

Lars Brogren

Till styrelsen

### **Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2012.**

Det operativa resultatet uppgår till -67 mkr, jämfört med budget om -97 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 538 mkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Prognos 1 för helåret 2011 indikerar ett operativt resultat på -160 mkr, vilket avviker med -40 mkr. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med att den generella hyreshöjningen inte blev på den nivån vid budgeterat. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -120 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 445 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 345 mkr. Investeringsutfallet för första tertialet uppgår till 827 mkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 374 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 prövas och tillförs bolaget vid årets slut.

### **Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna redogörelsen av utfall första tertial 1 2012 och resultat och investeringsprognos 1 för helåret.

Vällingby den 1 juni 2012

Pelle Björklund

# **VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 1 2012**

## **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2012 vad gäller mål och aktiviteter.

### **Bostadsbyggnadstakten ska vara hög**

Överklaganden, nedlagda projekt och beståndsförsäljningar har inneburit en sänkt prognos mot vårt interna mål samt att inga bostäder ännu har påbörjats under 2012. Flera projekt har även försenats på grund av synpunkter från Stadsbyggnadskontoret på projektens upplägg. Vår årsprognos ligger ändå över stadens mål för bolaget om 550 påbörjade bostäder. Vi följer vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

### **Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet**

Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi stora förhoppningar att nå eller till och med överträffa våra indexmål för kundnöjdhet: service-, produkt- och trygghetsindex. Resultatet av årets kundundersökning redovisas i tertial 2.

### **Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning**

Minskningen av företagets energianvändning fortsätter och den rullande 12-månadersförbrukningen uppgår nu till 168,4 kWh/m<sup>2</sup>, vilket motsvarar en total minskning på 1 procent under första tertialet. Energieffektiviseringar har genomförts både vad gäller drift och i samband med om- och nyproduktion, där nyproduktionen även får större genomslag i ett minskat bestånd. Samtidigt har vädret under vinterperioden gjort att de behovsvisa temperaturhöjningarna som aviserades inte behövt utföras i någon större omfattning. Sammantaget innebär detta att vi prognostiserar att överträffa energimålet för 2012.

### **Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder**

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Andelen bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna prognostiseras i enlighet med budget.

### **Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I förra årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startades. Fokus är nu chefsutveckling samt insatser mot hög arbetsbelastning. Vi har goda förhoppningar om att nå våra mål i stadens medarbetarundersökning för 2012.

Sjukfrånvaron på årsbasis har ökat något men bedömningen är att årsmålet ska uppnås. Jämfört med samma period föregående år har årets influensa slagit ovanligt hårt under februari och mars månad. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbete mot framför allt långtidssjukskrivningar fortsätter.

### **Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen**

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyresättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt

projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadens strukturplan för Husby behandlades i remissinstanser under hösten/vintern 2011 och följs 2012 av strukturplaner för Rinkeby Allé och Akalla. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2012 genomförs dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

### **Ekonomi, kostnadseffektiv verksamhet**

Resultat och prognos kommenteras nedan under tertialbokslut och årsprognos.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Efter den svaga avslutningen på 2011 har det kommit flera tecken på en snar konjunkturuppgång. Börskurser har stigit och flertalet förtroendeindikatorer tycks ha bottnat. Riskerna för en oordnad upplösning av statsskuldskrisen i euroområdet har minskat. Återhämtningen i omvärlden blir dock trög. Arbetslösheten i Sverige väntas ligga över jämviktsnivån i flera års tid ända fram till 2016. Finanspolitiken väntas inte ge någon extra draghjälp till konjunkturuppgången. Penningpolitiken blir expansiv och reporäntan väntas ligga still på 1,5 procent till början av 2014. Med en lägre reporänta det närmaste året skulle konjunktur återhämtningen bli något snabbare. Det finns dock fortfarande betydande osäkerhet om hur statsskuldskrisen i euroområdet kommer att lösas upp. Det är därför troligt att det kommer mindre eller större bakslag i uppgången i både börskurser och konfidensindikatorer den närmaste tiden. BNP-tillväxten i Sverige blir därför dämpad det första halvåret 2012. Resursutnyttjandet i svensk ekonomi börjar stiga först i slutet av 2012. Men de stora strukturella obalanserna innebär att lågkonjunkturen kommer vara långvarig i många länder i euroområdet. Denna utgör en grund för ny finansiell oro kommande år.

Den jämförelsevis långsamma internationella konjunktur återhämtningen och avsaknaden av expansiv finanspolitik innebär att reporäntan behöver vara låg under lång tid framöver. Dels behöver konsumtion och investeringar i Sverige stimuleras av låga räntor. Men det svaga resursutnyttjandet i omvärlden innebär också att utländska styrräntor är låga. För att inte kronan ska stärkas för mycket behöver därmed även den svenska styrräntan vara lägre än annars. Inflationstrycket är för närvarande lågt i svensk ekonomi. Rensat för förändringar i bostadsräntor har inflationstakten kontinuerligt minskat i över två års tid. Inflationen mätt med fast bostadsränta uppgår till 1,1 procent, vilket är klart lägre än vad som på sikt är förenligt med inflationsmålet. För bolaget med en kapitalintensiv verksamhet är det låga ränteläget en fördel, lyfts frågan utanför bolaget är det låga ränteläget ett tecken på en svag ekonomi som trots allt inte drabbat Stockholmsområdet i någon större utsträckning ännu. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. Ett av de större

hoten är en överhettad byggmarknad i Stockholmsområdet som kan påverka kostnadsbilden negativt för vårt stora upprustningsprogram samt nyproduktion de närmaste åren. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader, som ex kan nämnas en sammanslagning av två affärsområden i söderort som nu blivit ett med placering i Dalen. Förra året gjordes en outsourcing av miljövärdar. Det inrättades också ett centralt kundcenter som vi nu börjar se positiva effekter av.

### **Tertialbokslut**

Operativt resultat uppgår till - 67 mkr, jämfört med budget om -97 mkr samt förra årets resultat om - 56 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 538 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 605 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 849 mkr vilket är 16 mkr lägre än budget men samma nivå som förra årets utfall för motsvarande period. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

#### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 9 mkr mot budget och med 12 mkr i en jämförelse med förra årets utfall. Den mildare vintern med lägre kostnad för snöröjning och halkbekämpning, samt outsourcing av miljövärdar och införandet av centralt kundcenter börjar ge viss positiv effekt. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 13 mkr med 4 mkr mot förra året. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt samt att innevarande år hittills varit något varmare. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

#### Administration

Posten avviker positivt om 8 mkr mot budget men är något högre i en jämförelse med förra året. Bl. a lägre kostnader för konsulter och marknadsföring samt i övrigt något lägre personalkostnader.

#### Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 6 mkr och 4 mkr mot utfallet förra året.

#### Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå mot budget och i en jämförelse med förra året positivt med 3 mkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

#### Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mkr men är 11 mkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

#### Finansiella poster

Finansnettot är 6 mkr bättre än budget men i en jämförelse mot förra året 14 mkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

### Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 827 mkr vilket är 107 mkr högre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringsvolymen positivt med 245 mkr, varav nyproduktionen 136 mkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

### Försäljning/Förvärv av fastigheter

Under året har 14 fastigheter avyttrats omfattande 1 307 bostadslägenheter med en bostadsyta om 91 946 kvm samt 5 250 kvm lokalyta, total köpeskilling 884 mkr. Av dessa har 6 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar omfattande 255 bostadslägenheter med en bostadsyta om 14 802 kvm samt 1 383 kvm lokalyta. Primula Byggnads AB har preliminärt tillträtt 8 fastigheter belägna i Bredäng och Kärrtorp omfattande 1 052 bostadslägenheter med en bostadsyta om 77 144 kvm samt 3 867 lokalyta, samtidigt förvärvar vi två fastigheter i Hammarby Sjöstad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 kvm lokalyta. Avtal har också tecknats med Ikano Bostad Hagsätra AB om försäljning av 11 fastigheter belägna i Hagsätra omfattande 1 172 bostadslägenheter med en bostadsyta om 83 149 kvm samt 5 465 kvm lokalyta med en köpeskilling om ca 900 mkr. Osäkert när tillträde för dessa blir aktuellt.

### **Årsprognos**

Operativt resultat uppgår till - 160 mkr, jämfört med budget om -120 mkr samt förra årets resultat om - 123 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 445 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 605 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

### Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 559 mkr vilket är 35 mkr lägre än budget men samma nivå som förra årets utfall. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. Lokalintäkterna bedöms bli något högre mot budget och i övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende och bil- och garageplatser.

### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 6 mkr mot budget och är 10 mkr lägre i en jämförelse med förra årets utfall. Skillnaden i klimatet mellan perioderna samt ökade kostnader för vattenskador bidrar netto till differensen. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 16 mkr men 11 mkr högre mot förra året. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt samt skillnaden i klimatet mellan perioderna ger redovisad nettoeffekt. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

### Administration

Posten ligger i nivå mot budget men är något högre i en jämförelse med förra året. Antalet årsarbetare omräknat till hela uppgår till 300 för 2012, motsvarande siffra för 2011 uppgick till 308.

### Underhållskostnader

Avviker negativt mot budget med 7 mkr och en något lägre nivå mot utfallet förra året.

### Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 1 mkr och i en jämförelse med förra något högre. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

### Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 6 mkr och är 25 mkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

### Finansiella poster

Finansnettot är 4 mkr negativt mot budget och i en jämförelse mot förra året 50 mkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

### Investeringar

Investeringens volymen uppgår till 2 374 mkr vilket är 215 mkr högre mot budget. Investeringens volymen för perioden omfattar förvärv om 352 mkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringens volymen positivt med 137 mkr, varav nyproduktionen 129 mkr. Investeringens volymen för 2011 uppgick till 2 018 mkr. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Blackeberg, Henriksdal, Annedal samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

## **Genomförandeprojekt över 300 mnkr**

Kvarteret Kulla Gulla i Annedal: Beräknad investeringens utgift uppgår till 324 mkr och projektet beräknas vara färdigtställt juni 2012. Upparbetad volym fram till tertial 1 2012 uppgår till 322 mkr. Projektet omfattar 123 bostadslägenheter och är lokaliserat intill befintliga koloniområdet intill Ulvsundavägen. Kvarteret bildar en stadsmässig front i 4-6 våningar mot Ulvsundavägen är öppet mot öster mot parken med två friliggande punkthus. Projektet byggs delvis som passivhus.

Kvarteret Plankan 24: Beräknad investeringens utgift uppgår till ca 400 mkr. Upparbetad volym fram till tertial 1 2012 uppgår till 12 mkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som nu upprustas etappvis. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad på taken. 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion har startats och prognosen för färdigställande är 2014-2015.

Kvarteret Drakenberg 14: Beräknad investeringens utgift uppgår till ca 400 mkr. Upparbetad volym fram till tertial 1 2012 uppgår till 12 mkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 238 bostadslägenheter som nu upprustas etappvis. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad på taken. 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion startas upp under 2012 och beräknas klar 2017.

## **Planeringsprojekt över 300 mnkr**

Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringens utgift inkl förvärv uppgår till 410 mkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter. Start pm kommer att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i april och färdig detaljplan beräknas vara klar

hösten 2013. Projektet är blåklassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Produktion beräknas till maj 2013 och inflyttning nov 2016.

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Utöver vad som beskrivits under tertialrapporten kan nämnas att 12 fastigheter med 867 bostadslägenheter med en bostadsyta om 58 057 kvm samt lokalyta om 3 570 kvm erbjudits bildade bostadsrättsföreningar. Intresseanmälningar från bildade bostadsrättsföreningar om att överta fastigheter finns på 6 fastigheter omfattande 345 bostadslägenheter med en bostadsyta på 21 922 kvm samt en lokalyta på 3 595 kvm.

### **Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet**

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och 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”. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

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

Vällingby 2012-05-11

Pelle Björklund

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Period: April 2012

	Ack utfall	Ack budget	Differens	Budget helår	Prognos helår	Utfall fg år
Hysesintäkter bostäder	662	679	-17	2 038	1 994	2 059
Hysesintäkter lokaler	185	181	3	544	555	563
Hysesintäkter bilplatser	13	14	-1	43	41	54
Intäktssreduktioner	-31	-30	-1	-91	-92	-99
Övriga förvaltningsintäkter	21	20	1	60	62	91
<b>Summa Intäkter</b>	<b>849</b>	<b>865</b>	<b>-16</b>	<b>2 594</b>	<b>2 559</b>	<b>2 668</b>
Fastighetsskötsel	-96	-110	14	-306	-308	-333
Reparationer	-38	-33	-5	-98	-102	-112
Taxebundna kostnader	-196	-209	14	-476	-460	-503
Administration	-130	-138	8	-424	-423	-440
Avskrivningar inventarier	-7	-7		-21	-21	-22
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>-467</b>	<b>-497</b>	<b>30</b>	<b>-1 325</b>	<b>-1 314</b>	<b>-1 410</b>
<b>Superdriftnetto</b>	<b>382</b>	<b>368</b>	<b>15</b>	<b>1 269</b>	<b>1 245</b>	<b>1 258</b>
Underhållskostnader	-211	-217	6	-645	-652	-709
Markavgifter	-40	-41	1	-123	-121	-128
Fastighetsskatt	-26	-25		-76	-77	-79
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>-743</b>	<b>-780</b>	<b>37</b>	<b>-2 170</b>	<b>-2 164</b>	<b>-2 326</b>
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>106</b>	<b>84</b>	<b>22</b>	<b>425</b>	<b>395</b>	<b>342</b>
Fastighetsavskrivningar	-160	-163	3	-489	-495	-444
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-54</b>	<b>-78</b>	<b>24</b>	<b>-64</b>	<b>-100</b>	<b>-102</b>
Finansiella poster	-13	-19	6	-56	-60	-32
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>-67</b>	<b>-97</b>	<b>30</b>	<b>-120</b>	<b>-160</b>	<b>-135</b>
Jämförelsestörande poster	605		605		605	3 883
<b>RES EFT JMF STÖR. POSTER</b>	<b>538</b>	<b>-97</b>	<b>635</b>	<b>-120</b>	<b>445</b>	<b>3 748</b>



## Utfallsrapport med kommentarer - Tertiäl 1 2012 (Svenska Bostäder)

### Övergripande kommentar

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2012 vad gäller mål och aktiviteter.

#### Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Överklaganden, nedlagda projekt och beståndsförsäljningar har inneburit en sänkt prognos mot vårt interna mål samt att inga bostäder ännu har påbörjats under 2012. Flera projekt har även försenats på grund av synpunkter från Stadsbyggnadskontoret på projektens upplägg. Vår årsprognos ligger ändå över stadens mål för bolaget om 550 påbörjade bostäder. Vi följer vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

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

Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi stora förhoppningar att nå eller till och med överträffa våra indexmål för kundnöjdhet: service-, produkt- och trygghetsindex. Resultatet av årets kundundersökning redovisas i tertiäl 2.

#### Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Minskningen av företagets energianvändning fortsätter och den rullande 12-månadersförbrukningen uppgår nu till 168,4 kWh/m<sup>2</sup>, vilket motsvarar en total minskning på 1 procent under första tertiålet. Samtidigt är detta den lägsta förbrukningsnivå som har noterats sedan mätningarna startades. Energieffektiviseringar har genomförts både vad gäller drift och i samband med om- och nyproduktion, där nyproduktionen även får större genomslag i ett minskat bestånd. Samtidigt har vädret under vinterperioden gjort att de behovsvisa temperaturhöjningarna som aviserades inte behövt utföras i någon större omfattning. Sammantaget innebär detta att vi prognostiserar att överträffa energimålet för 2012.

#### Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Andelen bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna prognostiseras i enlighet med budget.

#### Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I förra årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startades. Fokus är nu chefsutveckling samt insatser mot hög arbetsbelastning. Vi har goda förhoppningar om att nå våra mål i stadens medarbetarundersökning för 2012. Sjukfrånvaron på årsbasis har ökat något men bedömningen är att årsmålet ska uppnås. Jämfört med samma period föregående år har årets influensa slagit ovanligt hårt under februari och mars månad. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbete mot framför allt långtidssjukskrivningar fortsätter.

#### Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt ombyggnadsprojekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden. Parallellt med starten av ett stort antal upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadens strukturplan för Husby behandlades i remissinstanser under hösten/vintern 2011 och följs 2012 av strukturplaner för Rinkeby Allé och Akalla. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer. I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2012 genomförs dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

#### Ekonomi, kostnadseffektiv verksamhet

Det operativa resultatet uppgick till -67 mkr för januari-april, jämfört med periodens budget på -97 mkr. Resultatet motsvarande period föregående år var -56 mkr. Reavinster vid fastighetsförsäljningar tillkommer under perioden med 605 mkr. Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader inkl administration) uppgick till 382 mkr, 15 mkr högre än budget.

#### Intäkter och driftkostnader

Hyresintäkter för bostäder blev 17 mkr lägre än budget, vilket förklaras av en kombination av lägre centralt hyresavtal, efter budget genomförda fastighetsförsäljningar och att nyproduktion tas i drift senare under året. Lokalhyresintäkterna blev något högre än budget, 3 mkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel blev 14 mkr lägre än budget. Även taxebundna kostnader blev lägre än budget, 14 mkr, vilket främst förklaras av mildare klimat och lägre förbrukningsnivåer. Kostnaden för reparationer blev 5 mkr högre än budget. De administrativa kostnaderna blev också

lägre än budget, 8 mkr. Det är främst kostnader för marknadsföring och konsulter som blev lägre än budgeterat, men även personalkostnaderna är något lägre än budget. Vi räknar med något högre kostnader under resterande del av året.

### Underhållskostnader och investeringar

Underhållskostnaderna blev 6 mkr lägre än budget för perioden. Underhåll från investeringsplan, dvs den kostnadsförda delen av större ombyggnadsprojekt har överstigit budget, bl.a. beroende på tillkommande och forcerade projekt, medan det planerade underhållet understeg budget. Investeringarna understeg budget, vilket gäller både nyproduktion och ombyggnad, men en utökad investeringsvolym jämfört med budget gäller för tillkommande ombyggnader.

### Ekonomisk prognos

Det operativa resultatet beräknas enligt prognos 1 uppgå till -160 mkr, vilket är 40 mkr sämre än budget. Jämfört med budget kan noteras lägre intäkter främst beroende på genomförda försäljningar och lägre hyreshöjning för bostäder än budgeterat. Superdriftnetto (intäkter minus driftkostnader) beräknas bli något lägre än budget. Driftkostnaderna beräknas bli lägre än budget, vilket främst beror på lägre taxebundna utgifter, främst uppvärmningskostnader. Även genomförda försäljningar påverkar till viss del samt också lägre personalkostnader än budgeterat. Detta motverkas till del av bl.a ökade reparationskostnader. Underhållskostnaderna beräknas bli högre än budget, bl.a beroende på tillkommande ombyggnader.

I prognosen har bara hittills helt genomförda fastighetsförsäljningar redovisats. Betydande reavinster beräknas tillkomma med anledning av affären med Ikano i Hagsätra. Ytterligare försäljningar till bostadsrättsföreningar är också sannolika.

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	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos 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

 Ökad självförsörjning inom Järvalyftet samt i större skala i samarbete med staden



Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell

100

100 st

Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med staden.

































Uppfylls helt





















Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)














50 st












1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar






KF:s inriktningssmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden						
 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet						<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fortsätta boendedialogerna i Järvalyftet med tyngdpunkt på samråden inför ombyggnader.</li> <li>● Genomföra dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen.</li> <li>● I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.</li> </ul>
 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen	SB	● Underhåll och investeringar i Järvalyftet	138	434	430 mkr	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Beslutade större ombyggnadsprojekt under 2012: Kvarteren Storkvarnen 4, Kämpinge 1, Trondheim 6, Nystad 8, Kvarnseglet 5</li> </ul>
	SB	● Underhåll och investeringar i Söderort	146	597	578 mkr	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.</li> <li>● Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)</li> <li>● Västbergaprojektet 36 lgh under 2012, investeringsutgift 30 mkr.</li> </ul>
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.						<ul style="list-style-type: none"> <li>● Beakta tillgänglighetsaspekter i all nyproduktion av hus och gårdar.</li> <li>● 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.</li> </ul>

KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet.		 Procentuell andel bostadslägenheter av möjligt bestånd som uppgraderas (renovering).	3,4	10	10 %	 Genomföra uppgraderingar av 800 lägenheter
		 Procentuell andel bostadslägenheter i helombyggnader eller nyproduktion.	3,1	10,1	10 %	 Genomföra helombyggnader eller nyproduktion omfattande 1200 bostadslägenheter.
		 Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr	47	136	134 mkr	
 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil		 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"			53,3 mkr	 Storkvarnen 4 Rinkeby - 84 lgh, Nystad 8 Akalla - 99 lgh
 Medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt för alla bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort		 Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr	183	589	590 mkr	 Beslutade större ombyggnadsprojekt under 2012: Kvarteren Storkvarnen 4, Kämpinge 1, Trondheim 6, Nystad 8, Kvarnseglet 5
		 Underhåll och investeringar totalt i Söderort	146	597	578 mkr	 Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.
						 Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	168,4	170	173	
 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan						 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.







KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Vara goda hyresvärdar		 1.Serviceindex i servicebarometern för boende		79,5	79,5	 Genom Kundcentret för central felanmälan och frågor har anträffbarheten ökat väsentligt, samtidigt som tid har frigjorts för bovärdar att själva utföra fler reparationsarbeten. Vi kommer nu att analysera våra kunders önskemål och vidta förebyggande åtgärder vad gäller exempelvis information.
		 2.Produktindex i servicebarometern för boende		75,5	75,5	 Fortsatt arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.
						 Storsatsning på lägenhetsunderhåll med stöd av Stimulans för Stockholm
		 3.Produktindex i servicebarometern för lokalhyresgäster		70	70	
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster		72,9	72,9	 Genomföra ett gemensamt erfarenhetsutbytes- och kunskapsseminarium kring framtida behov och utveckling av de lokala centrumanläggningarna.
						 Tillsammans med systerbolagen utforma en långsiktig utvecklingsstrategi med lokala handlingsplaner för centrumanläggningarna.
	  Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel dubbdäck			0 %	 Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.
	  Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel elbilar			0 %	 Innehav och nyanskaffning av specialfordon avser uteslutande elfordon.

KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			0,3 %	
		<input checked="" type="checkbox"/> Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar			85 %	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Elanvändning per kvadratmeter			21,7 kwh/kvm	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Energianvändning per m2			173 kwh/m2	
<b>1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm</b>						
 Bidra till nyproduktion av nya bostäder		<input checked="" type="checkbox"/> Antal påbörjade bostäder	0 st	588 st	550 st	 Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation		<input checked="" type="checkbox"/> Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	0	588	550	
 Staden ska planera för 100 000 nya bostäder till och med 2030						


KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Underlätta till skapandet av studentbostäder	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Nettotillskott av studentbostäder			142 st	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Byggprojekt Norra Djurgårdsstaden</li> <li>● Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.</li> </ul>
 Vid bostadsbolagens nybyggnation ska en mångfald och uttrycksfullhet i arkitekturen uppnås	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Antal färdigställda lägenheter			316	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Antal påbörjade hyresrätter	0	595	550	
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		<input checked="" type="checkbox"/> Antal avhysningar	20	40	40 st	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med 30 lägenheter.</li> <li>● Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.</li> </ul>
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		<input checked="" type="checkbox"/> Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	3 400	11 000	11 000	● Ombyggnad och underhåll enligt helhetskoncept ger trots storsatsning, färre antal åtgärdade lägenheter än andra metoder.
 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		<input checked="" type="checkbox"/> Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	39	152	144 mkr	

KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar						<ul style="list-style-type: none"> <li>● Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter</li> </ul>
 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						<ul style="list-style-type: none"> <li>● Samarbeta kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna</li> <li>● Erfarenheter från dialogveckorna i Järva sprids genom bl a studiebesök.</li> </ul>
 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bidra med försöks- och träningslägenheter</li> </ul> <p><i>Summan av de kommunala och privata fastighetsägarnas bidrag ska uppgå till 310 lgh. Enligt Bostadsförmedlingens reviderade beräkningar är Svenska Bostäders andel 103 lgh för 2012.</i></p>	35	103	103	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Genomföra dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen.</li> </ul>
 Tillsammans med Storstockholms brandförsvar fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder						<ul style="list-style-type: none"> <li>● Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2012.</li> </ul>



KF:s inriktning och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Trygghetsindex i %			76,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 gårdsuprustningar.</li> </ul>
 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.						<ul style="list-style-type: none"> <li>● Olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats i projektform.</li> </ul>
 Öka hyresgästernas incitament att spara energi						<ul style="list-style-type: none"> <li>● En studie pågår 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.</li> </ul>
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser förebygga eller minimera under året  <i>Från RSA har vi tagit fram åtgärdsplaner för att förebygga risker ex företagshälsovård och väl fungerande krisplaner, eller minimera de risker där vi är beroende av externa leverantörer.</i>			100 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Målvärdet sätt efter genomförd RSA, dvs i samband med T1 2012.</li> </ul> <p><i>Risk och sårbarhetsanalysen inlämnad 17 februari 2012 till stadens säkerhetschef.</i></p>
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå			1 st	
Bolagsspecifika inriktningar						

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

 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning



Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)


168,4

170

173 kWh/kvm

## 2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

### 2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald

 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

255

1 200

1 200

 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



Uppfylls helt





Omflyttning bostäder i %


10 %

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
















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





 Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar


 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer

 Öka valfriheten för hyresgästen

Den nya modellen för samrådsförfarande förankras med Hyresgästföreningen och används generellt vid inför ombyggnader.









KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						● Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2012.
		<input type="checkbox"/> Antal utbildade lägenheter			1 200	
	 Uppfylls helt					
		<input type="checkbox"/> Produktindex			75,5	
	 Uppfylls helt					
		<input type="checkbox"/> Serviceindex			79,5	
	 Uppfylls helt					
2.2 Förskolor och skolor i Stockholm ska ge barn vad de behöver för att lära och utvecklas						
2.3 Stockholmarna ska uppleva att de får god service och omsorg						
 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service		<input type="checkbox"/> 1.Serviceindex i servicebarometern för boende		79,5	79,5	
		<input type="checkbox"/> 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster		72,9	72,9	
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten						
		<input type="checkbox"/> Aktivt Medskapandeindex			70	
	 Uppfylls helt					
		<input type="checkbox"/> Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid			100 %	
	 Uppfylls helt					
		<input type="checkbox"/> Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			8 %	● Gemensamt ledarutvecklingsprogram genomförs för samtliga chefer
	 Uppfylls helt					

























KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete			8,5 %	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Sjukfrånvaro (alla nämnder/ bolag)			3,5 %	
Bolagsspecifika inriktningar						
 Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt		<input type="checkbox"/> Värdeskapande index i den årliga medarbetarundersökningen  <i>Värdeskapande index avser Svenska Bostäders interna medarbetarundersökning. Denna undersökning genomförs inte under 2012.</i>			700	








 Uppmuntra till boinflytande

### 3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

#### 3.1 Budgeten ska vara i balans

 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet		 Avvikelse investeringsbudget	9,96 %	2 374 mnkr	2 159 mnkr	
		<i>Inkl förvärv i T1.</i>				
 Godkänd resultatnivå	  Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Avkastning på justerat eget kapital			1,5	
	  Uppfylls inte	<input type="checkbox"/> Avkastning på totalt kapital			-0,4	

KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	85	305	345 mkr	
		 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-67	-160	-120	
	  Uppfylls inte	<input type="checkbox"/> Rörelseresultat i % av omsättning			-2,5	
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva						
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Andel administrations- och indirekta kostnader			6,4 %	
 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat	  Uppfylls delvis	<input type="checkbox"/> Driftnetto/kvm			181	
 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB		 Antal garageplatser till Sthlm Parkerings	321	1 950	1 950	
 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	39	152	144 mkr	
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		 Superdriftnetto, intäkter- driftskostnader (kr/kvm)	164	532	541 kr/kvm	
	  Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Antal e-tjänster			5	
	  Uppfylls inte	<input type="checkbox"/> Direktavkastning			2,6 %	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Driftkostnad/kvm			566	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> IT-kostnad per PC			96 000	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Kvm/anställda			7 810	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Marknadsvärde/kvm			15 000	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Medelantal anställda			300 st	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Rent och snyggt			72,7	
	 Uppfylls helt	<input type="checkbox"/> Underhållskostnad/kvm			275	
Bolagsspecifika inriktningar						