

Övergripande kommentar

Kommentar ILS-rapport tertial 1- 2009

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög (KF)

Aktuell prognos innebär att vi påbörjar 376 lägenheter under året. Den stora avvikelser mot målet på 800 lägenheter beror huvudsakligen på förseningar i detaljplanearbetet och överklaganden från närboende och intressegrupper. I och med det rådande marknadsläget beträffande försäljning av bostadsrättslägenheter har det öppnat sig möjligheter för Svenska Bostäder att istället bygga hyresrätter. Diskussioner pågår för närvarande med några intressenter beträffande köp av fastigheter eller övertagande av markanvisningar. Detta kan innebära ett tillskott på 200 - 300 lägenheter med produktionsstart i år. Under tertial 1 har inga lägenheter påbörjats.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet (SB)

Kundupplevelsen är central för Svenska Bostäders verksamhet. Vi mäter årligen kundernas omdömen om boendet och närmiljön. Den nedåtgående trenden från 2007 för Kundindex vände under 2008 med en svag förbättring. De frågor som framför allt bidrog till det positiva resultatet rörde tillgänglighet och informationshantering. På företagsnivå överträffade Trädgårdsindex det ställda målet på 71 % nöjda kunder. Resultaten av kundundersökningarna har varit en viktig utgångspunkt för affärsplanerna 2009. Resultatet från årets kundenkät väntas bli klart i mitten av maj med redovisning och uppföljning i nästa tertialrapport.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning (SB)

Vi kan glädjande nog konstatera att energianvändningen minskar. Minskningen kan till stor del tillskrivas den optimering av värme- och ventilationsanläggningarna som nu kan bedrivas fullt ut i och med förstärkningen av affärsområdenas driftverksamhet. Jämte dessa insatser fortsätter arbetet med automatiserad drift och med utredningen av möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning. Nyckeltalet 179,8 kWh/m² innebär en minskning med 1,4 % sedan i december 2008. Budget 172 kWh/m² kvarstår i prognosen.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare (KF)

I föregående års medarbetarundersökning hade index för det värdeskapande kapitalet ökat. Medarbetarna såg alltmer positivt på verksamheten och kände sig mer motiverade. Även förtroendet för affärsledningen vände uppåt. Det som oroar är att man upplevde arbetsbelastningen som alltför hög. Affärsplanerna för 2009 innehåller en konkret åtgärdsplan för att förbättra personalbetygen. Årets medarbetarenkät sker i anslutning till kundenkäten. Sjukfrånvaron 3,9 % på årsbasis per mars är alltså i nivå med årsmålet för 2009 och ett konkurrenskraftigt värde i branschen.

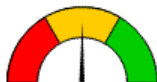
Budget i balans (KF)

Det operativa resultatet uppgår för perioden till -20 mkr, jämfört med en budget på -67 mkr, vilket främst förklaras av lägre underhållskostnader. Reavinster uppgår till 1514 mkr och övriga jämförelsestörande poster rörande pensioner till 14 mkr (positiv effekt), relaterat till St Erik Liv.

Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna (KF)

Superdriftnettoet uppgick för perioden till 496 mkr, vilket är 28 mkr lägre än budget, beståndsförändringar har bidragit med en försämring på cirka 17 mkr. Prognosen för andel administrations- och indirekta kostnader är något lägre än budget.

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva



Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period	Aktivitet	Status
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök									
1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad	Utveckla dialogen sinsemellan bolagen och utveckla formerna för samverkan med näringslivet	☐ Bedriva utvecklingsprojekt i samarbete med andra av stadens bolag.					Tertial 1 2009	● Svenska Bostäder bedriver utvecklingsprojekt rörande IT-frågor i boendet i samarbete med bolag inom näringslivet och staden.	Pågående
1.2 Jobb istället för bidrag		● Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	4 st	20 st	20 st	1400 st	Tertial 1 2009		
								● Egenförsörjning	Pågående
								● Egenförsörjning i Järvalyftet	Pågående
1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas	Medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden bl.a. genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden.							● Investeringar inom ramen för Järvalyftet	Pågående
								● Attraktiva stadsmiljöer i ytterstaden	Pågående
	Fortsätta arbetet med Järvalyftet							● Fortsatt Järvalyft	Pågående
								● Järvalyftet	Pågående
	Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet.							● Ökade underhållsinsatser utifrån identifierat behov	Pågående
								● Underhåll i 40-50-talsbestånd	Pågående
	Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.							● Underhålls- och ombyggnadsåtgärder fortgår utifrån	Pågående

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period	Aktivitet	Status
								inventeringen under 2006.	
	Fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.							● Utbyggnaden fortskrider under 2009	Pågående
	Aktiva bidra till investeringar i ytterstaden								
1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög	Nyproduktion av bostäder	■ Antal påbörjade lägenheter(st)	0	376	800		Tertial 1 2009		
	Bidra till nyproduktion med 3000 nya lägenheter under mandatperioden.								
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka									
1.6 Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv									
1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad	Genomföra övningar i krishantering	□ Krishantering					Tertial 1 2009	● Bolaget kommer att arbeta med frågan under 2009 i samråd med stadens kris- och säkerhetssamordnare.	Pågående
	Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar								
	Bidra med försöks och träningslägenheter.							● Bidra med försöks- och träningslägenheter	Pågående
	Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.								
	Vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning.							● Öronmärkt satsning mot olaga andrahand	Pågående
								● Vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning	Pågående
	Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.								
	Öka hyresgästernas incitament att spara energi								
Bolagsspecifika inriktningar	Svenska bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och i sin verksamhet	□ Kundindex i servicebarometern för boende					Tertial 1 2009		
		□ Nöjd trädgårdsindex, NTI					Tertial 1 2009		
		● Inomhusmiljöindex	79	84	84		Tertial 1 2009		
	Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning	■ Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)	179,8	172	172		Tertial 1 2009	● Fortsätta genomförandet av fastighetsautomation	Pågående
								● Utredda möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning	Pågående
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras									
2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald	Göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden.								
	Bereda möjlighet för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter								
	Öka valfriheten för hyresgästen								
		□ Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter	837			tas fram 2009	Tertial 1 2009		
2.2 Stockholms förskolor och skolor ska ge alla ökad kunskap och utveckling i en trygg miljö									
2.3 Kvaliteten inom stadens omsorgsverksamheter	Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service								

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period	Aktivitet	Status
ska öka - trygghet, värdighet och valfrihet ska prägla hela omsorgen									
2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare	Sjukfrånvaron ska minska	● Sjukfrånvaro(%)	3,85 %	4 %	4 %		Tertial 1 2009		
	Verka för god återväxt av kompetenta medarbetare								
Bolagsspecifika inriktningar	Uppmuntra till boinflytande							● Uppmuntra till boinflytande.	Pågående
	Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt	□ Nöjd medarbetarindex i den årliga medarbetarundersökningen					Tertial 1 2009		
3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva									
3.1 Budgeten ska vara i balans	God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	♦ Avvikelse investeringsbudget	-10,04 %	2 249 mnkr	2 500 mnkr		Tertial 1 2009		
	Godkänd resultatnivå	● Resultat efter finansnetto(mnkr)	-20	-125	-125		Tertial 1 2009		
3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna	Minska administrations- och indirekta kostnader	● Andel administrations- och indirekta kostnader(%)	6,81 %	7,1 %	7,3 %		2009		
	Bedriva ett kontinuerligt utvecklings-, effektiviserings- och kvalitetssäkringsarbete	□ Kvalitetssäkring av utvecklingsprojekt					Tertial 1 2009	● Projekten prioriteras, styrs via styrgrupp och följs upp i internrevision 4 ggr under 2009.	Pågående
	Ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning.	♦ Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	155	513	536		Tertial 1 2009		
	Teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagens utträde ur SABO.							● Diskussioner pågår fortsatt mellan bolagen	Pågående
	Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens fastighetsbestånd								
	Placera Vällingby centrum i ett separat bolag								
3.3 Skatten ska sänkas									
Bolagsspecifika inriktningar									