



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-10-19
Ärende 4**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2017

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2017 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2017 godkänns.

Vällingby den 4 oktober 2017

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Det operativa resultatet för tertial 2 uppgår till 217 mnkr, jämfört med budget om 141 mnkr. Inga jämförelsestörande poster för perioden. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 1 598 mnkr.

Prognos 2 indikerar ett operativt resultat om 210 mnkr, vilket ligger i nivå med budget. Inga jämförelsestörande poster för perioden. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 530 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-4.

Bilagor

1. VD-kommentar
 2. Resultat- och investeringsrapport
 3. ILS-rapport
 4. EY – Lägesrapportering, internkontroll, delårsbokslut
-

VD-kommentarer avseende tertial 2 2017 – Svenska Bostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Svenska Bostäder redovisar en i allt väsentligt god måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att i flertalet aktiviteter löper enligt plan.

Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på cirka 735 lägenheter, att jämföras med det med fastlagda årsmålet på 900 lägenheter. Reviderat till 700 lägenheter i december 2016.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflyttande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

Utfallet i 2017 års Nöjdhetsundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplan och budget.

Bolaget ska inte leda men vara en del av de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig tillsyn.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska Bostäders styrka är det samlade fastighetsbeståndet, vilket har inneburit att bolaget har kunnat bygga upp en stark ekonomiskt ställning. Välskötta fastigheter spelar en viktig roll för kundnöjdhet och attraktionskraft. Bolagets storlek och starka ekonomi medger även möjligheten att ta ett bredare samhällsansvar. Svenska Bostäder har vidare en bred kompetens på olika områden, vilket underlättar i genomförandet av uppdraget.

I staden och regionen är behovet av bostadsbyggande betydande. Utifrån behoven och bolagets markttillgång ligger den mest tydliga geografiska potentialen för nyproduktion i ytterstaden. Av olika skäl som hyresnivåer, betalningsförmåga och höga direktavkastningskrav (höga riskpremier) som bestäms av marknaden är det emellertid svårare att få ihop rimliga ekonomiska kalkyler för projekt i dessa områden. Bolaget verkar kontinuerligt för en utökad markanvisningsportfölj för att kompensera för befarade utdragna detaljplaner och överklagandeprocesser.

Genom ett gediget program för upprustning och ombyggnad har bolaget påbörjat och kommit en bra bit på väg att ställa om från ett generellt upprustningsbehov till att uppnå en god samlad status på fastighetsbeståndet. I strategin ligger också en ökad nyproduktion och fortsatt upprustning om dock i något lugnare tempo som formar ett stabilt bestånd med livscykelkostnaderna i fokus. Ett väl underhållet bestånd i kombination med en kund- och kvalitetsstyrd förvaltning, ger oss nöjdare hyresgäster.

Ett väl förankrat system för hyressättningen behövs för Stockholms hyresmarknad. En hyressättning som stämmer bättre överens med hyresgästernas preferenser är en förutsättning för att inte hyresrätten ska tappa i attraktionskraft. Det är också viktigt utifrån förmågan att möta framtida behov och önskemål från hyresgästerna samt för att införliva olika regelverk från myndigheter och kommunen. Ett aktivt arbete pågår mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen för att nå den förändring som krävs.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Nytt lagkrav avseende hållbarhetsredovisning påverkar ett antal olika lagar som till exempel årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Kravet innebär att bolag ska redogöra för företagets utveckling, ställning och resultat även genom att redovisa relevant icke finansiell information. Bolaget ska även redogöra för konsekvenserna av dess verksamhet avseende väsentliga aspekter inom områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korrruption. De bolag som omfattas av lagen ska antingen rapportera eller förklara varför rapportering inte är relevant. Lagförslaget berör stora företag och företag av allmänt intresse. Med stora företag avses företag som uppfyller minst två av följande kriterier: Fler än 250 anställda i Sverige, omsättning på minst 350 miljoner kronor eller balansomslutning på minst 175 miljoner kronor. Bolaget arbetar tillsammans med Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen för att landa i en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Den svenska ekonomin tillhör ljuspunkterna ur ett tillväxtperspektiv. Vi ser en bred tillväxt med bostadsinvesteringar som starkaste drivkraft, följt av exporten som gynnas av en svag krona och starkare europeisk konjunktur. Konsumtionen utvecklas lugnare, trots en stark arbetsmarknad. BNP bedöms växa med 3,2 procent i år. Arbetsmarknaden är väldigt stark och anställningsplanerna i näringslivet har t ex stigit till historiska toppnivåer under sommaren. Långsamt stigande långräntor, drivet av både amerikanska räntehöjningar och Feds planer på att börja minska sin balansräkning. Ränteuppgången begränsas något av svagheten i inflationstrycket. Det låga ränteläget i omvärlden och inflation som inte riktigt lyfter talar för att reporäntan i Sverige höjs gradvis. Troligt med två räntehöjningar 2018 och tre höjningar 2019 vilket innebär att reporäntan i slutet av 2019 inte är högre än 0,75 procent.

En överhettad byggbransch i Stockholm och Sverige ökar risken för få anbud och att priserna blir långt ifrån konkurrenskraftiga.

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen. Bolaget äger också lokaler där det bedrivs kommunalverksamhet, staden är en stor hyresgäst.

Under hösten 2016 påbörjades ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden kommer delar av verksamheten att evakueras till tillfälliga lokaler. Ombyggnaden beräknas klar till senare delen av 2017.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 217 mnkr, jämfört med budget om 141 mnkr. Finns inga jämförelsestörande poster för perioden

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1867 mnkr vilket är 33 mnkr högre än budget. En stor del av avvikelsen förklaras med en försäkringsersättning av engångs karaktär.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 201 mnkr och avviker positivt mot budget med 9 mnkr. I kostnaden för fastighetsskötsel ingår personalkostnader om 42 mnkr vilket avviker positivt mot budget om 4 mnkr, vilket förklaras av vakanser och att årets lönerrevision faller ut först i september. Reparationer uppgår till 225 mnkr för perioden och ger en positiv avvikelse mot budget med 20 mnkr. Dels har planerade åtgärder en tyngdpunkt på senare delen av året, dels arbetar bolaget med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer

och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader uppgår till 266 mnkr vilket avviker positivt med 20 mnkr mot budget. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt på utfallet. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Administrationen uppgår till 273 mnkr och avviker positivt med 15 mnkr mot budget. I kostnaden för administration ingår personalkostnader om 130 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 6 mnkr. Avvikelsen förklaras bl.a. av vakanser samt att årets lönerrevision faller ut först i september. Lägre kostnader för utvecklingsprojekt.

Markavgift/Fastighetsavgift

Utfallet för markavgifter och fastighetsskatt/avgift uppgår till 147 mnkr vilket ligger i nivå med budget.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för avskrivningar uppgår till 456 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 1 mnkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 81 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 20 mnkr. Nivån på kapitalskulden har legat väl i nivå med plan, däremot har angiven räntenivå från internbanken i budgetförutsättningarna i jämförelse med faktiskt utfall avvikit negativt med 0,31 %-enheter, vilket i allt väsentligt förklarar avvikelsen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 598 mnkr, vilket avviker positivt mot budget med 88 mnkr. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 560 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation och ersättningsinvesteringar uppgår till 1 038 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognos

Operativt resultat uppgår till 210 mnkr vilket ligger i nivå med budget. Faktisk räntenivå förmedlad från internbanken inför budgetarbetet har legat på en högre nivå och det högre snittet kommer att ge motsvarande 27 mnkr i högre räntekostnader. Bolaget bedömer i nuläget att de högre finansiella kostnaderna i allt väsentligt kompenseras av andra poster som så här långt fallit ut positivt. Ny avstämning görs i samband med prognos 3 i december. Finns inga jämförelsestörande poster för perioden.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 780 mnkr vilket är 29 mnkr högre än budget. En stor del av avvikelsen förklaras med en försäkringsersättning av engångs karaktär. Vi har också ökade kostnader för outhyrt bostäder kopplat till ombyggnadsprojekt och behovet av evakuering.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 315 mnkr och avviker negativt mot budget med 3 mnkr. I kostnaden för fastighetsskötsel ingår personalkostnader om 64 mnkr vilket avviker positivt mot budget om 5 mnkr. Avvikelsen beror på ett antal vakanser som gjort att kostnaden för köpta tjänster ökat något. Reparationer uppgår till 376 mnkr för perioden och ger en

negativ avvikelse mot budget med 8 mnkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med utrangeringposter. Taxebundna kostnader uppgår till 415 mnkr vilket avviker positivt med 19 mnkr mot budget. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt på utfallet. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Administrationen uppgår till 425 mnkr och avviker positivt med 8 mnkr mot budget. I kostnaden för administration ingår personalkostnader om 200 mnkr vilket avviker positivt mot budget med 3 mnkr. Avvikelsen beror dels på vakanser under året men också lägre kostnader för utvecklingsprojekt.

Markavgift/Fastighetsavgift

Utfallet för markavgifter och fastighetsskatt/avgift uppgår till 221 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 1 mnkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på nytillkomna tomträttsavgifter.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för avskrivningar uppgår till 700 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 17 mnkr. Avvikelsen beror på nytillkomna projekt som varit svåra att bedöma färdigställande datum och därmed tid för utfall av avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 118 mnkr vilket avviker negativt mot budget med 26 mnkr. Nivån på kapitalskulden har legat väl i nivå med plan, däremot har angiven räntenivå från internbanken i budgetförutsättningarna i jämförelse med faktiskt utfall avvikit negativt med 0,26 %-enheter, vilket i allt väsentligt förklarar avvikelsen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 530 mnkr, vilket är i nivå med budget. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 1 050 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation och ersättningsinvesteringar uppgår till 1 480 mnkr.

D: Stora Projekt och Investeringar

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 520 mnkr.

Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena hösten 2017.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av lägenheter på taken och totalt 158 (119) lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet smålägenheter med 39 lägenheter.

Högst upp i runda huset på gården byggs 50 av totalt 158 lägenheter till student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till hösten 2017 och inflyttning är planerad till 2020-2021. Ett reviderat genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2016 eftersom det togs ett genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige. Bygglov har erhållits som överklagats.

Begäran om inhibition har avvisats av Länsstyrelsen, själva frågan om bygglov är ännu inte avgjort.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 473 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Inflyttning har skett under våren 2017. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 535 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och bygger för närvarande 245 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå klassat 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. Projektet pågår och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning påbörjades augusti 2017. Projektet något dyrare än tidigare fattat beslut men kompenseras med stärkt driftnetto.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 433 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsb bygge. Totalt berörs 243 bostadslägenheter inkluderat 5 st. gruppbofästäder. Fastigheten består av fem huskroppar varav tre är återinflyttat efter renovering. Resterande två huskroppar renoveras och färdigställs etappvis under året och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige. Ytterligare separata projekt i fastigheten är garage- och gårdsrenovering.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslutet ligger på 1499 mnkr. Projektet består av ca 1000 student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Det är ett samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Detaljplanen vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige september 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan har genomförts enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under hösten 2017 och beräknad inflyttning 2021. Projektstart har förskjutits på grund av problem med att erhålla bygglov. Marklov och bygglov har erhållits på samtliga kvarter. Reviderat genomförandebeslut planeras till december 2017.

Kvarteret Ledinge: Beräknad investeringsutgift 345 mnkr. Beläget i Tensta och var planerat till det första Stockholmshuset som byggs i bolaget och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats till Mark och miljödomstolen.

Kvarteret Nybohov: Beräknad investeringsutgift 399 mnkr. Produktionskostnaden för projektet har ökat. Anledningen till det är främst komplicerade grundläggningsförhållanden samt tidsförskjutning som har lett projektet i ett försämrat marknadsläge. Prognostiserad slutkostnad är 399 mnkr mot tidigare investeringsbesluts 298 mnkr. Projektet omfattar 91 bostadslägenheter. Projektet startade enligt tidplanen med rivningen av den gamla panncentralen i augusti 2014. Enligt det ursprungliga styrelseärendet skulle alla tre etapper vara färdigställda vid årsskiftet 2018/2019. Denna tidplan har blivit

utdragen. Enligt aktuell tidplan gäller följande inflyttningstider: Hus 1-2: våren 2018, Hus 10-12: årsskiftet 2018/2019, Hus 13-14: våren 2020.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 375 mnkr.

Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 108 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Planerad byggstart juli 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut oktober 2018. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut november 2018. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut februari 2019.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och omfattar 137 lägenheter. Länsstyrelsen har överklagat detaljplaneförslaget då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi har för närvarande inga besked. Planerad produktionsstart september 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse april 2018, samt genomförande beslut september 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i maj 2018 med planerat genomförande beslut oktober 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF augusti 2018, samt genomförande beslut november 2019.

Kvarteret Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 800-1000 mnkr.

Staden har markanvisat ett kvarter Valla södra som innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter. Staden har även anvisat en mindre bygggrätt kvarter Valla norra som består av 43 lägenheter. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För tre år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mkr. För första etappen gäller planerad byggstart mars 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 682 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som ska rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 167 lägenheter. Planerad produktionsstart hösten 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2017 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2017, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Kärrtorps IP (Örskär): Beräknad investeringsutgift ca 905 mnkr

Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart oktober 2019. Inriktningsbeslut togs i bolagets styrelse i mars 2017 med planerat genomförande beslut september 2018. Inriktningsbeslut togs i KcS i maj 2017 med planerat genomförande beslut oktober 2018. Inriktningsbeslut antogs i KF i juni 2017 samt genomförande beslut planeras till november 2018.

Kvarteret Bromstenskilen: Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.

Beläget i Bromsten och här planeras för 150 lägenheter med byggstart sommaren 2021. Bromstenskilen kommer att ingå i ett större program tillsammans med Spångadalen som staden driver. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2019, samt genomförande beslut december 2020. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2019 med planerat genomförande beslut februari 2021. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2019, samt genomförande beslut mars 2021.

Kvarteret Björkhagen C: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.

Beläget i Björkhagen och här planeras dels upprusning av centrum men också byggnation av 140 bostadslägenheter med start augusti 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut mars 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut maj 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut juni 2019.

Kvarteret Vita Liljan: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.

Beläget i Bredäng. Här planeras för 140 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut juni 2024.

Kvarteret Ålgrytevägen: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.

Beläget i Skärholmen. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut augusti 2024.

Kvarteret Kämpinge: Beräknad investeringsutgift ej klart. Förslaget som gäller för närvarande är att dela upp kontor för sig och bostäder för sig. Projektet är beläget i Tensta. Här planeras för ca 170 nya bostadslägenheter på en del av nuvarande fastigheten Kämpinge 2, öster om denna del mot Tensta stråket planeras ett nytt huvudkontor för Spånga/Tensta sdf om ca 5000 kvm. Fastigheten Kämpinge ska förvärfvas av SISAB, oklart när.

Planerad produktionsstart maj 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse februari 2018, samt genomförande beslut maj 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i april 2018 med planerat genomförande beslut juni 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF maj 2018, samt genomförande beslut september 2019.

Kvarteret Dalen 21: Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr i senaste budget. Överslag idag ger nära 300 mnkr.

Varbergsvägen: Beräknad investeringsutgift 500 mnkr
200 lgh:er markanvisade.

Östberga Norra: Beräknad investeringsutgift 550 mnkr
220 lgh:er markanvisade.

Finlandsgatan (kv Saima och Kotka): Beräknad investeringsutgift 380 mnkr
150 lgh:er möjliga. Ej formellt markanvisad.

Övriga projekt mellan 50-300 mnkr

I bolaget bedrivs ett antal nybyggnads- och totala ombyggnadsprojekt mellan 50-300 mnkr. När det gäller ombyggnadsprojekten är den större delen kopplade till upprusningen av miljonprogrammet på Järva. Finns också ett antal pågående nyproduktioner runt om i Stockholms stad som inte volymmässigt når upp till 300 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg – och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram
- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna akvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019. I akvissionsarbetet tas fram ett specialkartlager i dpMap för att kunna arbeta gemensamt mellan bolagen, levererades i november 2016. Gemensam lista för projekt, skede – tider – ansvariga – milstolpar etc. Mötesstruktur för avstämning av lista mellan bolagen. Gränsdragning för vilken information som ska vara transparent. Klart med efterföljande avstämningar och vidareutveckling.

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2017 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till 2500 - 3000 per år.

Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på 735 lägenheter, att jämföras med årsmålet på 900 lägenheter, reviderat till 700. Bolaget räknar med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lägenheter, Sabbatsberg med 42 lägenheter, Plankan med 158 lägenheter samt ett antal ombyggda lokaler till lägenheter. Inflyttade lägenheter i nyproduktion är bl.a. Björnlandet med 158 lägenheter.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Snabba Hus projekten i Norra Ängby och Råcksta har vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår.

Stockholmshus: Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas

som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, kvarteret Ledinge, sen kommer ytterligare projekt i bl.a. Kärrtorp. Detaljplanen avseende kvarteret Ledinge som antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad, osäkert om byggstart sker i år.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur. Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande och bygga bra, klimatsmarta bostäder till en rimlig kostnad. Bolagen ska arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion, utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder samt planera och bygga yteffektivt med hänsyn tagen till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden. Stockholmshuset är en viktig satsning för staden och syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I Albano påbörjas 451 student och forskarlägenheter. I kvarteret Vallgossen färdigställs 232 studentlägenheter, ytterligare 14 lägenheter flyttas in under vintern 2018.

Nyanlända

Att bidra med boende är nu en uttalat prioriterad uppgift för stadens fastighetsbolag. Vi behöver jobba med både kortsiktiga och långsiktiga lösningar. Löpande dialog förs med staden. Vi kommer att i den mån det går att bidra med:

Hela fastigheter, det vill säga sådana som idag är tomma och väntar på ombyggnation, ny verksamhet eller rivning.

Tomma kontorslokaler som genom en ombyggnad kan få annan användning under längre perioder. Till att börja med som boende för nyanlända, men sedan bli exempelvis studentlägenheter eller blandboende.

Hela våningsplan eller styckvisa lägenheter i ett eller flera områden under minst 6 månader. Större samlings-salar eller lokaler gärna över 1 000 kvadratmeter som kan användas som sovsal. Toalett och duschvagnar kan komma att användas om de befintliga inte är tillräckliga eller saknas.

Tomma ytor, gärna hårdgjorda, exempelvis upplagsplatser eller parkeringsplatser som inte används och som kan rymma bostadspviljonger.

För att underlätta för oss och skapa en bra överblick är stadens samordnare för boende för nyanlända vår kontaktperson. Det kommer självfallet underlätta i samverkansarbetet.

Bolaget kartlägger lämpliga ytor och har tagit fram några objekt som vi har dialog med stadens samordnare, arbetet görs nu och kommer att fortsätta under perioden. I det arbetet görs också prövning om det är lösningar av mer kortsiktig- eller långsiktig karaktär.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i

beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner - ekonomi, sociala frågor och miljö. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete.

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. Ett exempel på det är att vi kommer göra socioekonomiska kalkyler efter några större ombyggnadsprojekt.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

I Svenska Bostäders trygghetsarbete ingår bland annat att:

- Skapa trygga och välskötta utemiljöer
- Genomföra veckoronderingar av fastigheter och utemiljöer för att hålla helt, rent och snyggt
- Tillsätta belysning i mörka områden och sanera klotter inom 24 timmar
- Successivt förbättra skalskyddet
- Samarbeta med lokala aktörer kring trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och nattvandringar
- Utrusta alla våra lägenheter med brandfilt
- Arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra former av oriktiga hyresförhållanden
- Kontinuerligt arbete med att minska antalet störningsärenden

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

För att skapa gemenskap och ge hyresgäster möjlighet att lära känna varandra har Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Varje år avsätts pengar för bildande av så kallade gårdsföreningar. En gårdsförening är en ideell förening där hyresgäster kan gå samman kring en gemensam aktivitet - Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen bidrar med administrativt stöd. Det finns idag 100-talet gårdsföreningar och ambitionen är att bilda 30 nya föreningar i beståndet under perioden. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funkt-

ioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. Breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas mot de ombyggda gatorna.

Bolagets första projekt av Stockholmshusen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Projektet är överklagat och byggstart framflyttad.

I Hässelby-Vällingby har en fastighetsägarförening startas upp för att stärka en positiv utveckling av stadsdelen. Bolaget är en av flera medlemmar i föreningen.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning. Staden har ett tydligt fokus på de delar av staden som har störst behov i enlighet med beslutade riktlinjer för det lokala utvecklingsarbetet. Inriktningen för ytterstadsarbetet ger möjlighet till dialog med invånarna och långsiktigt stabila förutsättningar för utvecklingsarbetet. Investeringarna i ytterstadens grönområden förstärks genom riktlinjer för ett grönare Stockholm.

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar med hållbara stadsmiljöer. Gemensamt för bostadsbolagen är att man arbetar med trygghetsfrågor genom välskötta fastigheter och utemiljöer, tillgänglighet, närvaro och synlighet i sina områden. De arbetar även för att minska antalet störningsärenden och olovliga andrahandsuthyrningar.

Bolagen gör årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras ett antal åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Utvärdering av Husbybranden och efterföljande uppgradering av krispärm ersätter årets kris övning

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Svenska Bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Stadens budget för 2017 anger att åtgärder ska vidtas för att säkerställa att alla stockholmare känner sig trygga i sin stadsdel. Det brottsförebyggande arbetet ska förstärkas och samverkan med föreningar, polisen, fastighetsägare och andra lokala aktörer ska vidareutvecklas. Medborgarnas inflytande över närmiljön ska stärkas genom exempelvis medborgardialoger. Alla bolag och nämnder ska arbeta med trygghets- och säkerhetsfrämjande insatser. Stadsdelsnämnderna ska arbeta aktivt med lokalt demokrati- och utvecklingsarbete med utgångspunkt i lokala utvecklingsprogram. Stadsdelsnämnderna ska arbeta lokalt med preventiv och uppsökande verksamhet. Samverkan ska ske med trafiknämnden för välskötta stadsmiljöer och i arbetet med det utökade investeringsuppdraget i parker och gröna

stråk i ytterstaden. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser dels genom daglig rondering.

Nedan följer en redovisning per stadsdel med exempel på Svenska Bostäders insatser som bidrar till att nå målen i de lokala utvecklingsprogrammen:

Skärholmen

Vi har ett bra samarbete med polis och socialförvaltningen. Vi har arbetat hårt med säkerhetsfrågorna i våra fastigheter och har nu ett gott resultat. Trygghetsindex har gått från 78,6 till 82,9. Det generella serviceindexet från 82,2 till 85,1.

Framöver fokuserar arbetet på att stärka upplevelsen av trygghet genom åtgärder i närmiljön såsom att beskära buskar och förbättring av belysning i exempelvis källarförråd och tvättstugor.

I Skärholmen är vi medlemmar i fastighetsägarföreningen och deltar i aktiviteter som anordnas via densamma. Vi sitter även med i BRÅ.

Rågsved

Vi är medlemmar i Rågsveds fastighetsägarförening och deltar i alla aktiviteter som utförs i området. Vi har nu efter stor insats skalskydd i alla våra fastigheter och resultatet av arbetet syns. Trygghetsindex har gått från 75 till 85,5. Vi är ute i området mycket och försöker vara synliga då vi tror det har positiva effekter. Index ”ta kunden på allvar” fick en ökning från 84,5 till 91,1.

Framåt fortsatt arbete med att stärka upplevelsen av trygghet vilket innefattar åtgärder i närmiljön såsom att beskära buskar och förbättring av belysning i exempelvis källarförråd och tvättstugor.

Enskede-Årsta Vantör

Svenska Bostäder deltar i medborgardialoger inom ramen för Samverkan Östberga, där vi utför de föreslagna åtgärder. Den nybildade föreningen med bostadsrättsföreningar är även Svenska Bostäder delaktigt i.

Vi är även representerade i BRÅ. Att synas i området och ta hyresgästerna på allvar är viktigt. Kvittot på det fick vi då NKI visade 100% på bemötande. I egenskap av fastighetsägare till den gamla butikslokalen i centrum, har vi kunnat agera snabbt och villigt till planeringen av det kommande allaktivitetshuset, då detta var ett önskemål från medborgardialogen.

Spånga –Tensta

Vi är med i arbetsgrupper Tryggstadsmiljö Tensta Hjulsta. Det handlar om olaga andrahandsuthyrning, lokaler mm.

En konferens med tema trygghet kommer att genomföras i höst.

Vi arbetar mycket med trygghetsfrågor i vår egen vardagsförvaltning.

Rinkeby-Kista

Vi är i nuläget inte med i några grupper direkt kopplade till LUP:arbetet men det planeras för bl.a. Community Center och Community Schools där vi kommer bidra.

Vi arbetar mycket med trygghetsfrågor i vår egen vardagsförvaltning.

Hässelby – Vällingby

Samverkan med stadsdelen kan utvecklas och förbättras. Svenska bostäder genomför dock ett antal åtgärder och aktiviteter som bidrar till att nå målen i det lokala utvecklingsprogrammet. Inte minst när det gäller ”öka allmänhetens upplevelse av trygghet”. Vi är i nuläget inte med i några grupper direkt kopplade till LUP:arbetet.

Vi arbetar mycket med trygghetsfrågor i vår egen vardagsförvaltning.

Vi har en nystartad Fastighetsägarförening i Hässelby-Vällingby där vi deltar och som nu under hösten 2017 kommer påbörja Trygghetsbesiktningar i delar av Grimsta och Hässelbygård, där vi är delaktiga.

Alla förvaltare och bovärdar har trygghet i våra områden som ett fokusområde och vi arbetar för att rusta våra källare, få en bra belysning både inne och utomhus i våra fastigheter.

Skalskyddet i form av Aptus installeras årligen utifrån tillgängliga resurser.

Vi använder oss i stor omfattning av inhyrda ”Trygghetsvärdar”, i de områden där vi ser en ökad oro och där återkommande störningar förekommer för att komma till rätta med problemen, detta genom rondering i fastigheten och dialog med våra hyresgäster under sena kvällar och nattetid.

Vi har tillsatt en extra resurs för att komma till rätta med vår omfattande olaga andrahandsuthyrning, vilket gett ett bra resultat med en ökning på 35% av friställda lgh första halvåret.

Vi är även tillsammans med övriga fastighetsägare i stadsdelen med och bidrar till Sambafotboll i Hässelby på lördagskvällar. Detta finns för både killar och tjejer på olika håll i Hässelby på lördagskvällar.

Vi har våra servicevärdar som dagligen städar och håller i ordning våra miljöstugor och på så sätt håller obehöriga borta, fr o m april 2017 ronderar de även veckovis våra större tvättstugor för att öka tryggheten där.

NKI visar ett mycket bra resultat för Västerort på ”Ta kunden på allvar” med 90,3%, Bemötande från bovärd och bolagets personal med 93,5%, tyvärr något lägre avseende Trygghet 78,5% trots många insatser.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. I kvarteret Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar också i kvarteret Persikan planeras för förskola.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. De tidigare årens arbete med högsta fokus på butikslokaler med nyuthyrningar och omflyttningar för att stärka centrumets flöden är nu i sitt slutskede. Den sista större pusselbiten är att en ny stor restaurang- och nöjesaktör öppnar under hösten 2017 i f.d. Vällingehus. Bolaget har tecknat avtal om 2 546 kvm med Local Market Group som öppnar restaurang med nöjesutbud i Vällingehus. En stark aktör som kommer att förhöja restaurangutbudet rejält i Vällingby. The Gnarly Market är en vidareutveckling av det amerikanska västkustköket Gnarly Burger som har två restauranger i centrala Stockholm. Nya Gnarly Market kommer att bli en restaurang med fokus på god och vällagad amerikansk och italiensk mat i ett nytt, lekfullt och spännande koncept. Roliga aktiviteter för stora som små blir en central del i verksamheten, bl.a. bowlinghall.

Därför har vi tagit fram tre nya fokusområden i Vällingbys kommande utvecklingsplan. Det första är att lösa de kvarvarande vakanserna där de flesta återfinns en trappa upp och utgörs av kontorslokaler. Samtidigt ska dock butiksutbudet förädlas på en mer detaljerad nivå. Det andra är att under perioden kommer fokus även att ligga på att se över Vällingby Citys identitet. Det tredje fokusområdet utgörs av fortsatta satsningar inom trygghet i kombination med att intensifiera arbetet med att skapa en ren, inbjudande och välkomnande miljö både inne och ute i centrum. Vi har tecknat avtal om uthyrning av 1 025 kvadratmeter lokaler till Kulturförvaltningen som kommer att etablera Kulturskolan i lokalerna. Inflyttning beräknas ske i januari 2018 och då kommer antalet elever på Kulturskolan i området att fördubblas till cirka 1 100 stycken. Polisen kommer förstärka sin organisation i Vällingby och utökar därmed sin förhyra yta.

En omfattande renovering av Husby Centrum är i gång och kommer pågå under perioden. Vi har nu etablerat en arbetsgrupp med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Ett dialogarbete förs med allmänhet, alla boende i närområdet, inte bara svenskabostäders hyresgäster. Fokus kommer vara trygghet, säkerhet, konst och platsernas identitet.

I Kärrtorp pågår ett aktivt arbete med att vidareutveckla/flytta om verksamheter i lokalerna för att möta de boende och övriga besökares önskemål. Exempel på detta är att vi tagit in ett nytt bageri som blivit väldigt populärt. En kiosk har bytts ut mot en cykelhandlare som även serverar cyklar vilket uppskattas av Kärrtorpsborna. Vi har också tillskapat nya ytor för Vår Teater för att stärka kulturklustret. Nyproduktion av bostäder planeras i centrum för att öka köpkraften. Denna organiska utveckling kommer att fortsätta under perioden.

Björkhagen - här jobbar vi kortsiktigt med att utveckla befintliga ytor. Samarbete pågår med staden kring ytterligare nyproduktion vilket på sikt kan förändra Centrum.

Planeringsarbete pågår för ett allaktivitetshus i Östberga.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 53 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare

att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Svenska Bostäder har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Samtliga områden kopplar väl till Stockholms stads övergripande miljömål och miljöprogram. Förutom den påverkan som Svenska Bostäders egen verksamhet medför, påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende. Genom att bidra till att göra det enkelt att välja en miljöanpassad livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

Energianvändningen är hållbar

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden och revideras löpande varje år. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in. Genom ett strategiskt arbete med planen kan de åtgärder som ger mest effekt ur ett klimat- och ekonomiskt perspektiv prioriteras. Bolaget har haft en väldigt gynnsam utveckling vad det gäller att sänka energiförbrukningen och ligger i en jämförelse med branschen bra till.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetssätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att fortsätta utvecklas. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov.

Under 2017 kommer en strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 arbetas fram tillsammans med systerbolagen.

Värmeanvändning

Rullande 12-månadersförbrukning 154,3 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area), är 1 kWh högre än vid tertial 1. Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras, medan de positiva effekterna av nyproduktion är mer långsiktiga. En annan bidragande orsak till den ökade värmeanvändningen är färdigställandet av kvarteret Vallgossen, där förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area är extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m² på den uthyrbara arean på ca 10 000 m². Årlig energiproduktion baserad på solenergi sjunker på grund av att anläggningen på Oslogatan 22

förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 4 och Bergengatan 27 pågår.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolaget har en gällande resepolicy och arbetar med frågan hur bolaget kan underlätta för våra hyresgäster att agera på ett miljöanpassat sätt i sitt val av transportmedel.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I den mån vi kan påverka följer vi stadens miljömål och miljöprogram.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling fortsätter bolaget att ha fokus på detta i ny- och ombyggnadsprojekt och implementeringen av system för matavfallsinsamling i det befintliga beståndet fortsätter.

I samband med rivning och ombyggnationer genomförs materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Arbetssätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader ska vidareutvecklas.

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallssortering och energieffektiva installationer). Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Stockholms miljö är giftfri

Svenska Bostäder använder Byggvarubedömningen för granskning och dokumentation av material och byggvaror som byggs in i fastigheterna i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Även i samband med upphandling av ramavtalsleverantörer ställs krav på att de produkter och förbrukningskemikalier som används ska granskas av Byggvarubedömningen.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. I samband med upphandlingar ställs krav på leverantörer att anställa personer som står långt från ordinarie arbetsmarknad. Rekryteringen sker i allt väsentligt i egen regi. I övrigt hänvisas till ILS.

Sommarjobb

Antal ungdomar som haft sommarjobb uppgick till 98 stycken.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Bolaget har liten möjlighet att påverka etableringar men i den mån vi kan vara delaktiga i t.ex. upplåtelse av lokaler är vi givetvis en given aktör.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolaget arbetar aktivt med att förebygga diskriminering, dels av anställda men också i relationen med våra hyresgäster och leverantörer. Förekomst av diskriminering visar sig bl.a. i våra medarbetar- och kundundersökningar som ett bra underlag för åtgärdsplaner. Inom bolaget lyfter vi frågan i olika forum för att den alltid ska vara levande. Hur vi förhåller oss till varandra

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget har påbörjat ett förbättringsarbete. Vårt varumärkesarbetet inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus för perioden.

Great Place to Work korade i mars bolaget till en av Sveriges bästa arbetsplatser 2017 för större organisationer. Vi kom på en hedrande nionde plats bland Sveriges stora företag (fler än 250 anställda). Våra medarbetare trivs, är engagerade och vi är på rätt väg i utvecklingen av vår företagskultur.

Varje år genomför Stockholms stad en medarbetarundersökning i samtliga förvaltningar och bolag. Syftet är att följa upp arbetsförhållandena i stadens verksamheter och samtidigt förmedla ett verktyg för förbättring och utveckling. Verktyget kallas Aktivt Medskapandeindex, AMI, men kallas i dagligt tal ”medarbetarundersökningen”. Vi på Svenska Bostäder genomförde vår medarbetarundersökning i början av året och resultatet har nu kommit och är positivt. Det övergripande indexet AMI slutade på 84 för Svenska Bostäder. För staden i genomsnitt låg samma index på 80. Maxpoäng är 100.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning,

har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Svenska Bostäder har ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget följer det av staden framtagna programmet för upphandling och inköp, vilket också är taget av vår styrelse under 2016. Under 2017 pågår ett gemensamt arbete mellan bolagen och inom staden för att gemensamt utveckla formerna för en hållbar inriktning vad det gäller upphandling.

Bolagets upphandling ska därmed bidra till mål om:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Avvägningar mellan inriktningsmålen beror på vilken vara, tjänst eller entreprenad som upphandlas. Krav som ställs inom respektive målområde ska också noggrant analyseras utifrån eventuella konsekvenser avseende ekonomisk hållbarhet.

Bolaget kommer i framtida strategi jobba med bör och skall krav vid upphandling med sociala krav.

Vad vi gör för att säkerställa att upphandling stödjer stadens mål gällande hållbarhet är

Bolagets inköpsenhet arbetar i nära samarbete med stadens strategiska inköpsenhet för att säkerställa att krav avseende stadens övergripande inriktningsmål stöds och infrias i det löpande upphandlingsarbetet. Inköpsenheten är delaktig i bolagets pågående CSR aktiviteter som syftar till att stärka och förbättra arbetet gällande tillämpningen av miljö- och socialkrav/ansvarstagande.

Inköpsenheten säkerställer inför varje kommande upphandling att både de senast miljökraven finns bifogade i upphandlingen samt att Miljöenheten är delaktig.

Inköpsenheten har också i enligt inriktningsmålet avseende socialhållbarhet tillämpat särskilda kontraktsvillkor gällande:

- Praktikplatser
- Utbildningar som koordineras av Jobbtorg, t.ex. bevakningstjänster, C-körkort.
- Riktade anställningar till personer som står utanför arbetsmarknaden.
- Erbjuder arbete under sommaren till ungdomar

Upphandlingar som har tillämpat ovan är:

- Grovavfallshantering

- Städ
- Uteskötsel

Inköpsenheten har också varit delaktig i diskussioner med stadens strategiska inköpsenhet gällande möjligheten till att kunna ställa arbetsrättsliga krav i upphandlingar och att kunna genomföra löpande uppföljning. På grund av lagstiftningsproblematik så har arbetet inte fortskridit i önskad takt men fortgår dock.

Inköpsenheten har löpande arbetat med att utveckla våra avtalshanterings- och avropssystem. Syftet är att enklare och effektivare kunna säkerställa att beställning gjorts från rätt upphandlad leverantör med korrekta villkor. Vi har påbörjat utbildning inom bolaget gällande uppföljning av fakturor för att förbättra den ekonomiska hållbarheten i vårt löpande arbete mot våra leverantörer.

Vidare så kommer även en fortsatt utveckling att ske i våra avtalshanteringsystem. Syftet är att vi skall kunna tydliggöra vilka krav som har ställts avseende:

- Socialt ansvar
- Miljökrav
- Arbetsrättsliga
- Miljöplaner

Hållbarhetsrapport

För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt används Global Reporting Initiatives (GRI) ramverk. Under hösten 2016 genomfördes intressentanalys och väsentlighetsanalys. Arbetet har resulterat i att väsentliga områden för Svenska Bostäders hållbarhetsarbete identifierats. De områden som identifierats är

- Lokalsamhället
- Indirekt ekonomisk påverkan
- Antikorruption
- Energi
- Utsläpp

De väsentliga områdena fastställdes av företagets ledningsgrupp den 19 april. Styrelsen informerades den 8 juni.

För närvarande pågår en GAP-analys mellan Svenska Bostäders årsredovisning för 2016 och GRI standarden samt kraven på hållbarhetsredovisning i årsredovisningslagen. Resultatet av denna kommer att presenteras i mitten av september. Utifrån resultatet av GAP-analysen kommer vi att planera arbetet med hållbarhetsredovisningen för 2017.

För att säkerställa att lagstiftningen uppfylls kommer även personalfrågor och bolagets arbetssätt kopplat till mänskliga rättigheter att beskrivas i redovisningen.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 2 2017

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog 1	Helår Prog 2	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1421	1428	-7	2142	2139	2141	-1
Hysesintäkter lokaler	392	389	3	583	584	588	5
Hysesintäkter bilplatser	27	29	-2	43	42	40	-3
Intäktsreduktioner	-77	-69	-9	-103	-121	-122	-19
Övriga förvaltningsintäkter	105	58	47	87	142	134	47
Summa Intäkter	1867	1834	33	2751	2786	2780	29
Fastighetskötsel	201	209	9	312	321	315	-3
Reparationer	225	245	20	368	383	376	-9
Taxebundna kostnader	266	286	21	434	410	415	19
Administration	273	289	15	433	433	425	8
Summa Driftkostnader	965	1030	65	1546	1546	1531	15
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	902	804	98	1205	1240	1249	44
Markavgifter	91	90	-1	135	136	137	-2
Fastighetskatt	56	57	1	85	85	84	1
Driftnetto Fastighetsförvaltning	755	658	99	985	1019	1028	43
Fastighetsavskrivningar	456	456	-1	683	696	700	-17
BRUTTORESULTAT	298	202	99	302	323	328	26
Finansiella poster	81	61	-20	92	113	118	-26
OPERATIVT RESULTAT	217	141	79	210	210	210	
Jämförelsestörande poster							
RES EFT JMF STOR. POSTER	217	141	79	210	210	210	

Prognos-2, 2017, SB Tot
Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-aug	Budget helår	Prognos 1	Prognos 2
Nyproduktion	560	1 075	1 117	1 050
Ombyggnader, etc.	1 038	1 455	1 413	1 480
Summa	1 598	2 530	2 530	2 530

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2016	Prognos 2 2017
Anläggningstillgångar	23 662	25 300
Övriga omsättningstillgångar	113	120
Summa tillgångar	23 775	25 420
Eget kapital	12 852	12 970
Avsättningar/minoritet etc	603	600
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	9 372	11 450
Kortfristiga skulder, övriga	948	400
Summa skulder o eget kap.	23 775	25 420
Soliditet %	54,1%	51,0%



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (43)
2017-09-28

Utfallsrapport Tertiäl 2 2017

Svenska Bostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	15
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	23
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	23
Bolagsspecifika inriktningar	24
2. Ett klimatsmart Stockholm	26
2.1 Energianvändningen är hållbar	26
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	32
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	33
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	33
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	34
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	35
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	35
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	35
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	35
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	36
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	36
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	38
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	38
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	39
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	40
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	41
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	42
Individbaserade indikatorer	43

Sammanfattande kommentar

Ett Stockholm som håller samman

Nyproduktion

Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på cirka 735 lägenheter, att jämföras med årsmålet på 900 lägenheter. Ledinge med 172 lägenheter är överklagat och det finns en risk att bolaget inte kan påbörja dessa lägenheter under året. I övrigt räknar bolaget med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lägenheter, Sabbatsberg med 42 lägenheter, Albano med 451 lägenheter, Plankan med 158 lägenheter samt ett antal ombyggda lokaler till lägenheter. Snabba Hus-projekten i Norra Ängby och Råcksta har vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår. Inflyttade lägenheter i nyproduktion är bl.a. Björnlandet med 158 lägenheter och Vallgossen, 232 lägenheter (ytterligare 14 lägenheter flyttas in januari 2018).

Ombyggnad

Bolaget räknar med 2 påbörjade projekt i helombyggnad; kvarteren Skänninge 2 (78 lägenheter) och Trondheim 1 (115 lägenheter). Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs under året är: Kvarteret Nystad 10 med 99 lägenheter och kvarteret Skänninge 1 med 54 lägenheter. Avvikelse mot mål förklaras av att i kvarteren Trondheim 2 samt Skänninge1 räknar bolaget med färre antal lägenheter som är klara för inflyttning på grund av evakueringsproblem. All upprustning sker i nära dialog med de boende. Arbetet med stadsdelsprogrammen i Järva fortgår.

Förvaltning

Utfallet i 2017 års Nöjd-kund undersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller serviceindex bostäder, produktindex bostäder, serviceindex lokaler eller upplevd värmekomfort vintertid. Serviceindex bostäder ligger kvar på samma nivå som 2016. Inom indexet finns en nedgång när det gäller upplevelsen av om bostadsområdet upplevs som rent och snyggt, vilket i huvudsak förklaras av problem med snöröjningen. Ta kunden på allvar och upplevelsen av trygghet har ökat och är ett resultat av medvetet arbete. Serviceindex lokaler är svårare att analysera. Värdet varierar mer mellan åren till följd av relativt litet urval och låg svarsfrekvens. I vissa områden har ett medvetet arbete skett med att höja lokalhyrorna, vilket kan vara en förklaring till att omdömet generellt går ned. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.

Upplevelsen av trygghet ökar i bolagets fastigheter och bostadsområden framförallt i söderort och på Järva och förvaltningen överträffar årsmålet. Det är resultatet av ett medvetet arbete under många år. Daglig närvaro i områdena, bemötande i dialogen med hyresgästerna kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder t.ex. i källare, bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vi ser också att samverkan med stadsdelar, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer som viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet. Bolaget prioriterar därför medverkan i bland annat Brottsförebyggande råd och lokala fastighetsägarföreningar.

Svenska Bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Stadens budget för 2017 anger att åtgärder ska vidtas för att säkerställa att alla stockholmare känner sig trygga i sin stadsdel. Det brottsförebyggande arbetet ska förstärkas och samverkan med föreningar, polisen, fastighetsägare och andra lokala aktörer vidareutvecklas. Medborgarnas inflytande över närmiljön ska stärkas genom exempelvis medborgardialoger. Alla bolag och nämnder ska arbeta med trygghets- och säkerhetsfrämjande insatser. Stadsdelsnämnderna ska arbeta aktivt med lokalt demokrati- och utvecklingsarbete med utgångspunkt i lokala utvecklingsprogram. I samtliga stadsdelar tar

Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser dels genom daglig rondering.

Bolaget tar ett krafttag kring att utveckla varumärke, företagskultur och ett systematiskt kvalitetsarbete genom hela organisationen. Genom ett enhetligt arbetssätt, ett gemensamt förhållningssätt samt tydliga roller och processer, erbjuder bolaget bättre service, ökad trygghet och får nöjdare hyresgäster i alla bostadsområden.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling, till exempel genom upprustningar, arbete med boinflytande och trygghet, samt kravställande vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår kring hållbarhet, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB, Hållbarhetsredovisning är ett lagkrav från 2017.

Ett klimatsmart Stockholm

Rullande 12-månadersförbrukning 154,3 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area), är 1 kWh högre än vid tertial 1. Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras, medan de positiva effekterna av nyproduktion är mer långsiktiga. Mot bakgrund av sänkta betyg för värmekomforten i NKI-undersökningen kommer sätts komforthöjande åtgärder in, som i sig höjer värmeanvändningen. En annan bidragande orsak till den ökade värmeanvändningen är inflyttning och idrifttagning av kvarteret Vallgossen, där förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area är extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m² på den uthyrbara arean på ca 10 000 m². Årlig energiproduktion baserad på solenergi sjunker på grund av att anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 4 och Bergengatan 27 pågår.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Operativt resultat uppgick för perioden januari-augusti till 217 mkr, jämfört med en budget på 141 mkr. Bättre resultat än budget förklaras främst av lägre kostnader för värme och planerade reparationer så här långt under året, men även av tillkommande försäkringsintäkter. Detta motverkas något av minskade hyresintäkter och högre finansiella kostnader. Operativt resultat prognostiseras till 210 mkr, vilket är lika med budget. Investeringsvolymen prognosticeras i nivå med budget, 2 530 mkr.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

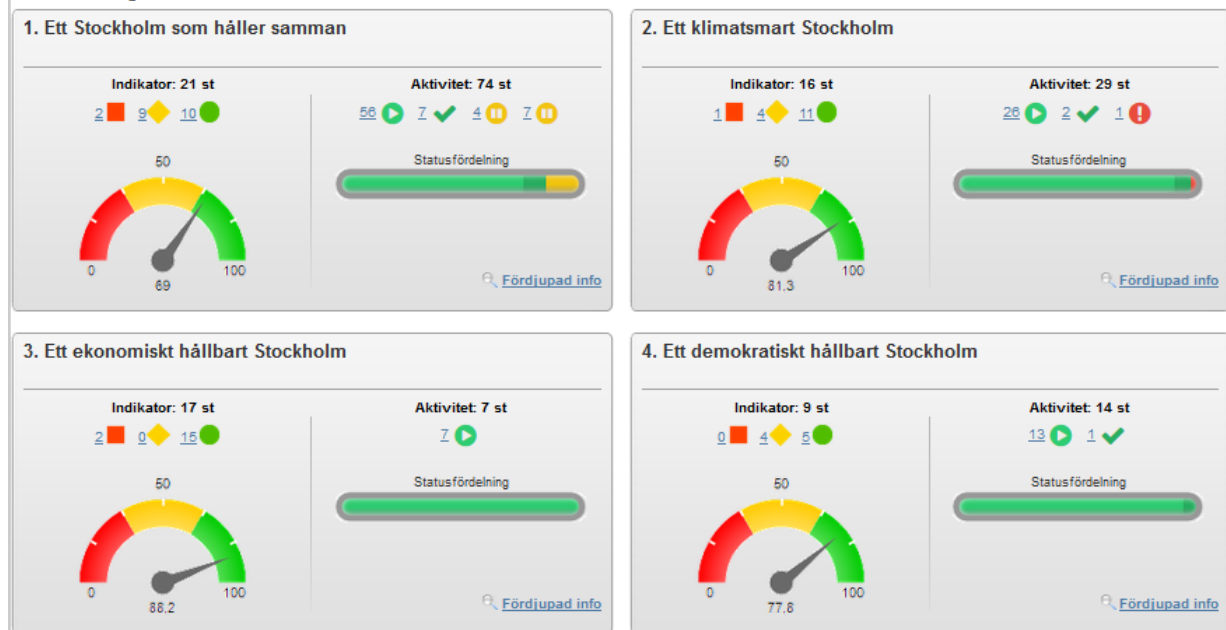
Ett av de övergripande målen för Svenska Bostäder är att vara en av de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi utvärderar vår arbetsplats regelbundet, bland annat genom Stockholms stads medarbetarundersökning. *2017 års resultat för AMI blev 84, en marginell nedgång jämfört med 2015.* Nivån är fortfarande hög, och resultatet från Great Place to Work-undersökningen visar också att Svenska Bostäder är en av Sveriges bästa arbetsgivare.

Vi arbetar aktivt med att marknadsföra Svenska Bostäder som attraktiv arbetsgivare genom synlighet i media, tryckta såväl som digitala och aktiviteter som deltagande i arbetsmarknadsdagar. Bolaget erbjuder praktikplatser för studerande och anställer traineer. 3 traineer har fått tillsvidareanställning och 2 ytterligare anställs under hösten. Bolaget har under de senaste åren haft ett stort fokus på hälsa och mångfald genom olika satsningar som dilemmadiskussioner och seminarium.

Sjukfrånvaron är (rullande 12 månader) 4,7%, vilket är en sänkning jämfört med föregående period då sjukfrånvaron låg på 5%. Den minskade sjukfrånvaron beror på att långtidssjukfrånvaron hos kvinnorna har gått ner. Det är dock fortfarande kvinnors långtidssjukfrånvaro som utgör den största delen av sjukfrånvaron. Majoriteten av de långtidssjuka har en diagnos som inte kan härledas till arbetsituationen. Återgång till arbetet

blir därför ofta en lång och komplicerad process. Korttidssjukfrånvaron 1,8 % (rullande 12 månader) är en förhållandevis låg siffra, som tyder på en god arbetsmiljö.

KF:s inriktningsmål



KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Erbjudna sommarlovsaktiviteter och stödja läxhjälpverksamhet.
				Analys Läxhjälpstödet bedrivs via Röda korset, företrädevis i Järvaområdet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer hos medarbetarna

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systembolag och organisationer.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	77	113	182	 Fr o m 2016-06-01 är "Bostad först" en del av stadens arbete mot hemlöshet. Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de cirka 40 lägenheter som bolaget bidrar med, samt arbeta med förankring och information till övriga bolag.
Analys Bolaget har på grund av oförutsedda händelser behövt och kommer att behöva använda ett stort antal lägenheter för att evakuera befintliga hyresgäster. I januari skedde en storbrand i en takpåbyggnad i Husby. Bolagets styrelse har beslutat att ett åtgärdsprogram ska genomföras för samtliga påbyggnader i Husby. Sammantaget handlar det om 150 lägenheter som ska evakueras fram till sommaren 2018. Detta innebär att bolaget inte kommer att ha möjlighet att bidra till försöks- och träningslägenheter i den omfattning som målet för året anger."				



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Delta i kultursatsningar i områden där bolagen har stark närvaro

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Medverka i Husbyfestival, stödja gårdsföreningen Grimstagruppen, upplåta lokal för allaktivitetshuset i Rågsved.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Tillämpa modellen där hyresgästen vid ombyggnad har möjlighet att välja upprustningsnivå, kopplat till hyresnivå.
				 Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning, kalla samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal avhysningar	17	25	30	<p> Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.</p> <p>Analys Samarbete och informationsutbyte pågår inom ramen för de lokala utvecklingsprogrammen.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätta en hållbarhetsredovisning som underlag för uppföljning av mål och avkastning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Arbeta fram en hållbarhetsredovisning</p> <p>Analys Arbete pågår enligt plan.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Beakta det feministiska perspektivet vid stadsplanering. Inarbete det feministiska perspektivet i bolagets om- och nybyggnadsprocesser.</p> <p>Analys Bolaget samarbetar med Stadsbyggnadskontoret som även de har "Jämställd stadsplanering" i sina direktiv. Tillsammans planerar vi in trygghet och tillgänglighet för alla. Vi planerar att genomföra ett seminarium om feministiskstadsplanering - hur det började, vad vi gör och hur vi ser på framtiden i november</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:









Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med olaga andrahandsuthyrning.
				Analys Frågan har uppmärksammats av staden och bolaget kommer att utöka arbetet inför 2018.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)			100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen Analys Utvärdering av Husbybranden och efterföljande uppgradering av krispärm ersatte krisövning.
 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	79,2		80,5	
Analys Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller hyresgästernas nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.				
 Produktindex	79,2		80,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
Analys Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller produktindex bostäder. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.				 Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bli a vid överlämning till förvaltning.
				Analys Pågår enligt plan och i samband med

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>genomgång av genomförda enkäter i projekten Duggregnet, Korthållaren Södra, och Sätra Stall.</p> <p> Jämtne NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter</p> <p>Analys Genomförda och planerade nybyggnadsenkäter: Korthållarens Södra, Sätra Stall, Duggregnet samt Stämpelfärgen, Snabba Hus Västberga, Björmlandet och Storholmen påbyggnad. Genomförda och planerade ombyggnadsenkäter 2017: Pyramiden 12, Neglinge, Västberga låghus, Drakenberg 45-49, Trondheim 5, Storholmen, Katarinabacken 8, Nystad 10.</p>
  Rent och snyggt	79,5		82	<p> Genomföra systematiska ronderingar.</p>
Analys Förvaltningen nådde inte sina mål när det gäller hyresgästernas upplevelse av rent och snyggt. En bidragande orsak var problem med snöröjning, som nu är åtgärdat. En fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.				
  Serviceindex	84		85	<p> Via Nollvisionen nå förbättrad kundnöjdhet.</p>
Analys Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller serviceindex bostäder. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.				<p>Analys Revidering av projekthandböckerna genomförd. Nollvisionsmöten inarbetade. Fortsätter genomföra dessa i projekten.</p> <p> Via veckovisa Kundvisare följa operativa nyckeltal som rondering och kundcenterärenden. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				✓ Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Kommer att vara en del av bolagets erbjudande 2016.
				⏸ Utöka kontraktformen till att även omfatta sökande över 65 år. Pröva boendeform under två år, därefter genomföra utvärdering.
				Analys <i>Intresset har inte varit stort hos målgruppen. Bolaget beslutade om testförmedling av en lägenhet per distrikt. Testförmedlingen har bara skett i distrikt Järva.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det övergripande arbetet med att utveckla Vällingby City

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Utveckla tidigare restaurangtorget med ny aktör.
				Analys <i>Bolaget har tecknat avtal om 2546 kvm med Local Market Group som har öppnat restaurang med nöjesutbud i Vällingehus hösten 2017.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Hänsyn tas vid klassificerade byggnader och stöd tas av antikvariskt sakkunniga i förekommande projekt.
				Analys <i>Detta är inarbetat i bolagets arbetsverktyg.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ En omfattande renovering av Husby Centrum pågår efter att planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling. Dialog med Stadsbyggnadskontoret och med boende.
				Analys <i>Arbetet pågår. I Husby Centrum tas start-PM för ny detaljplan 2017-05-04. Utvecklingen av Kärrtorp och Björkhagens Centrum fortgår. Nyproduktion bostäder planeras i direkt anslutning.</i>
				▶ Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgytor och skötsel av Centrumenheter
				✓ Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen 2017
				Analys Marknadsdagen 2017 genomförd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Delta i metodutveckling i Rädda Barnens initiativ "på lika villkor" i Husby.
				Analys <i>Arbete pågår enligt plan.</i>
				▶ Förtätningsplaner i

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.</p>
				<p>Analys <i>Förtätning planeras i Husby. Start-PM detaljplan 2017-05-04. Förtätningar i Bagarmossen, Kärrtorp och Björkhagen. Inom ramen för Stockholmshuset planeras bebyggelse utmed Vårbergsvägen och i Hammarbyhöjden som exempel.</i></p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Bidra till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus".</p>
				<p>Analys <i>Bolaget stödjer Alla kvinnors hus.</i></p>
				<p> Erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:







Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Arbeta med hyressystematisering på flera plan. Löpande vid ombyggnad, nyproduktion och vid de årliga hyresjusteringarna med hjälp av Stockholmsmodellen. Bidra med kompetens och erfarenhet för att komma överens om implementering av en gemensam</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				hyressättningsmodell.
				<p>Analys Principiell överenskommelse kring Stockholmshyra träffad mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen i Storstockholm. En mer detaljerad planering pågår.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Trygghetsskapande åtgärder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex, bostäder	80,9	80,9	80	 Arbeta aktivt enligt nya rutiner med att följa upp och minska störningsanmälningar
<p>Analys Upplevelsen av trygghet ökar i våra fastigheter och bostadsområden framförallt i söderort och på Järva. Det är resultatet av ett medvetet arbete under många år där bolagets dagliga närvaro i områdena och bemötande i dialogen med hyresgästerna bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vi ser också värdet av att samverka med stadsdelar, andra fastighetsägare och föreningslivet som viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet.</p>				<p>Analys Nya rutiner är framtagna för snabbare åtgärder kring mottagna störningar. Ett arbete pågår med utveckling av den samlade störningsprocessen.</p>
				 Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.
				<p>Analys Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter i beståndet 30/4. Därutöver får alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.</p>
				 Fortsatt arbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.
				<p>Analys Avtal uppsagt till 171231 och kommer att omförhandlas.</p>
				 Vid samliga källarupprustningar installeras Aptus, troaxburar och

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				närvarostyrd belysning. Analys <i>I samband med att bolaget tar helhetsgrepp i källarutrymmen.</i>
				▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med olaga andrahandsuthyrning.
				Analys <i>Frågan har uppmärksammats av staden och bolaget kommer att utöka arbetet inför 2018.</i>
				▶ Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.
				▶ Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
				Analys <i>Sker i alla ny- och ombyggnadsprojekt.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	69	149	149 mkr	▶ Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter. Analys <i>Åtgärder är påbörjade i ca 50 fastigheter. I enlighet med plan.</i> ▶ Ta fram en modell för stambyte/relining, anpassad till beståndet och påbörja pilotprojekt enligt modellen. Analys <i>Kartläggning klar. Rapport framtagen. Pilotprojekt utsett och förstudie inledd.</i>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisionsplan.
				Analys Arbete fortskrider enl. plan. Ackvisionsgruppsmöten med systerbolagen hålls kontinuerligt.






KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal påbörjade bostäder	8 st	735 st	900 st	 Större projekt omfattar söderort med ca 145 lägenheter, 127 lägenheter i "Snabba hus" och första Stockholmshus-projektet Ledinge i Tensta med 172 lägenheter. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter.
Analys Helårsprognos 2017 är 735 bostadslägenheter. Kv Ledinge med 172 lgh är överklagat och det finns en risk med att vi inte hinner med dessa lägenheter i år. I övrigt räknar vi med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh, Albano med 451 lgh, Plankan med 158 lgh samt ett antal ombyggda lokaler till lägenheter. Snabba hus-projekten i Norra Ångby och Råcksta har vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår.				Analys Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh är upphandlade. Albano med 450 lgh har erhållit marklov och bygglov. Bolaget erhöll bygglov på Plankan med 158 lgh under maj månad. Ledinge med 172 lgh är överklagat, risk att det inte kommer att påbörjas. Silvret med 111 lgh kommer förfrågan skickades ut innan semestern
  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	8	735	900	
Analys Helårsprognos 2017 är 735 bostadslägenheter. Kv Ledinge med 172 lgh är överklagat och det finns en risk med att vi inte hinner med dessa lägenheter i år. I övrigt räknar vi med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh, Albano med 451 lgh, Plankan med 158 lgh samt ett antal ombyggda lokaler till lägenheter. Snabba hus-projekten i Norra Ångby och Råcksta har vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår.				



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda studentbostäder			246 st	
Analys <i>Prognos 2017 för Inflyttade lägenheter i kv Vallgossen sänks till 232 lägenheter, 14 lägenheter flyttas in januari 2018.</i>				
				 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				Analys <i>Bolaget räknar med ca 450 påbörjade bostadslägenheter under 2017.</i>
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med 246 studentbostäder fortgår. Inflyttning planeras till höstterminen.
				Analys <i>Inflyttningar pågår under hösten. Smärre senareläggning av vissa delar i projektet som resulterar i att inflyttning i 14 lgh samt ett antal lokaler skjuts till januari 2018.</i>
				 Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 245 lägenheter.
				Analys <i>Har vunnit laga kraft i juni. Arbeta med entreprenadupphandling pågår.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt verka för fler hyresbostäder som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda lägenheter			444	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Analys Inflyttade lägenheter i nyproduktion är bl.a. Björnlandet med 158 lägenheter och Vallgossen med 232 lägenheter, 14 lägenheter flyttas in januari 2018. Ett antal ombyggda lokaler till lägenheter har tillkommit.				
				🔴 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark.
				Analys Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.
				✅ Inflyttning i Snabba hus med 282 lägenheter i Västberga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Använda sociala upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				🟢 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys Kraven ställs i upphandlingar.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				🔴 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark.
				Analys Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera distrikten och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.
				Analys Avstämning sker enligt plan.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.
				Analys Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby har vunnit laga kraft. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen. Hantering och planering evakueringslägenheter sker inför samtliga ombyggnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				Analys Beaktas i samband med

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>bygglovsförfarandet. Tillgänglighetsinventeringen bidrar med underlag inför ombyggnader</i>
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
				Analys <i>Intern förvaltningsorganisation är under uppbyggnad. Tillgänglighet beaktas av konsulter i projekten. I övrigt avvaktar bolaget Bostadsförmedlingens lösning på tillgänglighetsmärkning för bostadssökande.</i>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Garanterar hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra samrådsprocess enligt fastställd rutin.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.			90	 Utveckla en modell för socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.
				Analys <i>Arbete pågår med systerbolagen för att ta fram en modell.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
-----------	------------------	---------------	--------	-----------

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboistäder eller serviceboistäder.
				Analys Detta sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2017. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Leda och utveckla projektet Stockholmshus

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Delta tillsammans med systerbolagen i projektet.
				Analys Arbetet med Stockholmshusen pågår i samarbete med systerbolagen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				prioriterade grupper
				<p>Analys Gruppboende planeras och byggs åt staden, t.ex. i projekten Vallgossen och Drakenberg. Vidare vad gäller boende för nyanlända har bolaget under året föreslagit ett flertal adresser. Just nu utreds 2 noggrannare.</p>
				<p>🔊 Stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktingbarn.</p>
				<p>Analys Det finns ännu ingen bildad gårdsförening med denna inriktning.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔊 Aktivt arbeta med konceptet "Snabba hus"</p>
				<p>Analys Tillfälliga byggloven Räcksta och Norra Ångby har förordat vunnit laga kraft. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillsammans med Stockholms bostadsförmedling AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔊 Bolaget har en beredskap för att delta i strategiarbetet.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	8	735	900	 Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvisionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
Analys <i>Helårsprognos 2017 är 735 bostadslägenheter. Kv Ledinge med 172 lgh är överklagat och det finns en risk med att vi inte hinner med dessa lägenheter i år. I övrigt räknar vi med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh, Albano med 451 lgh, Plankan med 158 lgh samt ett antal ombyggda lokaler till lägenheter. Snabba hus-projekten i Norra Ångby och Räcksta har vunnit laga kraft och arbete med upphandling av entreprenad pågår.</i>				
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Analys <i>Nya mötesformer med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret vid identifiering av mark i Stockholmshusen.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Omflyttning, %			10 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".
				Analys <i>Tillfälliga byggloven Räcksta och Norra Ångby vann laga kraft i juni. Ok att köra projekten. Arbete med</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				entreprenadupphandling pågår. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen. Inom Stockholmshus är projektet Ledinge i Tensta överklagat.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja sommarlovsaktiviteter, anordna festivaler, stödja läxhjälpverksamhet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre














Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
				Analys <i>Svenska Bostäder inväntar Bostadsförmedlingens arbete med att hantera den bolagsgemensamma tillgänglighetsmärkningen.</i>
				 Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.
				Analys <i>Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.</i>










KF:s mål för verksamhetsområdet:


Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Storstockholms nöjdaste kunder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm		1	1	
  Produktindex lokaler	77,1	77,1	77	<p> Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p>Analys <i>Månatlig strukturerad uppföljning av bolagets närcentrum genomförs..</i></p> <p> Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p>
  Produktindex, bostäder	79,2	79,2	80,5	<p> Systematisk satsning på lägenhetsunderhåll enligt programmet för inre lägenhetsunderhåll.</p> <p>Analys <i>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller hyresgästernas nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</i></p> <p>Analys <i>Bolaget arbetar med systematisk uppgradering av tomställda lägenheter.</i></p>
  Serviceindex lokaler	79,6	79,6	84	<p> Erbjuder årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.</p> <p>Analys <i>Serviceindex lokaler varierar mer mellan åren än övriga kundindex till följd av relativt litet urval och låg svarsfrekvens. I vissa områden har ett medvetet arbete skett med att marknadsanpassa lokalhyrorna, vilket kan vara en förklaring till att omdömet generellt går ned.</i></p> <p>Analys <i>Servicebesök genomförda hos de lokalhyresgäster som bedriver verksamhet under perioden februari-maj.</i></p> <p> Genomföra årliga servicebesök med särskilt fokus på</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				brandfrågor. Representanter för bolaget besöker samtliga hyresgäster som bedriver verksamhet i lokalen.
  Serviceindex, bostäder	84	84	85	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
Analys <i>Utfallet i 2017 års Nöjd kund undersökning visar att bolaget ligger kvar på en fortsatt hög nivå. Dock når förvaltningen inte sina mål när det gäller serviceindex bostäder. Resultaten har nyligen kommit och fördjupad analys sker nu i förvaltningen som underlag för 2018 års verksamhetsplaner.</i>				
  Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	55,7	55,7	57	 Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen. Analys <i>NKI-resultatet presenterades under augusti. Analys pågår och handlingsplaner är under framtagande som underlag för verksamhetsplaner och målvärden 2018.</i>  Installerade referensgivare ger energibesparing och jämnare inomhustemperatur. Analys <i>Referensgivarna för styrning av lägenhetstemperaturen ger förväntad minskning av energianvändningen, vilket är positivt vad gäller kommande värmesaxa. Utöver detta har installationen medfört ett avsevärt jämnare inomhusklimat</i>  Referensgivare i lägenheterna för styrning utifrån verklig rumstemperatur. Analys <i>Inomhustemperatursystem infört.</i>  Tillse att bolaget har






Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.
				 Via Nollvisionen nå förbättrad kundnöjdhet.
				Analys <i>Revidering av projekthandböckerna genomförd. Nollvisionsmöten inarbetade. Fortsätter genomföra dessa i projekten.</i>

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:








2.1 Energianvändningen är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent				
 Köpt energi (GWh)			347 GWh	
Analys <i>I kv Vallgossen, är förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m2 på den uthyrbara arean på ca 10 000 m2. Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras. Vidare sätts komforthöjande åtgärder in med anledning av sänkta betyg för värmekomforten i NKI-undersökningen, åtgärder som i sig höjer värmeanvändningen.</i>				
 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)			151,82 kWh/m2	
Analys <i>I kv Vallgossen, är förhållandet mellan uppvärmd area och uthyrbar area extremt stort. Eftersom bolaget tillämpar uthyrbar area i statistiken fördelas förbrukningen för fastighetens ca 20 000 m2 på den uthyrbara arean på ca 10 000 m2. Omfördelningen av resurser från ombyggnation till nybyggnad ger direkta negativa effekter på värmeanvändningen då åtgärder omprioriteras. Mot bakgrund av sänkta betyg för värmekomforten i NKI-undersökningen sätts komforthöjande åtgärder in, som i sig höjer värmeanvändningen.</i>				
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			700 MWh	 Utreda förutsättningar gällande installation av solceller utifrån befintliga anläggningar, med hänsyn tagen till

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				elproduktion, skattekonsekvenser och elcertifikat.
Analys Prognos sjunker pga anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 10 pågår.				Analys Samarbete med serviceförvaltningen är upprättat för att förenkla administration och sänka kostnader. Bolaget bevakar den nya elsäkerhetslagen som kommer i juli och undersöker konsekvenserna för installation bl.a. med avseende på brand. Det är fortfarande svårt att få lönsamhet i installationerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:





Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m ² A temp och år)			55	 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
Analys Byggnaderna som följs upp hade inflytt 2015, de hade ej krav på 55. Bolaget bedömer att nivån hamnar på 75.				Analys Arbete pågår i projekten för att implementera miljöbyggnad silver. Ombyggnader med helhetsgrepp bidrar till detta i den mån aggregeringen visar på möjligheten att nå Silver.
  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	154,2	153	152	 Arbeta efter framtagna energiplan för 2017-2021. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
				Analys Genomfört bovärdskurser med allmän kännedom om energi, miljö och inomhusmiljö för ca 50 bovärdar. Bolaget har

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				besökt Husbyskolan och träffat klasser i årskurs 5 för att prata om energi- och miljöfrågor. Temperaturblad angående Svenska Bostäders policy för inomhustemperaturer skickas ut till hyresgäster under hösten, i början av uppvärmningssäsongen.
				▶ Utreda möjligheten att utnyttja solenergi och GEO-FTX.
				Analys En anläggning med Geo FTX nyligen installerad, denna utvärderas under uppvärmningssäsongen 2017/2018.
				✓ Vertikala trädgårdar projekteras i samband med Snabba hus Västberga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	115	193	193	▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2017: Kvarteret Trondheim 1 med 115 bostadslägenheter, och Kvarteret Skänninge 2 med 78 bostadslägenheter. Analys Trondheim 1 styrelsebeslut april. ▶ Påbörja 193 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet. Analys Kv Skänninge 2, 78 lägenheter och Trondheim 1, 115 lägenheter.
  2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	215	381	428	⚠ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2017: Kvarteret Nystad 10 med 99 bostadslägenheter och kvarteret Skänninge

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				1 med 81 lägenheter.
<p>Analys Avvikelse mot målet förklaras av att i kvarteren Trondheim 2 samt Skänninge1 räknar bolaget med färre antal lägenheter som är klara för inflyttning 2017 på grund av evakueringsproblem.</p>				<p>Analys Skänninge1, 81 lägenheter, i nuläget 54 lägenheter, på grund av evakueringsproblem har sista etappen försenats med 4 veckor och går över årsskiftet. Nystad 10 med 99 lägenheter.</p> <p>▶ Färdigställa 180 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Bolaget färdigställer ca 260 lägenheter 2017.</p> <p>▶ Genomföra 300-450 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p> <p>Analys Målet ligger på 340 lägenheter. 241 lägenheter är genomförda per sista augusti.</p> <p>▶ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p> <p>Analys Pågår enligt plan och i samband med genomgång av genomförda enkäter. Duggregnet, Korthållaren Södra, Hedvig samt Sätra Stall genomförda.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Järva, mkr	434	660	608 mkr	<p>▶ Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Järvastadsdelarna.
				<p>Analys</p> <p>Stadsdelsutvecklingsarbetet övergår i detaljplanearbete och reella projekt. På järva pågår 7 detaljplaner som bolaget deltar i för närvarande.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.</p>
				<p>Analys</p> <p>Detta sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.</p>
				<p>Analys</p> <p>Sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs i mesta möjligaste mån.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Tillsammans med systerbolagen ta fram en</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.
				Analys <i>Familjebostäder representerar bostadsbolagen i stadens arbete med att ta fram en strategi, Svenska Bostäder stöttar med underlag.</i>
				 Utredda möjligheten att utnyttja solenergi och GEO-FTX.
				Analys <i>En anläggning med Geo FTX nyligen installerad, denna utvärderas under uppvärmningssäsongen 2017/2018.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell.
				Analys <i>Framtagande av modell för livscykelanalys vid Nyproduktion. Pågår enligt plan.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler
				Analys <i>Dialog mellan systerbolagen har precis inletts. Vi bevakar arbetet som pågår genom Serviceförvaltningen och Miljöbilar i Stockholm. Vi vill delta och bidra i</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				upphandling av bilpool för nyproduktion.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet			100 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I nyproduktion vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns enöverkapacitet på parkeringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra vid behov.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vidareutveckla arbetssätt.
				Analys Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				främjas för att bidra till en god livsmiljö. Våra landskapsarkitekter arbetar kontinuerligt med detta i projekten.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				🟢 Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt.
				Analys Planering pågår, troligen skjuts genomförandet till 2018 beroende på projektstart.
				✅ Informera hyresgäster om vad farligt avfall är, och hur det ska hanteras.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 🟢 Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	32 %	35 %	35 %	🟢 Fortsätta se över möjligheten till separat matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Samt implementering i befintligt bestånd.
				Analys Arbete pågår enligt plan.

KF:s mål för verksamhetsområdet:




2.5 Stockholms miljö är giftfri

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 🟢 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			100 %	
 🟢 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt			100 %	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav				
				<p>▶ Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.</p>
				<p>Analys Pågår enligt plan.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,57 %	<p>▶ Utveckla arbetssätten för att implementera miljöbyggnad Silver i nybyggnadsprojekten.</p>
 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft			84,96 %	<p>▶ Handlingsplan för samtliga lägenheter i beståndet.</p> <p>Analys Pågår enligt plan. För de byggnader som har mätresultat överstigande 200 Bq/m³ pågår åtgärder, alternativt ligger byggnaden i plan för åtgärder eller ombyggnation. I vissa byggnader är åtgärder genomförda men nya långtidsmätningar ännu inte utförda.</p>
 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			100 %	<p>▶ För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bullernivåerna inomhus ska minska.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Nybyggnation utförs med god ljudklassning.</p>
				<p>Analys Ljudklass B eftersträvas</p>


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>i alla projekt.</i>

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Tillskapa studentbostäder
				Analys <i>Inflyttning i Kv Vallgossen med total 246 studenbostäder pågår.</i>







KF:s mål för verksamhetsområdet:


3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Leverera ändamålsenliga lokaler.

KF:s mål för verksamhetsområdet:


3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	3 st	11 st	
Analys <i>Motsvarar indikatorn för praktiktillfällen som genomförs av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar. 2 personer arbetar inom ramen för Stockholmsjobb. Därutöver har bolaget under året haft 10 personer är visstidsanställda med "Nystartsbidrag" (istället för Stockholmsjobb). Merparten arbetar som servicevärdar med ansvar att sköta om våra miljöstugor.</i>				
  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	98		65 st	
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	2	3	11 st	
Analys <i>2 personer arbetar inom ramen för Stockholmsjobb. Därutöver har bolaget under året haft 10 personer är visstidsanställda med "Nystartsbidrag" (istället för Stockholmsjobb). Merparten arbetar som servicevärdar med ansvar att sköta om</i>				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<i>våra miljöstugor.</i>				
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	98 st		65 st	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Kraven ställs i upphandlingar. Utvecklingen fortsätter med att förtydliga vilken typ av socialt krav som ska ställas beroende på avtalskategori.</i>





KF:s mål för verksamhetsområdet:



3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja läxhjälsverksamhet.
				Analys <i>Läxhjälsstödet bedrivs via Röda korset, företräddesvis i Järvaområdet.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:


3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Direktavkastning			4,3 %	
 Driftkostnad/kvm			681	
 Driftnetto/kvm			434	
 Kvm/anställda			6 513	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Marknadsvärde/kvm			19 500	
 ● Underhållskostnad/kvm			0	
Analys <i>Underhållskostnad har översatts till reparationskostnad, även inklusive akuta reparationer. K3 tillämpas.</i>				


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader			7,2 %	
				▶ Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys <i>Det bolagsgemensamma projektet har avslutat mallbolagsfasen. Närmast förestående är implementering hos Stockholms hem (pilotbolag). Parallellt hanteras integrationen mot Agresso.</i>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2 530 mnkr	2 530 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Avkastning på justerat eget kapital			0,7	
 ● Avkastning på totalt kapital			1,2	
 ● Driftnetto exkl markavgifter och	900 mnkr	1 249 mnkr	1 205 mnkr	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
fastighetskatt, mnkr				
 Resultat efter finansnetto(mnkr)	217	210	210	
 Rörelseresultat i % av omsättning			11	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En ägarfråga, bolaget för en dialog med ägaren om detta.

KF:s inriktningsmål:


4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:









Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler













Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Efter utredning av frågan i samråd med systerbolagen, implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler.
Analys				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>Stadsholmen har arbetat med en modell som utgår från drift+underhållskostnaden +5% avkastning och differentiering utifrån tomtsrättavgälden (läget). Alla föreningsgårdar på Stadsholmen är hyressatta utifrån denna modell. Bolaget har inlett ett samarbete med systerbolagen avseende en gemensam modell.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:





4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt  Medskapandeindex	84		85	 <p>Arbetsgivarvarumärke: Fortsätta arbetet med arbetsgivarvarumärket enligt den plan som är lagd.</p>
<p>Analys</p> <p>2017 års resultat för AMI blev 84, vilket är en marginell nedgång jämfört med 2015 då AMI var 85. Det är fortfarande på en hög nivå, och, män och kvinnor ligger på samma höga nivå. Resultatet från Great Place to Work- undersökningen visar också att Svenska Bostäder är en av Sveriges bästa arbetsgivare,</p>				 <p>Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa och mångfald. Fokus och stöd till det lokala hälsoarbetet. Fortsatt satsning på Stockholmsjobb.</p>
				 <p>Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på ledarutveckling. Utbildning i kommunikation. Framtagande av program för bovärdutbildning.</p>
				 <p>Kompetensförsörjning: Säkerställa att den nya rutinen för självdriven introduktion samt rekryteringsprocessen är implementerad.</p>
				 <p>Kompetensförsörjning; Ersättningsplan för kritiska befattningar vilket inkluderar plan för kompetensutveckling. Rekrytering av 1-2 traineer.</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Index Bra arbetsgivare 	86		86	
Analys <i>Stadens index för Bra arbetsgivare ligger på samma höga nivå som tidigare. Indexet består av tre delindex, jämställdhet, attraktiv arbetsgivare och rekommendera arbetsplats. Det delindex som ligger lägre jämfört med övriga bolag inom staden är jämställdhet. Detta beror på att kvinnor har mycket högre långtidssjukfrånvaro än män. Övriga delindex ligger över snittet för bolagen. Obs, indexet redovisas inte separat för män och kvinnor</i>				
  Index Psykosocial arbetsmiljö 	82		85	
Analys <i>Detta index har gått ner något jämfört med tidigare mätning. Det är framförallt delindex Medarbetarskap som har tappat. Obs, indexet redovisas inte uppdelat på män och kvinnor.</i>				
  Sjukfrånvaro 	4,7 %	4,7 %	4,2 %	
Analys <i>Sjukfrånvaron rullande 12 månader är 4,7%, vilket är en sänkning jämfört med föregående period. Den minskade sjukfrånvaron beror på att långtidssjukfrånvaron hos kvinnorna har gått ner. Det är dock fortfarande långtidssjukfrånvaron hos kvinnor som utgör den största delen av sjukfrånvaron, Majoriteten av de långtidssjuka har en diagnos som inte kan härledas till arbetsituationen och återgång till arbetet blir därför ofta en lång och komplicerad process.</i>				
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,79 %	1,7 %	1,7 %	
Analys <i>Korttidssjukfrånvaron ligger på 1,8 % (rullande 12 månader), vilket är en förhållandevis låg siffra som tyder på en god arbetsmiljö.</i>				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	96		100 %	 Aktivt arbeta utifrån mångfaldsplan.
Analys <i>Andelen som upplevde diskriminering har minskat jämfört med 2016, men en annan ambition än 100% är inte aktuell.</i>				
				 Förankra Likabehandlingsplanen för 2016-18.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra med ett effektivt lokalutnyttjande för att underlätta för civila samhället

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom att utveckla attraktiva närcentrum, verka för låg vakansgrad och matcha lokaler med rätt verksamhet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till lokala träffpunkter där bolagen närvarar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme för boinflytandeprojekt ger boende och verksamma en ökad möjlighet att påverka sin närmiljö.</p>
				<p>▶ Medverka till att minst 10 nya gårdsföreningar ska bildas 2017, samt att de föreningar som var aktiva under 2016 också ska vara det under 2017.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Medverka i stadsdelarnas arbete med lokala utvecklingsprogram.</p>
				<p>Analys Svenska bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Det varierar mellan</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig rondering.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling








Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Arbeta efter framtagen metod för dialog och medborgarinflytande. Boendedialogen används exempelvis vid ombyggnaden av Husby Centrum.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
 ● Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
 ● Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			80 %	▶ Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal.
				Analys Arbetet fortgår. Totalt andel avtal med systematisk uppföljning kommer att avrapporteras vid årets slut. Möten med leverantörer genomförs om avvikelser har identifierats.

Individbaserade indikatorer

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	0 st	2 st
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	98 st		
 Aktivt Medskapandeindex	84	84	84
 Index Bra arbetsgivare	86		
 Index Psykosocial arbetsmiljö	82		
 Sjukfrånvaro	4,7 %	6,8 %	3,2 %
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,79 %	1,98 %	1,63 %

AB Svenska Bostäder

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut T2
2017

September 2017





4 oktober 2017

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

AB Svenska Bostäder

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2017. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. per tertialbokslut 2017-08-31.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorererna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Magnus Fredmer

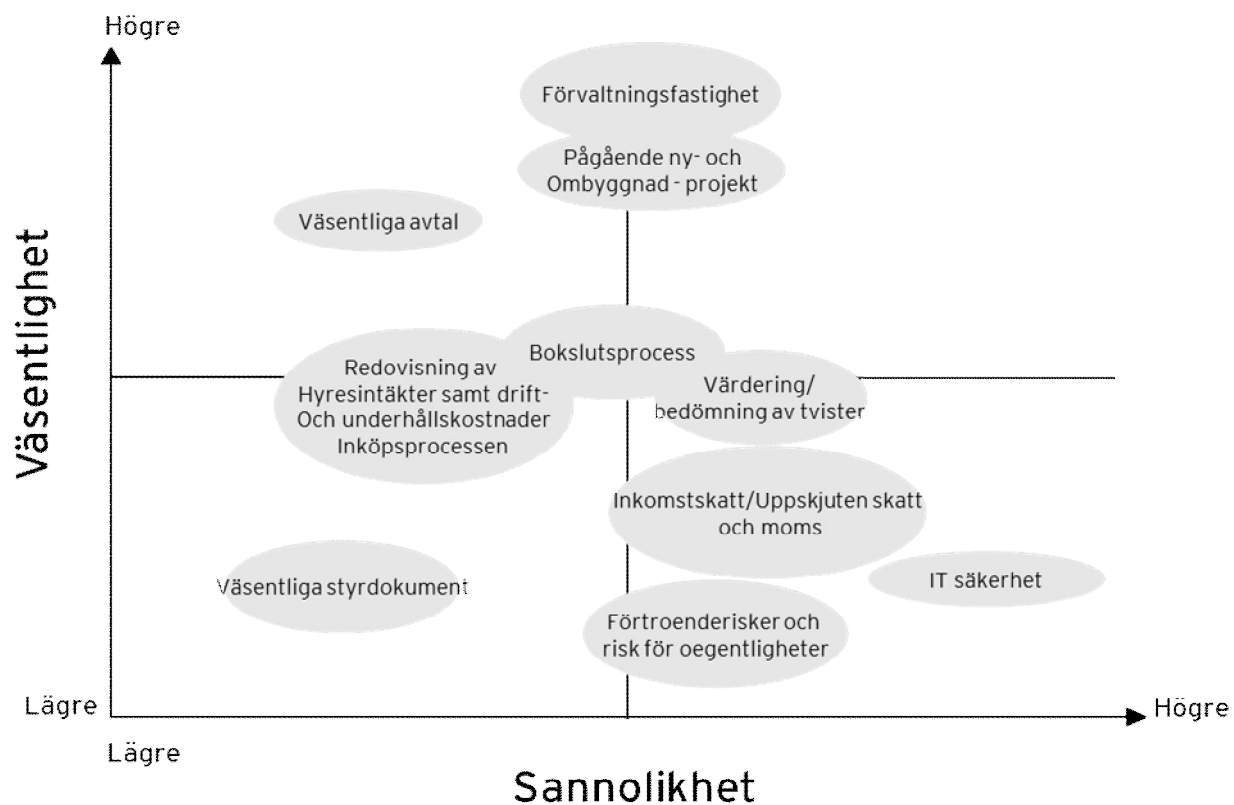
Agenda

- 04 Riskbedömning och fokusområde
- 05 Status
- 06 Resultaträkningen
- 09 Balansräkningen
- 11 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 12 Summering av noterade avvikelser
- 13 Investeringar
- 14 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 15 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 16 Inför årsbokslutet
- 17 Övrigt



Riskbedömning och fokusområde

Figuren nedan beskriver på en översiktlig nivå de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områdena markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.





Status

Vi har nu genomfört en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 2017-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollmiljön i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bifogat rapportpaket inte, i allt väsentligt, är upprättat i enlighet med koncernens redovisningsprinciper.

Resultaträkning

	2017-08-31	2016-08-31	Skillnad i %	Budget
Intäkter	1 849	1 754	5%	1 1817
Fastighetskostnader	-1 044	-1 036	1%	-1 103
DRIFTSNETTOT	805	718	12%	714
Avskrivningar	-457	-416	10%	-456
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-51	-43	19%	-56
Nedskrivning	0	-55	-100%	
Summa kostnader	-507	-514	-1%	-512
RÖRELSERESULTAT	298	204	46%	202
Resultat från finansiella poster	-81	-79	3%	-61
ÅRETS RESULTAT INNAN SKATT	217	125	73%	141

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 1 849 mkr (1 754 mkr). Något högre utfall än budget. Förklaras av att bolaget tagit upp en fordran 45 mkr för försäkringsersättning avseende branden i Järva kring årsskiftet. Resterande förklaras främst av färdigställd nyproduktion/ombyggnation samt generell hyreshöjning om 0.65 procent.
Fastighetskostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Driftskostnaderna uppgår till mkr 1 044 mkr (1 036 mkr). Något lägre än budget. Förändring mot fg år förklaras delvis av beståndsökning samt ombyggnationer. Reparationskostnaderna ligger 10 mkr högre än föregående år samt ökade lokalkostnader (3.1 mkr) avseende hyreskostnader för evakueringslokaler. Kostnadsökningar vägs upp av minskade taxerbundna kostnader om 6.8 mkr till följd av minskade värmekostnader. Markavgifter och fastighetsskatt i nivå med föregående år. Personalkostnaderna understiger budget till följd av vakanser på personalsidan. I jämförelse med föregående år har personalkostnaderna ökat ca. 2.3 (1.4%), vilka förklaras av föregående års lönerrevision.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avskrivningar uppgår till 457 mkr (416 mkr) och ligger i nivå med budget. Förändringen mot fg år förklaras av färdig nyproduktion samt till viss del även ombyggnation som innebär en direkteffekt på ökade avskrivningar.
Finansnetto	<ul style="list-style-type: none">▶ Finansnettot uppgår till 81 mkr (79 mkr). I jämförelse mot föregående år ligger finansnettot på samma nivå, detta trots ökad belåning från Stockholm Stad. Förklaringen är den lägre internränta som har förelegat.

Balansräkning

	2017-08-31	2016-12-31	Skillnad i %
Materiella anläggningstillgångar	24 752	23 620	5%
Finansiella anläggningstillgångar	41	42	-2%
Omsättningstillgångar	242	113	114%
Summa tillgångar	25 036	23 775	5%
Eget kapital	13 025	12872	1%
Avsättningar	611	603	1%
Långfristiga skulder	0	0	0%
Kortfristiga skulder	11 399	10 300	11%
Summa skulder och eget kapital	25 036	23 775	5%

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 24 752 mkr. Totala förändringen avseende materiella anläggningstillgångar uppgår till +1 132 mkr i jämförelse mot 2016-12-31.▶ Byggnader och mark har ökat med 514 mkr. Förändringen förklaras av aktiveringar från pågående projekt om 971 mkr samt avskrivningar - 457 mkr.▶ Inventarier har minskat med -6 mkr. Förändringen förklaras av årets inköp om 2 mkr, aktiveringar från pågående projekt om 1 mkr samt avskrivningar om -9 mkr▶ Pågående projekt har ökat med 624 mkr. Årets investeringar uppgår till 1 693 mkr, aktiveringar enligt beskrivet ovan (971 mkr + 1 mkr) samt ett kostnadsfört belopp om -97 mkr.
Omsättningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Största förändringen förklaras av att förutbetalda kostnader och upplupna intäkter har ökat med ca 77mkr. Främst hänförligt till ökade skadesaneringskostnader i distrikt 190 (12,3 mkr) och distrikt 195 (20,5 mkr) p.g.a. brand- och vattenskador. Under omsättningstillgångar återfinns även en ökning av skattefordran om 27 mkr. Eftersom inget fullständigt skattebokslut genomförs i T2 utan endast en schablon om 22% av årets resultat bokas är detta preliminärt-
Eget Kapital	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 13 025mkr. Kontinuitet föreligger. Förändringen avser utdelning (-8 mkr) samt periodens resultat (+162 mkr efter skatt).
Avsättningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppgår till 611 mkr. Består främst av uppskjuten skatteskuld (486 mkr) samt Övriga avsättningar (-124 mkr).▶ Inget fullständigt skattebokslut görs i T2 varpå uppskjuten skatt är oförändrad i jämförelse med 2016-12-31. Avsättningarna har ökat med 10 mkr vilket beror på att utrangeringar som ännu ej hanterats rent tekniskt i Agresso har bokats som avsättning. Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader på fastigheter. Avsättningarna utöver beskrivet ovan avser nedskrivning av två fastigheter som genomfördes 2015/2016.
Kortfristiga skulder	<ul style="list-style-type: none">▶ 11 399 mkr. Totala förändringen uppgår till 1 100 mkr. Förklaras till största del (1 364 mkr) av ökad koncernintern upplåning pga av investeringar samt minskning av leverantörsskulder (-185 mkr).

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätten på koncerninterna räntor	<p>► Skatteverket har ännu inte fattat beslut i fråga om avdragsrätt för räntekostnader för åren 2015 och 2016. Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB har beräknat effekter på begränsningar i avdragsrätt för 2017 med utgångspunkt från SKVs beslut för 2014. Per T2 2017 är ledningens prognos att 35 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla, vilket koncernbolagen har beaktat i tertialbokslutet. Eftersom SKV ännu inte fattat slutliga beslut för åren 2015-2017 kan det slutliga utfallet komma att avvika från den bedömning som har gjorts.</p> <p>Slutsats: Vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</p>	► Ingen kommentar
Värderingar/ nedskrivningar	<p>► Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning av fastighet så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.</p> <p>► Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering. Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning.</p> <p>Slutsats: Vår översiktliga granskning av pågående projekt/byggnader och mark per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi kommer inför årsskiftet att granska de per 2017-11-30 genomförda värderingarna av beståndet.</p>	► Ingen kommentar
Skatt	<p>► Skattebokslutet upprättas först i samband med Hard close per 2017-11-30. I samband med T2-bokslutet görs, i enlighet med instruktion, en schablonberäkning av skatten, 22% av resultat före skatt.</p> <p>Slutsats: Bolaget har hanterat schablonberäkningen av skatt en i enlighet med instruktion.</p>	► Ingen kommentar

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	lakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Tvister	▶ Vi har tagit del av skrivelse från bolagets interna jurist. Några väsentliga tvister föreligger ej per T2.	▶ Ingen kommentar
Status hållbarhetsrapport	▶ Bolaget arbete med hållbarhetsrapport bedöms fortskrida enligt plan , inga indikationer föreligger som tyder på att planen ej kommer bli genomförd.	▶ Ingen kommentar

Summering av noterade avvikelser

Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår delårsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser	-
Bedömda avvikelser	-
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteffekt	-
Skatteffekt	-
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteffekt	-

Investeringar (gäller bostadsbolagen, SISAB, Micasa, Stockholm Vatten, Stokab, SGAF, Stockholms Hamn)

Process	Kontroll	Inga iakttagelser	Vissa iakttagelser	Viktiga iakttagelser
Investeringar	Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	~		
Investeringar	Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	~		
Investeringar	Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.		~	
Investeringar	Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	~		
Investeringar	Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	~		
Investeringar	Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	~		
Investeringar	Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	~		
Investeringar	Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	~		
Investeringar	Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	~		
Investeringar	Bolaget gör en kontinuerlig uppföljning av utfallet av investeringar i förhållande till budgeterad tidplan och mäter och följer upp detta på såväl projektnivå som totalnivå. Följsamheten till tidplanerna är god.	~		

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollmiljön. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Övrigt	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har noterat att vid ett tillfälle har inbetalning av skatter och avgifter skett för sent (arbetsgivardeklaration). Energiskatt har även deklarerats felaktigt vid ett tillfälle. Dessa händelser har föranlett kostnadsräntor. Enligt lag är vi som revisorer skyldiga att i revisionsberättelsen anmärka om skatter och avgifter ej betalas i tid. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi rekommenderar bolaget att omgående ser över rutinerna för hantering av skatter och avgifter så att detta ej upprepas. 	●	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Energiskatten deklarerades fel vid ett tillfälle i mars 2016 (SB deklarerades på Stadsholmens blankett och tvärtom) Ny rutin infördes efter det så att deklARATIONEN görs elektroniskt.

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Investeringar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Saknas i nuläget bra systemstöd för aktivering av anläggningstillgångar. Manuellt inlägg på komponenter i anläggningsregister sker vid samtliga projektavslut. Kontroll, i form av två i förening, för korrekt inlägg saknas. 	Kontrollen har förstärkts. Dock saknas fortfarande en fullt ut formaliserad och spårbar rutin kring aktiveringar och uppföljning av dessa.		▶ Ingen ytterligare kommentar
Investeringar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vid registrering av information gällande nya projekt i Agresso saknas kontroll som fångar upp eventuella felupplägg 	Kontroll finns på plats sedan 1 januari 2017. Per automatik måste attestflöde kopplas till projekt.		▶ Ingen kommentar

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Inför årsbokslutet

Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Förvaltningsrevision	▶ Granskning av manuella bokföringsordrar kommer att genomföras per Hard Close
Pågående projekt	▶ Walkthrough och genomgång av projektprocessen har skett. Kvarstår granskning av särskilt utvalda projekt. Detta kommer genomföras i samband med Hard close bokslutet per 1130.
Lön	▶ Dataanalys kommer genomföras per sista november på löner bokförda under 2017.
Värdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi granskar dessa ▶ värderingar under vecka 51.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

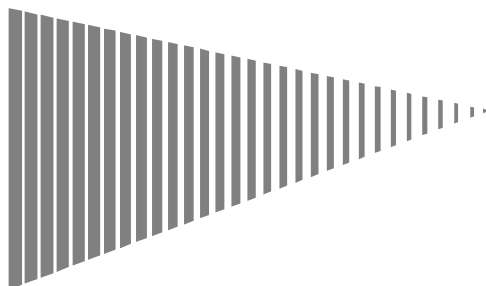
Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2015 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



EY

Building a better
working world

