

Övergripande kommentar

Kommentar ILS bokslut april 2010

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stadshus AB)

En av Svenska Bostäders största utmaningar är att öka attraktiviteten i de stora miljöprogramsområdena. Bolaget medverkar i Söderortsvisionen tillsammans med våra systerbolag men vårt största ansvar ligger i Järvalyftet. Vi har därför i samarbete med övriga aktörer genomfört ett antal dialogveckor med boende och verksamma i Järvastadsdelarna. I vårt kommande arbete ska synpunkterna vägas in och påverka utformningen av åtgärderna. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort, där nu stadsdelsvisa dialogsatsningar är aktuella. Inom ramen för Järvalyftet fortskrider arbetet med trygghetsåtgärder, åtgärder kring egenförsörjning samt påbörjande av ombyggnad och renovering av gårdar och hus.

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

Bolaget har med anledning av "Stimulans för Stockholm" i allt väsentligt tidigare lagt redan kartlagda behov avseende underhåll- och ombyggnation. Fokusområden är klimatskärmar, hissbyten, stambyten, renovering av trapphus och källarutrymmen för att öka tryggheten för de boende. Även gårdsutrustningar och lägenhetsunderhåll omfattas av satsningen. Vi har vidare stort fokus på energi- och miljöåtgärder. Redovisning av satsningen sker tertialvis i samband med rapporteringen i RASK.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög (KF)

Aktuell prognos för helåret 2010 är 362 påbörjade bostadslägenheter. Den stora avvikelserna mot årsmålet på 800 lägenheter samt ytterligare 340 lägenheter inom ramen för Stimulans för Stockholm beror huvudsakligen på tröghet i tilldelning av markanvisningar och i övertagande av bostadsrättsprojekt samt utdragna processer kring överklaganden. Bolaget arbetar dock intensivt för att genomföra uppdraget.

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

Resultaten av årets kundundersökning redovisas i samband med rapporteringen för andra tertialet. Kundupplevelsen är central för Svenska Bostäders verksamhet. Vi mäter årligen kundernas omdömen om boendet och närmiljön. Bolaget nådde inte de uppsatta målen för **Kundindex** 2009, 75% nöjda kunder mot målet 77%. Det är fortfarande till stor del produktindex, med missnöje kring lägenhetens utrustning och underhållsstatus som drar ner Kundindex. Vi uppnådde 2009 års målvärde avseende **Trädgårdsindex**, 74% nöjda kunder mot målet 73%. Resultaten av undersökningen har brutits ned till bo- och miljövärdsnivå och utgjort en viktig utgångspunkt för konkreta åtgärder på kort sikt samt mer långsiktiga strategier i affärsplanerna för 2010.

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

Vi kan glädjande nog konstatera att energianvändningen fortsätter att minska från den kraftiga nedgången under 2009. Minskningen kan till stor del tillskrivas den optimering av värme- och ventilationsanläggningarna som nu bedrivs fullt ut i och med förstärkningen av affärsområdenas driftverksamhet. Jämte dessa insatser fortsätter arbetet med automatiserad drift och med utredning och skarpa tester av införandet av individuell mätning av el- och vattenförbrukning. Aktuell normalårskorrigerad förbrukning, rullande 12-månader, är 169,9 kWh/kvm att jämföra med 174,4 kWh/kvm för helåret 2009 och 183,2 kWh/kvm för 2008.

Till hjälp i vårt energispararbete kommer vi inom kort att få statistik via vår nya energiportal som är ett delresultat av bolagets fastighetsautomationsprojekt. Projektet kommer att ge oss bättre möjlighet att identifiera högförbrukare och ge snabb information för optimering av den dagliga driften i våra fastigheter. Tillskapandet av nyproduktion och ombyggnationer med mycket höga miljöambitioner ger också draghjälp i bolagets energispararbete.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare (KF)

I 2009 års medarbetarundersökning ökade **index för det värdeskapande kapitalet** till 701 (678), ett mycket bra resultat som översteg målvärdet. Medarbetarna är motiverade och ser positivt på det mesta i verksamheten. Dock upplever man att arbetsbelastningen är hög och många känner sig stressade. Avdelningar och affärsområden har identifierat kritiska områden och tagit fram en åtgärdsplan. Resultatet av årets medarbetarundersökning redovisas i rapporteringen för andra tertialet.

Sjukfrånvaron, 3,4 % på årsbasis, i koncernen är fortsatt mycket låg och klart under årsmålet 4,0%. Det förebyggande och strukturerade arbetet mot framförallt långtidssjukskrivning fortsätter att påverka i positiv riktning

Bolaget har under 2010 tillskapat 4 **praktikplatser via Jobbtorg Stockholm**, årsmålet 14 praktikplatser, motsvarande överenskommen kvot om 3% av personalstyrkan, behålls i prognosen. Vi arbetar offensivt med frågan.

Budget i balans (KF)

Investeringsvolymen uppgår för perioden till 312 mkr, vilket är 323 mkr lägre än budget. Investeringarna har en tyngdpunkt under senare delen av året. Prognosen, 1 685 mkr, är 222 mkr lägre än budget, i allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen.

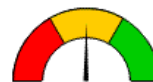
Det **operativa resultatet** uppgår för perioden till -23 mkr, jämfört med budget -101 mkr. Resultatet inklusive reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 368 mkr. De jämförelsestörande posterna uppgår till 2 391 mkr och består huvudsakligen av reavinster vid fastighetsförsäljningar. Prognosen för det operativa resultatet uppgår till -195 mkr, vilket innebär en negativ avvikelse mot budget med -45 mkr. Avvikelsen beror till stor del på ökade underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm. Prognostiserat resultat inklusive reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 263 mkr, varav de jämförelsestörande posterna uppgår till 2 458 mkr och är i allt väsentligt hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna (KF)

Superdriftnetto uppgår för perioden till 151 kr/kvm, vilket är 11 kr/kvm lägre än budget. Avvikelsen beror främst på lägre intäkter avseende hyresbortfall för beståndsförsäljningar och senarelagd hyreshöjning. Kostnaderna för fastighetskötsel och reparationer överstiger budget till följd av den stränga vintern, samtidigt noteras lägre driftkostnader för framförallt taxebundna poster och administration. Prognosen för helåret är 514 kr/kvm, att jämföra med budget 542 kr/kvm.

Carl Henrik Gratte, 100510

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



| Kommunfullmäktiges mål | Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet | Status |
|------------------------|---|-----------|------------------|---------------|--------|-------------|-----------|--------|
|------------------------|---|-----------|------------------|---------------|--------|-------------|-----------|--------|

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

1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

| Kommunfullmäktiges mål | Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet | Status |
|---|--|---|------------------|---------------|----------------|---------------|--|----------|
| 1.2 Jobb istället för bidrag | | ● Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag) | 4 | 14 | 14 st | 1 400 st | | |
| | | □ Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi | | | 50 st | 3000 st | ● Egenförsörjning i Järvalyftet | Pågående |
| 1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas | Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden | | | | | | ● Fortsatt arbete i Järvalyftet | Pågående |
| | Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen | | | | | | ● Underhålls- och ombyggnadsåtgärder av publika lokaler samt tillgänglighetsanpassning i bostäder. | Pågående |
| | Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna. | | | | | | ● Underhåll i 40-50-talsbestånd | Pågående |
| | Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet. | | | | | | ● Ökade generella underhållsinsatser utifrån identifierat behov | Pågående |
| | Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden | | | | | | ● Attraktiva stadsmiljöer i ytterstaden | Pågående |
| | | | | | | | ● Investeringar inom ramen för Järvalyftet | Pågående |
| | Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm | ● Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år) | 170 | 170 | 170 | | ● Energibesparing | Pågående |
| | Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan | | | | | | ● Underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan. | Pågående |
| | | □ Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) | | | 10 % | 0% | ● Dubbdäcksanvändningen fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck | Pågående |
| | | □ Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) | | | 100 % | 100 % | | |
| | | □ Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag) | | | 85 % | 85 % | | |
| | | □ Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten | | | | tas fram 2010 | | |
| | | ● Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) | 38,1 % | 100 % | 100 % | 100 % | ● Bolaget arbetar aktivt med frågan och kommer att redovisa klart förbättrade siffror under året. Alla fordon som nyanskaffas ska vara miljöklassade. Skulle vi inte nå 100% under 2010 kommer vi att ha en plan för snara resterande utbyten. | Pågående |
| | | □ Elförbrukning (alla nämnder/bolag) | | | 51 754 700 kWh | minska | | |
| | | □ Elförbrukning per kvadratmeter | | | 22 kWh/kvm | tas fram 2010 | | |
| 1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög | Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder 2006-2010 | | | | | | | |

| Kommunfullmäktiges mål | Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet | Status |
|--|--|--|------------------|---------------|--------|-------------|--|----------|
| | Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation | ■ Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm" | 0 | 182 | 340 | | | |
| | Nyproduktion av bostäder | ■ Antal påbörjade lägenheter(st) | 0 | 180 | 800 | | | |
| 1.5 Framkomligheten i regionen ska öka | | | | | | | | |
| 1.6 Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv | | | | | | | | |
| 1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad | Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar | | | | | | | |
| | Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll | ● Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser | 4 042 | 12 126 | 11 750 | | | |
| | Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd. | | | | | | | |
| | Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar | | | | | | | |
| | Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden | | | | | | ● Erfarenheter från dialogveckor | Pågående |
| | Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter | ● Bidra med försöks- och träningslägenheter | 30 | 110 | 110 | | | |
| | | | | | | | ● Bidra med försöks- och träningslägenheter | Pågående |
| | Tillsammans med Storstockholms Brandförsvar inleda ett samarbetsprojekt kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder | | | | | | ● Förebyggande brandskyddsarbete | Pågående |
| | Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm | □ Trygghetsindex i % | | | 76 | | ● Trygghetsskapande åtgärder | Pågående |
| | Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning. | | | | | | | |
| | Öka hyresgästernas incitament att spara energi | | | | | | | |
| | | □ Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet. | | | 70 % | | öka | |
| | | □ Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen. | | | 45 st | | Tas fram 2010 | |
| Bolagsspecifika inriktningar | Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning | ● Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm) | 170 | 170 | 170 | | ● Fortsätta genomförandet av fastighetsautomation | Pågående |
| | | | | | | | ● Utreda möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning | Pågående |
| | Svenska bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och i sin verksamhet | ● Inomhusmiljöindex | 82 | 88 | 88 | | | |
| | | ● Kundindex i servicebarometern för boende | | 78 | 78 | | | |
| | | ● Nöjd trädgårdsindex, NTI | | 76 | 76 | | | |

| Kommunfullmäktiges mål | Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet | Status |
|--|---|--|------------------|---------------|------------|-------------|---|----------|
| 2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras | | | | | | | | |
| 2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald | Bereda möjlighet för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt | | | | | | | |
| | Bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter | ☐Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter | 1 108 | | | öka | | |
| | Delta i bildandet av en gemensam förmedling av studentlägenheter | | | | | | ■ Gemensam fördelning av studentlägenheter | Pågående |
| | 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 svartuthyrning | | | | | | | |
| | Samordna de interna bytesköerna i samarbete med Stockholms stads Bostadsförmedling AB | | | | | | ■ Gemensam internkö för de kommunala bostadsbolagen | Pågående |
| | Öka valfriheten för hyresgästen | | | | | | | |
| 2.2 Stockholms förskolor och skolor ska ge alla ökad kunskap och utveckling i en trygg miljö | | | | | | | | |
| 2.3 Kvaliteten inom stadens omsorgsverksamheter ska öka - trygghet, värdighet och valfrihet ska präglade hela omsorgen | Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service | | | | | | | |
| 2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare | Sjukfrånvaron ska minska | | | | | | | |
| | | ☐NöjdMedarbetarIndex (alla nämnder/bolag) | | | 71 | 62 | | |
| | | ☐Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag) | | | 4 % | 5,0 % | | |
| Bolagsspecifika inriktningar | Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt | ●Nöjd medarbetarindex i den årliga medarbetarundersökningen | | 710 | 710 | | | |
| | Uppmuntra till boinflytande | | | | | | ● Uppmuntra till boinflytande. | Pågående |
| 3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva | | | | | | | | |
| 3.1 Budgeten ska vara i balans | God budgetföljsamhet och prognossäkerhet | ◆Avvikelse investeringsbudget | -11,64 % | 1 685 mnkr | 1 907 mnkr | | | |
| | Godkänd resultatnivå | ◆Resultat efter finansnetto(mnkr) | -23 | -195 | -150 | | | |
| 3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna | Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader | ☐Andel administrations- och indirekta kostnader(%) | | | | 7,4 % | | |
| | Ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning. | ◆Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm) | 151 | 514 | 542 | | | |
| | Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd | | | | | | | |
| | Placera Vällingby centrum i ett separat bolag | | | | | | | |
| | Se över möjligheten att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamheten | | | | | | ● Verka för att föra över parkeringsverksamheten till Stockholm Parkering | Pågående |
| | Teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagens utträde ur SABO. | | | | | | ● Diskussioner pågår fortsatt mellan bolagen. | Pågående |

| Kommunfullmäktiges mål | Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet | Status |
|------------------------------|--|------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|-----------|--------|
| | Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning | | | | | | | |
| | | □ Medelantal anställda | | | 385 st | | | |
| 3.3 Skatten ska sänkas | | | | | | | | |
| Bolagsspecifika inriktningar | | | | | | | | |