



**Styrelseärende
Styrelsen 2012-12-06
Ärende 7**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Verksamhetsplan och budget för 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2013 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs och prövat koncernbidrag ska tillföras bolaget vid årets slut.

Vällingby den 23 november 2012

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Föreligger förslag till verksamhetsplan och budget 2013.

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

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till -125 mkr, vilket ligger i nivå med ägarkravet. Resultatkravet är sänkt med motsvarande 500 mkr som en effekt av Stimulans för Stockholm. Kommande försäljningar till bostadsrättsföreningar kommer, förutom realisationsresultatet, att ge effekter på resultaträkningen 2013. Storleken på dessa är i nuläget svåra att bedöma men blir med den information vi har idag inte lika omfattande som senaste åren.

Investeringsvolymen uppgår till 2 241 mkr.

På dotterbolaget AB Stadsholmen har fastställts ett avkastningskrav om 5 % på eget kapital, vilket motsvarar ett resultatkrav om 4,4 mkr. Beaktat extra medel för underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm har resultatkravet sänkts med 24,1 mkr till -19,7 mkr. Underskottet kommer att täckas av koncernbidrag från moderbolaget. Behovet prövas och tillförs bolaget vid årets slut.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2013
2. Resultat- och balansbudget samt investeringsvolym
3. ILS-Rapport



Svenska Bostäders verksamhetsplan och budget för 2013
med utblickar mot 2014-2015

1	Inledning.....	3
2	Ägardirektiv	4
3	Vår inriktning	4
3.1	AFFÄRSIDÉ OCH VISION	4
3.2	STRATEGISKA MÅL	5
4	Mål och strategier.....	5
4.1	STORSTOCKHOLMS NÖJDASTE KUNDER.....	5
4.1.1	Förutsättningar för bostadsmarknaden.....	6
4.1.2	Mål 2013	6
4.1.3	Strategier	7
4.1.4	Lokaluthyrning	8
4.2	ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER.....	9
4.2.1	Förutsättningar	9
4.2.2	Mål 2013	9
4.2.3	Strategier	9
4.3	VÄL UNDERHÅLLET OCH ENERGIEFFEKTIVT BESTÅND	9
4.3.1	Ombyggnad/underhåll.....	9
4.3.2	Nyproduktion	12
4.3.3	Miljö & energi	13
4.3.4	Kvalitetssäkring av leverantörer	14
4.4	VI ÄR LÖNSAMMA - EKONOMI.....	14
	Resultaträkning	14
	Investeringar	15
4.5	MOTIVERADE MEDARBETARE	15
4.5.1	Förutsättningar	15
4.5.2	Mål	15
4.5.3	Strategier	15

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 byggs fram till år 2030. Genomgående energieffektivisering i upprustningar och nyproduktion och generellt fokus på långsiktig hållbarhet bidrar även till ett grönare Stockholm.

Enligt finansborgarrådets budgetförslag för 2013 ska de kommunala bostadsbolagen vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Svenska Bostäders verksamhet har de senaste åren präglats av stora yttre och inre förändringar. Över en fjärdedel av bolagets fastighetsbestånd har omvandlats till bostadsrätter. Detta har bidragit till att de ekonomiska möjligheterna att rusta befintliga fastigheter är mycket goda. Ett omfattande arbete pågår, där vi planerar att renovera hela det befintliga fastighetsbeståndet under en tioårsperiod. Samtidigt ska vi bygga nya bostäder. Investeringarna i upprustning och nyproduktion sker med höga ambitioner gällande minskad energianvändning och miljöpåverkan.

Ett mindre fastighetsbestånd innebär ökat fokus på vår kärnverksamhet. Under 2012 har vi dokumenterat vårt förändrade arbetssätt till Stockholms stads kvalitetstävling. Vi har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Vi har nu starkt fokus på att befästa vår position och vidareutveckla förvaltningen. Genom ett gemensamt och enhetligt arbetssätt i hela verksamheten erbjuder vi bättre service, ökad trygghet och får 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 stödja affärsområdena att nå sina mål. Svenska Bostäder har blivit ett enklare och effektivare företag. Ett företag som erbjuder bra och prisvärda bostäder, god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av det omfattande upprustningsprogrammet och förvaltning i toppklass ska vi nå våra viktigaste mål - väl underhållna, energieffektiva fastigheter och Storstockholms nöjdaste hyresgäster.

Svenska Bostäders utmaningar under den kommande 3-årsperioden tydliggörs genom de fem övergripande målen som ligger fast:

1. Storstockholms nöjdaste kunder.
2. Attraktiva boendemiljöer.
3. Väl underhållet och energieffektivt bestånd.
4. Lönsamhet.
5. Motiverade medarbetare.

Riskanalys

Samrådsprocessen inför ombyggnader är en nyckelprocess för Svenska Bostäder. Brister visar sig i intäktsbortfall, fördröjning av projekt, ökad arbetsbelastning och i missnöje hos hyresgästerna. Företaget kommer under 2013 att vidareutveckla och kommunicera samrådsprocessen för att nå förståelse för processen både externt och internt.

Kvalitetsbrister vid upprustningsprojekt åtgärdas genom förbättrad uppföljning av entreprenörers arbeten, både i enskilda lägenheter och i större projekt.

Svenska Bostäder har en bred intern kompetens, ett resultatorienterat synsätt och stort engagemang hos personalen. För att behålla egen kompetens är en viktig faktor att ha en långsiktig projektportfölj vilket Svenska Bostäder har för minst 10 år framöver. Personalens höga ambitionsnivå i kombination med många och omfattande uppdrag skapar en känsla av otillräcklighet och stress. Utmaningen för bolaget är behålla och hitta rätt medarbetare. Vi ser i nuläget en svårighet i att rekrytera kompetenta medarbetare.

Lånevolymen ökar kraftigt under 2013. Investeringsvolymen är hög samtidigt som inflöden av likvider från fastighetsförsäljningar minskat under året. Bolaget har en hög soliditet och en god förmåga att finansiera stora framtida investeringsbehov, cirka 2–2,5 mdkr per år. Räntekostnaden är normalt en av de enskilt största kostnaderna för Svenska Bostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. All in- och utlåning inom kommunkoncernen sker via koncernkontosystemet. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer i praktiken blir kopior av kommunkoncernens externa skuldportfölj. Jämfört med tidigare blir volatiliteten i räntekostnaderna lägre eftersom de externa lånen omsätts mer. Sammantaget bedöms risken för problem med att finansiera behovet av kapital samt kostnaden för densamma som låg till mellan.

Socialt ansvar - affärsmässighet

I de kommunala bostadsföretagens kärnverksamhet ingår att driva verksamheten utifrån ett tydligt socialt ansvar vilket framgår av de direktiv som ägaren Stockholm stad formulerar för bostadsbolagen. Verksamheten avgränsas inte till att endast förvalta och utveckla enskilda fastigheter, utan ansvaret omfattar t.ex. ofta sammanhållna bostadsområden. Utifrån dessa affärsmässiga förutsättningar är det självklart för de kommunala bostadsföretagen att investera i såväl fastigheterna som den sociala dimensionen. Satsningarna som följer av det sociala ansvaret leder till att investeringar kan förräntas och att avkastningen ökar på sikt.

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 finansborgarrådets förslag till budget för 2013. 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, strategier och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och 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 dig”

3.2 Strategiska mål

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppdragen för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

- Storstockholms nöjdaste kunder
- Attraktiva boendemiljöer
- Väl underhållet och energieffektivt bestånd
- Lönsamhet
- 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. Målet är Storstockholms nöjdaste hyresgäster 2015.

Vårt huvudsakliga verktyg för att mäta kundnöjdheten är den årliga kundenkäten via Aktiv Bo. Verktygen i vår operativa förvaltningsstyrning är gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare med mätetal som kundcenterärenden, rondering och serviceärenden med genomgångar och åtgärdsloggar. Härigenom får vi en enhetlig operativ styrning, uppföljning och snabba åtgärder vid avvikelser. Svenska Bostäder ska tillhandahålla en basförvaltning där det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungerar på en hög och jämn nivå.

Under 2012 har vi dokumenterat vårt förändrade arbetssätt till Stockholms stads kvalitets-tävling. Vi har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat årets indexmål för kundnöjdhet. Resultatet från kundenkäten visar ett historiskt lyft och ”all time high” för Svenska Bostäder. Samtliga affärsområden har förbättrat kundnöjdheten inom serviceindex, produktindex och trygghetsindex. Störst har ökningen varit för bostäder, men också lokaler har tagit ett stort kliv framåt.

Vårt nya systematiska förvaltningsarbete fortsätter i oförminskad takt mot Storstockholms nöjdaste kunder 2015. Tålmodigt, förutsägbart och beslutsamt ska vi fortsätta med allt vi har infört i Kvalitetsresan. Alla arbetsroller är viktiga, alla är med och bidrar till helheten.

SB har ett starkt varumärke med gott renommé bland stockholmarna. Några av styrkorna som allmänheten förknippar med företaget är trygghet, stabilitet, kunnig personal och ett gott bemötande. Inom företaget finns ett gediget kunnande som är en grund för intern stolthet. All kommunikation har sitt ursprung i kvalitet i verksamheten och en intern tydlighet kring mål och strategier på en tydlig värdegrund som omsätts i konkreta aktiviteter. Det finns en potential att utveckla varumärket genom att arbeta med profilering med de särskiljande

faktorer som utmärker Svenska Bostäder som ett företag med gediget kunnande som borgar för hög kvalitet och ett boende för alla.

4.1.1 Förutsättningar för bostadsmarknaden

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 395 000 personer står i bostadsförmedlingens kö och enligt prognoser kommer köns fortsätta att öka till ca 430 000 under 2013. Av de som står i köns är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 6 år, men varierar stort i olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till drygt 6 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 15 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,5 procent.

Omvandling till bostadsrätt

Svenska Bostäder ska medverka till att ge hyresgästerna möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar och friköpa sina lägenheter. I storleksordningen 175 försäljningar omfattande 11 600 lägenheter har genomförts i Svenska Bostäder sedan 2006. Målsättningen är att under första halvåret 2013 ha kommit till avslut i samtliga ärenden där erbjudanden lämnats. Nya intresseanmälningar ska handläggas snarast.

Ny lagstiftning, hyressättning

Lagstiftningen från 2011 beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte och dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Reglerna innebär att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har försvunnit.

Hyreskommittén i Stockholm, bestående av de kommunala bostadsbolagen, Hyresgästföreningen och Stockholms Fastighetsägareförening, har tagit fram en modell för systematiserad hyressättning, den så kallade 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 Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, har Svenska Bostäder sagt upp förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen. Ny förhandlingsordning är fastställd i Hyresnämnden och stadgandet om tvistelösning via Hyresmarknadskommittén har upphört att gälla.

4.1.2 Mål 2013

- Serviceindex bostäder 82,0 (80,7)
- Produktindex bostäder 78,5 (77,1)

I färdvägen mot målet Storstockholms nöjdaste kunder 2015 kommer nedanstående strategier att stå i fokus 2013.

4.1.3 Strategier

Förvaltning i toppklass

Fokusområden för förvaltningsarbetet under 2013 är bl a att:

- Förbättra kvalitet i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter
- Ytterligare förbättra arbete med åtgärdslogg, för snabb åtgärd av avvikelser
- Fortsätta arbetet med bättre återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör
- Fullfölja arbetet med förbättrad lokalförvaltning
- Få en fungerande process avseende värmekomforten i lägenheten
- Förädla programmet för inre underhåll
- Fortsätta arbetet med att etablera vår nya dialog - och samrådsprocess

Portföljen av administrativa utvecklingsprojekt prioriteras strikt efter affärs- och kundnytta.

Kommunikation och service

Kommunikation i hela processen med såväl befintliga som presumtiva hyresgäster från planering av nybyggnation, förvaltning och ombyggnadsprojekt är en viktig komponent. När det gäller nyproduktion och ombyggnation är det viktigt att starta tidigt i processen och att arbetet följer en tydlig struktur som har sin grund i personlig dialog för att successivt skapa acceptans och förståelse för kommande etableringar och förändringar i fastighetsbeståndet. ex vid ny- och ombyggnation. För våra befintliga kunder är det viktigt att dialogen med Svenska Bostäder är tydlig, kontinuerlig och ger trygghet i boendet. Det sker dels genom direkt dialog men också genom en palett aktiviteter som syftar till att nå varje hyresgäst på hyresgästens villkor genom en tydlig process och väl genomarbetade aktiviteter, t ex kring det personliga boendet och dess möjligheter.

Genom Kundcentret för central felanmälan och frågor har anträffbarheten ökat väsentligt, samtidigt som tid har frigjorts för bovärdar att själva utföra fler reparationsarbeten. Vi analyserar löpande våra kunders önskemål och vidtar förebyggande åtgärder, exempelvis information. Genom Kundcenter följer vi systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Vi kan även via åtgärdsloggar direkt sätta in åtgärder vid avvikelser.

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 som ska utvecklas ytterligare under 2013.

Boinflytande

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 kommer en intern utredning göras för att dra upp riktlinjer för kommande inriktning. Betydelsen av den vardagliga kommunikationen och inflytandet i form av trapphusmöten och samrådsmöten betonas alltmer.

Bredband

Svenska Bostäder kommer under 2013 att handla upp och byta kommunikationsoperatör på Järva, Västerort och Innerstaden. Under året kommer uppgraderingen av fibernätet i Vällingby att inledas, för att likställa standarden på bredbandsinstallationerna i samtliga fastigheter. Utbyggnad av fiber till Stadsholmens fastighetsbestånd kommer att påbörjas i ett nära samarbete med Stokab. Fokus under 2013 är att förbättra ekonomin i bredbandsnäten, genom att öka anslutningsgraden d v s andelen hushåll som köper fibertjänster samt att fortsätta sänka förvaltningskostnaderna för fibernätet.

4.1.4 Lokaluthyrning

Förutsättningar

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 3700 lokaler med en total yta på ca 400 000 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, Björkhagen, Husby och Dalen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av ett externt bolag, NewSec. Trots finansiell oro och osäkerhet kring konjunkturen, är efterfrågan på Svenska Bostäders lokaler fortsatt relativt jämn. Vi kan dock märka en viss avmattning där det tar längre tid för intressenterna att komma till avslut, vilket tyder på att vi står inför en nedgång i efterfrågan. Vidare har vissa verksamheter svårare att betala hyra i rätt tid än tidigare. Företagets omfattande upprustningsplan ställer höga krav på framförhållning och kommunikation vid evakuering och förhandling med olika verksamheter.

Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium tillsammans med systerbolagen Stockholmshem och Familjebostäder genomförts. Svenska Bostäder har inventerat och analyserat samtliga handelsplatser. Vi har konstaterat att både fysiska och strukturella åtgärder krävs. Kopplat till detta har även ett förslag till förvaltningsorganisation tagits fram för de aktuella handelsplatserna. Under 2013 kommer detta arbete att fortsätta.

I årets kundundersökning ökade Serviceindex och Produktindex med 4,2 respektive 1,5 procentenheter.

Mål 2013

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 kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

- Serviceindex lokaler 76,5 (75,6)
- Produktindex lokaler 71,5 (70,3)

Strategier

- Aktivt utveckla och förbättra våra centrumanläggningar
- Marknadsföring av vakanta lokaler
- Förbättra kommunikationen med våra lokalhyresgäster

I syfte att utveckla våra områden, fortsätter samarbetet med och överföringen av parkeringsverksamhet till Stockholm stads Parkerings AB under 2013.

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.

I årets kundundersökning fortsätter den positiva trenden för Trygghetsindex. Under 2013 fortsätter arbetet med trygghet i bostadsområdena genom kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Vid upprustning av utemiljöer läggs stor vikt vid åtgärder som främjar trygghet och säkerhet som exempelvis belysning. Installation av elektroniska passersystem och förstärkning av skalskydd sker i hög takt. Källarupprustningarna inkluderar belysningsåtgärder och ljus färgsättning.

Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.

4.2.2 Mål 2013

- Trygghetsindex 76,5 (75,8)

4.2.3 Strategier

- Kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen.
- Stor vikt läggs vid åtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar.
- Vidareutveckling av arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar

4.3 Väl underhållet och energieffektivt bestånd

4.3.1 Ombyggnad/underhåll

4.3.1.1 Förutsättningar

Svenska Bostäder genomför nu den största satsningen någonsin på renovering och ombyggnad av fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen för ”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.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och 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. Vidare kommer ett projekt avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv att genomföras i Västerort under 2013, med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.

4.3.1.2 Mål 2013

- Genomföra uppgradering(renovering) av 800 bostadslägenheter
- Påbörja 800 bostadslägenheter i helombyggnader
- Färdigställa 480 bostadslägenheter i helombyggnader

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 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, en långsiktigt hållbar förbättring av beståndet ur teknisk och miljömässig synvinkel och ökad kundnöjdhet. Företagets satsning på gröna gårdar fortsätter. För 2013 planeras genomgripande gårdssatsningar inom samtliga affärsområden.

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 etablerat i våra områden.

Företagsstyrt underhåll

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

Uppgradering och modernisering av lägenheter

Renovering och modernisering av 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 t ex 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, förbättra information om tillgänglighet/framkomlighet till våra lägenheter samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, planerar vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013. Inventeringen ska 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.

Järvalyftet

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

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 företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter under 2013, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i järvastadsdelarna. Budgeterad investeringsvolym i större byggprojekt under 2013 är 505 mkr och avser projekten Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr. Således kommer större ombyggnadsprojekt vara i produktion i samtliga järvastadsdelar; Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta, under 2013.

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. Budgeterad investeringsvolym under 2013 för Hållbara Järva uppgår till ca 24 mkr. Tidigare utredning om ett vindkraftverk inriktas nu istället mot ett alternativ med solceller.

Söderortsvisionen

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökad underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Boendedialoger har genomförts i Vårberg och Bagarmossen och en återkopplingsdialog har genomförts i Skärholmen. Arbetet med utvärdering och åtgärder pågår och en återkoppling planeras under 2013 i Vårberg och Bagarmossen. En fastighetsägarförening har bildats i Rågsved för ett utökad samarbete kring trygghet och skötsel.

Större byggprojekt under 2013 är Västra Skärholmen: 67 mkr och Västberga låghus: 30 mkr.

4.3.2 Nyproduktion

4.3.2.1 Förutsättningar

Aktuell prognos för påbörjade bostadslägenheter under 2012 är 435 lägenheter. Nyproduktionsvolymen har minskat och når inte årets mål på grund av försenade starter och nedlagda projekt. För 2013 planerar vi att påbörja 600 bostadslägenheter.

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 och Kv Ungraren i Blackeberg.

4.3.2.2 Mål

- Påbörja 600 bostadslägenheter i nyproduktion
- Färdigställa 145 bostadslägenheter i nyproduktion
- Tillskapa 250 studentbostäder

Antalet lägenheter med inflyttning åren 2004 till 2011 samt prognos för 2012 och mål för 2013 framgår av nedanstående tabell (Svenska Bostäder):

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
144	292	665	964	409	947	302	127	316	145

4.3.2.3 Strategier

Bygga för stockholmarna

Svenska Bostäders övergripande strategi vad gäller nyproduktion är att:

- Bygga så billigt som möjligt med rätt kvalitet och god livscykeleekonomi
- Möta marknadens behov och betalningsvilja

Bygga kostnadseffektivt och med miljöhänsyn

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 påbörjades 140 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden. I Albanoområdet undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter. Detaljplan för Årstafältet medger ca 130 lägenheter med bedömd produktionsstart 2015. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 250 studentbostäder, I kv Plankan pågår produktion av 50 lägenheter med inflyttning 2014-15.

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 ska öka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan.

Vi ska tydligt lyfta och kommunicera de insatser som görs inom förvaltning och förnyelse av befintligt fastighetsbestånd och utveckling. 2013 är ett år när Svenska Bostäder synliggör hållbarhet och klimateffektivitet med minskad energianvändning och lönsamhet där de mjuka och konkreta delarna kring källsortering och god service synliggörs i samtliga kanaler till prioriterade intressenter.

4.3.3.2 Mål 2013

- Svenska Bostäders energianvändning ska inte överstiga 166 kWh/m² (173). Målvärdet visar hur stor vår energianvändning är för att värma byggnader och vatten.

4.3.3.3 Strategier

Minimerad klimatpåverkan

En långsiktig energistrategi för 2013-2020 vidareutvecklas och fastställs. Vi ska kartlägga bolagets potential för energibesparing, se över hur väl potentialen stämmer överens med hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt ta fram underlag för bedömning av energibesparing fram till 2020. I strategin ingår ett systematiskt arbete med kartläggning av högförbrukare och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogram. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete.

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. Bostadsbolagets gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.

Sund innemiljö

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, avhjälpling av radonhalter mm. Som ett led i detta arbete vidareutvecklas fukt-, miljö- och energistyrning i ny- och ombyggnadsprojekten. Sund inomhusmiljö mäts i ett index som tar hänsyn såväl till yttre faktorer som radon och legionella som till hyresgästerna upplevelse av inomhusklimatet.

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 2013 fortsätter försöket med att införa kostnadseffektiva och förbättrade avfallslösningar för hushållsavfall, där studentbostäderna i Norra Djurgårdsstaden är ett pilotområde.

Vad gäller mål för insamling av matavfall så är företagets ambition 5 %. Det kommer inte att byggas så många nya lägenheter år 2013, och många av dem är redan projekterade. Det är därför svårt att nå högre redan nästa år.

Övriga strategier

- Identifiera skillnaden mellan Bolagets miljöledningssystem och ISO 14000 (miljö) samt ISO 16000 (energi)
- Förbättra och utveckla användningen av/arbetsättet med miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen i våra byggprojekt och ramavtal

4.3.4 Kvalitetssäkring av leverantörer

Utifrån affärsmässighet och kundnöjdhet är en viktig del att våra entreprenörer utför ett arbete med hög kvalitet och en bra kommunikation med våra medarbetare och hyresgäster. Svenska Bostäder kommer att fortsätta arbetet med bättre återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör. Under 2013 inleds arbetet med att systematiskt genomföra uppföljningar av våra avtalsleverantörer enligt en ny framtagen enkätmetod samt att utveckla en leverantörsstyrningsmodell.

4.4 Vi är lönsamma - ekonomi

Det budgeterade operativa resultatet för 2013 uppgår till -125 mkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2012 uppgår till -160 mkr, medan det operativa resultatet för 2011 uppgick till -123 mkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive stimulans för Stockholm uppgår till 375 mkr på operativ nivå.

Budgeten baseras på fastighetsbeståndet i november 2012. Nyproduktion med inflyttning 2013 ingår i budgeten från beräknad inflyttningsmånad. Kommande försäljningar till t ex bostadsrättsföreningar kommer, förutom realisationsresultat, att ge vissa effekter på bolagets resultaträkning under 2013.

Superdriftnetto (intäkter minus driftkostnader) budgeteras till 542 kr/kvm, vilket kan jämföras med 528 kr/kvm i prognos 2 2012.

Resultaträkning

Intäkterna 2013 budgeteras till 2 508 mkr, vilket är 39 mkr lägre än prognos 2 2012.

Driftkostnaderna inklusive administration budgeteras till 1 292 mkr vilket är 18 mkr lägre i en jämförelse med prognos 2 2012.

Underhållskostnaderna budgeteras till 572 mkr, vilket är något lägre nivå än i prognos 2 2012.

Budgeterat finansnetto uppgår till - 71 mkr, vilket är 12 mkr sämre mot prognos 2 2012. Bolaget beräknas ha en skuld på 1,5 mdkr vid årsskiftet, men som en följd av den stora investeringsvolymen ökar upplåningsbehovet löpande under året.

Investeringar

Investeringarna uppgår till 2 241 tkr, uppdelat enligt följande.

Kategori	2013	2014	2015	2016	2017
Nyproduktion	642	1 150	1 165	1 155	1 205
Ombyggnad inkl tillval och markanläggningar	1 567	1 450	1 400	1 390	1 425
Bredband	27	33	0	0	0
Maskiner och inventarier	5	5	5	5	5
Total:	2 241	2 638	2 570	2 550	2 635

Investeringarna i både ny- och ombyggnationen ökar fram till 2014 för att därefter ligga på en jämn volym 2,6 mdkr på år.

4.5 Motiverade medarbetare

4.5.1 Förutsättningar

Årets resultat från stadens medarbetarundersökning visar ett bra resultat för Svenska Bostäder. Nytt för i år är att undersökningen har tydligt fokus på medarbetarengagemang, vilket är en av de viktigaste förutsättningarna för en organisation att nå goda resultat. NMI (nöjd medarbetarindex) ersätts av AMI (aktivt medskapandeindex).

Såväl AMI som de tre delindex AMI består av; motivation, ledarskap och styrning ligger på höga nivåer, vilket visar att de senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning har gett resultat.

Även med ett bra resultat är det viktigt att arbeta med förbättringar, det finns alltid områden att utveckla. Nästa steg är att respektive chef tillsammans med sina medarbetare sätter av tid för att arbeta med gruppens resultat, ett arbete som ska resultera i en handlingsplan.

4.5.2 Mål

- AMI ska uppgå till minst 85 (84)
- 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. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Utifrån företagets inriktning och företagskultur kommer vi under 2013 att prioritera:

- Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet
- Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning så att vi kan attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens
- Säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor
- Attraktivt arbetsgivarvarumärke genom bl a marknadsföring av den goda arbetsplatsen

Vällingby den 16 november 2012

Pelle Björklund

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (mkr)

Bilaga 2

	Budget 2013	P2 2012	Budget 2012	Utfall 2011
Hysesintäkter bostäder	1963	1995	2038	2001
Hysesintäkter lokaler	533	544	544	543
Hysesintäkter bilplatser	35	42	43	44
Intäktssreduktioner	-86	-95	-91	-102
Övriga förvaltningsintäkter	62	61	60	74
Summa Intäkter	2508	2547	2594	2560
Fastighetsskötsel	300	299	306	313
Reparationer	102	107	98	107
Taxebundna kostnader	451	453	476	449
Administration	420	431	424	405
Avskrivningar inventarier	19	20	21	22
Summa Driftkostnader	1292	1310	1325	1296
SUPERDRIFTNETTO	1216	1237	1269	1265
Underhållskostnader	572	645	645	736
Markavgifter	123	122	123	99
Fastighetsskatt	75	78	76	73
Summa Förvaltningskostnader	2062	2155	2170	2204
Driftnetto Fastighetsförvaltning	446	392	425	356
Fastighetsavskrivningar	501	494	489	470
BRUTTORESULTAT	-55	-101	-64	-114
Finansiella poster	-71	-59	-56	-10
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-125	-160	-120	-123
Jämförelsestörande poster		598		476
RESULTAT EFTER JMF STÖR. POSTER	-125	437	-120	353
RESULTAT EXKL STIMULANS FÖR STHLM	375		345	318

BALANSRÄKNING**Bilaga 2****Mkr**







	Budget 2013	P2 2012	Utfall 2011
Anläggningstillgångar	18 350	17 139	15 602
Likvida medel	0	0	0
Omsättningstillgångar	192	197	192
Summa tillgångar	18 542	17 336	15 794
Eget kapital	13 520	12 897	12 990
Avsättningar/minoritet etc	732	847	740
Långfristiga skulder	0	0	0
Kortfristiga skulder	4 290	3 592	2 064
Summa skulder o eget kapital	18 542	17 336	15 794








Soliditet % 73 74 82











INVESTERINGAR, Mkr








	Budget 2013	P2 2012	Utfall 2011
Nyproduktion	642	475	504
Förvärv	0	352	341
Ombyggnation inkl tillval	1 567	1 488	1 149
Bredband	27	12	11
Maskiner och inventarier	5	3	13
TOTAL:	2241	2330	2018











Övergripande kommentar













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 väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa						
1.2 Invånare i Stockholm är 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.	2013-12-31
		 Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	10 st	1600 st		
		 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	50 st	öka		
1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar	 Aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018 (Stockholm Stadshus AB)	Mål för insamling av matavfall	5 %			
	 Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden (Stockholm Stadshus AB)	Underhåll och investeringar i Järvastadsdelar och Söderort	1 165 mkr			









KF:s inriktning/mål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 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 i samråden inför ombyggnader.	2013-12-31
					I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.	2013-12-31
					Som en del i Söderortsvisionen pågår arbetet med utvärdering och åtgärder utifrån boendedialogerna i Vårberg och Bagarmossen och en återkoppling planeras under 2013.	2013-12-31
	 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stockholm Stadshus AB)	 Underhåll och investeringar i Järvalyftet	590 mkr		Större ombyggnadsprojekt under 2013 med investeringsutgift: Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr.	2013-12-31
		 Underhåll och investeringar i Söderort	419 mkr		Fortsatt utredning kring eventuell omdaning av Östberga Centrum.	2013-12-31
					Slutförande av samråd inför planeringen att påbörja helrenovering av cirka 350 bostäder och nyproduktion av ca 70 bostäder i Vårberg.	2013-12-31
					Större ombyggnadsprojekt i Söderortsvisionen under 2013 med investeringsutgift: Västra Skärholmen: 67 mkr och Västberga läghus 30 mkr.	2013-12-31
					Utvärdering av ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng, Beboprojektet, för att få vägledning i hur vi ska utföra resterade fasadrenoveringar/energiåtgärder.	2013-04-30
	 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna. (Stockholm Stadshus AB)				Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.	2013-12-31
					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.	2013-12-31
	 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogrambeståndet med fokus på Järva (Stockholm Stadshus AB)	 1. Antal uppgraderade(renoverade) lägenheter	840			

KF:s inriktning / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Arsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
		 2. Storsatsning på lägenhetsunderhåll, mkr	118 mkr		Svenska Bostäder arbetar efter ett systematiskt, företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.	2013-12-31
		 3. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	800			
		 4. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	480			
					Genomförande av projekt i Vällingby avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv, med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.	2013-12-31
	 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljöprogramsområden med tydlig miljöprofil (Stockholm Stadshus AB)	 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"	24 mkr		Projekt under 2013: Nystad 8, 99 lgh, Trondheim 6, 34 lgh samt utredning av solceller.	2013-12-31
	 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	746 mkr		Större ombyggnadsprojekt under 2013 med investeringsutgift: Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr.	2013-12-31
		 Underhåll och investeringar i Söderort	419 mkr		Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium genomförts tillsammans med systerbolagen. Svenska Bostäder har påbörjat ett inventeringsarbete av sina mindre butikscentrum. Arbetet kommer att resultera i en handlingsplan för respektive centrum.	2013-06-30
					Fortsatt utredning kring eventuell omdaning av Östberga Centrum.	2013-12-31
					Utvärdering av ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng, Beboprojektet, för att få vägledning i hur vi ska utföra resterade fasadrenoveringar/energiåtgärder.	2013-04-30
	 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm (Stockholm Stadshus AB)	 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	2			











KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Arsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan (Stockholm Stadshus AB)				Vi använder olika verktyg och samarbetar med Bostadsförmedlingen i denna fråga.	2013-12-31
	 Vara goda hyresvärdar (Stockholm Stadshus AB)	 1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	82		Genom Kundcenterstatistiken följer vi systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Vi analyserar löpande kundernas önskemål och vidtar förebyggande åtgärder, exempelvis information. Vi kan via åtgärdsloggar snabbt åtgärda avvikelser.	2013-12-31
		 2. Produktindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	78,5		Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.	2013-12-31
					Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll med stöd av Stimulans för Stockholm	2013-12-31
					Tillse att vi har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.	2013-12-31
		 3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	76,5			
		 4. Produktindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	71,5			
					Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium genomförts tillsammans med systerbolagen. Svenska Bostäder har påbörjat ett inventeringsarbete av sina mindre butikscentrum. Arbetet kommer att resultera i en handlingsplan för respektive centrum.	2013-06-30
					Samverka med systerbolagen kring gemensamma frågor som rör våra butikscentrum, tex skötsel av torgytor tillståndsfrågor mm samt utveckla en långsiktig utvecklingsstrategi för detta.	2013-12-31
		 Andel dubbdäck	0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfritt.	2013-12-31









KF:s inriktning / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Arsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
		 Andel elbilar	0 %	6 %	Befintliga elfordon avser specialfordon. Dessa hanteras under 2013 i enlighet med stadens riktlinjer.	2013-12-31
		 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	3 %	öka		
		 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	85 %	tas fram av nämnden/styrelsen		
		 Elanvändning per kvadratmeter	20,9 kwh/kvm	34 kWh		
		 Energianvändning per m2	166 kwh/m2	170 kWh	Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik.	2013-12-31
					Projekt avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv i Västerort, med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.	2013-12-31
		Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m3 luft	100 %	tas fram av nämnden/styrelsen	Radonmätning i ca 15 % av alla lägenheter i fastigheterna. avvikelser från riktvärdet åtgärdas enligt radonåtgärdsplan.	2013-12-31
		Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100%		
1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm	 Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd (Stockholm Stadshus AB)	 Nettotillskott av studentbostäder	250 st	300 st	Ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen till studentbostäder	2013-12-31
					Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.	2013-12-31
	 Bidra till nyproduktion av nya bostäder (Stockholm Stadshus AB)	 Antal påbörjade bostäder	600 st	4 500 st	Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.	2013-12-31
	 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder (Stockholm Stadshus AB)				I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder. Tillgänglighetsinventeringen är ett redskap i sammanhanget.	2013-12-31

KF:s inriktning/mål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Arsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation (Stockholm Stadshus AB)	 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	600			
	 Underlätta skapande av bostäder för personer med funktionsnedsättning (Stockholm Stadshus AB)				Genomföra en tillgänglighetsinventering i Svenska Bostäders bestånd med registrering av tillgänglighetsnivåer i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.	2013-12-31
		 Antal påbörjade hyresrätter	600	1 500 st		
		 Antal färdigställda lägenheter	145			
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka						
1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad	 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. Projektet avslutas 2013-12-31 med utvärdering som underlag för eventuell fortsättning i förvaltning.	2013-12-31
					Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.	2013-12-31
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll (Stockholm Stadshus AB)	 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	10 000		Storsatsning på ombyggnad och underhåll med stöd av Stimulans för Stockholm.	2013-12-31
	 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd. (Stockholm Stadshus AB)	 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	146 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)				Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna och i Söderort i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2013.	2013-12-31
					Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter	2013-12-31




















KF:s inriktning/mål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Arsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 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 Järvallyftet sprids genom bl a studiebesök.	2013-12-31
					Som en del i Söderortsvisionen pågår arbetet med utvärdering och åtgärder utifrån boendediologerna i Vårberg och Bagarmossen och en återkoppling planeras under 2013.	2013-12-31
	 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter (Stockholm Stadshus AB)	 Bidra med försöks- och träningslägenheter	103			
	 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 och i Söderort i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2013.	2013-12-31
	 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm (Stockholm Stadshus AB)	 Trygghetsindex i %	79,5		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.	2013-12-31
					Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.	2013-12-31
	 Öka hyresgästernas incitament att spara energi (Stockholm Stadshus AB)				Studie i passivhuset Blå Jungfrun fortgår. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.	2013-12-31
		 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	Genomföra krisövning för företagsledningen	2013-12-31
Bolagsspecifika inriktningar						









2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

KF:s inriktningssmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald	 Bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter (Stockholm Stadshus AB)				Ett professionellt agerande i handläggningen av ansökningar stödjer processen.	2013-12-31
	 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.	2013-12-31
					Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.	2013-12-31
	 Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform (Stockholm Stadshus AB)				Planerad tillgänglighetsinventering ger ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.	2013-12-31
	 Underlätta byggandet av billiga lägenheter för ungdomar (Stockholm Stadshus AB)				Arbeta utifrån en strategi att producera mindre smålägenheter.	2013-12-31
	 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter (Stockholm Stadshus AB)				Aktivt arbeta med nöjda kunder i fokus, erbjuda valfrihet inom ramen för hyresätten samt påbörja 600 bostäder.	2013-12-31
	 Öka valfriheten för hyresgästen (Stockholm Stadshus AB)				Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2013.	2013-12-31
					Modellen för samrådsförfarande utvecklas och används generellt vid inför ombyggnader.	2013-12-31
		 Antal ombildade lägenheter	600			
		 Produktindex	78,5		Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår	2013-12-31
		 Serviceindex	82			

KF:s inriktning/mål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
2.2 Barn och elever inhämtar och utvecklar kunskaper och värden						
2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg	 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvaliteten och service (Stockholm Stadshus AB)	 1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	82			
		 3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	76,5			
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten		 Aktivt Medskapandeindex	85	öka	Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.	2013-12-31
					Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor	2013-12-31
					Verka för ett attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.	2013-12-31
		 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	öka		
		 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	85 %	öka	Kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhörddhet.	2013-12-31
		 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	95 %	öka		
		 Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3,5 %	4,4 %		
Bolagsspecifika inriktningar						

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

KF:s inriktningssmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
3.1 Budgeten är i balans	 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet (Stockholm Stadshus AB)	 Avvikelse investeringsbudget				
	 Godkänd resultatnivå (Stockholm Stadshus AB)	 Avkastning på justerat eget kapital	-0,1			
		 Avkastning på totalt kapital	-0,3			
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-125			
		 Rörelseresultat i % av omsättning	-2,2			
		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	375 mkr			
3.2 Alla verksamheter staden finansierar är effektiva	 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader (Stockholm Stadshus AB)	 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,8 %			
	 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat (Stockholm Stadshus AB)	 Driftnetto/kvm	199			
	 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Stadshus AB)	 Antal garageplatser till Sthlm Parkering	135			
	 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd (Stockholm Stadshus AB)	 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	146 mkr			
	 Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden (Stockholm Stadshus AB)					Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling.
	 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning (Stockholm Stadshus AB)	 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	542 kr/kvm			

KF:s inriktningsmål / KF:s mål för verksamhetsområdet	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet	Slutdatum
	 Verka för sänkta byggkostnader (Stockholm Stadshus AB)				För kostnadseffektivitet arbetar bolaget med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum.	2013-12-31
		 Direktavkastning	2,5 %			
		 Driftkostnad/kvm	576			
		 Kvm/anställda	7 351			
		 Marknadsvärde/kvm	15 000			
		 Medelantal anställda	305 st			
		 Rent och snyggt	77			
		 Underhållskostnad/kvm	255			
					Gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 för att tillgodose kraven i "lagen om allmännyttiga bostadsföretag" och i samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga förskolor samt för nyproduktion	2013-12-31

Bolagsspecifika inriktningar