

Handläggare: Liselotte Tjernlund  
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

## **Verksamhetsrapport 2020**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsrapport för 2020 godkänns.

Vällingby den 15 februari 2021

Stefan Sandberg  
VD

### **Ärendet**

2020 har varit ett annorlunda verksamhetsår som i hög utsträckning påverkats av pandemin. Svenska Bostäder hade planerat för ett år då vi skulle byta vårt fastighetssystem och vi hade skapat handlingsutrymme för den påverkan på verksamheten som det skulle ha. Istället fick vi samtidigt som det nya fastighetssystemet sattes inleda krishantering utifrån att Folkhälsomyndigheten konstaterade att vi hade allmän smittspridning i Stockholmsområdet av Covid-19. Svenska Bostäder har under hela året utgått från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där vi upprätthållit verksamheten, samtidigt som vi bidragit till minskad smittspridning och förstärkt myndigheternas budskap.

Svenska Bostäder har tagit ett fortsatt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin har gjort att vi tillfälligt anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden.

Många av bolagets lokalhyresgäster har drabbats hårt av pandemin och har inkommit med ansökningar om rabatter, som bolaget individuellt har bedömt och därefter skickat in ansökningar till Boverket för beslut om ersättning för del av rabatterna. Vad gäller anstånd har bolaget efter bedömning beviljat lokalhyresgäster månadsbetalning istället för kvartalsbetalning.

Resultatet från årets kundenkät visar på fortsatt nöjda hyresgäster och placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag. Resultatet jämfört föregående år är

något lägre på service- och trygghetsindex, men resultatet på produktindex ökade. Analysen visar en nedåtgående trend när det gäller hur hyresgästerna upplever vår tillgänglighet. Vi planerar därför att under 2021 ha ett fokusområde som handlar om kundresan från kontakt till återkoppling och åtgärd, vårt bemötande, vår tillgänglighet och vår förståelse för vad som är viktigt för hyresgästerna. Resultatet visar också att vi fortfarande når ett högt resultat när det gäller hyresgästernas upplevelse av trygghet. Samtidigt är det en oroande utveckling i vissa områden vilket vi tar på stort allvar och kommer att sätta ökat fokus på under 2021.

Svenska Bostäder fortsätter arbeta långsiktigt och aktivt med trygghetsfrågan. Några konkreta exempel är vårt samarbete med Fastighetsägarföreningar och stadsdelsförvaltningar, trygghetsvandringar, att vi anordnar trygghetsdagar, att vi hjälper våra hyresgäster att starta gårdsföreningar, att vi kontinuerligt rondderar i vårt bestånd, och att vi skapar trivsamma allmänna utrymmen i bostadsområden och centrummiljöer.

Målet för antalet påbörjade lägenheter i nyproduktion har inte uppnåtts, pga. att Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter, samt projektet Husby Garage, Trondheimsgatan m.fl. med 120 lägenheter har försenats. I nyproduktionsprojektet Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har vi försening på grund av överklagande av byggplaner, vilket gör att inflyttningen i lägenheterna förskjuts från december 2020 till våren 2021.

Operativt resultat för helåret uppgår till 75 mnkr, jämfört med budget på 224 mnkr. Den stora negativa avvikelser beror framförallt på att bolaget behövt göra en stor nedskrivning av Vällingby Centrum som en följd av Covid-19. I bokslutsvärderingen som genomfördes i slutet av året ser vi att många av våra lokaler har fått lägre marknadsvärden pga. en ökad risk för vakanser och i vissa fall lägre intäkter. Driftnettot överstiger budget med 62 mnkr och intäkterna ligger i nivå med budget, trots lämnade lokalrabatter på ca 16 mnkr. Bolaget har sökt och erhållit statligt stöd för rabatterna motsvarande 6,5 mnkr. Kostnader för fastighetsskötsel ligger 11 mnkr under budget och reparationer ligger 8 mnkr över budget. Taxebundna kostnader understiger budget med 20 mnkr, framförallt kopplat till den milda vintern som medfört låga värmekostnader. Samtidigt har vi haft ökade kostnader för sophantering och vatten troligen som en följd av att de boende varit mer hemma under pandemin. De administrativa kostnaderna understiger budget med 22 mnkr vilket framförallt avser personalkostnader, IT-kostnader, konsultkostnader och marknadsföringskostnader.

I den bokslutsvärdering som genomfördes i slutet av året ser vi att många lokaler har fått lägre marknadsvärden framförallt pga. en ökad risk för vakanser. För Vällingby Centrum har det lägre marknadsvärdet lett till att bolaget gjort nedskrivningar på ca 220 mnkr, vilket kraftigt påverkar årets resultat.

Utöver ovan nedskrivningar avseende Vällingby Centrum, har ytterligare nedskrivningar för lägre värderingar av andra fastigheter motsvarande 61 mnkr belastat årets resultat.

Bifogat detta ärende är även en uppföljning av arbetet med 2020 års interkontrollplan. Genom en tillräcklig intern kontroll skapas förutsättningar för att upptäcka och förebygga oönskade händelser i verksamheten samt säkra tillgångar, förhindra förluster och oegentligheter. Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2020 har varit tillräcklig.

## **Bilagor**

1. Utfallsrapport 2020
2. Resultat och investeringsrapport 2020

3. Stora projekt 2020
  4. Uppföljningsrapport intern kontroll 2020
-