

Lars Brogren

Till styrelsen

ÅRSREDOVISNING, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION VERKSAMHETSÅRET 2011.

Förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2011 föreligger enligt bilaga. Resultatet före skatt uppgår till 353 mkr. Föreslagen utdelning till ägaren Stockholms Stadshus AB uppgår till 22 705 tkr. Utdelningen har sin grund i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag SFS 2010:879 enligt § 3. Mindre ändringar i årsredovisningen av redaktionell karaktär kan bli aktuella. I övrigt hänvisas till bilaga 1) VD-kommentar, bilaga 2) ILS rapport samt bilaga 3) årsredovisning 2011.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat- och balansräkning för moderbolag och koncern.

samt att godkänna förslaget till vinstdisposition.

Vällingby den 30 januari 2012

Pelle Björklund

VD-kommentarer avseende årsbokslut 2011

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé – sammanfattning

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen.

På Järvaområdet övergår alltmer arbete från planering till handling. 2010 tecknades ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning vid ombyggnader på Järva. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis i ombyggnadssamråden. Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsavtalet med Hyresgästföreningen under 2011, där erfarenheter har inhämtats från samråden i Järvastadsdelarna.

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 egenförsörjning på Järva har fortgått, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet.

Med inspiration från Järvalyftet pågår ett motsvarande arbete i Söderortsvisionen i samverkan med våra systerföretag. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. ILS redovisar exempel på större projekt. Under 2011 har boendedialoger genomförts i Skärholmen och Fagersjö. Vidare har dialogerna i Rågsved, Hökarängen och Bredäng följts upp.

Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet.

Svenska Bostäder har haft ett utgångsläge med flera års eftersatt underhåll. En viktig strategi för bolaget är en systematisk storsatsning på upprustning av beståndet. En satsning som har draghjälp av Stimulans för Stockholm och realisationsvinster från fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Bolaget tar under en tioårsperiod ett helhetsgrepp, där vi lyfter underhållsnivån med fasader, installationer, energiåtgärder, lägenheter och gårdar.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Under 2011 påbörjades 233 påbörjade bostadslägenheter, varav 50 studentbostäder. Vi har av olika skäl inte kunnat nå upp till årets nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att följa planen om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder övergripande mål och strategier syftar till att kraftsamla bolaget inför bolagets viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. Ett hållbart system för inre underhåll, gemensamma bovårdsrutiner, rondering, veckoplanering, operativa mål och en mer effektiv och tillgänglig central felanmälan är exempel på åtgärder. 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 förbättra lägenheternas standard uppskattas. Kundundersökningen ligger till grund för planering, uppföljning och kontinuerlig utveckling.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Energieffektivisering och hållbar 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. En stor besparingspotential finns i vårt omfattande upprustningsprogram. Vidare sker all nyproduktion med högt ställda krav på energieffektivitet. Värmeanvändningen för helåret 2011 är 170,7 kWh/kvm, att jämföra med årsmålet 174,0 kWh/kvm. Användningen har minskat med drygt 3 procent jämfört med nivån vid föregående årsskifte.

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt ca 350 lägenheter i Järvaområdet, med målet att om halvera energiförbrukningen. Satsningen ingår i uppdraget att genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startades. Trots resultatet finns områden att utveckla. Arbetssituation och belastning är exempel på fokusområden för åtgärder.

Sjukfrånvaron i koncernen ligger stabilt på en låg nivå. Utfallet för 2011 blev preliminärt 3,2 %, vilket klart understiger årsmålet 3,5 %. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbetet mot framförallt långtidssjukskrivningar fortsätter att ge resultat.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto

Operativt resultat uppgår till -123 mkr, jämfört med budget om -150 mkr och föregående år om -135 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 353 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 476 mkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 560 mkr, vilket är 71 mkr lägre än budget och 108 mkr lägre än föregående år. I allt väsentligt beror avvikelsen på en kombination av ett mindre bestånd och förändring av hyresnivån.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt om 13 mkr mot budget och är 25 mkr lägre mot föregående år. Utöver effekten av beståndsförändringen påverkas kostnaden för snöröjning och halkbekämpning i en jämförelse mellan åren. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 38 mkr och om 54 mkr mot föregående år. Avvikelsen förklaras dels med beståndsförändringen men också i skillnaden mellan hur kalla vintrarna varit. Vi kan också se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som en naturlig följd av de energisparåtgärder som görs i beståndet.

De administrativa kostnaderna är 23 mkr lägre i jämförelse med budget och 35 mkr lägre i en jämförelse med förra året. Bl.a. lägre konsultkostnader men också i övrigt lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 14 mkr och är 27 mkr högre i en jämförelse med förra året. Nivån är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt sedan tidigare och får nu stöd av "Stimulans för Stockholm".

Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker positivt mot budget med 24 mkr och i förhållande till föregående år med 35 mkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ett mindre fastighetsbestånd, men också nya taxeringsvärden och konverterade tomträttsavtal, samt förvärv av mark i Vällingby City.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 15 mkr och mot föregående år om 26 mkr. Avvikelsen beror på en kombination att försäljningar samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 26 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av ett i övrigt lägre upplåningsbehov samt lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 22 mkr bättre.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 018 mkr vilket är 65 mkr lägre än budget. I volymen ingår förvärv av mark i Vällingby City och tomträtten till Vallgossen 14 om 341 mkr. Nyproduktionsvolymen uppgår till 504 mkr och avviker något positivt mot budget. Ombyggnadsvolymen uppgår 1 147 mkr och avviker också positivt mot budget och förklaras av projekt som blivit senarelagda. Övriga investeringar uppgår till 26 mkr, bredband m.m.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Kulla Gulla i Annedal: Beräknad investeringsutgift uppgår till 328 mkr och projektet beräknas vara färdigtställt december 2011. Projektet omfattar 123 bostadslägenheter och är lokaliserat intill befintliga koloniområdet intill Ulvsundavägen. Kvarteret bildar en stadsmässig front i 4-6 våningar mot Ulvsundavägen är öppet mot öster mot parken med två friliggande punkthus. Projektet byggs delvis som passivhus.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 450 mkr. Bolaget planerar förvärva Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB. Under hösten har SISAB:s styrelse beslutat om att Sankt Görans Gymnasium utgår som skolfastighet ur SISAB:s bestånd. SISAB undersökte som ett första steg i försäljningsprocessen vårt intresse av ett förvärv. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och ser möjligheten att vid ett förvärv i första hand tillföra nya studentbostäder i centrala delar av staden med goda kommunikationer.

Kvarteret Plankan 24: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mkr.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter och hela fastigheten är i stort upprustningsbehov. I

kvarteret finns även planer på att få till ytterligare ca 120 lägenheter genom komplettering av viss nyproduktion.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har 9 fastigheter avyttrats omfattande 559 bostadslägenheter med en bostadsyta om 40 396 kvm samt 1 776 kvm lokalyta, total köpeskilling 685 mkr. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar varav en belägen i innerstaden omfattande 25 bostadslägenheter med en bostadsyta om 2 100 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, netto ett likvidtillskott om 261 mkr. Dessa fastigheter har tillträde den 17 januari 2012. I november förvärvades marken i Vällingby City från exploateringskontoret för ca 280 mkr. I december förvärvade Vallgossen 14 ”St Görans Gymnasium” från SISAB för ca 45 mkr. Fastigheten skall byggas om och därefter erbjuda 250-300 studentlägenheter.

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. När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

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

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

Vällingby 2012-01-17

Pelle Björklund

Övergripande kommentar

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stadshus AB)

På Järvafältet övergår alltmer arbete från planering till handling. 2010 tecknades ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning vid ombyggnader på Järva. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis i ombyggnadssamråden. Svenska Bostäder har gjort en översyn av samrådsavtalet med Hyresgästföreningen under 2011, där erfarenheter har inhämtats från samråden i Järvastadsdelarna. 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 egenförsörjning på Järva har fortgått, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet.

Med inspiration från Järvalyftet pågår ett motsvarande arbete i Söderortsvisionen i samverkan med våra systerföretag. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. ILS redovisar exempel på större projekt. Under 2011 har boendedialoger genomförts i Skärholmen och Fagersjö. Vidare har de tidigare dialogerna i Rågsved, Hökarängen och Bredäng följts upp.

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

Svenska Bostäder har haft ett utgångsläge med flera års eftersatt underhåll. En viktig strategi för bolaget är en systematisk storsatsning på upprustning av beståndet. En satsning som har draghjälp av Stimulans för Stockholm och realisationsvinster från fastighetsförsäljningar. Bolaget tar under en tioårsperiod ett helhetsgrepp, där vi lyfter underhållsnivån med fasader, installationer, energiåtgärder, lägenheter och gårdar.

Andelen bostadslägenheter i ombyggnader och nyproduktion blev lägre än målsättningen. Ombyggnadsvolymen är mycket hög. Huvudorsaken till att vi inte når målet är den lägre nybyggnadstakten. Vårt gemensamma bovärdsrutiner, rondering, veckoplanering, operativa mål och en mer effektiv och tillgänglig central felanmälan är exempel på åtgärder. Den ambitiösa satsningen på god inomhusmiljö med uppföljning av åtgärder fortgår.

Antalet bostäder som har berörts av åtgärd inom Stimulans för Stockholms blev, trots en mycket hög upprustningsnivå, lägre än budget. I jämförelse med föregående år har färre gårdsupprustningar, tilläggsisoleringar av vindar samt ombyggnader av undercentraler genomförts. Dessa typer av åtgärder berör stora antal bostäder.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög (KF)

Under 2011 påbörjades 233 påbörjade bostadslägenheter, varav 50 studentbostäder. Vi har av olika skäl inte kunnat nå upp till årets nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att följa planen om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden.

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

Svenska Bostäder övergripande mål och strategier syftar till att kraftsamla bolaget inför bolagets viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. Ett hållbart system för inre underhåll, gemensamma bovärdsrutiner, rondering, veckoplanering, operativa mål och en mer effektiv och tillgänglig central felanmälan är exempel på åtgärder. 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 förbättra lägenheternas standard uppskattas. Kundundersökningen ligger till grund för planering, uppföljning och kontinuerlig utveckling.

Av de sårbarheter som bolaget har identifierat har vi arbetat förbyggande med personal och fastigheter, vilka är de resurser som vi direkt kan påverka. Övriga sårbarheter ska minimeras via enhetsspecifika katastrofplaner. Vad gäller antalet inträffade incidenter så avser vår rapportering "mycket allvarliga" incidenter som enligt stadens incidentrapporteringssystem RISK alltid ska rapporteras. Under året inträffade ett attentat mot en fastighet i Tensta.

Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter (Stockholm Stadshus AB)

Svenska Bostäder tar ett stort ansvar med bidraget på 100 försöks- och träningslägenheter, vilket är en stor del av det totala uppdraget till kommunala bolag och privata fastighetsägare att till skapa 300 lägenheter. Ett mål som har uppnåtts. Dessutom arbetar bolaget med "Housing First" omfattande ca 15 lägenheter under 2011 och speciallägenheter som vi har på Järva för utsatta kvinnor.

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

Energieffektivisering och hållbar 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. En stor besparingspotential finns i vårt omfattande upprustningsprogram. Vidare sker all nyproduktion med högt ställda krav på energieffektivitet. Värmeanvändningen för helåret 2011 är 170,7 kWh/kvm, att jämföra med årsmålet 174,0 kWh/kvm. Användningen har minskat drygt 3 procent jämfört med nivån vid föregående årsskifte. Minskningen har åstadkommits genom bland annat omfattande satsningar på upprustning av fastigheternas klimatskal och installationer samt energieffektivisering i den dagliga driften.

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt ca 350 lägenheter i Järvaområdet, med målet att halvera energiförbrukningen.

Svenska Bostäder använder uteslutande miljöbilar och dubbfria vinterdäck i verksamheten. Vad gäller elbilar så har vi ett stort antal elfordon (Melex) men inga elbilar.

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. Trots resultatet finns områden att utveckla. Arbetssituation och belastning är exempel på fokusområden för åtgärder.

Sjukfrånvaron i koncernen ligger stabilt på en låg nivå. Utfallet för 2011 blev preliminärt 3,2%, 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 2011 till 2 018 mkr mot årsmålet 2 083 mkr. Den negativa avvikelsen beror i allt väsentligt på en lägre nivå avseende ombyggnationer men avser även nybyggnadsprojekt som har förskjutits i tiden.

Det **operativa resultatet** uppgick för helåret till - 123 mkr, jämfört med årsmålet -150 mkr. Huvuddelen av resultatavvikelsen förklaras av utfallet av hyresuppgörelsen. Exklusive Stimulans för Stockholm blev resultatet lika med årsmålet 300 mkr.

Effektivitet och fokus på kärnverksamheten (KF)

Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader inkl administration) uppgick för 2011 till 1265 mkr eller 525 kr/kvm, vilket är 23 mkr eller 3 kr/kvm lägre än budget. Vi har en negativ påverkan av främst fastighetsförsäljningar, senarelagd hyreshöjning för bostäder och ökat hyresbortfall pga ombyggnad, men positiva effekter av lägre taxebundna och administrativa kostnader.

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	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
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									

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
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	109		50 st		 Aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna fortsätter i samarbete med staden.	Avslutad
			 Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)	3,25 %		3 %	öka		
			 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	50 st		50 st	3 500 st		
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.	Avslutad
	 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.	Avslutad
								 I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.	Avslutad
								 I Söderortsvisionen har uppföljning av genomförda boendedialoger skett i Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Boendedialoger har genomförts i Fagersjö och Skärholmen.	Avslutad
	 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen		 Underhåll och investeringar i Järvalyftet, mkr	431		563 mkr		 Beslutade ombyggnadsprojekt inför 2011: Kvarteren Molde 5, Trondheim 4, Kvarnseget 2 och Nystad 7.	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
			 Underhåll och investeringar i Söderortsvisionen	53,7		43 mkr		 Hel ombyggnad, kvarteret Kolbottnen 1 i Rågsved	Avslutad
								 Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo). Fortsättning avvaktar utvärdering av pilot.	Pågående
	 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.								
	 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet.		 Procentuell andel bostäder av befintligt bestånd som har helrenoverats.	12,3		10 %			
			 Procentuell andel fastigheter av befintligt bestånd som har totalrenoverats eller nyproducerats.	8,9		10 %			
			 Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr	122		111 mkr			
	 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil		 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"	48,1		48,5 mkr		 Kvarnseglet 2 och Storkvarnen 4, Rinkeby	Pågående
								 Nystad 7 och 8, Akalla	Avslutad
								 Trondheim 4, Husby	Pågående
	 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	552		661 mkr		 Beslutade ombyggnadsprojekt inför 2011: Kvarteren Molde 5, Trondheim 4, Kvarnseglet 2 och Nystad 7.	Avslutad
			 Underhåll och investeringar totalt i Söderort	524		550 mkr		 Färdigställande av Skärholmens perennpark	Avslutad
								 Hel ombyggnad, kvarteret Kolbottnen 1 i Rågsved	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
								■ Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo). Fortsättning avvaktar utvärdering av pilot.	Pågående
	 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	170,7		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	Avslutad
	 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.	Avslutad
			 2.Produktindex i servicebarometern för boende	74,2	74,2	73,5		✅ Fortsatt arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.	Avslutad
								✅ Stor satsning på lägenhetsunderhåll	Avslutad
			 3.Produktindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	68,8	68,8	67,5			
			 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	71,4	71,4	74,5			
			 Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)	100 %		100 %	100 %		
			 Andel elbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon	0 %		0 %	2,5 %		
			 Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %		100 %	100 %	✅ Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
			 Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	95,4 %		85 %	85 %		
			 Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten	66 %		85 %	85 %		
			 Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	100 %	100 %		
			 Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	tas fram av bolaget		
			 Elförbrukning (alla nämnder/bolag)	42 583 548 kWh		45 700 000 kWh	680 gWh		
			 Elförbrukning per kvadratmeter	21 kwh/kvm		22,5 kwh/kvm	80 kWh		
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm	 Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder		 Antal påbörjade bostäder	233 st	230 st	500 st	3 750 st	 Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.	Avslutad
	 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		50 st	250 st		
								 Delta i arbetet med att utreda möjligheterna till en studentbostadsbåt i Stockholm.	Avslutad
								 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka									
1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm									
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning	 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar		 Antal avhysningar	37		55 st		 Svenska Bostäder deltar i Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens vräkningsförebyggande arbete i Stockholms stad, där en rapport med förslag till åtgärder nu är framtagen.	Avslutad
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	12 000		12 600			
	 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	139		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	Avslutad
								 Samarbeta kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna	Avslutad
	 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.	Avslutad
								 I Söderortsvisionen har uppföljning av genomförda boendedialoger skett i Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Boendedialoger har genomförts i Fagersjö och Skärholmen.	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
	 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		 Bidra med försöks- och träningslägenheter	120		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.	Avslutad
	 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.	Avslutad
	 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.								
	 Öka hyresgästernas incitament att spara energi							 Efter utvärdering av försöksverksamhet kring individuell mätning och debitering- IMD av värme, varm- och kallvatten, är bostadsbolagens gemensamma ställningstagande att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.	Avslutad
			 Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen avser att arbeta förebyggande med under året	6 st		6 st	48 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.	Avslutad
								 Gratis influensavaccination. Synkning av resultatet av 2010 års krisövning med affärsområdenas katastrofplaner, samverkan och eskaleringsrutiner.	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
			 Antal inträffade incidenter	1 st		0 st	minska	 Mycket allvarliga incidenter stäms av mot företagets RSA. Övriga incidenter hanteras av respektive avdelning/enhet.	Avslutad
Bolagsspecifika inriktningar	 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning		 Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)	170,7		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								
	 Fortsätta ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter		 Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter	559		568	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		 Omflyttning bostäder i %	8,6		10 %			
								 Ett tydligt regelverk för studentbostäder är framtaget.	Avslutad
								 Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.	Avslutad
								 Vi fortsätter aktivt att motverka olaga andrahandsuthyrning utifrån de metoder och processer som har utvecklats under en projektfas.	Avslutad
	 Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort								

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
	 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.	Avslutad
								 Modellen för samrådsförfarande i Järvalyftet medger ett spelrum för individuella valmöjligheter.	Avslutad
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			 Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3,2 %		3,5 %	4,8 %		
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								

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva									
3.1 Budgeten ska vara i balans	 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet		 Avvikelse investeringsbudget	-3,12 %	2 018 mnkr	2 083 mnkr			
	 Godkänd resultatnivå		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	300		300 mkr			
			 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-123		-150			
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva	 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader		 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,7 %		6,9 %			
	 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamheten till Stockholm stads Parkerings AB		 Antal garageplatser till Sthlm Parkering	1 082		800			
	 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	139		133 mkr			
	 Placera Vällingby centrum i ett separat bolag							 Utifrån uppdraget att bilda bolag för Vällingby City med beaktande av skatteffekter pågår arbetet med att bereda ett ärende till Kommunfullmäktige och styrelse för beslut i samband med tertial 2.	Avslutad
	 Teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagens utträde ur SABO.							 Genom beslut från hyresnämnden löper förhandlingsordningen mellan Hyresgästföreningen Region Stockholm och Svenska Bostäder resp. Stadsholmen vidare med borttagande av bestämmelsen om tvistelösning genom Hyresmarknadskommittén och bestämmelsen att avtalsändringar ska godkännas av Hyresmarknadskommittén.	Avslutad

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Status
	 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	525		528 kr/kvm			
			 Medelantal anställda	308 st		325 st			
Bolagsspecifika inriktningar									