

Lars Brogren

Till styrelsen

Budget och affärsplan 2012

Föreligger förslag till verksamhetsplan och budget 2012.

Verksamhetsplanen tillgodoser de ägarkrav som särskilt specificeras i stadens förslag till budget men också förändringar med hänsyn tagen till Stimulans för Stockholm.

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till -120 mkr, vilket ligger i nivå med ägarkravet. Resultatkravet är sänkt med motsvarande 465 mkr som en effekt av Stimulans för Stockholm. Kommande försäljningar till bostadsrättsföreningar kommer, förutom realisationsresultatet, att ge effekter på resultaträkningen 2012. Storleken på dessa är för stunden svår att bedöma men blir med den information vi har idag inte lika omfattande som senaste åren.

För dotterbolaget AB Stadsholmen har fastställts ett avkastningskrav om 5 % på eget kapital, vilket motsvarar ett resultatkrav om 3,9 mkr. Beaktat extra medel för underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm har resultatkravet sänkts med 25 mkr till -21,1 mkr. Underskottet kommer att täckas av koncernbidrag från moderbolaget. Behovet prövas och tillförs bolaget vid årets slut.

Bilaga 1) Verksamhetsplan

Bilaga 2) Resultat- och balansbudget samt investeringsvolym

Bilaga 3) ICS-Rapport

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar

att godkänna bilagt förslag till verksamhetsplan och budget för 2012,

samt att fastställa avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen och att prövat koncernbidrag tillförs bolaget vid årets slut.

Vällingby den 25 november 2011

Pelle Björklund



Svenska Bostäders verksamhetsplan och budget för 2012
med utblickar mot 2013-2014

1	Inledning.....	3
2	Ägardirektiv	3
3	Vår inriktning	4
3.1	AFFÄRSIDÉ OCH VISION	4
3.2	KÄRNVÄRDEN	4
3.3	STRATEGISKA MÅL	4
4	Mål och strategier.....	4
4.1	STORSTOCKHOLMS NÖJDASTE KUNDER.....	4
4.1.1	Förutsättningar för bostadsmarknaden.....	5
4.1.2	Mål 2012	5
4.1.3	Strategier	5
4.1.4	Lokaluthyrning	6
4.2	ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER.....	7
4.2.1	Förutsättningar	7
4.2.2	Mål 2012	7
4.2.3	Strategier	7
4.3	VÅL UNDERHÅLLET OCH ENERGIEFFEKTIVT BESTÅND	8
4.3.1	Ombyggnad/underhåll.....	8
4.3.2	Nyproduktion	10
4.3.3	Miljö & energi	11
4.4	VI ÄR LÖNSAMMA - EKONOMI.....	12
4.4.1	Resultaträkning.....	13
4.4.2	Investeringar	13
4.5	MOTIVERADE MEDARBETARE	13
4.5.1	Förutsättningar	13
4.5.2	Mål	14
4.5.3	Strategier	14

1 Inledning

Svenska Bostäder har en viktig roll i stadens Vision 2030 - Ett Stockholm i världsklass. Bolaget ska bland annat bidra till att 100 000 bostäder tillskapas fram till år 2030. Genomgående energieffektivisering i upprustningar och nyproduktion bidrar även till ett grönare Stockholm.

Svenska Bostäders verksamhet har de senaste åren präglats av stora yttre och inre förändringar. En fjärdedel av bolagets fastighetsbestånd har omvandlats till bostadsrätt och de ekonomiska möjligheterna att rusta våra fastigheter är mycket goda. Vi har påbörjat arbetet att rusta upp hela vårt befintliga fastighetsbestånd under en tioårsperiod. Samtidigt ska vi bygga nya bostäder. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär även en mycket stor potential för minskad energianvändning och miljöpåverkan.

Ett mindre fastighetsbestånd innebär en renodling av vår kärnverksamhet. Vi har nu starkt fokus på att utveckla förvaltningen. Genom ett gemensamt och enhetligt arbetssätt kan vi erbjuda än bättre service, ökad trygghet och få nöjdare hyresgäster i alla bostadsområden.

Vi samlar våra administrativa resurser mot kund- och affärsnytta, samtidigt som en effektivisering av verksamheten pågår. Vi har ett verksamhetsnära huvudkontor vars främsta uppgift är att hjälpa affärsområdena att nå sina mål.

Svenska Bostäder har blivit ett enklare och effektivare företag. Ett företag som erbjuder riktigt bra och prisvärda bostäder, god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av vårt omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass kan vi nå våra viktigaste mål - väl underhållna, energieffektiva fastigheter och Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Svenska Bostäders främsta utmaningar de närmaste åren är:

- Förvaltning i toppklass med höjda kundbetyg
- Stora underhållsbehov, såväl yttre som inre
- Miljö- och energisatsningar
- Hög takt i nyproduktion
- Ytterstadssatsningar med tyngdpunkt i Järvalyftet och Söderortsvisionen

2 Ägardirektiv

Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt och vara till nytta för stockholmarna. Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter inom staden. Aktuella ägardirektiv, bilaga 1, återfinns i förslaget till stadens budget för 2012. Direktiven omfattar bland annat betydande nyproduktion av bostäder, ökade underhållsinsatser samt fortsatt arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen. Andra viktiga uppdrag är ökad valfrihet för hyresgästen, fortsatt arbete med att vidareutveckla kvalitet och service och fortsatt effektivisering av verksamheten.

3 Vår inriktning

Svenska Bostäders interna styrdokument "Vår inriktning" är vägledande för bolagets mål och aktiviteter på såväl övergripande-, lokal- som individnivå.

3.1 Affärsidé och vision

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Bolagets vision är "Svenska Bostäder - Värden för dej"

3.2 Kärnvärden

Företagets kärnvärden hemkänsla, grönska. Affärsmannaskap och miljöomsorg ligger till grund för den dagliga verksamheten. De är vägledande för vårt arbete, genomsyrar vårt arbetssätt och hjälper oss att nå våra mål.

3.3 Strategiska mål

De närmaste åren kommer Svenska Bostäder att koncentrera arbetet på de grundläggande uppgifterna för ett bostadsbolag. Företagets strategiska målsättningar är således:

- Vi har Storstockholms nöjdaste kunder
- Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer
- Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd
- Vi är lönsamma
- Vi har motiverade medarbetare

Samlad målbild i ILS redovisas i bilaga 2 medan Svenska Bostäders måldokument med nyckeltal redovisas i bilaga 3.

4 Mål och strategier

4.1 Storstockholms nöjdaste kunder

Att förvalta våra fastigheter och erbjuda våra hyresgäster en god service är en av Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. Målsättningen är att vi ska ha Storstockholms nöjdaste hyresgäster 2015.

Vårt huvudsakliga verktyg för att mäta kundnöjdheten är den årliga servicebarometern via Aktiv Bo. Från 2011 års undersökning kan utläsas rejäla lyft inom både Service- och Produktindex. Vi ser nu även jämnare omdömen mellan områdena med en hög lägstnivå, där främst Järvastadsdelarna har gjort en kraftig upprykning.

Svenska Bostäder har ett starkt varumärke och ett gott renommé bland stockholmarna. Några av styrkorna som allmänheten förknippar med Svenska Bostäder är trygghet, stabilitet, kunnig personal och ett gott bemötande.

4.1.1 Förutsättningar för bostadsmarknaden

Generellt sett råder mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 363 000 personer står i bostadsförmedlingens kö och enligt prognoser kommer kön fortsätta att öka till ca 400 000 under 2012. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 5,8 år, men varierar stort i olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till 5 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 14 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,8 procent.

Omvandling till bostadsrätt

Svenska Bostäder ska medverka till att ge hyresgästerna möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar och köpa sina lägenheter. I storleksordningen 165 försäljningar omfattande 11 000 lägenheter har genomförts i Svenska Bostäder sedan 2006. Målsättningen är att vi under första halvåret 2012 ska ha kommit till avslut i samtliga ärenden där erbjudanden lämnats. Eventuella nya intresseanmälningar ska handläggas snarast.

Ny lagstiftning, hyressättning

Från den 1 januari 2011 gäller en ny lagstiftning beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning. Av den nya lagen framgår dels att dessa ska ha ett allmännyttigt syfte dels att de ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. De nya reglerna innebär att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll försvinner.

Hyreskommittén i Stockholm, bestående av de kommunala bostadsbolagen, Hyresgästföreningen och Stockholms Fastighetsägareförening, har tagit fram en modell för systematiserad hyressättning, Stockholmsmodellen. Parterna i Hyreskommittén har inte kunnat enas om hur modellen ska implementeras och Hyresgästföreningen har valt att lämna samarbetet. De kommunala bostadsbolagen tillsammans med de privata fastighetsägarna arbetar dock vidare med modellen på egen hand.

Med hänsyn till ny lagstiftning och att vi inte längre är medlemmar i SABO, har vi sagt upp vår förhandlingsordning med Hyresgästföreningen. Frågan ligger just nu för avgörande i Hyresnämnden. Vi räknar med att ett beslut kommer i mitten av december och att det kommer att innebära att nuvarande förhandlingsordning förlängs men att stadgandet om tvistelösning via Hyresmarknadskommittén upphör att gälla.

4.1.2 Mål 2012

- Serviceindex bostäder 79,5 (78,2)
- Produktindex bostäder 75,5 (74,2)

I färdvägen mot målsättningen Storstockholms nöjdaste kunder 2015 kommer nedanstående strategier att stå i fokus under 2012.

4.1.3 Strategier

Förvaltning i toppklass

Svenska Bostäder ska tillhandahålla en basförvaltning där det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungerar. Under 2011 har ett nytt, systematiserat arbetssätt etablerats i förvaltningen. Fastställda rutiner, veckoplanering och operativa förvalt-

ningsmål syftar till ökad effektivitet och kundnöjdhet. Fokus för 2012 kommer vara att få förvaltningsarbetet att fungera autonomt och att få affärsområdena att jobba enhetligt. Den minskade portföljen av administrativa utvecklingsprojekt som planeras till 2012 prioriteras strikt efter affärs- och kundnytta.

Service och information

För att ytterligare förbättra vår service har ett Kundcenter för central felanmälan och frågor etablerats. Kundcentret har inneburit att anträffbarheten har ökat väsentligt, samtidigt som tid har frigjorts för bovårdar att själva utföra fler reparationsarbeten. Vi har nu även bättre möjlighet att analysera våra kunders önskemål och vidta förebyggande åtgärder vad gäller exempelvis information. Arbetet fortsätter med förbättring av lokal hyresgästinformation och en förenkling av hyresgästtidningen Goda Grannar har genomförts.

Uppmuntra till boinflytande

Under 2007-2010 har ett avtal med Hyresgästföreningen medgivit utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Betydelsen av det vardagliga inflytandet i form av trapphusmöten och samrådsmöten betonas alltmer. Avtalet har omförhandlats under 2011 med fortsatt höga ambitioner.

Samråd

Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsavtalet med Hyresgästföreningen under 2011. Utgångspunkt har varit hyresgästernas delaktighet och behov, med syftet att utveckla arbetssätt och underlätta samråd för alla parter. Erfarenheter har inhämtats från samråden i Järvastadsdelarna. Arbetet har utmynnat i ett förslag på en effektivare samrådsprocess. Förslaget diskuteras nu med Hyresgästföreningen.

Bredband

Svenska Bostäders har nu genomfört utbyggnaden av bredband i hela fastighetsbeståndet. Återstående aktiviteter är en uppgradering av nätet i Vällingby samt en eventuell utbyggnad av bredband i Stadsholmens fastigheter, beroende av beslut i EU-kommissionen. Fokus under 2012 kommer att ligga på att öka anslutningsgraden i bredbandsnäten samt att fortsätta minska kostnaden för drift och förvaltning. Utbyte av konverterers och brandvarnare kommer att ske under en treårsperiod.

4.1.4 Lokaluthyrning

Förutsättningar

Svenska Bostäder äger och förvaltar drygt 4 000 kommersiella lokaler med en total yta på drygt 500 000 kvm i Stockholm. Ytorna består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd. En stor del av lokalerna ligger insprängda i bostadsfastigheter, men vi äger också centrumanläggningarna i Vällingby, Kärrtorp, Akalla, Husby och Dalen. Drift och förvaltning av Vällingby City kommer att outsourcas vid årsskiftet 2011/2012. Trots finansiell oro och osäkerhet kring konjunkturen, är efterfrågan på Svenska Bostäders lokaler fortsatt jämn och stabil. Företagets omfattande upprustningsplan ställer höga krav på framförhållning och kommunikation vid evakuering och förhandling med olika verksamheter.

Centrumanläggningarna är mycket viktiga för att utveckla och behålla hög attraktivitet i boendemiljön. Under 2011 gjorde Stadshus AB en genomlysning av de mindre bostadsnära centrumen inom Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Målet med

förstudien har varit att skapa en helhetsbild av centrumens utvecklingspotential. Tillsammans med systerbolagen startar vi under 2012 ett gemensamt arbete kring utveckling av bostadsområdescentrum.

I årets kundundersökning gick Serviceindex för lokaler ned, medan Produktindex ökade med draghjälp av vårt omfattande upprustningsprogram.

Mål 2012

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra basutbud och offentlig service i sin närmiljö.

- Serviceindex lokaler 72,9 (71,4)
- Produktindex lokaler 70,0 (68,8)

Strategier

- Smidiga, kostnadseffektiva evakueringar vid ombyggnad
- Marknadsföring av vakanta lokaler
- Aktivt utveckla och förbättra våra centrumanläggningar

4.2 Attraktiva boendemiljöer

4.2.1 Förutsättningar

Attraktiva boendemiljöer handlar om att trivas och känna sig trygg i sitt område, att tala väl om det och att rekommendera andra att flytta dit. Ett av de viktigaste måtten på attraktivitet är hyresgästernas upplevda trygghet. Det är tryggheten vi främst kan påverka med vårt arbete, och det är den vi mäter. Svenska Bostäders systematiska trygghetsarbete utgår från stadens säkerhetspolicy, vårt eget fastighetsägaransvar och hyresgästernas upplevda otrygghet. Arbetet har varit mycket framgångsrikt med det prisbelönta trygghetsarbetet i Järva som gott exempel. I årets kundundersökning uppvisade Trygghetsindex en klart positivt utveckling, framförallt vad gäller säkerhet mot inbrott i lägenheten och belysning.

4.2.2 Mål 2012

- Trygghetsindex 76,5 (75,8)

4.2.3 Strategier

- Kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen.
- Stor vikt läggs vid underhållsåtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar.
- Olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats i projektform.

I syfte att utveckla våra områden, fortsätter samarbetet med och överföringen av parkeringsverksamhet till Stockholm stads Parkerings AB under 2012.

4.3 Väl underhållet och energieffektivt bestånd

4.3.1 Ombyggnad/underhåll

4.3.1.1 Förutsättningar

Svenska Bostäder har haft ett utgångsläge med flera års eftersatt underhåll - både yttre och inre. En viktig strategi för bolaget är en systematisk storsatsning på upprustning av beståndet. En satsning som också har draghjälp av Stimulans för Stockholm och realisationsvinster från fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar.

Ett normalår uppgår bolagets underhållsvolym till ca 435 mkr och investeringsvolym i ombyggnad till ca 470 mkr. Stimulans för Stockholm innebär ytterligare 430 mkr i underhåll samt 720 mkr i investeringar.

4.3.1.2 Mål 2012

- Genomföra uppgraderingar av 10% av möjligt lägenhetsbestånd, vilket innebär renovering av 800 bostadslägenheter.
- 10 % av möjligt lägenhetsbestånd ska vara föremål för helombyggnad eller nyproduktion, motsvarande 1 200 bostadslägenheter.

4.3.1.3 Strategier

Helhetskoncept för ombyggnad

Svenska Bostäder kommer under en tioårsperiod att ta ett systematiskt helhetsgrepp på samtliga fastigheter, kvarter och stadsdelar. Vi utgår från en långsiktig 5-årsplan för ombyggnad och underhåll och lyfter underhållsnivån generellt med fasader, installationer, energiåtgärder, lägenheter och gårdar. Åtgärderna kommer att leda till minskade driftkostnader, lägre energianvändning och bättre fastigheter ur teknisk och miljömässig synvinkel. Målsättningen är en långsiktigt hållbar förbättring av beståndet utifrån affärsmässighet och ökad kundnöjdhet.

Skapa gröna gårdar

Företagets långsiktiga satsning på gröna gårdar fortsätter. För 2012 planeras genomgripande gårdssatsningar inom samtliga affärsområden. I Skärholmen har Vårdens park färdigställts som en del i Söderortsvisionen. Under 2011 har den yttre skötseln av våra bostadsområden lagts ut på entreprenad. Den organisatoriska förändringen ska långsiktigt påverka kundnöjdheten positivt.

Utveckling av ytterområdena, Järvalyftet och Söderortsvisionen

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar 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.

För att ta in kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Under våren 2010 tecknades ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning

i samband med ombyggnader på Järva. Avtalet ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelfrågor fördjupats. Staden har tagit fram en strukturplan för Husby. Planen behandlas i remissinstanser under hösten/vintern.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter under 2012, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Planering pågår för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.

Under 2011 har boendedialoger genomförts i Fagersjö och Skärholmen och för 2012 planeras dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Genom Föreningen Skärholmens Fastighetsägare har bostadsbolagen avsatt särskilda resurser för extrastädning av miljöstugor i Skärholmen. Vidare är ett systematiskt arbete med trygghet och säkerhet en viktig del av Söderortsvisionen. Trygghetsfrågor är ett fokusområde i Rågsved, där även en Fastighetsägareförening planeras.

Järvalyftet, byggprojekt

Investeringsvolymen inom ramen för Järvalyftet har budgeterats till ca 430 mkr för 2012, varav ca 53 Mkr är Hållbara Järva. Således kommer ett 10 tal större ombyggnadsprojekt vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta, under 2012.

Svenska Bostäders styrelse har under 2011 fattat investeringsbeslut för ytterligare fem projekt omfattande 401 lägenheter och investeringen uppskattas till ca 575 mkr. Byggstarterna sker från december 2011. Ytterligare ett par projekt kommer ha byggstart under 2012.

Arbetet tillsammans med staden kring övergripande frågor fortsätter under 2012. Strukturplanen i Husby med bland annat en höjning av Norgegatan, vidare planering med centrumomdaningar i Husby och Akalla samt den övergripande fastighetsutvecklingen av stadsdelarna Husby, Akalla, Rinkeby och Tensta är stora utmaningar framöver.

Hållbara Järva

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt 7 hus i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Totalt handlar det om ca 350 lägenheter och målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt. En fördjupad utredning gällande uppförande av ett 150 m högt vindkraftverk med placering på Järva pågår.

Satsning på inre lägenhetsunderhåll

Väl underhållna lägenheter är grundläggande för att få nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder har tagit fram ett ambitiöst och företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll som består av fyra delar och som nu är etablerad i våra områden.

Företagsstyrt underhåll

Vi ska i högre grad arbeta förebyggande och med underhåll i stordrift, exempelvis genom byte av vitvaror i en hel fastighet istället för i enskilda lägenheter.

Uppgradering och modernisering av lägenheter

Vi ska renovera och modernisera tomma lägenheter innan nya hyresgäster flyttar in. En åtgärdad lägenhet ska inte behöva underhållas på tio år.

Inre underhåll i samband med upprustning

Vid större upprustningar av till exempel miljonprogramsfastigheter, ska lägenhetsunderhåll utföras enligt samma ambition som vid ovan nämnda uppgradering.

Stilval och tillval

Genom stilval erbjuds hyresgästerna valfrihet att tidigarelägga lägenhetsunderhåll och sätta en personlig prägel på sin lägenhet mot en kostnad. Genom tillval erbjuds hyresgästen att göra egna, standarthöjande val av utrustning till sin lägenhet.

Tillgänglighetsinventering i bostadsbebyggelse

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande möjlighet till en förbättrad information om tillgänglighet/framkomlighet till våra lägenheter kommer vi att under 2012 genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet. Inventeringen genomförs med ett av Hjälpmedelsinstitutet framtaget verktyg. Verktöget används även av Familjebostäder och Stockholmshem, vilket innebär att Bostadsförmedlingen kan ge samma information om tillgänglighet till lägenheterna i alla de tre bolagen. Inventeringen ska förutom matchning av rätt bostadssökande till rätt lägenhet, ligga 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.

4.3.2 Nyproduktion**4.3.2.1 Förutsättningar**

Aktuell prognos för påbörjade bostadslägenheter under 2011 är 230 lägenheter. Nyproduktionsvolymen har minskat och når inte årets mål på grund av försenade starter, nedlagda projekt och överföring till andra bolag. För 2012 är bilden en annan. Vi planerar att påbörja 708 bostadslägenheter att jämföra med stadens inriktningsmål 550 lägenheter.

Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet kv Blå Jungfrun i Hökarängen har följts av kv Lasse Liten i Annedal. Kv Ungören i Blackeberg påbörjas under 2012.

4.3.2.2 Mål

- Svenska Bostäder ska i genomsnitt under mandatperioden påbörja 600 bostadslägenheter per år. För 2012 är målsättningen 708 påbörjade bostäder.

- Varje nyproducerad fastighet ska bära sina egna kostnader samtidigt som hyrorna ska vara rimliga.
- Nöjda kunder genom upplevd kvalitet och valmöjligheter

Antalet lägenheter med inflyttning åren 2004 till 2010 samt prognos för 2011 och 2012 framgår av nedanstående tabell (Svenska Bostäder):

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
144	292	665	964	409	947	302	127	316

4.3.2.3 Strategier

Bygga för stockholmarna

Svenska Bostäders övergripande strategi vad gäller nyproduktion är:

- bygga så billigt som möjligt med rätt kvalitet och god livscykelekonomi
- möta marknadens behov och betalningsvilja
- profilering mot lågenergihus

Bygga kostnadseffektivt

För kostnadseffektivitet och miljöhänsyn arbetar bolaget vidare med olika modeller:

- Anpassade entreprenadformer
- Industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik

Studentbostäder

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. Under 2012 planeras 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden. På Teknikhöjden i Albanoområdet planeras 800 lägenheter, där erhållen markanvisning medger ytterligare ca 130 lägenheter med bedömd produktionsstart 2014. Förvärvet hösten 2011 av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 250 studentbostäder

4.3.3 Miljö & energi

4.3.3.1 Förutsättningar

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som vi ökar kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär en mycket stor potential för minskad energianvändning och miljöpåverkan.

4.3.3.2 Mål 2012

- Svenska Bostäders energianvändning ska inte överstiga 173 kWh/m². Målvärdet visar hur stor vår energianvändning är för att värma byggnader och vatten

4.3.3.3 Strategier

Minimerad klimatpåverkan

En långsiktig energistrategi för 2012-2020 vidareutvecklas och fastställs. Vi ska kartlägga bolagets potential för energibesparing, se över hur väl potentialen rimmar med hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt ta fram underlag för bedömning av energibesparing fram till 2020. I strategin ingår ett systematiserat arbete med kartläggning av högförbrukare och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogram. Arbetet med implementering av energiportalen för styrning och övervakning i verksamheten fortgår.

Individuell mätning och debitering

Svenska Bostäder har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.

Sund inommiljö

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, låga radonhalter mm. Som ett led i detta arbete vidareutvecklas fukt-, miljö- och energistyrning i ny- och ombyggnadsprojekten.

Miljöeffektiv avfallshantering

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, energieffektiv källsortering. I Järva genomförs ett försök med källsortering i materialströmmar. Om testet faller väl ut kan detta komma att införas i större skala. Under 2012 fortsätter försöket med att införa kostnadseffektiva och förbättrade avfallslösningar för hushållsavfall, där studentbostäderna i Norra Djurgårdsstaden är ett pilotområde. Ett pilotprojekt kring avfallskvarnar kommer att genomföras under 2012.

Övriga strategier

- Revidera bolagets miljöledningssystem med hänsyn till ISO 14001 (miljö)
- Utarbeta förslag på en företagsövergripande utbildning i hållbart miljöarbete
- Förbättra och utveckla användningen av miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen i våra byggprojekt och ramavtal.

4.4 Vi är lönsamma - ekonomi

Det budgeterade operativa resultatet 2012 uppgår till -120 mkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2011 uppgår till -170 mkr, medan det operativa resultatet för 2010 uppgick till -135 mkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive stimulans för Stockholm uppgår till 345 mkr på operativ nivå.

Budgeten baseras på fastighetsbeståndet i september 2011. Nyproduktion med inflyttning 2012 ingår i budgeten från beräknad inflyttningsmånad. Kommande försäljningar till t ex

bostadsrättsföreningar kommer, förutom realisationsresultat, att ge vissa effekter på bolagets resultaträkning under 2012.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm görs extra underhålls- och ombyggnadsinsatser motsvarande 1 150 mkr.

Superdriftnetto (intäkter minus driftkostnader) budgeteras till 541 kr/kvm, vilket kan jämföras med 516 kr/kvm i prognos 2 2011.

4.4.1 Resultaträkning

Intäkterna 2012 budgeteras till 2 594 mkr, vilket är 39 mkr högre än prognos 2 2011. Driftkostnaderna inklusive administration budgeteras till 1 325 mkr vilket är 14 mkr högre än prognos 2 2011. Underhållskostnaderna budgeteras till 645 mkr, vilket är något lägre nivå mot prognos 2 2011.

Budgeterat finansnetto uppgår till - 56 mkr, vilket är 43 mkr sämre mot prognos 2 2011. Bolaget beräknas ha en skuld på 1 mdkr vid årsskiftet, men som en följd av den stora investeringsvolymen ökar upplåningsbehovet löpande under året.

4.4.2 Investeringar

Investeringarna uppgår till 2 159 mkr uppdelat på:

Kategori	2012	2013	2014	2015	2016
Nyproduktion	621	857	1 047	1 017	1 068
Ombyggnad inkl tillval och markanläggning	1 507	1 501	1 482	1 475	1 475
Bredband	24	0	0	0	0
Fastighetsautomation	2	0	0	0	0
Maskiner och inventarier	5	5	5	5	5
Total:	2 159	2 363	2 534	2 497	2 548

Investeringarna ökar något jämfört med prognos 2 2011. Investeringarna i både ny- och ombyggnationen ökar och investeringsvolymen ökar stegvis kommande treårsperiod för att ligga på ca 2,5 mdkr per år.

4.5 Motiverade medarbetare

4.5.1 Förutsättningar

En förutsättning för att vi ska nå bolagets strategiska målsättningar är motiverade och engagerade medarbetare. 2011 års medarbetarundersökning visar det högsta värdet för värdeskapande index(VOICE) sen mätningarna startade, Resultatet index 740 ska jämföras med 689 för 2010. Förbättringar har skett inom, i princip, samtliga områden men det finns fortfarande områden att utveckla.

4.5.2 Mål

- Värdeskapande index (Voice) ska uppgå till minst 700
- Sjukfrånvaron ska inte överstiga 3,5 %

4.5.3 Strategier

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste vi hela tiden arbeta 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. Utifrån företagets inriktning, mål, kärnvärden och ledord för vår företagskultur kommer vi under 2012 att prioritera:

- Ledarutveckling
- Stöd till förbättring inom området upplevd arbetssituation mot stress mm
- Utveckla, revidera och effektivisera HR-processer
- Kompetensförsörjning
- Utveckling av företagskulturen efter ledstjärnorna, resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Vällingby den 16 november 2011

Pelle Björklund

RESULTATRÄKNING SB TOTALT

Bilaga 2

mkr

	Budget 2012	P2 2011	Utfall 2010
Hysesintäkter bostäder	2038	2001	2059
Hysesintäkter lokaler	544	541	563
Hysesintäkter bilplatser	43	44	54
Intäktsreduktioner	-91	-94	-99
Övriga förvaltningsintäkter	60	64	91
Summa Intäkter	2594	2555	2668
Fastighetsskötsel	306	314	333
Reparationer	98	104	112
Taxebundna kostnader	476	466	503
Administration	424	405	440
Avskrivningar inventarier	21	22	22
Summa Driftkostnader	1325	1311	1410
SUPERDRIFTNETTO	1269	1244	1258
Underhållskostnader	645	739	709
Markavgifter	123	129	128
Fastighetsskatt	76	75	79
Summa Förvaltningskostnader	2170	2254	2326
Driftnetto Fastighetsförvaltning	425	301	342
Fastighetsavskrivningar	489	458	444
BRUTTORESULTAT	-64	-157	-102
Finansiella poster	-56	-13	-32
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-120	-170	-135
Jämförelsestörande poster		380	3883
RESULTAT EFTER JMF STÖR. POSTER	-120	210	3748

Övergripande kommentar

Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder och lokaler inom Stockholms stad. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt och vara till nytta för stockholmarna. Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter inom staden. Aktuella ägardirektiv återfinns i förslaget till stadens budget för 2012. Direktiven omfattar bland annat betydande nyproduktion av bostäder, ökade underhållsinsatser samt fortsatt arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen. Andra viktiga uppdrag är ökad valfrihet för hyresgästen, fortsatt arbete med att vidareutveckla kvalitet och service och fortsatt effektivisering av verksamheten.

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
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 (Svenska Bostäder)	 Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell	100 st		Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med staden.	2012-12-31
		 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	50 st	öka		
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar	 Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden (Stockholm Stadshus AB)					
	 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet (Stockholm Stadshus AB)				Fortsätta boendedialogerna i Järvalyftet med tyngdpunkt på samråden inför ombyggnader.	2012-12-31

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
					Genomföra dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen.	2012-12-31
					I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.	2012-12-31
	 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stockholm Stadshus AB)	 Underhåll och investeringar i Järvalyftet	430 mkr		Beslutade större ombyggnadsprojekt under 2012: Kvarteren Storkvarnen 4, Kämpinge 1, Trondheim 6, Nystad 8, Kvarnseglet 5	2012-12-31
		 Underhåll och investeringar i Söderort	578 mkr		Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.	2012-12-31
					Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)	2012-06-30
					Västbergaprojektet 36 lgh under 2012, investeringsutgift 30 mkr.	2012-12-31
	 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna. (Stockholm Stadshus AB)				Beakta tillgänglighetsaspekter i all nyproduktion av hus och gårdar.	2012-12-31
					I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande förbättrad information om tillgänglighet till våra lägenheter kommer vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet.	2012-12-31
	 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet. (Stockholm Stadshus AB)	 Procentuell andel bostadslägenheter av möjligt bestånd som uppgraderas (renovering).	10 %		Genomföra uppgraderingar av 800 lägenheter	2012-12-31
		 Procentuell andel bostadslägenheter i helombyggnader eller nyproduktion.	10 %		Genomföra helombyggnader eller nyproduktion omfattande 1200 bostadslägenheter.	2012-12-31
		 Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr	134 mkr			

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil (Stockholm Stadshus AB)	 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"	53,3 mkr		Storkvarnen 4 Rinkeby - 84 lgh, Nystad 8 Akalla - 99 lgh	2012-12-31
	 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 (Stockholm Stadshus AB)	 Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr	590 mkr		Beslutade större ombyggnadsprojekt under 2012: Kvarteren Storkvarnen 4, Kämpinge 1, Trondheim 6, Nystad 8, Kvarnseglet 5	2012-12-31
		 Underhåll och investeringar totalt i Söderort	578 mkr		Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.	2012-12-31
					Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)	2012-06-30
	 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm (Stockholm Stadshus AB)	 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	173			
	 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan (Stockholm Stadshus AB)				I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande förbättrad information om tillgänglighet till våra lägenheter kommer vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet.	2012-12-31
	 Vara goda hyresvärdar (Stockholm Stadshus AB)	 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	79,5		Genom Kundcentret för central felanmälan och frågor har anträffbarheten ökat väsentligt, samtidigt som tid har frigjorts för bovärdar att själva utföra fler reparationsarbeten. Vi kommer nu att analysera våra kunders önskemål och vidta förebyggande åtgärder vad gäller exempelvis information.	2012-12-31
		 2.Produktindex i servicebarometern för boende	75,5		Fortsatt arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.	2012-12-31
					Storsatsning på lägenhetsunderhåll med stöd av Stimulans för Stockholm	2012-12-31

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
		 3.Produktindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	70			
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	72,9			
					Genomföra ett gemensamt erfarenhetsutbytes- och kunskapsseminarium kring framtida behov och utvecklig av de lokala centrumanläggningarna.	2012-12-31
					Tillsammans med systerbolagen utforma en långsiktig utvecklingsstrategi med lokala handlingsplaner för centrumanläggningarna.	2012-12-31
		 Andel dubbdäck	0 %	tas fram av nämnden/ styrelsen	Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.	2012-12-31
		 Andel elbilar	0 %	öka	Innehav och nyanskaffning av specialfordon avser uteslutande elfordon.	2012-12-31
		 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	100 %	fastställs 2012		
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %		
		 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	85 %	tas fram av nämnden/ styrelsen		
		 Andel relevanta upphandlingar av varor och produkter där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	fastställs 2012		

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
		 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	fastställs 2012		
		 Elanvändning per kvadratmeter	21,7 kwh/kvm	76 kWh		
		 Energianvändning per m2	173 kwh/m2	fastställs 2012		
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm	 Bidra till nyproduktion av nya bostäder (Stockholm Stadshus AB)	 Antal påbörjade bostäder	550 st	4 500 st	Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.	2012-12-31
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation (Stockholm Stadshus AB)	 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"				
	 Staden ska planera för 100 000 nya bostäder till och med 2030 (Stockholm Stadshus AB)					
	 Underlätta till skapandet av studentbostäder (Stockholm Stadshus AB)	 Nettotillskott av studentbostäder	142 st	400 st	Byggprojekt Norra Djurgårdsstaden	2012-12-31
					Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.	2012-12-31
	 Vid bostadsbolagens nybyggnation ska en mångfald och uttrycksfullhet i arkitekturen uppnås (Stockholm Stadshus AB)					
		 Antal påbörjade hyresrätter	550	1 500 st		
		 Antal färdigställda lägenheter	316			
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka						

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning	 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar (Stockholm Stadshus AB)	 Antal avhysningar	40 st		Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med 30 lägenheter.	2012-12-31
					Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.	2012-12-31
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll (Stockholm Stadshus AB)	 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	11 000		Ombyggnad och underhåll enligt helhetskoncept ger trots storsatsning, färre antal åtgärdade lägenheter än andra metoder.	2012-12-31
	 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd. (Stockholm Stadshus AB)	 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	144 mkr			
	 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar (Stockholm Stadshus AB)				Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter	2012-12-31
					Samarbete kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna	2012-12-31
	 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden (Stockholm Stadshus AB)				Erfarenheter från dialogveckorna i Järva sprids genom bl a studiebesök.	2012-12-31
					Genomföra dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen.	2012-12-31

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter (Stockholm Stadshus AB)	 Bidra med försöks- och träningslägenheter	110			
	 Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder (Stockholm Stadshus AB)				Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2012.	2012-12-31
	 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm (Stockholm Stadshus AB)	 Trygghetsindex i %	76,5		Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar.	2012-12-31
					Olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats i projektform.	2012-12-31
	 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning. (Stockholm Stadshus AB)					
	 Öka hyresgästernas incitament att spara energi (Stockholm Stadshus AB)				En studie pågår i passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.	2012-12-31
		 Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser förebygga eller minimera under året	100 %	100 %	Målvärdet sätt efter genomförd RSA, dvs i samband med T1 2012.	2012-04-30
		 Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	1 st	47 st		
Bolagsspecifika inriktningar	 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning (Svenska Bostäder)	 Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)	173 kWh/kvm			

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras						
2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald	 Bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter (Stockholm Stadshus AB)	 Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter	1 200	öka		
	 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 (Stockholm Stadshus AB)	 Omflyttning bostäder i %	10 %			
					Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.	2012-12-31
					Vi fortsätter aktivt att motverka olaga andrahandsuthyrning utifrån de metoder som har utvecklats under en projektfas.	2012-12-31
	 Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar (Stockholm Stadshus AB)					
	 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer (Stockholm Stadshus AB)					
	 Öka valfriheten för hyresgästen (Stockholm Stadshus AB)				Den nya modellen för samrådsförfarande förankras med Hyresgästföreningen och används generellt vid inför ombyggnader.	2012-12-31
					Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2012.	2012-12-31
		 Antal ombildade lägenheter	1 200			

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
		 Produktindex	75,5			
		 Serviceindex	79,5			
2.2 Förskolor och skolor i Stockholm ska ge barn vad de behöver för att lära och utvecklas						
2.3 Stockholmsmarna ska uppleva att de får god service och omsorg	 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service (Stockholm Stadshus AB)	 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	79,5			
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	72,9			
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten		 Aktivt Medskapandeindex	70	fastställs 2012		
		 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	fastställs 2012		
		 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	8	fastställs 2012	Gemensamt ledarutvecklingsprogram genomförs för samtliga chefer	2012-12-31
		 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete	8,5	fastställs 2012		
		 Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3,5 %	4,5 %		
Bolagsspecifika inriktningar	 Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt (Svenska Bostäder)	 Värdeskapande index i den årliga medarbetarundersökningen	700			
	 Uppmuntra till boinflytande (Svenska Bostäder)					

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva						
3.1 Budgeten ska vara i balans	 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet (Stockholm Stadshus AB)	 Avvikelse investeringsbudget	2 159 mnkr			
	 Godkänd resultatnivå (Stockholm Stadshus AB)	 Avkastning på justerat eget kapital	1,5			
		 Avkastning på totalt kapital	-0,4			
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-120			
		 Rörelseresultat i % av omsättning	-2,5			
		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	345 mkr			
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva	 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader (Stockholm Stadshus AB)	 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,4 %			
	 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat (Stockholm Stadshus AB)	 Driftnetto/kvm	181			
	 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Stadshus AB)	Antal garageplatser till Sthlm Parkering	1 950			
	 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd (Stockholm Stadshus AB)	 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	144 mkr			
	 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning (Stockholm Stadshus AB)	 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	541 kr/kvm			

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
		 Antal e-tjänster	5			
		 Direktavkastning	2,6			
		 Driftkostnad/kvm	566			
		 IT-kostnad per PC	96 000			
		 Kvm/anställda	7 810			
		 Marknadsvärde/kvm	15 000			
		 Medelantal anställda	300 st			
		 Rent och snyggt	72,7			
		 Underhållskostnad/kvm	275			
Bolagsspecifika inriktningar						