

Lars Brogren

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2011.

Det operativa resultatet uppgår till 16 mkr, jämfört med budget om -83 mkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med att underhållsåtgärder har sin tyngdpunkt på senare del av året. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 361 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Prognos 2 för helåret 2011 indikerar ett operativt resultat på -170 mkr, vilket avviker positivt med 10 mkr mot prognos 1 och förklaras i allt väsentligt med något lägre driftkostnader. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 380 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Det negativa operativa resultatet är kopplat till den satsning som görs på underhåll, ombyggnad och nyproduktion och som ligger inom ramen "Stimulans för Stockholm". Exkluderat "Stimulans för Stockholm" ligger den operativa nivån på 280 mkr. Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god.

Investeringsvolymen för året prognostiseras till 1 825 mkr, något lägre mot prognos 1 och beror på förskjutning i tiden av vissa projekt. I övrigt hänvisas till Bilaga 1-3.

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

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar

att godkänna redogörelsen av utfallet andra tertialet 2011 och resultat- och investeringsprognos 2 för helåret.

Vällingby den 7 oktober 2011



Pelle Björklund

VD-kommentarer avseende tertiäl 2 bokslut och prognos 2 2011

Analys av det ekonomiska utfallet tertiälbokslut 2011-01—08-31.

Tertiälbokslut

Operativt resultat uppgår till 16 mkr, jämfört med budget om -83 mkr och föregående år om 42 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 361 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 345 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 707 mkr vilket är 47 mkr lägre än budget och 93 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentligt på att den generella hyreshöjningen kom först i april och gav en lägre nivå mot budgeterad. Ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 3 mkr mot budget och 19 mkr positivt i en jämförelse med föregående år. Den något strängare vintern i jämförelse med ett normaliserat år ger en viss negativ effekt. Effekten av den extrema vintern 2010 samt fastighetsförsäljningarna ger en positiv effekt i jämförelse med förra året. Outsourcing av miljövärdar och införandet av centralt kundcenter börjar visa positiva effekter. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 20 mkr och mot föregående år med 35 mkr. Förändringen beror dels på beståndsförändringen men också på att våra energisparåtgärder börjar ge effekt samt att innevarande år hittills varit något varmare.

Administration

Posten avviker positivt om 32 mkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har kostnaden minskat med 20 mkr. Bl. a lägre kostnader för konsulter men också lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 76 mkr och negativt om 31 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna har sin tyngdpunkt under senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år beror på en högre aktivitet under första och andra tertiälet 2011 i en jämförelse med föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget med 5 mkr och i en jämförelse med utfall föregående år positivt om 2 mkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal samt att markförvärvet av Vällingby C planeras först fr. o m 1 januari 2012.

Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mkr och en negativ mot föregående år med 11 mkr. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 21 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av en kombination av en lägre kapitalbas och högre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 32 mkr bättre.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 980 mkr vilket är 409 mkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som på senare del året. I en jämförelse med föregående år är årets volym 80 mkr högre.

Årsprognosen 2011

Utfall

Operativt resultat uppgår till -170 mkr, vilket avviker negativt om 20 mkr mot budget och positivt om 10 mkr mot prognos 1. Föregående år uppgick resultatet till -135 mkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå och att höjningen blev först fr. o m den 1 april 2011. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -150 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 210 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 380 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 555 mkr vilket är 76 mkr lägre än budget och 113 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd, men också som en följd av en lägre nivå på årets förhandlade hyror mot budgeterad nivå samt att hyreshöjningen blev först per den 1 april mot planerat 1 januari. Mindre avvikelser i övrigt för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 11 mkr mot budget och positivt om 27 mkr i en jämförelse med föregående år. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Förra årets extrema vinterförhållande gav betydande kostnadsökningar för snöröjning och halkbekämpning. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 21 mkr och 37 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av klimat effekt samt att vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som är en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet. Per den 1 maj har outsourcing av miljövärdarna genomförts vi har också infört ett centralt kundcenter för felanmälan. Dessa förändringar beräknas ge besparingar på driften däremot kommer vi inte att se full effekt av detta förrän 2012 vi har initialt en övergång att hantera.

Administration

Avviker positivt mot budget med 23 mkr och mot föregående år med 35 mkr. Bl. a lägre konsultkostnader, men också lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker marginellt mot budget och negativt med 30 mkr mot föregående år. Avvikelsen är en effekt av den extra satsningen inom ramen för "Stimulans för Stockholm".

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget med 4 mkr och i en jämförelse med föregående år positivt med 3 mkr. I allt väsentligt en effekt av beståndsförändringar, men också konverterade avtal samt att markförvärvet av Vällingby C planeras först fr. o m 1 januari 2012.

Fastighetsavskrivningar

Beräknas bli 3 mkr högre i en jämförelse med budget och 14 mkr högre mot föregående år. Beror på en kombination av fastighetsförsäljningar samt tillkommande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 23 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en kombination av högre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +19 mkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 825 mkr vilket är 258 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende ombyggnationer, men avser också nybyggnadsprojekt, Projekten förskjuts i tiden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringarBeståndsförändringar

Under tertialet har 7 fastigheter avyttrats omfattande 353 bostadslägenheter med en bostadsyta om 27 367 kvm samt 938 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar varav en belägen i innerstaden omfattande 25 bostadslägenheter med en bostadsyta om 2 100 kvm. Vi har också tecknat avtal om ytterligare försäljningar som dock inte haft tillträde per den 31 augusti. Det avser dels en bostadsrättsförening i ytterstaden omfattande 55 bostadslägenheter med en bostadsyta om 2 744 kvm. Avtal har också tecknats med Primula Byggnads AB om förvärv av två fastigheter i Hammarby Sjöstad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 lokalyta, samtidigt säljer vi 8 fastigheter belägna i Bredäng och Kärrtorp omfattande 1 052 bostadslägenheter med en bostadsyta om 77 144 kvm samt 3 867 lokalyta.

Konjunktur

Konjunkturuppgången i världsekonomin och i Sverige har stannat av. Under senare delen av 2012 bedöms återhämtningen komma tillbaka, men arbetslösheten bedöms sjunka först 2013. Utvecklingen förutsätter en oförändrad reporänta det närmaste året. Det finns också ett utrymme för en expansiv finanspolitik.

Sverige har varit i en lågkonjunktur sedan det kraftiga fallet i BNP 2008–2009. Återhämtningen accelererade under 2010, men under sommaren började den hastigt tappa fart. Den finansiella turbulens som drog in från omvärlden med stora börsfall ökar osäkerheten. Oroliga hushåll och företag skjuter upp konsumtions- och investeringsbeslut. Därför dämpas tillväxten och arbetslösheten planar ut kring 7,5 procent 2012.

Den svaga internationella utvecklingen medför att återhämtningen i Sverige behöver draghjälp av en expansiv penning- och finanspolitik. Prognosen förutsätter en expansiv penningpolitik med en reporänta som ligger kvar på 2,0 procent till nästa sommar för att därefter gradvis höjas till ca 3,5 procent 2015.

Den finansiella turbulensen väntas avta under hösten och framtidstron återkommer gradvis 2012. När hushållens och företagens tillförsikt om den ekonomiska framtiden återkommer ökar tillväxten igen. De inhemska förutsättningarna för en stark tillväxt är goda. Bland annat är hushållens sparande högt i ett historiskt perspektiv, vilket ger ett ordentligt utrymme för konsumtionsökningar när osäkerheten har lagt sig. Utvecklingen i Sverige bromsas dock av den tröga återhämtningen i länder som är viktiga för svensk export.

Det finns en betydande risk att skuldkrisen i euroområdet fördjupas och blir allvarigare. I ett alternativt scenario beskrivs en utveckling där osäkerheten är förhöjd under hela 2012 och problemen sprider sig till euroområdets banksektor. I detta scenario blir svensk BNP-tillväxt avsevärt lägre 2012–2013 och arbetslösheten kan stiga till över 9 procent.

Stimulans för Stockholm

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen "stimulans för Stockholm" har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 – 3 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt "Hållbara städer". Vi har av olika skäl svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att vara framgångsrika med uppdraget.

Bostadsmarknad

Hyresmarknaden i Stockholm förblir sannolikt stark och efterfrågan fortsatt hög. Emellertid krävs ett nytt systematiskt hyressättningssystem för att komma till rätta med den begränsade rörlighet som är hämmande för hela branschen. Stockholmsmodellen för hyressättning kan sannolikt börja tillämpas under kommande år i hyressättningsarbetet.

Den nya lagen avseende hyressektorn träder i kraft vid årsskiftet. För närvarande pågår arbetet med att hitta praxis och tillämpning av lagstiftningens utgångspunkter. Det råder för närvarande relativt stor diskrepans vad gäller tolkningen av en rad centrala begrepp i lagstiftningen. Den grundläggande förutsättningen kvarstår trots allt, att hyresmarknaden ska vara jämbördig oavsett ägarkategori. Detta bör vara ett steg i rätt riktning för att skapa en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också vitalt för en region som vill vara attraktiv för etablering och utveckling.

Förändrad hyressättning

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett systematiskt hyressättningssystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt hyressättningssystem, den så kallade "Stockholmsmodellen". Arbetet har tagit längre tid

i anspråk än beräknat, men bedöms kunna avslutas under 2011. Vid årsskiftet 2010/2011 träder också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. På detta sätt jämföras såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt

Våra kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda goda bostäder till stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Det gäller nyinflyttade såväl som trogna hyresgäster, bostads- såväl som lokalhyresgäster.

Svenska Bostäder följer bolagets övergripande strategier och mål. Syftet är att fokusera på våra kunders behov och önskemål och att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder.

För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kan kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande.

Många projekt i denna anda har startat under året. Det gäller allt ifrån ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll till en mer effektiv och tillgänglig felanmälan.

Nu har företaget AktivBo sammanställt resultaten från årets kundenkät. Förra årets försiktigt positiva trender har i år resulterat i rejäla lyft inom både Serviceindex och Produktindex. Äntligen märker hyresgästerna av vårt systematiska arbete med rondering och uppföljning. De känner sig tryggare och är betydligt nöjdare med till exempel tillsynen av allmänna utrymmen. Resultatet från årets kundenkät visar också att satsningarna på utemiljön och på att öka lägenheternas standard uppskattas. Alla affärsområden inklusive Stadsholmen överträffar också majoriteten av de uppsatta målen. Framför allt är det i frågorna under de index som kallas "Rent & snyggt" och "Trygghet" som hyresgästerna upplever förbättring. Frågan om tillsyn och städning av källare och vind ökat med fem procentenheter på ett år. Även städningen av trapphus, gård och närmiljö fungerar bättre enligt de svarande. Dessutom känner sig våra hyresgäster tryggare i trapphusen och upplever att säkerheten mot inbrott i lägenheten är högre än föregående år.

Järvalyft och Söderortsvision

På Järvalyftet övergår nu alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår nu i flera kvarter på både södra och norra Järvalyftet.

Med inspiration från Järvalyftet har ett motsvarande arbete inletts i söderort i samarbete med våra systerföretag inom staden.

Aktiv fastighetsförvaltning

Svenska Bostäder har under de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter såväl som förvaltningsfastigheter till andra ägare som till de boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av försäljningarna har bolagets ekonomiska styrka ökat markant. Bolaget står därför bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss. Genom realisationsvinster har vi möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt.

Stadsholmen

Vårt uppdrag avseende förvaltning av Stockholms kulturfastigheter inom ramen för dotterbolaget Stadsholmen är synnerligen viktigt och utmanande. Inom Stadsholmen förvaltas ett månghundraårigt kulturarv där varje byggnad har ett stycke stockholmshistoria att berätta. Samtidigt ska byggnaderna fungera som butiker, kontor och bostäder utifrån dagens krav och förväntningar. De ska också hantearas med samma grundläggande regelverk om såväl affärsmässighet som hyreslagstiftning som för nyproducerade fastigheter. En uppgift som är lika spännande som utmanande.

Övrig rapportering sker i ILS-web där fördjupning kan göras.

Vällingby den 12 september 2011

Pelle Björklund

RASK

2010-04-13

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Period: Augusti 2011

	Ack utfall	Ack budget	Differens	Budget helår	Föreg prognos	Prognos helår	Utfall fg år
Hysesintäkter bostäder	1 330	1 372	-42	2 058	2 005	2 001	2 059
Hysesintäkter lokaler	365	362	2	544	542	541	563
Hysesintäkter bilplatser	30	32	-2	48	44	44	54
Intäksreduktioner	-64	-56	-8	-83	-92	-94	-99
Övriga förvaltningsintäkter	46	43	3	65	65	64	91
Summa Intäkter	1 707	1 754	-47	2 631	2 564	2 555	2 668
Fastighetsskötsel	-211	-200	-11	-299	-307	-314	-333
Reparationer	-64	-72	7	-108	-107	-104	-112
Taxebundna kostnader	-294	-314	20	-487	-474	-466	-503
Administration	-247	-279	32	-428	-414	-405	-440
Avskrivningar inventarier	-14	-15	1	-23	-23	-22	-22
Summa Driftkostnader	-830	-880	50	-1 344	-1 326	-1 311	-1 410
Superdriftnetto	877	875	2	1 287	1 239	1 244	1 258
Underhållskostnader	-423	-499	76	-750	-739	-739	-709
Markavgifter	-86	-80	-6	-119	-124	-129	-128
Fastighetsskatt	-50	-51	1	-77	-76	-75	-79
Summa Förvaltningskostnader	-1 389	-1 510	121	-2 290	-2 264	-2 254	-2 326
Driftnetto Fastighetsförvaltning	318	245	74	342	300	301	342
Fastighetsavskrivningar	-300	-303	3	-455	-461	-458	-444
BRUTTORESULTAT	18	-59	77	-114	-160	-157	-102
Finansiella poster	-3	-24	22	-36	-19	-13	-32
OPERATIVT RESULTAT	16	-83	99	-150	-180	-170	-135
Jämförelsestörande poster	345		345		204	380	3 883
RES EFT JMF STÖR. POSTER	361	-83	444	-150	24	210	3 748

Investeringar

Prognos-2 2011, SB Tot

Bilaga 2

	Ack utfall	Ack budget	Avvikelse	Budget helår	Föreg prognos	Prognos helår	Avvikelse Bud	Utfall föreg år
Förvärv					300			27
Nyproduktion	247	398	-151	597	582	539	58	517
Ombyggnader	633	816	-183	1224	1051	1058	166	818
Markanläggningar		45	-45	68	81	73	-5	
Maskiner o inv	9	7	2	11	13	14	-4	6
Tillval	26	20	6	30	44	43	-13	45
Uppgradering Bas	18	34	-16	51	45	43	8	
Uppgradering Utökad	44	44		66	56	48	18	
Invest Bredband	3	25	-22	37	7	7	30	62
Invest Fastighetsautomation								8
Summa	980	1389	-409	2083	2177	1825	258	1483
Varav Järvalyftet (ansvar 189200)				457	327	355	102	69

Utfallsmässigt ingår markanläggningar o ev fastighetsautomation i ombyggnader

Övergripande kommentar

Kommentar ILS tertial 2- 2011

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stadshus AB)

På Järvafältet övergår alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har upprustningsprogram och konkretiserade tidplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Upprustning pågår i flera kvarter på både södra och norra Järvafältet.

Med inspiration från Järvalyftet pågår ett motsvarande arbete i Söderortsvisionen i samverkan med våra systerföretag inom staden. För vår del har detta arbete koncentrerats till Bredäng där arbetet redan har hunnit långt med uppföljning av boendedialoger och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning

Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet. (Stadshus AB)

Bolaget har med anledning av "Stimulans för Stockholm" i allt väsentligt tidigare lagt redan kartlagda behov av underhåll- och ombyggnation. Fokusområden är klimatskärmar, hissbyten, stambyten, renovering av trapphus och källarutrymmen. Nu är i stort sett samtliga badrum renoverade i fastigheterna från 1950-talet. Även gårdsupprustningar och lägenhetsunderhåll omfattas av satsningen.

Både andelen helrenoverade lägenheter och lägenheter i totalrenoverade fastigheter samt nyproduktion bedöms för helåret landa något under budget. En orsak är det genomarbetade samrådsförfarandet som dock väntas underlätta renoveringarna på sikt.

Prognosticerad investeringsvolym i Järvalyftet understiger budget på grund av förskjutningar för några större projekt.

Prognosen för antalet bostadslägenheter som berörs av åtgärd ligger något lägre än budget. I jämförelse med föregående år har färre gårdsupprustningar, tilläggsisoleringar av vindar samt ombyggnader av undercentraler genomförts. Dessa åtgärder berör stora antal bostäder.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög (KF)

Prognos för 2011 är 286 påbörjade bostadslägenheter, varav 50 studentbostäder. Vi har av olika skäl svårt att nå upp till årets nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att vara framgångsrika med uppdraget och följer planen om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Under perioden har ännu inga bostäder påbörjats.

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

Svenska Bostäder övergripande mål och strategier syftar till att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vi effektiviserar nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kanaliseras till fastighetsförvaltning och kundbemötande. Ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll, gemensamma bovärdsrutiner, rondering, veckoplanering, operativa mål och en mer effektiv och tillgänglig central felanmälan är exempel på åtgärder för ökat kundfokus. Den ambitiösa satsningen på god inomhusmiljö med uppföljning av åtgärder fortgår.

Från årets kundundersökning kan utläsas rejäla lyft inom både Serviceindex och Produktindex. Framför allt är det i frågorna avseende "Rent & snyggt" och "Trygghet" som hyresgästerna upplever förbättring. Resultatet visar också att satsningarna på utemiljön och på att öka lägenheternas standard uppskattas. Kundundersökningen ligger till grund för planering, uppföljning och kontinuerlig utveckling.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning (SB/Stimulans för Stockholm)

Utfallet för den rullande 12 månadersperioden augusti 2010 - juli 2011 är 174,6 kWh/kvm, vilket innebär minskning av fjärrvärmeanvändningen med 1,6 kWh/m² eller 0,9 procent jämfört med nivån vid årsskiftet. En förklaring bedöms vara att, effekterna av åtgärder och driftoptimering nu överstiger effekterna av föregående eldningsårssängs temperaturhöjning i många lägenheter. Årsmålet 174 kWh/kvm kvarstår i prognosen.

Energieffektivisering och långsiktigt minskad klimatpåverkan har hög prioritet. Svenska Bostäder köper bara miljömärkt el och bygger bara med sunda och godkända material. Vi erbjuder samtliga hyresgäster källsortering nära bostaden. Arbetet med energibesiktningar, återvinning samt löpande effektivisering av driften fortgår. En stor besparingspotential finns i vårt omfattande upprustningsprogram, där energiåtgärder är en viktig och obligatorisk del. All nyproduktion sker miljösmart med högt ställda krav på energieffektivitet.

Bolaget har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i det nybyggda passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga möjligheter för att införa IMD som standard.

Delegationen för Hållbara städer finansierar de extra energieffektiviseringar som Svenska Bostäder genomför i totalt 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt och satsningen ingår som en del av uppdraget att genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare (KF)

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startades. Förbättringar har skett inom i princip, samtliga områden. Medarbetarna känner ett stort engagemang i verksamheten, trivs med sitt arbete och är stolta över att arbeta inom Svenska Bostäder/Stadsholmen. Trots årets höga resultat finns det områden att utveckla. Arbetssituation och belastning är exempel på fokusområden för åtgärder.

Sjukfrånvaron i koncernen ligger stabilt på en låg nivå. Rullande årsutfallet per juli 2011 är 3,0 %, vilket klart understiger årsmålet 3,5 %. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbetet mot framförallt långtidssjukskrivningar fortsätter att ge resultat.

Budget i balans (KF)

Investeringsvolymen uppgick för perioden till 980 mkr. Prognosen sätts till 1 825 mkr, vilket är 12,4 % lägre än budget. Den negativa avvikelsern beror i allt väsentligt på en lägre nivå avseende ombyggnationer men avser även nybyggnadsprojekt. Projekten förskjuts i tiden.

Det **operativa resultatet** uppgick för perioden januari-augusti till -16 mkr, jämfört med en årsbudget på -150 mkr och prognos -170 mkr. Huvuddelen av resultatavvikelsen förklaras av utfallet av hyresuppgörelsen. Exklusive Stimulans för Stockholm är utfallet 180 mkr och prognosen 280 mkr jämfört med budget 300 mkr.

Effektivitet och fokus på kärnverksamheten (KF)

Superdriftnettot uppgick för perioden till 364 mkr, vilket är x mkr lägre än budget. På årsbasis beräknas den beslutade hyreshöjningen för bostäder ge en negativ effekt på cirka 28 mkr. Årsprognosen sätts till 516 kr/kvm jämfört med 528 kr/kvm i budget.

Carl Henrik Gratte, 110914

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



2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras



3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva



KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök						
1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa						
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande						
 Ökad självförsörjning inom Järvalyftet samt i större skala i samarbete med staden		 Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell	75	100	50 st	 Aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna fortsätter i samarbete med staden.
		 Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)	1,54 %	3 %	3 %	
		  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)			50 st	
		Uppfylls helt				
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar						
 Bostadsbolagen får ett gemensamt uppdrag att i samråd med koncernledningen ta fram en kommunikationsstrategi för att marknadsföra miljonprogrammets status som ett av Stockholms stads miljöprofilområden						 En kommunikationsplan är framtagen i samarbete med Stadshuset. Planen beskriver budskap, strategier och rollfördelning. Konkreta aktiviteter påbörjas hösten 2011.
 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet						 I Järvalyftet fortsätter boendedialogerna i samrådsförandet inför ombyggnader.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.
						I Söderortsvisionen har uppföljning av genomförda boendedialoger genomförts i Farsta Strand, Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Ytterligare uppföljningar planeras till hösten.
 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen	SB	 Underhåll och investeringar i Järvalyftet, mkr	232	436	563 mkr	Beslutade ombyggnadsprojekt inför 2011: Kvarteren Molde 5, Trondheim 4, Kvarnseget 2 och Nystad 7.
	SB	 Underhåll och investeringar i Söderortsvisionen	35,3	54,3	43 mkr	Hel ombyggnad, kvarteret Kolbotten 1 i Rågsved
						Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.						
 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsätgärder i miljonprogramsbeståndet.	SB	 Procentuell andel bostäder av befintligt bestånd som har helrenoverats.	4,8	9	10 %	
	SB	 Procentuell andel fastigheter av befintligt bestånd som har totalrenoverats eller nyproducerats.	6	8,8	10 %	
	SB	 Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr	75	130	111 mkr	
 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil	SB	 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"			48,5 mkr	Kvarnseget 2 och Storkvarnen 4, Rinkeby

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						● Nystad 7 och 8, Akalla
						■ Trondheim 4, Husby
 Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort		 Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr	306	574	661 mkr	● Beslutade ombyggnadsprojekt inför 2011: Kvarteren Molde 5, Trondheim 4, Kvarnseget 2 och Nystad 7.
		● Underhåll och investeringar totalt i Söderort	350	574	550 mkr	● Färdigställande av Värdens park i Skärholmen
						● Hel ombyggnad, kvarteret Kolbotten 1 i Rågsved
						● Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		● Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	174,6	174	174	
 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan						● I all nyproduktion av hus och gårdar beakta tillgänglighetsaspekter
 Vara goda hyresvärdar		● 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	78,2	78,2	78,5	● Fokus på förbättrad tillgänglighet. Införande av central felanmälan i ett Kundcenter.
		● 2.Produktindex i servicebarometern för boende	74,2	74,2	73,5	● Fortsatt arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.
						● Stor satsning på lägenhetsunderhåll

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		3.Produktindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	68,8	68,8	67,5	
		4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	71,4	71,4	74,5	
  Uppfylls helt	☐	Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)			100 %	
  Uppfylls helt	☐	Andel elbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon			0 %	
  Uppfylls helt	☐	Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)			100 %	 Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.
  Uppfylls helt	☐	Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/ bolag)			85 %	
  Uppfylls helt	☐	Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten			85 %	
		Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/ bolag)	100 %	100 %	100 %	
  Uppfylls helt	☐	Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städskemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår			100 %	
  Uppfylls helt	☐	Elförbrukning (alla nämnder/bolag)			45 700 000 kWh	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 	☐ Elförbrukning per kvadratmeter			22,5 kwh/kvm	
	Uppfylls helt					
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm						
 Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder		☐ Antal påbörjade bostäder	0 st	286 st	500 st	 Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation		☐ Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"				
 Underlätta till skapandet av studentbostäder	 	☐ Antal studentbostäder			50 st	
	Uppfylls helt					
						 Delta i arbetet med att utreda möjligheterna till en studentbostadsbåt i Stockholm.
						 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka						
1.6 Stockholmare ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholmare ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning						
 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar		 Antal avhysningar	27	55	55 st	 Svenska Bostäder deltar i Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens vräkningsförebyggande arbete i Stockholms stad, där en rapport med förslag till åtgärder nu är framtagen.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	7 500	12 000	12 600	
 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	83	135	133 mkr	
 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar						 Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter
						 Samarbete kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna
 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						 Erfarenheter från dialogveckorna i Järva sprids genom bl a studiebesök.
						 I Söderortsvisionen har uppföljning av genomförda boendedialoger genomförts i Farsta Strand, Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Ytterligare uppföljningar planeras till hösten.
 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		 Bidra med försöks- och träningslägenheter	60	110	110	
 Tillsammans med Storstockholms Brandförsvaret inleda ett samarbetsprojekt kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder.						 Arbetet som inleddes vid årsskiftet 2009/2010 med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2011.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm		 Trygghetsindex i %	75,8		74,5	 Trygghet är ett prioriterat område 2011 där förbättrat skalskydd och belysning är viktiga delar i vårt arbete.
 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.						
 Öka hyresgästernas incitament att spara energi						 Efter utvärdering av försöksverksamhet kring IMD av värme, varm- och kallvatten, är bostadsbolagens gemensamma ställningstagande att inte införa IMD som standard men att återigen utreda frågan när de tekniska och ekonomiska förutsättningarna blir mer gynnsamma och en debiteringsmodell finns fastställd.
	  Uppfylls helt	☐ Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen avser att arbeta förebyggande med under året			6 st	 Genomförd RSA har identifierat följande större händelser: avbrott i el och vattenförsörjning, epidemi samt avbrott/störning i mobil- eller datatrafik. Härtill kommer att vi ska beakta översvämning och längre tids extremvärme.
						 Gratis influensavaccination. Synkning av resultatet av 2010 års krisövning med affärsområdenas katastrofplaner, samverkan och eskaleringsrutiner.
	  Uppfylls inte	☐ Antal inträffade incidenter <i>Någon körde in en bil i Blå Huset, Tensta Centrum, och tände sedan på bilen. Hotfulla ungdomar på platsen försvårade släckningsarbetet. Väktare lyckades avstyra stenkastning mot polis och brandkår. Incidenten påverkade många olika verksamheter i området.</i>			0 st	 Mycket allvarliga incidenter stäms av mot företagets RSA. Övriga incidenter hanteras av respektive avdelning/enhet.
Bolagsspecifika inriktningar						

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning		 Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)	174,6	174	174 kWh/kvm	

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald

 Bereda möjlighet för de
boende att friköpa sina
fastigheter och ombilda sina
lägenheter till bostadsrätt

 Bereda möjlighet för och
särskilt stödja boende i
ytterstaden att genom
friköp förvärva sina
lägenheter



Antal kommunala hyresrätter i
ytterstaden som friköpts och
ombildats till bostadsrätter

433

649

568

 Främja en god rörlighet och
tillgänglighet på
bostadsmarkanden genom
enkla och tydliga spelregler
lika för alla, regelverk som
undviker inlåsnings effekter
och åtgärder för att
förhindra olaga
andrahandsuthyrning



Omflyttning bostäder i %

10 %

 Ett tydligt regelverk för studentbostäder är
framtaget.

 Framtagna godkännanderegler,
gemensamma för bostadsbolagen och
Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i
ett tillämpningsråd.

 Vi fortsätter aktivt att motverka olaga
andrahandsuthyrning utifrån de metoder och
processer som har utvecklats under en
projektfas.

 Verka för fler billiga
lägenheter för ungdomar i
söderort

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer						
 Öka valfriheten för hyresgästen						 Den nya modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, implementeras i full skala under 2011.
						 Modellen för samrådsförfarande i Järvalyftet medger ett spelrum för individuella valmöjligheter.
2.2 Förskolor och skolor i Stockholm ska ge barn vad de behöver för att lära och utvecklas						
2.3 Stockholmarna ska uppleva att de får god service och omsorg						
 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service						
		 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	78,2	78,2	78,5	
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	71,4	71,4	74,5	
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten		 Uppfylls helt	☐	Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)		3,5 %
Bolagsspecifika inriktningar						
 Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt		 Värdeskapande index i den årliga medarbetarundersökningen	740	740	690	
 Uppmuntra till boinflytande						

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva						
3.1 Budgeten ska vara i balans						
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet		 Avvikelse investeringsbudget	-12,39 %	1 825 mnkr	2 083 mnkr	
 Godkänd resultatnivå		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	180	280	300 mkr	
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-16	-170	-150	
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva						
 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamheten till Stockholm stads Parkerings AB		 Antal garageplatser till Sthlm Parkerings	341	950	800	
 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	83	135	133 mkr	
 Placera Vällingby centrum i ett separat bolag						 Utifrån uppdraget att bilda bolag för Vällingby City med beaktande av skatteeffekter pågår arbetet med att bereda ett ärende till Kommunfullmäktige och styrelse för beslut i samband med tertial 2.
 Teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagens utträde ur SABO.						 Efter diskussioner mellan bostadsbolagen sker nu överläggningar med Hyresgästföreningen.
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		 Superdriftnetto, intäkter- driftskostnader (kr/kvm)	364	516	528 kr/kvm	
	  Uppfylls helt	 Medelantal anställda			325 st	

Bolagsspecifika inriktningar