

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Verksamhetsrapport 2022

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsrapport för 2022 godkänns.

Vällingby den 27 februari 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Året 2022 var ännu ett annorlunda verksamhetsår. I början av året ändrades klassificeringen av covid-19 till att inte längre klassas som en allmänfarlig sjukdom. I februari invaderade Ryssland Ukraina och i samband med invasionen kom även stigande inflation och ökade räntor. Det har påverkat verksamheten under året på många plan. En stor skillnad från tidigare år har varit möjligheterna att gå vidare med planerade investeringar givet de kraftigt stigande priserna.

Under året genomförde bolaget försäljningen av Vällingby Centrum till NREP och fullföljde därmed ett av bolagets viktigaste ägardirektiv; att genomföra en ansvarsfull försäljning av Vällingby centrum till en långsiktig aktör.

Bolagets ackumulerade operativa resultat för året landade på 297 mnkr jämfört mot budget på 229 mnkr. Den positiva avvikelsen beror till stor del

på en av högre intäkter och lägre administrativa kostnader.
Nedskrivningsbehovet ökade som följd av lägre marknadsvärden.

Under året har bolaget framgångsrikt samarbetat med andra aktörer för att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar. Bolaget har ökat upplevelsen av närvaron och synligheten i beståndet, vilket resulterat i att trygghetsindex har ökat till 79,6 (78,5).

Ett fokusområde under hela 2022 har varit att stärka samarbetet med stadsdelsnämnderna inom det bostadssociala området, och en utkomst av detta är att uppsökande hembesök görs tillsammans. Dessutom har utvecklande arbetssätt kring oriktiga hyresförhållanden lett till att 239 bostäder kunnat friställas jämfört med 120 bostäder året innan. Bolaget har bidragit med försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter och genomgångsboenden.

Bolaget har vidareutvecklat rutiner för att stärka barnperspektivet och under sommaren har vi erbjudit kostnadsfria och rabatterade aktiviteter tillsammans med cirka 20 föreningar, för att barn och unga ska ha lika uppväxtvillkor när det kommer till en både utvecklande och rolig fritid.

Svenska Bostäder har bidragit till genomförandet av stadens näringslivspolicy genom vår lokalförvaltning samt särskilda arbetsmarknadsinitiativ. Bolaget underlättar för nystartade företag att etablera sig, hyr ut till föreningar och värnar om kulturverksamheter.

Vidare har bolaget bidragit i arbetsmarknadsinitiativ genom feriejobb och praktikanter, ställt krav på leverantörer i upphandlingar, visstidsanställt servicevärdar på så kallade stockholmsjobb samt agerat mentor inom integrationspakten. Bolaget har också utrett möjligheter för arbetsmarknadsinitiativ riktade gentemot de boende som står långt ifrån arbetsmarknaden, för att under 2023 ta kliv inom detta.

Under 2022 har 572 nya bostäder färdigställts och 92 bostäder byggstartats. Det särskilda uppdraget att bygga studentbostäder har genererat inflytt i 422 bostäder på Campus Albano och ett byggstartat projekt i Östberga om 87 bostäder.

Klimatarbetet fokuserar på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion, utökad egen produktion av förnybar energi samt att minska utsläppen uppströms i byggprojekten. I syfte att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska utveckling har bland annat arbeten med att fortsätta utveckla nya verktyg för ett datadrivet beslutsfattande, fortsatt utveckla det strategiska inköpsarbetet, effektivisera arbetssätten och stärka våra rutiner kring informationshantering och de större investeringarna.

Miljö- och klimatarbetet är ett prioriterat utvecklingsområde. Arbetet fokuserar på att minska miljöpåverkan under våra byggnaders livscykel och i hela vår värdekedja. Samtidigt verkar vi för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljöanpassat.

Med syfte att bidra till stadens uppsatta mål kring att utrusta parkeringsplatser med ladd möjlighet för elbil har bolaget under året arbetat med en genomförande- och utrullningsplan för ladd stolpar på våra parkeringsplatser.

Beträffande uppföljning av bolagets interna kontroll vilket ingår i bokslutsrapporteringen så bedömer bolaget att den interna kontrollen under år 2022 varit tillräcklig.

Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i "Anvisningar för bolagens arbete med internkontroll" från Stadshus AB 2020-03-23, där följande framgår:

"Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagens ordinarie verksamhet.

Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs"

I internkontrollplanen används begreppet "Kontrollaktivitet", där bolaget har arbetat med internrevisioner och mindre omfattande kontrollaktiviteter.

Bilagor

1. Verksamhetsrapport 2022
 2. Summerad resultaträkning SB totalt
 3. Stora projekt 2022
 4. Investeringsprojekt utfall mot budget 2022
 5. Uppföljning internkontrollplan
-