

Lars Brogren

Till styrelsen

### **Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2011.**

Det operativa resultatet uppgår till -56 mkr, jämfört med budget om -100 mkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med att underhållsåtgärder har sin tyngdpunkt senare på året. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 148 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Prognos 1 för helåret 2011 indikerar ett operativt resultat på -180 mkr, vilket avviker med -30 mkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med att den generella hyreshöjningen inte blev på den nivån vid budgeterat och att höjningen blev först den 1 april mot antaget 1 januari. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -150 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 24 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar. De negativa operativa resultat är kopplat till den satsning som görs på underhåll, ombyggnad och nyproduktion och som ligger inom ramen "Stimulans för Stockholm". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god. Resultat kravet exklusive "stimulans för Stockholm" ger ett operativt resultat om 300 mkr. Bolaget har en för branschen mycket stark balansräkning med en aktuell synlig soliditet på 88 %. Investeringsutfallet för första tertialet uppgår till 473 mkr mot budgeterade 695 mkr, volymen förskjuten mot senare del av året. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 177 mkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

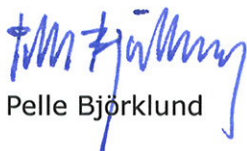
Dotterbolaget AB Stadsholmen omfattas också av ytterligare underhållsinsatser inom ramen för "Stimulans för Stockholm". Bolaget kommer om tillfälle uppstår använda eventuella reavinster att finansiera de extra underhållsinsatserna. Stadsholmen kommer sannolikt inte på egen hand fullt ut klara av att finansiera åtagandet utan kommer att vara beroende av koncernbidrag av moderbolaget. Behovet provas och tillförs bolaget vid årets slut.

### **Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna redogörelsen av utfall första tertialet 2011 och resultat- och investeringsprognos 1 för helåret.

Vällingby den 27 maj 2011



Pelle Björklund

## **VD-kommentarer avseende tertial 1 bokslut och prognos 1 2011**

### **Analys av det ekonomiska utfallet tertialbokslut 2011-01--04-30.**

#### **Tertialbokslut**

Operativt resultat uppgår till -56 mkr, jämfört med budget om -100 mkr och föregående år om -23 mkr. Resultatet inkl reavinst och andra jämförelsestörande poster uppgår till 148 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 204 mkr och består i allt väsentligt av reavinst vid fastighetsförsäljningar.

#### **Intäkter**

Intäkterna uppgår till 849 mkr vilket är 28 mkr lägre än budget och 70 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar. Den generella hyreshöjningen kom först i april och gav en lägre nivå mot budgeterad nivå vilket ger en negativ effekt för perioden. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

#### **Driftkostnader**

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 6 mkr mot budget och 12 mkr positivt i en jämförelse med föregående år. Den något strängare vintern i jämförelse med ett normaliserat år ger en viss negativ effekt. Effekten av den extrema vintern 2010 samt fastighetsförsäljningarna ger en positiv effekt i jämförelse med förra året. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 12 mkr och mot föregående år med 22 mkr. Förändringen beror dels på beståndsförändringen men också på att våra energisparåtgärder börjar ge effekt.

#### **Administration**

Posten avviker positivt om 19 mkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har kostnaden minskat med 23 mkr. Bl. a lägre kostnader för konsulter.

#### **Underhållskostnader**

Avviker positivt mot budget med 35 mkr och negativt om 40 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer ha sin tyngdpunkt senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år beror på en högre aktivitet under första tertialet 2011 i en jämförelse med föregående år.

#### **Markavgift/Fastighetsavgift**

Avviker negativt mot budget med 3 mkr och i en jämförelse med utfall föregående år negativt om 2 mkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal samt att markförvärvet av Vällingby C sker först fr. o m 1 juli 2011.

#### **Fastighetsavskrivningar**

Ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mkr och en negativ mot föregående år med 4 mkr. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

#### **Finansiella poster**

Finansnettot är 13 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av en kombination av en lägre kapitalbas och högre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 27 mkr bättre.

#### **Investeringar**

Investeringens volymen uppgår till 473 mkr vilket är 222 mkr lägre än budget. Investeringens volymen har en tyngdpunkt som ligger senare på året.

### ***Årsprognosen 2011***

#### **Utfall**

Operativt resultat uppgår till -180 mkr, vilket avviker negativt om 30 mkr mot budget, föregående år uppgick resultatet till -135 mkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå och att höjningen blev först fr. o m den 1 april 2011. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -150 mkr. Resultatet inkl reavinst och andra jämförelsestörande poster uppgår till 24 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 204 mkr och består i allt väsentligt av reavinst vid fastighetsförsäljningar.

### Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 564 mkr vilket är 67 mkr lägre än budget och 104 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd, men också som en följd av en lägre nivå på årets förhandlade hyror mot budgeterad nivå samt att hyreshöjningen blev först per den 1 april mot planerat 1 januari. Mindre avvikelser i övrigt för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 7 mkr mot budget och positivt om 31 mkr i en jämförelse med föregående år. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Förra årets extrema vinterförhållande gav betydande kostnadsökningar för snöröjning och halkbekämpning. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 13 mkr och 29 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av klimat effekt samt att vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som är en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet. Per den 1 maj har outsourcing av miljövärdarna genomförts vi har också infört ett centralt kundcenter för felanmälan. Dessa förändringar beräknas ge besparingar på driften däremot kommer vi inte att se full effekt av detta förrän 2012 vi har initialt en övergång att hantera.

### Administration

Avviker positivt mot budget med 14 mkr och mot föregående år med 26 mkr.

### Underhållskostnader

Avviker marginellt mot budget och negativt med 30 mkr mot föregående år. Avvikelsen är en effekt av den extra satsningen inom ramen för "Stimulans för Stockholm".

### Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget med 4 mkr och i en jämförelse med föregående år positivt med 7 mkr. I allt väsentligt en effekt av beståndsförändringar, men också konverterade avtal samt att markförvärvet av Vällingby C blir först fr. o m 1 juli 2011.

### Fastighetsavskrivningar

Beräknas bli 6 mkr högre i en jämförelse med budget och 17 mkr högre mot föregående år. Beror på en kombination av fastighetsförsäljningar samt tillkommande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

### Finansiella poster

Finansnettot är 17 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en kombination av högre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +13 mkr.

### Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 877 mkr vilket är 206 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende ombyggnationer och då framför allt förskjutningar i tiden av projekt på Järva. Utöver redovisad volym kommer vi att förvärva mark avseende Vällingby C planerat till den 1 juli om ca 300 mkr. Då blir totala investeringsvolymen 2 177 mkr.

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### Beståndsförändringar

Under tertialet har 4 fastigheter avyttrats omfattande 244 bostadslägenheter med en bostadsyta om 18 875 kvm samt 712 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar och belägna i ytterstaden. Ytterligare avyttringar till bostadsrättsföreningar kommer med största sannolikhet att ske under resterande del av året.

### Konjunktur

De globala ekonomiska utsikterna fortsätter att förbättras och nu dras prognosen upp för tillväxten i de rika industrialiserade länderna inom OECD ytterligare några snäpp och räknas upp med 2,8 procent tillväxt under både 2011 och 2012. I Sverige beräknas ekonomin växa med 4,7 procent i år.

Stora företag uppvisar överraskande stor optimism och god lönsamhet samtidigt som USA:s återhämtning, som i slutet av 2010 fick en extrakick av mer expansiv finanspolitik, är på väg att bli självgående och utvecklingsländer – med Kina i spetsen – liksom de nordiska länderna samt Tyskland skjuter på. Det skapar bra förutsättningar för investeringar och nya jobb.

En rad risker och problem präglar dock även fortsättningsvis världsekonomin. De globala obalanserna består och världsekonomin går i otakt, vilket skapar ekonomisk-politiska utmaningar. Statsskulderna i OECD-området fortsätter att växa upp mot 100 procent av bruttonationalprodukten, vilket tär på finanspolitikens förtroende och försvårar centralbankernas penningpolitik.

Svensk ekonomi är i ett nästan euforiskt tillstånd. BNP beräknas stiga med 4,7 procent 2011 efter en rekordhög tillväxt på 5,7 procent förra året. Nästa år bidrar en starkare krona till att tillväxten dämpas till 2,6 procent. Arbetslösheten fortsätter att falla i snabb takt från dagens 8,0 procent till 6,5 procent i slutet av 2012. Samtidigt fortsätter statsskulden att falla. Regeringen kommer att få svårt att fullfölja den försiktiga strategi som hittills präglat den nya mandatperioden. Vi kan räkna med en mer expansiv finanspolitik med breda skattesänkningar redan nästa år. De ekonomiska utsikterna i övriga Norden är också goda, även om tillväxten blir mer dämpad än i Sverige. De nordiska länderna drar nytta av att ekonomierna är i gott fundamentalt skick när det gäller statsfinanser och utrikeshandel.

### Stimulans för Stockholm

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen "stimulans för Stockholm" har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 – 3 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt "Hållbara städer". Vi har av olika skäl svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att vara framgångsrika med uppdraget.

### Bostadsmarknad

Bostadsmarknadens ställning i Sverige är mycket stark och vi kan se en ordentlig återhämtning av fastighetsbolagens totalavkastning. Orosmolnet är om vi bygger upp en fastighetsbubbla av överbelånade fastigheter och då främst villor och bostadsrätter i storstadsregionerna. Förhoppningsvis ska de åtgärder som vidtas av såväl Riksbanken som kreditgivare få önskad effekt.

Hyresmarknaden i Stockholm förblir sannolikt stark och efterfrågan fortsatt hög. Emellertid krävs ett nytt systematiskt hyressättningssystem för att komma till rätta med den begränsade rörlighet som är hämmande för hela branschen. Stockholmsmodellen för hyressättning kan sannolikt börja tillämpas under kommande år i hyressättningsarbetet.

Den nya lagen avseende hyressektorn träder i kraft vid årsskiftet. För närvarande pågår arbetet med att hitta praxis och tillämpning av lagstiftningens utgångspunkter. Det råder för närvarande relativt stor diskrepans vad gäller tolkningen av en rad centrala begrepp i lagstiftningen. Den grundläggande förutsättningen kvarstår trots allt, att hyresmarknaden ska vara jämbördig oavsett ägarkategori. Detta bör vara ett steg i rätt riktning för att skapa en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också vitalt för en region som vill vara attraktiv för etablering och utveckling.

### Förändrad hyressättning

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett systematiskt hyressättningssystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt hyressättningssystem, den så kallade "Stockholmsmodellen". Arbetet har tagit längre tid i anspråk än beräknat, men bedöms kunna avslutas under 2011. Vid årsskiftet 2010/2011 träder också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. På detta sätt jämföras såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt

### Våra kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda goda bostäder till Stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Det gäller nyinflyttade såväl som trogna hyresgäster, bostads- såväl som lokalhyresgäster.

Svenska Bostäder följer bolagets övergripande strategier och mål. Syftet är att fokusera på våra kunders behov och önskemål och 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 fastighetsskötsel och kundbemötande.

Många projekt i denna anda har startat under året. Det gäller allt ifrån ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll till en mer effektiv och tillgänglig felanmälan.

### Järvalyft och Söderortsvision

På Järvalyftet övergår nu alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår nu i flera kvarter på både södra och norra Järvalyftet.

Med inspiration från Järvalyftet har ett motsvarande arbete inletts i söderort i samarbete med våra systerföretag inom staden. För vår del har arbetet koncentrerats till Bredäng där nu upprustningsarbetet hunnit långt och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning.

### Aktiv fastighetsförvaltning

Svenska Bostäder har under de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter såväl som förvaltningsfastigheter till andra ägare som till de boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av försäljningarna har bolagets ekonomiska styrka ökat markant. Bolaget står därför bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss. Genom realisationsvinster har vi möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt.

### Stadsholmen

Vårt uppdrag avseende förvaltning av Stockholms kulturfastigheter inom ramen för dotterbolaget Stadsholmen är synnerligen viktigt och utmanande. Inom Stadsholmen förvaltas ett månghundraårigt kulturarv där varje byggnad har ett stycke stockholmshistoria att berätta. Samtidigt ska byggnaderna fungera som butiker, kontor och bostäder utifrån dagens krav och förväntningar. De ska också hantearas med samma grundläggande regelverk om såväl affärsmässighet som hyreslagstiftning som för nyproducerade fastigheter. En uppgift som är lika spännande som utmanande.

Övrig rapportering sker i ILS-web där fördjupning kan göras.

Vällingby den 9 april 2011

Pelle Björklund

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Period: April 2011

	Ack utfall	Ack budget	Differens	Budget helår	Prognos helår	Utfall fg år
Hysesintäkter bostäder	662	686	-24	2 058	2 005	2 059
Hysesintäkter lokaler	181	181	-1	544	542	563
Hysesintäkter bilplatser	15	16	-1	48	44	54
Intäktsreduktioner	-32	-28	-4	-83	-92	-99
Övriga förvaltningsintäkter	24	22	2	65	65	91
<b>Summa Intäkter</b>	<b>849</b>	<b>877</b>	<b>-28</b>	<b>2 631</b>	<b>2 564</b>	<b>2 668</b>
Fastighetsskötsel	-111	-104	-8	-299	-307	-333
Reparationer	-35	-36	1	-108	-107	-112
Taxebundna kostnader	-200	-212	12	-487	-474	-503
Administration	-120	-139	19	-428	-414	-440
Avskrivningar inventarier	-7	-8		-23	-23	-22
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>-474</b>	<b>-498</b>	<b>24</b>	<b>-1 344</b>	<b>-1 325</b>	<b>-1 410</b>
<b>Superdriftnetto</b>	<b>375</b>	<b>379</b>	<b>-4</b>	<b>1 287</b>	<b>1 239</b>	<b>1 258</b>
Underhållskostnader	-215	-250	35	-750	-739	-709
Markavgifter	-43	-40	-3	-119	-124	-128
Fastighetsskatt	-26	-26		-77	-76	-79
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>-757</b>	<b>-813</b>	<b>56</b>	<b>-2 290</b>	<b>-2 264</b>	<b>-2 326</b>
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>92</b>	<b>64</b>	<b>28</b>	<b>342</b>	<b>300</b>	<b>342</b>
Fastighetsavskrivningar	-149	-152	3	-455	-461	-444
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-57</b>	<b>-88</b>	<b>31</b>	<b>-114</b>	<b>-161</b>	<b>-102</b>
Finansiella poster	1	-12	13	-36	-19	-32
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>-56</b>	<b>-100</b>	<b>43</b>	<b>-150</b>	<b>-180</b>	<b>-135</b>
Jämförelsestörande poster	204		204		204	3 883
<b>RES EFT JMF STÖR. POSTER</b>	<b>148</b>	<b>-100</b>	<b>247</b>	<b>-150</b>	<b>24</b>	<b>3 748</b>

**Investeringar 2011**

Bilaga 2

	Ack utfall	Ack budget	Avvikelse	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse Bud
Förvärv, mark	91	199	-108	597	300	-300
Nyproduktion	328	408	-80	1224	582	15
Ombyggnader		23	-23	68	1051	174
Markanläggningar	5	4	1	11	81	-12
Maskiner o inv	15	10	5	30	13	-2
Tillval	13	17	-4	51	44	-14
Uppgradering Bas	20	22	-2	66	45	6
Uppgradering Utökad	1	12	-11	37	56	10
Invest Bredband					7	30
Invest Fastighetsautomation						
<b>Summa</b>	<b>473</b>	<b>694</b>	<b>-222</b>	<b>2083</b>	<b>2177</b>	<b>-94</b>

<b>BALANSRÄKNING, 2011-04-30, TKR</b>	
Anläggningstillgångar	14 406
Omsättningstillgångar	263
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 669</b>
Eget kapital	12 942
Avsättningar	746
Skulder	981
<b>SUMMA EK OCH SKULDER</b>	<b>14 669</b>

## Utfallsrapport detaljerad - Tertial 1 2011 (Svenska Bostäder)

Bilaga 3

### Övergripande kommentar

#### Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen (Stadshus AB)

På Järvalyftet övergår alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår i flera kvarter på både södra och norra Järvalyftet och visningslägenheter fördröjningstills.

Med inspiration från Järvalyftet pågår ett motsvarande arbete i Söderortsvisionen i samverkan med våra systerföretag inom staden. För vår del har detta arbete koncentrerats till Bredäng där arbetet redan har hunnit långt med uppföljning av boendediologer och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning

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

Bolaget har med anledning av "Stimulans för Stockholm" i allt väsentligt tidigare redan kartlagt behov av underhåll- och ombyggnation. Fokusområden är klimatskärmar, hissbyten, stambyten, renovering av trapphus och källarutrymmen. Nu är i stort sett samtliga badrum renoverade i fastigheterna från 1950-talet. Även gårdsuprustningar och lägenhetsunderhåll omfattas av satsningen. Vad gäller årets mål för renovering av bostadslägenheter och fastigheter så är bedömningen att volymerna av helrenoverade lägenheter kommer att uppnås med ett baktungt utfall. Andel totalrenoverade fastigheter bedöms landa något under budget till följd av det genomarbetade samrådsförfarandet som dock förväntas underlätta renoveringarna på sikt. Prognosticerad investeringsvolym i Järvalyftet understiger budget på grund av förskjutningar för några större projekt.

#### Bostadsbyggnadstakten ska vara hög (KF)

Aktuell prognos för helåret 2011 är 294 påbörjade bostadslägenheter, varav 50 studentbostäder. Bolaget följer den långsiktiga planen om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Under tertialet har ännu inga bostäder påbörjats.

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

Under 2010 fastställde Svenska Bostäder nya övergripande strategier och mål. Syftet har varit att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vi effektiviserar 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, operativa mål och en mer effektiv och tillgänglig felanmälan är exempel på åtgärder för ökat kundfokus. Den ambitiösa satsningen på god inomhusmiljö med uppföljning av åtgärder fortgår. Vi mäter årligen kundernas omdömen om boendet och närmiljön. Utfallet av 2011 års kundundersökning redovisas med kommentarer mot målen i tertial 2.

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

Utfallet för den rullande 12 månadersperioden maj 2010 - april 2011 är 175,2 kWh/kvm, vilket innebär minskning av fjärrvärmeanvändningen med 1 kWh/m<sup>2</sup> eller 0,7 procent gentemot föregående månad och även jämfört med nivån vid årsskiftet. En förklaring bedöms vara att effekterna av åtgärder och driftoptimering nu överstiger effekterna av höstens och vinterns temperaturhöjning i många lägenheter. Årsmålet 174 kWh/kvm kvarstår i prognosen. Energieffektivisering och långsiktigt minskad klimatpåverkan har hög prioritet. Svenska Bostäder köper bara miljömärkt el och bygger bara med sunda och godkända material. Vi erbjuder samtliga hyresgäster källsortering nära bostaden. Arbetet med energibesiktningar, återvinning samt löpande effektivisering av driften fortgår. En stor besparingspotential finns i vårt omfattande upprustningsprogram, där energitåtgärder är en viktig och obligatorisk del. All nyproduktion sker miljösmärt med högt ställda krav på energieffektivitet.

Bolaget har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i det nybyggda passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är nu att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga möjligheter för att införa IMD som standard.

Delegationen för Hållbara städer finansierar de extra energieffektiviseringar som Svenska Bostäder genomför i sju hus med totalt 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt och satsningen ingår som en del av uppdraget att genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil.



### Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare (KF)

Svenska Bostäders förmåga att snabbt anpassa organisation och kompetens till omvärlden och ägarnas krav är en viktig förutsättning för en effektiv verksamhet. Strategiska områden är ledarskap, utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö och konkurrenskraftiga anställningsvillkor. Utifrån bolagets nya mål och inriktning ska företagskulturen utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I 2010 års medarbetarundersökning låg index för det värdeskapande kapitalet kvar på en hög nivå, dock med en marginell minskning jämfört med 2009, från 701 till 689. Utfallet av 2011 års kundundersökning redovisas med kommentarer mot målen i tertial 2.

**Sjukfrånvaron** i koncernen ligger stabil på en låg nivå. Rullande årsutfallet per april 2011 är 3,0 %, vilket klart understiger årsmålet 3,5 %. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbetet mot framförallt långtidssjukskrivningar fortsätter att ge resultat.

### Budget i balans (KF)

**Investeringsvolymen** uppgick för perioden till 473 mkr. Årsprognosen sätts till 2 177 mkr, vilket är 4,5 % högre än budget. Den positiva avvikelser beror på det ej budgeterade markförvärvet i Vällingby City som sker senare under 2011.

Det **operativa resultatet** uppgick för perioden januari-april till -56 mkr, jämfört med en årsbudget på -150 mkr och prognos -180 mkr. Huvuddelen av resultatavvikelse förklaras av utfallet av hyresuppgörelsen. Exklusive Stimulans för Stockholm är utfallet 84 mkr och prognosen 270 mkr jämfört med budget 300 mkr.

### Effektivitet och fokus på kärnverksamheten (KF)

**Superdriftnetto** uppgick för perioden till 375 mkr, vilket är 4 mkr lägre än budget.

På årsbasis beräknas den beslutade hyreshöjningen för bostäder ge en negativ effekt på cirka 28 mkr. Årsprognosen sätts till 512 kr/kvm jämfört med 528 kr/kvm i budget.

Carl Henrik Gratte, 110510

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



KF:s inriktningsmål och KF:s/  
Bolagsstyrelsens mål för  
verksamhetsområdet

Indikator

Periodens Prognos  
utfall helår

Årsmål

Aktivitet

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

1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

SB Ökad självförsörjning inom Järvalftet samt i större skala i samarbete med staden














SB Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell

50 st

















50










20

● Aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna fortsätter i samarbete med staden.

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<ul style="list-style-type: none"> <li> Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)</li> <li> Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)</li> </ul>	1,54 %	3 %	3 %	
<p>1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar</p> <p> Bostadsbolagen får ett gemensamt uppdrag att i samråd med koncernledningen ta fram en kommunikationsstrategi för att marknadsföra miljöprogrammets status som ett av Stockholms stads miljöprofilområden</p> <p> Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med uppdragsarbetet i bostadsbeståndet</p>				50 st	<ul style="list-style-type: none"> <li> En kommunikationsplan är framtagen i samarbete med Stadshuset. Planen beskriver budskap, strategier och rollfördelning. Konkreta aktiviteter påbörjas hösten 2011.</li> <li> I Järvalyftet fortsätter boendedialogerna i samrådsförandet inför ombyggnader.</li> <li> I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.</li> <li> I Söderortsvisionen har uppföljning av genomförda boendedialoger genomförts i Farsta Strand, Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Ytterligare uppföljningar planeras till hösten.</li> <li> Beslutade ombyggnadsprojekt inför 2011: Kvarteren Molde 5, Trondheim 4, Kvarnseget 2 och Nystad 7.</li> <li> Hel ombyggnad, kvarteret Kolbottnen 1 i Rågsved</li> </ul>
<p> Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Underhåll och investeringar i Järvalyftet, mkr</li> <li> Underhåll och investeringar i Söderortsvisionen</li> </ul>	86	406	563 mkr	
		25	63	43 mkr	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens Prognos utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>☛ Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.</p>				<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)</li> </ul>
<p>☛ Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsätgärder i miljöprogrambeståndet.</p>	<p>SB ● Procentuell andel bostäder av befintligt bestånd som har helrenoverats.</p> <p>SB ⚡ Procentuell andel fastigheter av befintligt bestånd som har totalrenoverats eller nyproducerats.</p> <p>SB ● Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr</p>	<p>2,5</p> <p>13,1</p> <p>10 %</p> <p>5,7</p> <p>9,1</p> <p>10 %</p>	<p>10 %</p>	
<p>☛ Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljöprogramsområden med tydlig miljöprofil</p>	<p>SB □ Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"</p>	<p>40</p> <p>131</p> <p>48,5 mkr</p>	<p>111 mkr</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kvarnseget 2 och Storkvarnen 4, Rinkeby</li> <li>● Nystad 7 och 8, Akalla</li> <li>● Trondheim 4, Husby</li> </ul>
<p>☛ 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</p>	<p>SB ⚡ Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr</p> <p>SB ● Underhåll och investeringar totalt i Söderort</p>	<p>122</p> <p>553</p> <p>661 mkr</p> <p>211</p> <p>597</p> <p>550 mkr</p>	<p>661 mkr</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Beslutade ombyggnadsprojekt inför 2011: Kvarteren Molde 5, Trondheim 4, Kvarnseget 2 och Nystad 7.</li> <li>● Färdigställande av Vårdens park i Skärholmen</li> <li>● Hel ombyggnad, kvarteret Kolbottnen 1 i Rågsved</li> <li>● Ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)</li> </ul>

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm	 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/ kvm år)	175,2	174	174	
 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan					<ul style="list-style-type: none"> <li> I all nyproduktion av hus och gårdar beakta tillgänglighetsaspekter</li> </ul>
 Vara goda hyresvärdar	 <input type="checkbox"/> 1.Serviceindex i servicebarometern för boende			78,5	<ul style="list-style-type: none"> <li> Fokus på förbättrad tillgänglighet. Införande av central felanmälan i ett Kundcenter.</li> </ul>
	 <input type="checkbox"/> 2.Produktindex i servicebarometern för boende			73,5	<ul style="list-style-type: none"> <li> Fortsatt arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.</li> </ul>
	 <input type="checkbox"/> 3.Produktindex i servicebarometern för lokalhyresgäster			67,5	
	 <input type="checkbox"/> 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster			74,5	<ul style="list-style-type: none"> <li> Stor satsning på lägenhetsunderhåll</li> </ul>
	 <input type="checkbox"/> Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)			100 %	
	 <input type="checkbox"/> Andel elbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon			0 %	
	 <input type="checkbox"/> Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)			100 %	<ul style="list-style-type: none"> <li> Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.</li> </ul>

KF:s inriktningsmål och KF:s/Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens Prognos utfall	Årsmål	Aktivitet
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input type="checkbox"/> Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leaseade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)</li> </ul>	85 %		
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input type="checkbox"/> Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten</li> </ul>	85 %		
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input checked="" type="checkbox"/> Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leaseade fordon exkl. uttrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)</li> </ul>	100 %	100 %	
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input type="checkbox"/> Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textiler, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår</li> </ul>	100 %	100 %	
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input type="checkbox"/> Elförbrukning (alla nämnder/bolag)</li> </ul>	45 700 000 kWh		
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input type="checkbox"/> Elförbrukning per kvadratmeter</li> </ul>	22,5 kwh/kvm		
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input checked="" type="checkbox"/> Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder</li> </ul>	0 st	294 st	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input checked="" type="checkbox"/> Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.</li> </ul>
Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation	<ul style="list-style-type: none"> <li> <input type="checkbox"/> Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"</li> </ul>			

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	---------------------	------------------	--------	-----------

 Underlätta till skapandet av studentbostäder

  Antal studentbostäder

50 st

*Vi bedömer att årsmålet kommer att uppnås.*

- Delta i arbetet med att utreda möjligheterna till en studentbostadsbåt i Stockholm.
- Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar

  Antal avhysningar

55 st

- Svenska Bostäder deltar i Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens vråkningsförebyggande arbete i Stockholms stad, där en rapport med förslag till åtgärder nu är framtagen.

 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll

  Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser


12 600

 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.

  Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr









143

133 mkr

 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar

- Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systembolag och andra intressenter


- Samarbeta kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna

KF:s inriktningsmål och KF:s/Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens Prognos utfall	Årsmål	Aktivitet
<p> Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden</p>				<ul style="list-style-type: none"> <li>● Erfarenheter från dialogveckorna i Järva sprids genom bl a studiebesök.</li> <li>● I Söderortsvisionen har uppföljning av genomförda boendedialoger genomförts i Farsta Strand, Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Ytterligare uppföljningar planeras till hösten.</li> </ul>
<p> Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter</p>	<p> Bidra med försöks- och träningslägenheter</p>	24	110	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Arbetet som inleddes vid årsskiftet 2009/2010 med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2011.</li> </ul>
<p> Tillsammans med Storstockholms Brandförvar inleda ett samarbetsprojekt kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder.</p>	<p> Trygghetsindex i %</p>		74,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Trygghet är ett prioriterat område 2011 där förbättrat skalskydd och belysning är viktiga delar i vårt arbete.</li> </ul>
<p> Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.</p>				<ul style="list-style-type: none"> <li>● Efter utvärdering av försöksverksamhet kring IMD av värme, varm- och kallvatten, är bostadsbolagens gemensamma ställningstagande att inte införa IMD som standard men att återigen utreda frågan när de tekniska och ekonomiska förutsättningarna blir mer gynnsamma och en debiteringsmodell finns fastställd.</li> </ul>
<p> Öka hyresgästernas incitament att spara energi</p>	<p> Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen avser att arbeta förebyggande med under året</p>		6 st	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Genomförd RSA har identifierat följande större händelser: avbrott i el och vattenförsörjning, epidemi samt avbrott/störning i mobil- eller data trafik. Här till kommer att vi ska beakta översvämning och längre tids extremvärme.</li> <li>● Gratis influensavaccination. Synkning av resultatet av 2010 års krisövning med affärsområdenas katastrofplaner, samverkan och eskalieringsrutiner.</li> </ul>

KF:s inriktningsmål och KF:s/Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens Prognos utfall	Årsmål	Aktivitet
--	-----------	--------------------------	--------	-----------

	<input type="checkbox"/> Antal inträffade incidenter <input checked="" type="checkbox"/> Mycket allvarliga incidenter <input type="checkbox"/> Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)	0 st	174	Mycket allvarliga incidenter stäms av mot företags RSA. Övriga incidenter hanteras av respektive avdelning/enhet.
--	--	------	-----	---

#### Bolagsspecifika inriktningar

 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm) 175,2 174 174 kWh/kvm


## 2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald

 Bereda möjlighet för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt

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 353 618 568

 Främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarkanden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inläsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning

Omflyttning bostäder i % 10 %

Ett tydligt regelverk för studentbostäder är framtaget.

Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.

Vi fortsätter aktivt att motverka olaga andrahandsuthyrning utifrån de metoder och processer som har utvecklats under en projektfas.

 Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort



KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens Prognos utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>☛ Värma hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer</p> <p>☛ Öka valfriheten för hyresgästen</p>				<ul style="list-style-type: none"> <li>● Den nya modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, implementeras i full skala under 2011.</li> <li>● Modellen för samrådsförfarande i Järvalvft medger ett spelrum för individuella valmöjligheter.</li> </ul>
<p>2.2 Förskolor och skolor i Stockholm ska ge barn vad de behöver för att lära och utvecklas</p>				
<p>2.3 Stockholmarna ska uppleva att de får god service och omsorg</p> <p>☛ Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvaliteten och service</p>	<p>☛ 1. Serviceindex i servicebarometern för boende</p> <p>☛ 4. Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster</p>		<p>78,5</p> <p>74,5</p>	
<p>2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten</p> <p>Bolagsspecifika inriktningar</p> <p>☛ Medarbetare som är nöjda med sin arbetsituation och som finner sitt arbete meningsfullt</p> <p>☛ Uppmuntra till boinflytande</p>	<p>☛ Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)</p> <p>☛ Värdeskapande index i den årliga medarbetarundersökningen</p>		<p>3,5 %</p> <p>690</p>	
<p><b>3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva</b></p> <p>3.1 Budgeten ska vara i balans</p>				

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	Avvikelse investeringsbudget	4,51 %	2 177 mnkr	2 083 mnkr	
Godkänd resultatnivå	Resultat efter finansnetto(mnkr)	-56	-180	-150	
	Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	84	270	300 mkr	
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva					
Fortsätta överförandet av parkeringsverksamheten till Stockholm stads Parkerings AB	Antal garageplatser till Sthlm Parkering	341	1 363	800	
Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd	Investeringar och underhåll i Stadsholmen	38	143	133 mkr	Utifrån uppdraget att bilda bolag för Vällingby City med beaktande av skatteeffekter pågår arbetet med att bereda ett ärende till Kommunfullmäktige och styrelse för beslut i samband med tertial 2.
Placera Vällingby centrum i ett separat bolag					Efter diskussioner mellan bostadsbolagen sker nu överläggningar med Hyresgästföreningen.
Teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagens utträde ur SABO.					
Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning	Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	155	512	528 kr/kvm	
	Medelantal anställda			325 st	
Bolagsspecifika inriktningar					