

Övergripande kommentar

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stadshus AB)

En av Svenska Bostäders största utmaningar är att öka attraktiviteten i de stora miljonprogramsområdena. 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 uppföljning till boende och verksamma i Järvastadsdelarna. Synpunkterna vägs nu in i planeringen av åtgärderna. Metoden används i det fortsatta arbetet i söderort, där stadsdelsvisa dialogsatsningar är genomförda. Inom ramen för Järvalyftet fortskrider arbetet med trygghetsåtgärder, åtgärder kring egenförsörjning, samrådsförande samt ombyggnad och upprustning av gårdar och hus.

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

Bolaget har med anledning av "Stimulans för Stockholm" i allt väsentligt tidigarelagt 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 gårdsupprustningar och lägenhetsunderhåll omfattas av satsningen. Vi har vidare stort fokus på energi- och miljöåtgärder.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög (KF)

Under 2010 har 325 bostadslägenheter påbörjats. Den stora avvikelser 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 har dock arbetat intensivt för att genomföra uppdraget.

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

Under året har Svenska Bostäder lagt fast nya övergripande strategier och mål. Syftet är att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kan kanaliseras till fastighetsförvaltning och kundbemötande. Ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll, gemensamma bovårdsrutiner, veckoplanering och operativa mål och en mer effektiv och tillgänglig felanmälan är exempel på åtgärder för ökat kundfokus. Vi mäter årligen kundernas omdömen om boendet och närmiljön. Resultaten av undersökningarna har brutits ned till bovårdsnivå och är en viktig utgångspunkt för konkreta åtgärder på kort sikt samt mer långsiktiga strategier i affärsplanerna för 2011.

Kundindex, som visar det totala omdömet gällande service och produkt, uppgår i årets undersökning till 75 % nöjda kunder, vilket är ett oförändrat resultat jämfört med 2009 och lägre än årets mål på 78 %. Vi ser dock en positiv utveckling gällande frågorna som handlar om att ta kunden på allvar med tillgänglighet, lyhörighet och informationshantering. Hyresgästerna är också nöjdare med hur vi underhåller och städar trappuppgångar, källare och vindar. Exempel på frågor med svagare resultat än föregående år är sophantering, städning av miljöstugor och hur temperaturen i lägenheten upplevs under vinterhalvåret.

Årets mål för **Trädgårdsindex** som avser skötsel och status på utemiljön, var 76 % nöjda kunder. En extrem vinter har bidragit till att Trädgårdsindex istället har backat till 71 %. Motsvarande tendens gäller även för våra systerbolag. Frågan om hur vi hanterar snöröjning och sandning vintertid har tappat 19 procentenheter. Övriga frågor inom Trädgårdsindex har haft en positiv utveckling det senaste året.

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

2010 års energianvändning för värme och varmvatten uppgår preliminärt till 175,9 kWh/m², målet på 170 kWh/m² uppnåddes därmed inte. Nyckeltalen är dock inte jämförbara, då ett stort antal lågförbrukande fastigheter sålts under året. Vid en jämförelse mot 2009 med nuvarande bestånd, har energianvändningen minskat med 1 procent. Minskningen har skett genom energieffektivisering i den dagliga driften och satsningar på upprustning av klimatskal och installationer.

Bolaget har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i det nybyggda passivhuset Blå Jungfrun. I den takt det är praktiskt och affärsmässigt genomförbart, strävar vi efter allt mer individuell mätning.

Inomhusmiljöindex

Indexet visar hur nöjda våra kunder är med sin inomhusmiljö och hur aktivt vi arbetar med viktiga inomhusmiljöfrågor som radon, ventilation(OVK) och legionella. Årsutfallet index 83 är lägre än målet för år 2010 men något högre än utfallet 2009. Kundnöjdheten har minskat medan vi ser en förbättring för övriga komponenter i indexet.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare (KF)

I årets medarbetarundersökning ligger index för det värdeskapande kapitalet kvar på en hög nivå, dock med en marginell minskning jämfört med 2009, från 701 till 689. Utifrån resultatet har varje chef, tillsammans med sin grupp, tagit fram en åtgärdsplan till affärsplanen för 2011.

Sjukfrånvaron i koncernen är stabilt på en låg nivå. Utfallet för 2010 är 2,9%, vilket klart understiger budgeterat årsmål, 4,0%. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbetet mot framförallt långtidssjukskrivningar fortsätter att påverka i positiv riktning.

Bolaget har under 2010 tillskapat 12 **praktikplatser via Jobbtorg Stockholm**, motsvarande överenskommen kvot om 3% av personalstyrkan.

Budget i balans (KF)

Investeringsvolymen uppgick till 1 483 mkr, vilket är 424 mkr lägre än budget. Nyproduktionsvolymen avviker mest från budget men även ombyggnadsvolymen understiger budget på grund av projekt som skjutits framåt i tiden.

Det **operativa resultatet** uppgick för perioden januari-december till -135 mkr, jämfört med en budget på -150 mkr och senaste prognos -132 mkr. Förskjutning av ombyggnadsprojekt ger en viss positiv avvikelse mot budget. Jämförelsestörande poster uppgick till 3 883 mkr och avser reavinster från försäljningar med tillträde under 2010.

Effektivitet och fokus på kärnverksamheten (KF)

Superdriftnetto uppgick för perioden till 1 258 mkr, vilket är 218 mkr lägre än budget, beståndsförändringar har bidragit med en försämring på cirka 168 mkr. Vintereffekter avseende snöröjning och fjärrvärme handlar om uppskattningsvis cirka 35 mkr. Effekter av utebliven hyreshöjning för bostäder under januari-mars uppgår till cirka 11 mkr.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
------------------------	---	-----------	------------------	--------	-------------	---------------------	-----------	---------------------

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

1.2 Jobb istället för bidrag



Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)

12 st

14 st

1 400 st



Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi


80 st

50 st

3000 st

Egenförsörjning i Järvalyftet

Inom ramen för Järvalyftet pågår ett arbete för att via utbildningsinsatser mm skapa arbetstillfällen för arbetslösa inom området. Årets mål om 100 personer i arbete/ egenförsörjning eller arbetsförberedande insats har i stort sett uppnåtts.

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas	 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen						<input checked="" type="checkbox"/> Fortsatt arbete i Järvalyftet	<p>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 med uppföljningar. Synpunkterna vägs in i det fortsatta arbetet och får genomslag i såväl den löpande förvaltningen som i den långsiktiga och genomgripande uppgraderingen av fastigheterna som nu är igångsatt. Svenska Bostäder samarbetar med Stockholms stad för att ta fram övergripande utvecklingsprogram för alla stadsdelar kring Järvalyftet.</p> <p>Utveckling 2010: Höjt kundbetyg tack vare dagliga insatser med fokus på rent, helt, snyggt, tryggt. Den upplevda tryggheten har ökat med 14 procentenheter på tre år. Uppföljningsdialoger genomförda i alla stadsdelar med drygt 5 000 besökande Järvabor. Nära samarbete med Hyresgästföreningen under dialogerna. Större ombyggnadsprojekt är igångsatta i varje stadsdel. Överenskommelser träffade med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning.</p>

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
------------------------	---	-----------	------------------	--------	-------------	---------------------	-----------	---------------------

Fortsatt arbete med Söderortsvisionen

De goda exemplen från Järvalyftet tas tillvara i arbetet med att utveckla Söderort. Som ett led i detta genomfördes under 2010 dialogveckor i stadsdelarna Farsta Strand, Hökarängen, Rågsved och Bredäng med totalt ca 2 000 inkomna synpunkter. En återkoppling kommer att ske under 2011. Svenska Bostäders arbete utgår från fokusområdena: bättre städning, ökad trygghet, bättre Centrum och ungdomsvänligare stadsdel. Svenska Bostäder koncentrerar nu sitt arbete till Bredäng med ett kraftigt utökat underhåll i form av ombyggnader, energisparåtgärder, systematiskt arbete med trygghet och säkerhet samt gårdsupprustningar.



Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Underhålls- och ombyggnadsåtgärder av publika lokaler samt tillgänglighetsanpassning i bostäder.


Underhålls- och ombyggnadsåtgärder av publika lokaler utifrån tidigare inventering har fortgått med restlistor. I övrigt ser vi löpande över möjligheten att underlätta för äldre att bo kvar med diverse tillgänglighetsåtgärder i samband med stambyten och ombyggnader.












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
















Genomföra badrumsrenoveringar




Under 2010 genomfördes 880 badrumsrenoveringar. Nu är i stort sett samtliga badrum renoverade i fastigheterna från 1950-talet.













Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
							<p>☑ Underhåll i 40-50-talsbestånd</p>	<p>Åtagandet har följts under 2010. "Stimulans Stockholm" medger ett kraftigt utökat underhåll, i linje med våra strategiska prioriteringar. Bli har 880 badrumsrenoveringar genomförts. Nu är i stort sett samtliga badrum renoverade i fastigheterna från 1950-talet.</p>
							<p>☑ Ökade generella underhållsinsatser utifrån identifierat behov</p>	<p>Bolaget har med anledning av "Stimulans för Stockholm" i allt väsentligt tidigare lagt redan kartlagda behov avseende underhåll och ombyggnation. Fokusområden är åtgärder som klimatskärmar, hissbyten, stambyten, renovering av trapphus och källarutrymmen. Även gårdsupprustningar och lägenhetsunderhåll omfattas av satsningen. Vi har vidare stort fokus på energi- och miljöåtgärder i upprustningarna. Sammantaget investerar vi nu årligen 2-3 mdkr.</p>
		<p> Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden</p>					<p>☑ Investeringar inom ramen för Järvalyftet</p>	<p>Konkreta om- och nybyggnadsprojekt har kommit igång inom samtliga Järvastadsdelar. Svenska Bostäder genomför en genomgripande uppgradering av fastigheterna, med tydlig energi-, miljö- och trygghetsprofil. Investeringsvolymen uppgick under 2010 till 70 mkr och ombyggnadsprojekt med totalt cirka 1 600 lägenheter har påbörjats.</p>

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
							<p>☑ Skapa attraktiva stadsmiljöer i ytterstaden</p>	<p>Utöver Järvalyftet ligger åtgärderna i Rågsved, Bagarmossen, Fagersjö och Bredäng i Söderortsvisionen inom ramen för satsningen på ytterstadsområden. Trygghetsinventeringar, trygghetsenkäter och brottsplatskartläggningar har genomförts. Inventeringarna följs av åtgärder som installationer av elektroniska lås, förbättrad belysning och förstärkta källarförråd. Det offensiva arbetet mot olaga andrahandsuthyrning har fortsatt. Arbetet med genomgripande gårdsupprustningar pågår, där anläggningen av en större perennpark i Skärholmen är ett tydligt exempel.</p>
	<p> Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm</p>	<p>  Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)</p>	176	171			<p>☑ Energibesparing</p>	<p>2010 års energianvändning för värme och varmvatten uppgår preliminärt till 175,9 kWh/m². Målet på 170 kWh/m² uppnåddes därmed inte. Nyckeltalen är dock inte jämförbara, då ett stort antal lågförbrukande fastigheter sålts under året. Om jämförelsen görs mellan år 2009 och 2010 i nuvarande bestånd, har energianvändningen minskat med 1 procent. Minskningen har åstadkommits genom energieffektivisering i den dagliga driften och satsningar på upprustning av klimatskal och installationer. Åtgärderna har även dämpat förbrukningsökningen då inomhustemperaturen höjdes mot bakgrund av låga kundbetyg för värmekomforten.</p>

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
	Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre och rörelse hindrade att byta till en lägenhet i entréplan						<input checked="" type="checkbox"/> Underlätta för äldre och rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan.	<p>Vi har nu startat ett arbete med att inventera beståndet ur framkomlighets- och tillgänglighetssynpunkt. Målet är att kunna ge Bostadsförmedlingen uppgifter om varje ledig lägenhets tillgänglighet med rullator eller rullstol. Vi samarbetar med våra systerföretag i frågan. I samarbete med bostadsförmedlingens förtursavdelning försöker vi även löpande hjälpa rörelsehindrade eller äldre att få en lägenhet anpassad utifrån hyresgästens behov.</p>
		 <ul style="list-style-type: none"> Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) 	4,88 %	10 %	0%		<input checked="" type="checkbox"/> Minskad dubbdäcksanvändning	Dubbäcksanvändningen fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck
		 <ul style="list-style-type: none"> Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) 	100 %	100 %	100 %			
		 <ul style="list-style-type: none"> Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag) 	85 %	85 %	85 %			
		 <ul style="list-style-type: none"> Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten 	75 %	75 %	65%			
		 <ul style="list-style-type: none"> Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) 	100 %	100 %	100 %		<input checked="" type="checkbox"/> Utbyte till miljöfordon	<p>Bolaget har arbetat aktivt med frågan. Samtliga återstående icke-miljöbilar exkl 2 tjänstebilar, ligger för leverans under januari 2011. Alkolås samt ISA-utrustning installeras i alla nya och befintliga miljöfordon.</p>
		 <ul style="list-style-type: none"> Elförbrukning (alla nämnder/bolag) 	44 971 000 kWh	51 754 700 kWh	minska			




Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
		 Elförbrukning per kvadratmeter	22 kwh/kvm	22 kwh/kvm	tas fram 2010			
1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög	 Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder 2006-2010							
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation	  Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	0	340				
	 Nyproduktion av bostäder	  Antal påbörjade lägenheter(st)	325	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						 Arbete för att minska avhysningar	Åtgärder för att minska antalet avhysningar har varit att teckna korttidskontrakt i större utsträckning än tidigare, ha en tidigare och mer omfattande kontakt med Stadsdelsförvaltningen samt medge mycket långa anstånd med avflyttningen. Under året har 25 avhysningar skett, varav två barnfamiljer.
	 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll	  Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	12 600	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							







Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
	 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						<input checked="" type="checkbox"/> Erfarenheter från dialogveckor	Uppföljningsdialoger har under 2010 genomförts i alla järvastadsdelar. Dialogerna har besökts av drygt 5 000 Järvabor. Synpunkterna vägs nu löpande in i planeringen för samrådsförfarande samt påbörjande av ombyggnad och renovering av gårdar och hus. Vi har spridit positiva erfarenheter från Järvdialogerna genom seminarier, information och fortsatta samarbeten.
	 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter	<input checked="" type="checkbox"/> Bidra med försöks- och träningslägenheter	117	110			<input checked="" type="checkbox"/> Bidra med försöks- och träningslägenheter	Under 2010 har vi förmedlat 200 lägenheter till förturer genom Stockholms Stads bostadsförmedling. Av dessa har 102 varit försöks- och träningslägenheter och resterande 98 "vanliga" förturer. Utöver ovanstående har vi bidragit med 15 lägenheter till hemlösa genom projektet "Bostad Först".
	 Tillsammans med Storstockholms Brandförsvaret inleda ett samarbetsprojekt kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder						<input checked="" type="checkbox"/> Förebyggande brandskyddsarbete	I affärsområde Järva pågår ett förebyggande brandskyddsarbete, där lokalt placerade brandinformatörer samarbetar med förvaltningen och svarar för brandskyddsinformation på bred front.







Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
	 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm	  Trygghetsindex i %	74,1	76			 Trygghetsskapande åtgärder	Trygghetsaspekten har hög prioritet vid planeringen av våra underhålls- och ombyggnadsåtgärder, där skalskydd och belysning är viktiga delar. Det prisbelönta trygghetsarbetet inom Järvastadsdelarna utgör ett gott exempel, där de boendes upplevda trygghet har ökat med 14 procentenheter på tre år.
	 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.							
	 Öka hyresgästernas incitament att spara energi							
		  Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet.	73,24 %	70 %	öka			
		  Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.	32 st	45 st	Tas fram 2010			
Bolagsspecifika inriktningar	Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning	 Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)	176	171			 Fortsätta genomförandet av fastighetsautomation	Energiportalen som har utvecklats i Svenska Bostäders fastighetsautomationsprojekt, togs i drift under 2010. Portalen är bolagets verktyg för energieffektiviseringsarbete och utgör en bas för bolagets energistatistik, värmerapportering, övervakning och styrning av värmesystem. Energiportalen hanterar också det förebyggande underhållet och utförda kontroller av värme- och ventilationsanläggningar. Även ekonomiska utfall, prognoser och budget för värmeanvändningen sker nu i portalen.

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
							<input checked="" type="checkbox"/> Utredda möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning	<p>Bolaget har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i passivhuset Blå Jungfrun. I den takt det är praktiskt och affärsmässigt genomförbart, strävar vi efter allt mer individuell mätning.</p>
	Svenska bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och i sin verksamhet	<input checked="" type="checkbox"/> Inomhusmiljöindex	83	88				
		<input checked="" type="checkbox"/> Kundindex i servicebarometern för boende	75,1	78			<input checked="" type="checkbox"/> Strategiska kundprojekt	<p>- Införande av gemensamma bovårdrutiner, veckoplanering och operativa nyckeltal.</p> <p>- Införande av nytt långsiktigt hållbart system för lägenhetsunderhåll</p> <p>- Pilotprojekt avseende mer effektiv och tillgänglig felanmälan</p>
		<input checked="" type="checkbox"/> Nöjd trädgårdsindex, NTI	70,6	76				















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	 <input type="checkbox"/> Antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter	1 910			öka		

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
	 Delta i bildandet av en gemensam förmedling av studentlägenheter						<input checked="" type="checkbox"/> Gemensam förmedling av studentlägenheter	Under hösten 2009 tog vi tillsammans med bostadsförmedlingen fram riktlinjer för övergången till en gemensam marknadsplats för studentlägenheter. I Januari 2010 överlämnades vår kö och förmedlingen på den gemensamma marknadsplatsen för studentlägenheter startade den 20:e januari 2010.
	 Främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarkanden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inläsningseffekter och åtgärder för att förhindra svartuthyrning							
	 Samordna de interna bytesköerna i samarbete med Stockholms stads Bostadsförmedling AB						<input checked="" type="checkbox"/> Gemensam internkö för de kommunala bostadsbolagen	Under februari 2010 slogs de kommunala bostadsbolagens internköer ihop till en gemensam internkö med lika villkor och regler. I den gemensamma kön får våra kunder ett större utbud av lediga lägenheter i fler områden och enkla tydliga regler lika för alla.
	 Öka valfriheten för hyresgästen							
2.2 Stockholms förskolor och skolor ska ge alla ökad kunskap och utveckling i en trygg miljö								
	 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service							
2.3 Kvaliteten inom stadens omsorgsverksamheter ska öka - trygghet, värdighet och valfrihet ska präglade hela omsorgen								
	 Sjukfrånvaron ska minska							
2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare								

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
		  NöjdMedarbetarIndex (alla nämnder/bolag)	69	71	62			
		  Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	2,95 %	4 %	5,0 %			
Bolagsspecifika inriktningar	Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt	 Nöjd medarbetarindex i den årliga medarbetarundersökningen	689	710				
	Uppmuntra till boinflytande						 Uppmuntra till boinflytande.	Svenska Bostäder har sedan 2007 samarbetat med Hyresgästföreningen kring boinflytande. Detta samarbete har under 2010 resulterat i 13 nya projekt som drivs av hyresgäster. Sedan starten 2007 pågår idag åttiotalet projekt i vårt fastighetsbestånd.

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

3.1 Budgeten ska vara i balans	 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget	-22,23 %	1 907 mnkr				
	 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-135	-150				
3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna	 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader(%)	7,29 %	7,4 %				
	 Ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning.	 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	505	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	<input type="checkbox"/> Antal garageplatser till Sthlm Parkering	1 370					

Kommunfullmäktiges mål	Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Senaste kommentaren	Aktivitet	Senaste kommentaren
							<input checked="" type="checkbox"/> Verka för att föra över parkeringsverksamheten till Stockholm Parkering	Svenska Bostäder har tagit initiativ om överföring av parkeringsverksamheten till Stockholm Parkering. Förhandlingar inleddes under hösten 2009 och ett successivt övertagande av bolagets hela parkeringsverksamhet pågår.
	 Teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagets utträde ur SABO.						<input checked="" type="checkbox"/> Diskussioner pågår fortsatt mellan bolagen.	När det gäller tvistelösning efter utträdet ur SABO så pågår diskussionen fortsatt mellan bolagen. Det finns dock ingen temporär lösning just nu.
	 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning							
		 Medelantal anställda	355 st	385 st				

3.3 Skatten ska sänkas

Bolagsspecifika inriktningar