helåret är det fyra fastigheter som räknats in som ombildade. För dessa fyra fastigheter har driftnetton justerats ned i prognosen med 14 mnkr och det operativa resultatet med ca 10 mnkr. Reavinsterna 387 mnkr finns med under jämförelsestörande poster. Utöver dessa fyra ombildningar kan ytterligare sju fastigheter ombildas under året, dessa ligger dock oförändrade i prognosen tills vidare.

Bostadsintäkterna påverkas negativt med 19 mnkr kopplat till de fyra Brf-ombildningarna. Tappet vägs dock upp av att den årliga hyreshöjningen blev högre än budgeterat. Beslutet att lämna hyresfritt fyra månader i kv. Plankan, påverkar intäkterna negativt med cirka 10 mnkr och utöver det påverkar lokalrabatter kopplat till Covid-19 negativt. Driftskostnaderna ligger på samma nivå som budgeterat trots att de ombildade fastigheterna minskar kostnaderna med 5 mnkr. Detta eftersom vi har ökade kostnader för snöröjning, som överstiger budget med drygt 4 mnkr, samt för bevakning och jour.

Ett fortsatt arbete med att avyttra Vällingby Centrum utifrån 2020 års ägardirektiv pågå och avyttringen förväntas ske i slutet av 2021. Resultatet från verksamheten i Vällingby Centrum ligger kvar året ut i prognosen. Ett arbete pågår även med försäljning utifrån ägardirektivet att avyttra ej strategiska fastigheter. Ett styrelsebeslut fattades i april avseende försäljning av tre fastigheter. Ingen effekt av dessa eventuella försäljningar har tagits med i prognosen. Stadens Fastighetskontor har hört av sig till oss för att se om vi är intresserade av att förvärva ett par fastigheter och en dialog kring detta är inledd. Inte heller någon av dessa eventuella förvärv är inräknade i prognosen.

Vi har påbörjat ett arbete med att utveckla beslutsunderlag för investeringsprojekt och risker belyses nu mer omfattande i de investeringsbeslut som tas fram för till styrelsen. Utvecklingen av riktlinjer för kalkylering är påbörjad och alla större investeringar passerar vårt fastighetsråd. Ett arbete pågår med att ta fram en ny underhållsstrategi och ett ärende tas upp till bolagets styrelse i juni. Ett projekt där inköpsverksamheten analyseras pågår och kommer leda till en handlingsplan för utveckling av vår inköpsverksamhet. En GAP-analys av vår informationssäkerhet är genomförd och en handlingsplan har tagits fram. Prioriterade åtgärder kommer genomföras under 2021.

Svenska Bostäder ska enligt ett av bolagets övergripande mål vara en hållbar och innovativ arbetsplats. Vi arbetar systematiskt med utveckling av våra medarbetare bland annat utifrån resultatet av Stockholms stads medarbetarundersökning där resultatet 2021 landade på 82 vilket är något lägre än det mål som staden satt. Vi kommer under 2021 även att starta upp en kulturanalys och jobba aktivt med gemensamma värderingar och förhållningssätt.

## **Bilagor**

1. Utfallsrapport tertial 1 2021
  2. Ekonomiskt utfall jan-april samt prognos helår 2021
  3. Rapportering investeringsprojekt tertial 1 2021
  4. Stora projekt tertial 1 2021
-