



**Styrelseärende
Styrelsen 2012-10-25
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och Prognos 2 för helåret 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2012 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2012 godkänns.

Vällingby den 12 oktober 2012

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Det operativa resultatet uppgår till -3 mkr, jämfört med budget om -61 mkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med att underhållsåtgärder har sin tyngdpunkt på senare del av året samt lägre hyresintäkter. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 595 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar. Investeringsvolymen uppgår till 1 489 mkr.

Prognos 2 för helåret 2012 indikerar ett operativt resultat på -160 mkr, vilket ligger i nivå med prognos 1 men negativt mot budget med 40 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 437 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar. Investeringsvolymen uppgår till 2 330 mkr.

Det negativa operativa resultatet är kopplat till den satsning som görs på underhåll, ombyggnad och nyproduktion och som ligger inom ramen "Stimulans för Stockholm". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god.

Dotterbolaget AB Stadsholmen omfattas också av ytterligare underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolaget kommer om tillfälle uppstår använda eventuella reavinster att finansiera extra underhållsinsatser. Stadsholmen kommer sannolikt inte på egen hand fullt ut klara av att finansiera åtagandet utan kommer att vara beroende av koncernbidrag av moderbolaget. Behovet provas och tillförs bolaget vid årets slut.

Bilagor

1. VD-kommentarer
 2. Resultat- och investeringsrapport
 3. ILS-rapport
-

VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 2 2012

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2012 vad gäller mål och aktiviteter.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Vår aktuella årsprognos säger drygt 435 bostadslägenheter. Vi följer vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat våra indexmål för kundnöjdhet: service- produkt- och trygghetsindex. Även Stadsholmen visar på ett lyft.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Minskningen av företagets energianvändning fortsätter och den rullande 12-månadersförbrukningen uppgår nu till 167,5 kWh/m². Detta är den lägsta nivå som har noterats sedan mätningarna startade och en total minskning på 1 procent under året. Sammantaget innebär detta att vi återigen sänker årsmålet för värmeanvändningen. Aktuell prognos är 168 kWh/kvm mot årsmålet 173 kWh/kvm.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Andelen bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna prognostiseras i enlighet med budget.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I förra årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startade. Då vi inte genomför någon intern medarbetarundersökning under 2012, kommer Stadens undersökning utgöra grunden för vår uppföljning och formulering av mål inför 2013.

Ledarutvecklingsprogrammet företagets chefer fortlöper. Utöver detta har cheferna utbildats i arbetsrätt och lönesättning och kommer att erbjudas utbildning i rekrytering samt i att hålla utvecklingssamtal under hösten.

Fortsätta arbetet med Järvalytet och Söderortsvisionen

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyresättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2012 genomförs dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den svenska ekonomin har hittills visat motståndskraft. Medan många länder visar svag tillväxt var BNP-tillväxten i Sverige under andra kvartalet 1,4 procent jämfört med kvartalet innan. Men den underliggande utvecklingen är inte lika stark som BNP-siffrorna visar. BNP för helåret 2012 beräknas öka med måttliga 1,3 procent. Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med förstärkningen av kronan innebär att svensk konjunkturåterhämtning får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Tillväxten kommer därför i större utsträckning att drivas av inhemsk efterfrågan, vilket också har varit fallet de senaste åren. Regeringen bedöms bedriva en expansiv finanspolitik 2013. Åren därefter stramas finanspolitiken åt något för att överskottsmålet ska uppnås. Tillväxten 2012 och 2013 är för svag för att arbetsmarknadsläget ska förbättras. Istället stiger arbetslösheten till närmare 8 procent i slutet av 2013 för att därefter minska. Det svaga konjunkturläget och förstärkningen av kronan håller tillbaka inflationstrycket. För att skynda på återhämtningen och komma närmare inflationsmålet behöver därför penningpolitiken vara expansiv under lång tid. I prognosen sänks reporäntan till 1 procent före årsskiftet. Kronan har under sommaren snabbt förstärkts till den nivå som tidigare bedömt gradvis skulle uppnås först 2016. Växelkursens utveckling är alltid svår att förutse. Prognosen innebär att kronans växelkurs kommer att ligga ungefär still på den genomsnittliga nivån från augusti de kommande åren. Men skulle kronan fortsätta att förstärkas kan reporäntan behöva sänkas ytterligare.

För bolaget med en kapitalintensiv verksamhet är det låga ränteläget en fördel, lyfts frågan utanför bolaget är det låga ränteläget ett tecken på en svag ekonomi som dock inte drabbat Stockholmsområdet i någon större utsträckning hittills. Konjunkturläget kan också påverka vårt kostnadsläge för nyproduktion och ombyggnad positivt. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader, som ex kan nämnas en sammanslagning av två affärsområden i söderort som nu blivit ett med placering i Dalen. Förra året gjordes en outsourcing av miljövärdar. Det inrättades också ett centralt kundcenter som vi nu börjar se positiva effekter av.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till -3 mnkr, jämfört med budget om -61 mnkr samt förra årets resultat om 16 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 595 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 598 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 698 mnkr vilket är 31 mnkr lägre än budget men ungefär på samma nivå som förra årets utfall för motsvarande period. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 9 mnkr mot budget och med 13 mnkr i en jämförelse med förra årets utfall. Den mildare sen vintern med lägre kostnad för snöröjning och halkbekämpning ger lägre kostnader. Outsourcing av miljövärdar och införandet av centralt kundcenter börjar ge positiv effekt. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 20 mnkr och med 8 mnkr mot förra året. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt och innevarande år har hittills varit något varmare än normalt. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Administration

Posten avviker positivt om 17 mnkr mot budget men är något högre i en jämförelse med förra året. Bl. a lägre kostnader för konsulter och marknadsföring samt i övrigt något lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 33 mnkr och 30 mnkr mot utfallet förra året. En viss förskjutning av utfallet bedöms till senare delen av året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå mot budget och i en jämförelse med förra året positivt med 3 mnkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 4 mnkr men är 21 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 5 mnkr bättre än budget men i en jämförelse mot förra året 29 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 489 mnkr vilket är 50 mnkr högre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringarna positivt med 302 mnkr, varav nyproduktionen 183 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Försäljning/Förvärv av fastigheter

Under året har 14 fastigheter avyttrats omfattande 1 307 bostadslägenheter med en bostadsyta om 91 946 kvm samt 5 250 kvm lokalyta, total köpeskilling 884 mkr. Av dessa har 6 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar omfattande 255 bostadslägenheter med en bostadsyta om 14 802 kvm samt 1 383 kvm lokalyta. Primula Byggnads AB har preliminärt tillträtt 8 fastigheter belägna i Bredäng och Kärrtorp omfattande 1 052 bostadslägenheter med en bostadsyta om 77 144 kvm samt 3 867 lokalyta, samtidigt förvärvar vi två fastigheter i Hammarby Sjöstad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 kvm lokalyta. Avtal har också tecknats med Ikano Bostad Hagsätra AB om försäljning av 11 fastigheter belägna i Hagsätra omfattande 1 172 bostadslägenheter med en bostadsyta om 83 149 kvm samt 5 465 kvm lokalyta med en köpeskilling om ca 950 mkr. Osäkert när tillträde för dessa blir aktuellt. Efter sommaren har avtal tecknats med ytterligare tre bostadsrättsföreningar avseende tre fastigheter omfattande 312 bostadslägenheter med en bostadsyta

om 18 131 kvm samt 2 053 kvm lokalyta. Tillträde sker i september och oktober och den totala köpeskillingen uppgår till 376 mkr.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till -160 mnkr, vilket avviker negativt om 40 mnkr mot budget och i nivå mot prognos 1. Föregående år uppgick resultatet till -123 mnkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -120 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 437 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 598 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 547 mnkr vilket är 47 mnkr lägre än budget och något lägre än förra årets utfall. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler samt bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer ligger i nivå med budget och är 14 mnkr lägre i en jämförelse med förra årets utfall. Skillnaden i behovet av snö och halkbekämpning mellan perioderna samt ökade kostnader för vattenskador bidrar netto till differensen. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 23 mnkr och i nivå mot förra året. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt och skillnaden i graden av vinter mellan perioderna ger redovisad nettoeffekt. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Administration

Ingen större avvikelse mot budget.

Underhållskostnader

Ligger i nivå med budget och något lägre nivå mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget och något lägre i en jämfördels med föregående år. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 5 mnkr och är 24 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 3 mnkr negativt mot budget och i en jämförelse mot förra året 49 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 330 mnkr vilket är 171 mnkr högre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringsvolymen positivt med 181 mnkr, varav nyproduktionen 146 mnkr. Investeringsvolymen för 2011 uppgick till 2 018 mnkr. Inom stadsdelen

Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Blackeberg, Henriksdal, Annedal samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Kulla Gulla i Annedal: Investeringsutgiften uppgick till 324 mnkr och projektet är färdigställt. Projektet omfattar 123 bostadslägenheter och är lokaliserat intill befintliga kolonimrådet intill Ulvsundavägen. Kvarteret bildar en stadsmässig front i 4-6 våningar mot Ulvsundavägen är öppet mot öster mot parken med två friliggande punkthus. Projektet byggs delvis som passivhus.

Kvarteret Plankan 24: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Upparbetat volym fram till tertiäl 1 2012 uppgår till 12 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som nu upprustas etappvis. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad på taken. 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion har startats och prognosen för färdigställande är 2014-2015.

Kvarteret Drakenberg 14: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Upparbetat volym fram till tertiäl 1 2012 uppgår till 12 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 238 bostadslägenheter som nu upprustas. Färdigtställd 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 410 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter. Start pm kommer att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i april och färdig detaljplan beräknas vara klar hösten 2013. Projektet är blåklassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Produktion beräknas till maj 2013 och inflyttning nov 2016.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift om ca 1 450 mnkr. Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarlägenheter planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms universitet. Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploatering av Albano, där det planeras universitetslokaler och ca 1000 student- och forskarlägenheter. Avtalsförslaget innebär bl. a att bolaget förvärvar mark för sammantaget 850 student- och forskarlägenheter. Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare ca 150 student- och forskarlägenheter på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Utöver vad som beskrivits under tertiälrapporten kan nämnas att 10 fastigheter med 642 bostadslägenheter med en bostadsyta om 44 209 kvm samt lokalyta om 4 802 kvm erbjudits bildade bostadsrättsföreningar. Intresseanmälningar från bildade bostadsrättsföreningar om att överta fastigheter finns på 4 fastigheter omfattande 565 bostadslägenheter med en bostadsyta

på 37 072 kvm samt en lokalyta på 4 538 kvm.

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

Bolaget har för året ett sänkt avkastningskrav på den operativa nivån om 450 mkr för att öka ombyggnads- och underhållstakten, vi ligger i nivå med detta avseende resultatpåverkan vad det gäller stimulans för Stockholm.

Vällingby 2012-09-12

Pelle Björklund

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Period: Aug 2012

	Ack utfall	Ack budget	Differens	Budget helår	Föreg prognos	Prognos helår	Utfall fg år
Hysesintäkter bostäder	1 325	1 358	-33	2 038	1 994	1 995	2 001
Hysesintäkter lokaler	369	363	7	544	555	544	543
Hysesintäkter bilplatser	26	29	-3	43	41	42	44
Intäktsreduktioner	-63	-61	-2	-91	-92	-95	-102
Övriga förvaltningsintäkter	40	40		60	62	61	74
Summa Intäkter	1 698	1 729	-31	2 594	2 559	2 547	2 560
Fastighetsskötsel	-194	-206	12	-306	-308	-299	-313
Reparationer	-68	-65	-3	-98	-102	-107	-107
Taxebundna kostnader	-286	-306	20	-476	-460	-453	-449
Administration	-261	-278	17	-424	-423	-431	-405
Avskrivningar inventarier	-13	-14	1	-21	-21	-20	-22
Summa Driftkostnader	-821	-868	47	-1 325	-1 314	-1 310	-1 296
Superdriftnetto	877	862	15	1 269	1 245	1 237	1 265
Underhållskostnader	-393	-426	33	-645	-652	-645	-736
Markavgifter	-81	-82	1	-123	-121	-122	-99
Fastighetsskatt	-52	-51	-1	-76	-77	-78	-73
Summa Förvaltningskostnader	-1 347	-1 427	80	-2 170	-2 164	-2 155	-2 204
Driftnetto Fastighetsförvaltning	351	303	48	425	395	392	356
Fastighetsavskrivningar	-321	-326	4	-489	-495	-494	-470
BRUTTORESULTAT	29	-23	52	-64	-100	-101	-114
Finansiella poster	-32	-37	5	-56	-60	-59	-10
OPERATIVT RESULTAT	-3	-61	58	-120	-160	-160	-123
Jämförelsestörande poster	598		598		605	598	476
RES EFT JMF STÖR. POSTER	595	-61	655	-120	445	437	353

Investeringar
Prognos-2, 2012, SB Tot
Bilaga 2

	Ack utfall	Ack budge	Avvikelse	Budget hel	Föreg prog	Prognos hel	Avvikelse Bud
Förvärv	352		352		352	352	-352
Nyproduktion	231	414	-183	621	492	475	146
Ombyggnader	798	827	-29	1240	1229	1252	-12
Markanläggningar		57	-57	86	77	80	6
Maskiner o inv	3	3	-1	5	5	3	2
Tillval	21	23	-3	35	35	30	5
Uppgradering Bas	43	40	3	59	68	72	-12
Uppgradering Utökad	31	58	-26	87	93	53	33
Invest Bredband	10	16	-6	24	24	12	12
Invest Fastighetsautomation		1	-1	2		1	1
Summa	1 000	1 030	0	21 000	23 000	2330	-1 000

Varav Järvalyftet

380

346

350

30

Övergripande kommentar

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2012 vad gäller mål och aktiviteter.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Under våren har vi dokumenterat vårt förändrade arbetssätt till Stockholms stads kvalitetstävling. Vi har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste tre åren. Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat årets indexmål för kundnöjdhet: service- produkt- och trygghetsindex. Resultatet från kundenkäten visar ett historiskt lyft och "all time high" för Svenska Bostäder. Samtliga affärsområden har förbättrat kundnöjdheten inom både serviceindex, produktindex och trygghetsindex. Störst har ökningen varit för bostäder, men också lokaler har tagit ett stort kliv framåt. Även Stadsholmen redovisar ett lyft.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Minskningen av företagets energianvändning fortsätter och på rullande årsbasis uppgår nu användningen till 167,5 kWh/m². Detta är den lägsta nivå som har noterats sedan mätningarna startade och en total minskning på 1 procent under året. En förhållandevis större andel nyproducerade fastigheter ingår nu i det totala beståndet jämfört med tidigare. Vidare driftsätts ett antal större ombyggnader med fokus på energieffektivisering. Dessa börjar, tillsammans med en fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet, ge genomslag i statistiken. Sammantaget innebär detta att vi återigen sänker målet för värmeanvändningen. Prognos 2 är 168 kWh/kvm mot årsmålet 173 kWh/kvm.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Andelen bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna prognostiseras i enlighet med budget.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Överklaganden, nedlagda projekt och beståndsförsäljningar har inneburit sänkta prognoser. Flera projekt har även försenats på grund av synpunkter från Stadsbyggnadskontoret på projektens upplägg. Vår aktuella årsprognos säger drygt 435 bostadslägenheter. Vi följer dock vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Under perioden januari-augusti har 141 bostadslägenheter påbörjats. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäders företagskultur utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I förra årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startade. Då vi inte genomför någon intern medarbetarundersökning under 2012, kommer Stadens undersökning utgöra grunden för uppföljning och formulering av mål inför 2013. Vi har goda förhoppningar om att nå årets mål AMI 70 (aktivt medskapandeindex) i Stadens medarbetarundersökning.

Ledarutvecklingsprogrammet för företagets chefer fortlöper. Kravprofiler, som tydliggör ansvarsområde och kompetenser har reviderats. Verktyg som stöd till utvecklingssamtalet har reviderats och en process har tagits fram som tydliggör koppling mellan kompetens/ prestation/ måluppfyllelse och lön.

Ett av fokusområdena är upplevd stress. Flera åtgärder har genomförts, bl a att tydliggöra arbetsprocesser, dialog/avstämning mellan chef och medarbetare. Under 2012 genomförs utbildning för chefer i stressproblematiken och stresseminarium för samtliga medarbetare.

Sjukfrånvaron ligger per 31/7 (rullande 12 månader) på 3,7 % Jämfört med motsvarande mätperiod föregående år är denna siffra högre vilket dels beror på influensan som slog ovanligt hårt under årets första tertial men också på långtidssjukrivningar som kommer att sträcka sig över hela året.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Parallellt med ett omfattande upprustningsarbete har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och stadens strukturplaner är en del av förutsättningarna för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2012 genomförs dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Ekonomi, kostnadseffektiv verksamhet

Operativt resultat för perioden uppgår till -3 mnkr, jämfört med budget om -61 mnkr samt förra årets resultat om 16 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 595 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 598 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter och driftkostnader

Intäkterna uppgår till 1 698 mnkr vilket är 31 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror i allt väsentligt på att den generella hyreshöjningen blev lägre än i budget antagen nivå.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 9 mnkr mot budget. Den mildare senvintern med lägre kostnad för snöröjning ger lägre kostnader. Outsourcing av miljövårdar och införandet av ett centralt kundcenter börjar ge effekt. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 20 mnkr. Energisparåtgärder samt att innevarande år hittills har varit något varmare än normalt är huvudorsakerna.

De administrativa kostnaderna avviker positivt om 17 mnkr mot budget. Lägre kostnader för konsulter och marknadsföring samt något lägre personalkostnader förklarar avvikelsen.

Underhållskostnader och investeringar

Underhållskostnaderna avviker positivt mot budget med 33 mnkr. En viss förskjutning av utfallet bedöms till senare delen av året. Investeringsvolymen uppgår till 1 489 mnkr vilket är 50 mnkr högre än budget.

Prognos

Operativt resultat uppgår till -160 mnkr, vilket avviker negativt om 40 mnkr mot budget och är i nivå mot prognos 1. Föregående år uppgick resultatet till -123 mnkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -120 mnkr.

Bolaget har för året ett sänkt avkastningskrav på den operativa nivån om 450 mkr för att öka ombyggnads- och underhållstakten, vi ligger i nivå med detta avseende resultatpåverkan vad det gäller Stimulans för Stockholm.

Prognosticerad investeringsvolym uppgår till 2 330 mnkr vilket är 171 mnkr högre än budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr, vilket inte var beaktat i budgeten.

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva



KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök						
1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa						

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande						
 Ökad självförsörjning inom Järvalyftet samt i större skala i samarbete med staden		 Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell	70	100	100 st	 Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med staden.
		 Uppfylls helt	 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)		50 st	
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar						
 Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden						
 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet						 Fortsätta boendedialogerna i Järvalyftet med tyngdpunkt på samråden inför ombyggnader.
						 Genomföra dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen.
						 I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna
 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen		 Underhåll och investeringar i Järvalyftet	271	436	430 mkr	 Beslutade större ombyggnadsprojekt under 2012: Kvarteren Storkvarnen 4, Kämpinge 1, Trondheim 6, Nystad 8, Kvarnseglet 5
						<i>Ombyggnaderna följer inte tidplanerna i alla avsenden men beräknas följa planeringen på helårsbasis.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 Underhåll och investeringar i Söderort	325	555	578 mkr	 Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.  Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo) <i>Projektet inväntar utvärdering av tidigare genomfört referensprojekt.</i>
						 Västbergaprojektet 36 lgh under 2012, investeringsutgift 30 mkr.  Beakta tillgänglighetsaspekter i all nyproduktion av hus och gårdar.
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.						 I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande förbättrad information om tillgänglighet till våra lägenheter kommer vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet. <i>Vi har påbörjat arbetet med inventeringen, där en pilotstudie i ett förvaltningsområde kommer att genomföras under året.</i>
 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsätgärder i miljonprogramsbeståndet.		 Procentuell andel bostadslägenheter av möjligt bestånd som uppgraderas (renovering).	6,9	10	10 %	 Genomföra uppgraderingar av 800 lägenheter <i>Motsvarande 10% av möjligt (tillgängligt) bestånd.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 Procentuell andel bostadslägenheter i helombyggnader eller nyproduktion.	4,7	10	10 %	 Genomföra helombyggnader eller nyproduktion omfattande 1200 bostadslägenheter. <i>Motsvarande 10% av möjligt (tillgängligt) bestånd.</i>
		 Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr	89	139	134 mkr	
 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil	  Uppfylls helt	 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"			53,3 mkr	 Storkvarnen 4 Rinkeby - 84 lgh, Nystad 8 Akalla - 99 lgh
 Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort		 Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr	366	607	590 mkr	 Beslutade större ombyggnadsprojekt under 2012: Kvarteren Storkvarnen 4, Kämpinge 1, Trondheim 6, Nystad 8, Kvarnseglet 5 <i>Ombyggnaderna följer inte tidplanerna i alla avsenden men beräknas följa planeringen på helårsbasis.</i>
		 Underhåll och investeringar totalt i Söderort	325	555	578 mkr	 Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.
						 Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo) <i>Projektet inväntar utvärdering av tidigare genomfört referensprojekt.</i>
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	167,5	168	173	
 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan						 Vi använder olika verktyg och samarbetar med Bostadsförmedlingen i denna fråga.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Vara goda hyresvärdar		 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	80,7	80,7	79,5	 Genom Kundcentret för central felanmälan och frågor har anträffbarheten ökat väsentligt, samtidigt som tid har frigjorts för bovärdar att själva utföra fler reparationsarbeten. Vi kommer nu att analysera våra kunders önskemål och vidta förebyggande åtgärder vad gäller exempelvis information. <i>Genom Kundcenter följer vi systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Vi kan även via åtgärdsloggar direkt sätta in åtgärder vid avvikelser.</i>
		 2.Produktindex i servicebarometern för boende	77,1	77,1	75,5	 Fortsatt arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.
						 Storsatsning på lägenhetsunderhåll med stöd av Stimulans för Stockholm
		 3.Produktindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	70,3	70,3	70	
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	75,6	75,6	72,9	 Genomföra ett gemensamt erfarenhetsutbytes- och kunskapsseminarium kring framtida behov och utveckling av de lokala centrumanläggningarna. <i>Seminarier genomförs i september.</i>
						 Tillsammans med systerbolagen utforma en långsiktig utvecklingsstrategi med lokala handlingsplaner för centrumanläggningarna. <i>Vi har tagit fram konkreta strategier och handlingsplaner för Björkhagen och Kärrtorp.</i>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	 Andel dubbdäck			0 %	 Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.
	 Uppfylls helt	 Andel elbilar			0 %	 Innehav och nyanskaffning av specialfordon avser uteslutande elfordon. <i>En utredning pågår angående miljöanpassning av fordonsparken inom ramen för trafikbestämmelserna.</i>
	 Uppfylls helt	 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			0,3 %	
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	
		 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	81,48 %	85 %	85 %	
	 Uppfylls helt	 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
	 Uppfylls helt	 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
	 Uppfylls helt	 Elanvändning per kvadratmeter			21,7 kwh/kvm	
	 Uppfylls helt	 Energianvändning per m2			173 kwh/m2	
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm						

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till nyproduktion av nya bostäder		 Antal påbörjade bostäder Överklaganden, nedlagada projekt och beståndsförsäljningar har inneburit sänkta prognoser.	141 st	435 st	550 st	 Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation		 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm" Vi redovisar endast totalsiffran .	0	588	550	
 Staden ska planera för 100 000 nya bostäder till och med 2030						
 Underlätta till skapandet av studentbostäder		  Nettotillskott av studentbostäder Uppfylls helt			142 st	 Byggprojekt Norra Djurgårdsstaden
						 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
 Vid bostadsbolagens nybyggnation ska en mångfald och uttrycksfullhet i arkitekturen uppnås						
		  Antal färdigställda lägenheter Uppfylls helt			316	
		 Antal påbörjade hyresrätter Överklaganden, nedlagada projekt och beståndsförsäljningar har inneburit sänkta prognoser.	141	435	550	

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning						
 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar		 Antal avhysningar	28	40	40 st	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med 30 lägenheter.  Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	7 300	11 000	11 000	 Ombyggnad och underhåll enligt helhetskoncept ger trots storsatsning, färre antal åtgärdade lägenheter än andra metoder.
 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	93	161	144 mkr	
 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar						 Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter  Samarbete kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna
 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						 Erfarenheter från dialogveckorna i Järva sprids genom bl a studiebesök.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						 Genomföra dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen.
 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		 Bidra med försöks- och träningslägenheter Vi kommer att uppfylla även det utökade uppdraget under året från Socialförvaltningen om extrasatsning på försökslägenheter till Enheten för hemlösa.	85	128	103	
 Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder						 Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2012.
 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm		  Trygghetsindex i % Uppfylls helt	78,1		76,5	 Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar.
						 Olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats i projektform.
 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.						
 Öka hyresgästernas incitament att spara energi						 En studie pågår i passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagets gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	 Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser att förebygga eller minimera under året Från RSA har vi tagit fram åtgärdsplaner för att förebygga risker ex företagshälsovård och väl fungerande krisplaner, eller minimera de risker där vi är beroende av externa leverantörer.			100 %	 Målvärdet sätts efter genomförd RSA, dvs i samband med T1 2012.
	 Uppfylls helt	 Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå			1 st	
Bolagsspecifika inriktningar						
 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning		 Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/ kvm)	167,5	168	173 kWh/kvm	
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras						
2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald						
 Bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter		 Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter Svårbedömd indikator. Inga försäljningar under andra tertiet, där vi har fått avböjda erbjudanden avseende 116 bostadslägenheter i Bromsten.	255	1 160	1 200	
 Främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarkanden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inläsningseffekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning		 Uppfylls helt			10 %	
 Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.						

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						 Vi fortsätter aktivt att motverka olaga andrahandsuthyrning utifrån de metoder som har utvecklats under en projektfas.
 Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar						
 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer						
 Öka valfriheten för hyresgästen						 Den nya modellen för samrådsförfarande förankras med Hyresgästföreningen och används generellt vid inför ombyggnader.
						 Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2012.
	 Uppfylls delvis	 Antal ombildade lägenheter Svårbedömd indikator. Inga försäljningar under andra tertialet, där vi har fått avböjda erbjudanden avseende 116 bostadslägenheter i Bromsten.			1 200	
	 Uppfylls helt	 Produktindex Uppfylls helt	77,1		75,5	 Systematiska och kontinuerliga ronderingar
	 Uppfylls helt	 Serviceindex Uppfylls helt	80,7		79,5	
2.2 Förskolor och skolor i Stockholm ska ge barn vad de behöver för att lära och utvecklas						
2.3 Stockholmarna ska uppleva att de får god service och omsorg						

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service		 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	80,7	80,7	79,5	
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	75,6	75,6	72,9	
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten	  Uppfylls helt	 Aktivt Medskapandeindex			70	
	  Uppfylls helt	 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid			100 %	
	  Uppfylls helt	 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			80 %	 Gemensamt ledarutvecklingsprogram genomförs för samtliga chefer
	  Uppfylls helt	 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete			85 %	
	 	Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3,7 %	3,6 %	3,5 %	
Bolagsspecifika inriktningar						
 Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt		 Värdeskapande index i den årliga interna medarbetarundersökningen - genomförs ej 2012			700	
 Uppmuntra till boinflytande						
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva						
3.1 Budgeten ska vara i balans						
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet		 Avvikelse investeringsbudget	7,92 %	2 330 mnkr	2 159 mnkr	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Godkänd resultatnivå	  Uppfylls helt	 Avkastning på justerat eget kapital			1,5	
	  Uppfylls inte	 Avkastning på totalt kapital Avvikelsen är kopplad till den prognosticerade resultatförsämringen, där framförallt det lägre utfallet av årets hyreshöjning slår igenom.			-0,4	
		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	235	305	345 mkr	
	 	Resultat efter finansnetto(mnkr) Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -120 mnkr.	-3	-160	-120	
	  Uppfylls inte	 Rörelseresultat i % av omsättning Avvikelsen är kopplad till den prognosticerade resultatförsämringen, där framförallt det lägre utfallet av årets hyreshöjning slår igenom.			-2,5	
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva						
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Uppfylls helt	 Andel administrations- och indirekta kostnader			6,4 %	
 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat	  Uppfylls helt	 Driftnetto/kvm			181	
 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB		 Antal garageplatser till Sthlm Parkering	374	1 950	1 950	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	93	161	144 mkr	
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	375	528	541 kr/kvm	
		  Antal e-tjänster			5	
		Uppfylls helt				
		  Direktavkastning			2,6 %	
		Uppfylls delvis				
		Avvikelsen är kopplad till den prognosticerade resultatförsämringen.				
		  Driftkostnad/kvm			566	
		Uppfylls helt				
		  IT-kostnad per PC			96 000	
		Uppfylls helt				
		  Kvm/anställda			7 810	
		Uppfylls delvis				
		Nyckeltalet påverkas av medeltalet anställda, där avvikelsen förklaras nedan.				
		  Marknadsvärde/kvm			15 000	
		Uppfylls helt				

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	  	Medelantal anställda En smärre avvikelse som beror på anställning till kundcenter som ersättning för konsulter, vilket i sig innebär en kostnadsbesparing. Andra orsaker är rekryteringen för upprustning i Järvalyftet samt att fastighetsaffären med IKANO har dragit ut på tiden. Bovärdstjänsterna är bemannade till dess fastigheterna går över till IKANO.			300 st	
	  	Rent och snyggt	76,2		72,7	
	  	Underhållskostnad/kvm			275	
Bolagsspecifika inriktningar						