

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2021

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2021 godkänns.

Vällingby den 11 oktober 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. Vi har under tertial 2 fortsatt få ansökningar 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 påbörjades ett arbete 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 året 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. Ytterligare ett antal planeras starta upp under hösten. Trygghetsdialoger har genomförts och ytterligare dagar planeras under året.

I Husby Centrum används väktare alla veckans dagar för att finnas på plats och skapa trygghet genom närvaro och samverkan med affärsinnehavare men även för relationsskapande samtal med medborgarna.

Bolaget har i Järva ett samarbete med Fastighetsägarna Järva kring ronderande väktare i fastigheterna. Detta har slagit väl ut och möjligheten undersöks att pröva det i andra stadsdelar i samverkan med de fastighetsägarföreningar som finns där. Syftet är att öka tryggheten hos medborgarna och bidra till att minska antalet särskilt utsatta och utsatta områden.

Arbetet med trygghetskameror sker i samverkan med polisen för att kunna placera trygghetskameror på allmän plats. Trygghetskameror inne i fastigheterna sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder, där så är lämpligt och lagen tillåter. Under 2021 har hittills 7 nya kameror satts upp.

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.

Den första juni skedde en mindre organisationsjustering inom Svenska Bostäder. Vissa tidigare generalistroller upphörde och ett antal specialistroller inrättades, med fokus på uthyrningsfrågor respektive bostadssociala frågor. I den bostadssociala gruppen finns specialister som arbetar med oriktiga hyresförhållanden, krav- och hyresrådgivning, hantering av störningsärenden och vräkningsförebyggande arbete. Vi ser redan effekt av gruppens arbete där de genom utvecklade arbetssätt och ökat fokus på frågorna kommer att bidra till ökad trygghet för hyresgästerna. Samarbetet med stadsdelarna stärks, det uppsökande arbetet får högre prioritet, metoder och struktur för tips angående oriktiga hyresförhållanden gör att fler utredningar kommer att startas och därmed kommer även fler lägenheter att friställas vartefter.

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.

Sammanlagt beräknar vi färdigställa ca 500 nya lägenheter under 2021. Inflyttning har skett bland annat i vår satsning på 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 och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.

Svenska Bostäder arbetar vidare på en projektidé för boende 70+ i Vällingby. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap.

Bolagets ackumulerade operativa resultat för andra tertialet landade på 298 mnkr jämfört mot budget 164 mnkr. Intäkterna överstiger budget med 15 mnkr framförallt kopplat till garanti- och försäkringsärenden. Driftskostnaderna understiger budget med 75 mnkr kopplat dels till att de planerade reparationerna

ligger ojämnt fördelade över året och dels till att de administrativa kostnaderna ligger under budget. Fyra fastigheter har ombildats till bostadsrätter under perioden och här finns reavinster på 397 mnkr med i utfallet under jämförelsestörande poster.

Prognosen för helåret visar på ett operativt resultat på 259 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Resultat efter jämförelsestörande poster landar på 766 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Prognosen är nedjusterad med fem ombildningsfastigheter, vilket drar ned det operativa resultatet med ca 10 mnkr. Reavinsterna på 507 mnkr finns med under jämförelsestörande poster. Utöver dessa fem ombildningar har ytterligare tre fastigheter haft köpstämmor där de tacka ja till att ombilda. Dessa tre fastigheter beräknas dock inte ha tillträde förrän 2022 och påverkar därmed inte årets resultat.

Bostadsintäkterna påverkas negativt med 19 mnkr kopplat till de fem Brf-ombildningarna. 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 prognostiseras bli 3,5 mnkr lägre än budget och beror delvis på att de ombildade fastigheterna minskar kostnaderna, men framförallt på att de administrativa kostnaderna understiger budget med 18 mnkr.

Arbetet med att utveckla beslutsunderlag för investeringsprojekt fortsätter och risker belyses nu mer omfattande i de investeringsbeslut som tas fram för till styrelsen. Förslag till riktlinjer för kalkylering är framtaget och alla större investeringar passerar vårt fastighetsråd.

Projektet där inköpsverksamheten analyseras pågår och gör progress. Detsamma gäller informationssäkerhetsprojektet.

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