

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 0850837209

Till styrelsen

Tertialrapport 1 jämte prognos

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2022 godkänns.

Vällingby den 23 maj 2022

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Prognostiserat resultat efter finansnetto för år 2022 är 229 mnkr vilket är samma nivå som budget och som ägarens krav. Bolaget har, utifrån ägarkravet att sälja Vällingby Centrum, slutfört försäljningen och ny ägare kommer tillträda den 23 maj. I budgeten för år 2022 räknade vi med att tre fastigheter skulle ombildas eftersom bostadsrättsföreningarna haft köpstämmor under 2021 och där tackat ja till att köpa. En av dessa tre fastigheter har ombildats under första tertialet. De två andra hade inte finansiering på plats när tillträdet skulle genomföras och kommer därför inte bli ombildade.

Samtliga försäljningar beräknades i budgeten genera reavinster motsvarande cirka 740 mnkr under 2022. Denna post justeras i prognosen ned till 292 mnkr vilket gör att resultat efter jämförelsestörande poster landar på 521 mnkr jämfört med budgeterat 968 mnkr.

Den totala investeringsvolymen enligt prognosen är 1773 mnkr jämfört med 1 900 mnkr i budget. Nyproduktionens prognos uppgår 944 mnkr jämfört med budgeterade 1 041 mnkr. De största förändringarna för 2022 avser projekt Albano, Kv Plankan på Södermalm och Dalen 21 i Enskede. För större ombyggnationer uppgår prognosen till 452 mnkr jämfört med budget 488 mnkr där de största förändringarna för 2022 avser upprustning Husby Centrum och Ståthållaren i Bagarmossen.

Under det första tertialet har vi fortsatt arbetet med att stärka vårt skalskydd i fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön. Exempel på delar av beståndet där vi stärkt skalskyddet är Vällingby, Kärrtorp, Bagarmossen och Blåsut.

Vi är anslutna till Integrationspakten och bidrar på det sättet till att stärka integrationen genom att korta vägen till svenska språket och till arbete genom olika insatser. Vi bidrar med mentorer, vi fortsätter att ta emot ferieungdomar och praktikanter samt bidrar med insatser inom Stockholmsjobb, där vi erbjuder visstidsanställningar för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Det samarbete som vi haft med systerbolagen i projektet Rättvist byggande har gått över till bolagsform och det är nu möjligt för fastighetsägare i hela landet både privata och allmännyttiga att ansluta sig. Svenska Bostäder är fortsatt mycket aktivt i arbetet och är som ett av de grundande bolagen med i styrelsen. Den utveckling Rättvist byggande tagit ger ytterligare tyngd i arbetet för att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen.

Arbetet med att förtydliga våra rutiner för orosanmälningar och hur vi ska agera när vi upptäcker oegentligheter, i form av till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa eller våld i nära relationer, i våra lägenheter fortsätter. En rutin för orosanmälningar har tagits fram och i juni genomför vi en första workshop kring våldsbejakande extremism.

Vi ser en tydlig effekt av bostadssociala gruppens arbete i samarbete med distrikt och Stadsholmen. Genom utvecklade arbetssätt och ökat fokus på oriktiga hyresförhållanden har bolaget redan under det första tertialet friställt ca 130 lägenheter (jämfört med 120 under 2021).

Internt vidareutvecklar vi även våra rutiner för att stärka barnperspektivet i vår verksamhet och vi utvecklar samarbeten med syfte att bidra till en rolig och utvecklande fritid för barn och unga. Planering för årets sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar har pågått under perioden.

Vi har bidragit till genomförandet av stadens Näringslivspolicy genom att arbeta aktivt med vår lokalförvaltning och våra centrumläggningar. Detta genom att underlätta för näringslivet i sina kontakter med oss, genom vårt utvecklings- och innovationsarbete, i vår utveckling av inköpsverksamheten, och i vårt sysselsättningsskapande arbete. Vi har även arbetat för att stärka utbudet av lokal service och bidra till fler arbetstillfällen. Vi har tagit fram marknadsplaner, verkat för utthyrning till nystartade företag, tillskapat nya arbetsplatser och bidragit till sysselsättning genom att ställa sociala krav i upphandlingar t.ex. i form av särskilda kontraktsvillkor.

Under första tertialet har ett nyproduktionsprojekt i Östberga med 87 studentlägenheter och en förskola startats. Andelen Stockholmshus ska öka och vi fortsätter samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera

stadsbyggnadsprocessen samt för att hitta lämplig mark att bygga på. För tillfället finns drygt 1 000 lägenheter, avseende Stockholmshus, i bolagets projektportfölj.

Bolaget har fortsatt arbetet med den antagna underhållspolicyn som innebär att vi i större grad ska renovera och restaurera byggnadskomponenter. Vi har under perioden genomfört organisatoriska anpassningar tillsammans med konkreta projektanpassningar och justeringar i redan pågående projekt.

Vi har påbörjat en handlingsplan för utrullning av laddplatser i enlighet med den stadsövergripande målsättningen. Samtidigt elektrifierar vi den egna fordonsflottan och minskar behovet av våra egna resor. Bolaget har även en tydlig plan för att avyttra kvarstående etanolbilar och vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

Vi arbetar med en plan för klimatneutralitet för bolagets verksamhet. Under första tertiet har en utsläppskartläggning genomförts och under året ska framtida ambitionsnivån beslutas. Klimatarbetet fokuserar på fortsatt energi-effektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion, utökad egen produktion av förnybar energi samt att minska uppströmsutsläppen i byggprojekten.

Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder, och den planerade ledarskapsutbildningen i Klart ledarskap för samtliga chefer har påbörjats under det första tertiet.

Bilagor

1. Utfallsrapport tertial 1
 2. Ekonomiskt utfall jan-april samt prognos för helår 2022
 3. Rapportering investeringsprojekt tertial 1
 4. Investeringsprojekt 2022
 5. Stora projekt tertial 1
-