



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-02-14
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2012.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Årsredovisningen med förslag till fastställande av resultat och balansräkning för moderbolag och koncern godkänns.
2. Förslaget till vinstdisposition godkänns.

Vällingby den 1 februari 2013

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2012 föreligger enligt bilaga. Resultatet före skatt uppgår till 1 216 mkr. Föreslagen utdelning till ägaren Stockholms Stadshus AB uppgår till 16 027 tkr. Utdelningen har sin grund i 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Mindre ändringar i årsredovisningen av redaktionell karaktär kan bli aktuella. I övrigt hänvisas till bilagor.

Bilagor

1. VD Kommentar
 2. ILS Rapport
 3. Årsredovisning 2012
-

VD-kommentarer avseende årsbokslut 2012

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål

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

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Det systematiska förvaltningsarbetet med Kundcenter, gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare, innebär en enhetlig operativ styrning, uppföljning och snabba åtgärder vid avvikelser. Med kraftsamlingen mot Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat årets indexmål för kundnöjdhet. Resultatet från kundenkäten visar ett historiskt lyft och ”all time high”, där samtliga affärsområden har förbättrat kundnöjdheten.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

På rullande årsbasis uppgick värmeanvändningen till 167,9 kWh/kvm, vilket klart understeg årsmålet och är i nivå med den lägsta noteringen sedan mätningarna inleddes. En förhållandevis större andel nyproducerade fastigheter ingår nu i det totala beståndet jämfört med tidigare. Vidare driftsätts ett antal större ombyggnader med fokus på energieffektivisering. Dessa börjar, tillsammans med en fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet, ge genomslag i statistiken.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

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

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Under 2012 påbörjades 406 bostadslägenheter. Nyproduktionsvolymen nådde inte årsmålet på grund av tillståndsfrågor som försenat byggstartar. Vi följer dock vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder har löpt enligt plan.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

I stadens gemensamma medarbetarundersökning för 2012 uppvisade Svenska Bostäder ett bra resultat som visar på den positiva effekten av de senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning.

Fortsatta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det

Arbetet för ökad trygghet förebyggande brandskyddsarbetet.

Parallellt med ett omfattande upprustningsarbete har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och stadens strukturplaner är en del av förutsättningarna för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

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 med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

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

Under 2013 kommer även västerort att bli föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en planerad dialog i Hässelby Gård.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den svaga utvecklingen i omvärlden dämpar både efterfrågan på svenska exportvaror och förtroendet bland hushåll och företag. Konjunkturen försvagas och svensk BNP faller fjärde kvartalet i år. Nästa år inleds svagt och arbetslösheten fortsätter stiga. Först i slutet av 2013 på börjas en återhämtning. Det tar sedan många år innan svensk ekonomi är i balans eftersom lågkonjunkturen är djup. Under de första tre kvartalen 2012 klarade sig Sverige bättre än euroområdet. BNP-tillväxten har i genomsnitt varit strax över 0,6 procent per kvartal, medan BNP har fallit i euroområdet de senaste fyra kvartalen. Den jämförelsevis starka tillväxten i Sverige under tredje kvartalet var dock tillfällig och berodde bland annat på att offentlig konsumtion ökade och att företagen byggde upp sina lager. Företagen kommer att börja minska sina lager redan fjärde kvartalet. Under hösten har flera framåtblickande indikatorer, som Inköschefsindex och Barometerindikatorn, sjunkit till låga nivåer. Den minskade efterfrågan från både hushåll och företag försvagar arbetsmarknaden. Sysselsättningen, som ökat sedan slutet på 2009, väntas bli oförändrad fjärde kvartalet i år för att sedan minska något nästa år. Personalen används inte för fullt i företagen, vilket innebär att företagen inte behöver anställa fler personer när efterfrågan börjar stiga. Därför dröjer det till 2014 innan sysselsättningen ökar igen. Låg inflation och svag efterfrågan innebär att ekonomin behöver stimuleras av en ännu mer expansiv penningpolitik. Riksbanken sänkte reporäntan med 0,25 procentenheter till 1 procent i december. Sannolikt sänks reporäntan ytterligare redan i februari, till 0,75 procent. Reporäntan bedöms höjas först i slutet av 2014 när inflationen stiger och konjunkturåterhämtningen har tagit fart.

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 dock inte drabbat Stockholmsområdet i någon större utsträckning hittills. Konjunkturläget kan också påverka vårt kostnadsläge för nyproduktion och ombyggnad positivt. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. 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.

Resultat efter finansnetto

Operativt resultat uppgår till -158 mnkr, jämfört med budget om -120 mnkr och föregående år om -123 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 1 216 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 1 374 mnkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 552 mnkr, vilket är 42 mnkr lägre än budget och 8 mnkr lägre än föregående år. I allt väsentligt beror avvikelserna på en kombination av ett mindre bestånd och förändring av hyresnivån.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt om 23 mnkr mot budget och är 7 mnkr högre mot föregående år. Utöver effekten av beståndsförändringen påverkar kostnaden för snöröjning och halkbekämpning i en jämförelse mellan åren. Under 2012 har antalet vattenskadorna ökat. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 37 mnkr och om 10 mnkr mot föregående år. Avvikelsen förklaras dels med beståndsförändringen men också i skillnaden mellan hur kalla vintrarna varit. Vi kan också se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som en naturlig följd av de energisparåtgärder som görs i beståndet.

De administrativa kostnaderna är 17 mnkr lägre i jämförelse med budget och i nivå med förra årets utfall. Bl.a. lägre konsultkostnader men också i övrigt lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker negativt mot budget med 25 mnkr och är 66 mnkr lägre i en jämförelse med förra året. Nivån är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt sedan tidigare och får nu stöd av "Stimulans för Stockholm".

Fastighetsskatt och markavgifter

Ligger i nivå med budget och i förhållande till föregående år en negativ avvikelse om 27 mnkr. Den stora avvikelserna mot förra året beror på en upplupen post avseende tomträttsavgifter för Vällingby City som återfördes 2011 som påverkade resultatet positivt.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 6 mnkr och mot föregående år om 25 mnkr. Avvikelsen beror på en kombination av försäljningar samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 4 mnkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av ett i övrigt högre upplåningsbehov samt lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 42 mnkr sämre.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 145 mnkr vilket är 14 mnkr lägre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringsvolymen positivt med 366 mnkr, varav nyproduktionen 182 mnkr, ombyggnation 155 mnkr samt övrigt 29 mnkr. Investeringsvolymen för 2011 uppgick till 2 018 mnkr. 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 Plankan 24: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Upparbetad volym fram till 2012 uppgår till 13 mnkr. 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 lägen-

heter 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.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Kulla Gulla i Annedal: Investeringsutgiften uppgick till 324 mnkr och projektet är färdigställt. 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 Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 410 mnkr. 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.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift om ca 1 450 mnkr. Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarlägenheter planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms universitet. Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploatering av Albano, där det planeras universitetslokaler och ca 1000 student- och forskarlägenheter. Avtalsförslaget innebär bl. a att bolaget förvärvar mark för sammantaget 850 student- och forskarlägenheter. Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare ca 150 student- och forskarlägenheter på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har 30 fastigheter avyttrats omfattande 2 813 bostadslägenheter med en bostadsyta om 194 819 kvm samt 14 152 kvm lokalyta. Total köpeskilling uppgår 2 221 mnkr och reavinsten blev 1 374 mnkr. Av dessa har 10 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar omfattande 589 bostadslägenheter med en bostadsyta om 34 526 kvm samt 2 188 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. Ikano Bostad Hagsätra AB har tillträtt 11 fastigheter belägna i Hagsätra omfattande 1 172 bostadslägenheter med en bostadsyta om 83 149 kvm samt 5 465 kvm lokalyta. Fastigheten Mariehamn 1 med en lokalyta om 2 632 kvm har sålts till privat köpare.

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 stimulanspaket 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 2013-01-16

Pelle Björklund



Utfallsrapport med kommentarer - VB 2012 (Svenska Bostäder)

Övergripande kommentar

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

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Det systematiska förvaltningsarbetet med Kundcenter, gemensamma bovårdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare, innebär en enhetlig operativ styrning, uppföljning och snabba åtgärder vid avvikelser. Svenska Bostäder tillhandahåller en basförvaltning där det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungerar på en hög och jämn nivå. Med kraftsamlingen mot Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat årets indexmål för kundnöjdhet. Resultatet från kundenkäten visar ett historiskt lyft och "all time high", där samtliga affärsområden har förbättrat kundnöjdheten.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

På årsbasis uppgick värmeanvändningen till 167,9 kWh/kvm, vilket klart understeg årsmålet och är i nivå med den lägsta noteringen sedan mätningarna inleddes. En förhållandevis större andel nyproducerade fastigheter ingår nu i det totala beståndet jämfört med tidigare. Vidare driftsätts ett antal större ombyggnader med fokus på energieffektivisering. Dessa ger, jämte en fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet, genomslag i statistiken.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Andelen bostadslägenheter som omfattades av åtgärderna under 2012 blev i enlighet med budget.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Under 2012 påbörjades 406 bostadslägenheter. Nyproduktionsvolymen nådde inte årsmålet på grund av tillståndsfrågor som försenat byggstartar. Vi följer dock vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder har löpt enligt plan.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

I stadens gemensamma medarbetarundersökning för 2012 uppvisade Svenska Bostäder ett bra resultat som visar på den positiva effekten av de senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning.

Sjukfrånvaron är fortsatt jämförelsevis låg men marginellt högre än årsmålet. Även jämfört med föregående år är siffran högre, vilket dels beror på influensan som slog ovanligt hårt under årets första tertial men också på långtidssjukrivningar som sträckte sig över hela året.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Parallellt med ett omfattande upprustningsarbete har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och stadens strukturplaner är en del av förutsättningarna för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet.

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

Under 2013 kommer även västerort att bli föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en planerad dialog i Hässelby Gård.

Kostnadseffektiv verksamhet

Operativt resultat uppgår till -158 mnkr, jämfört med budget om -120 mnkr och -160 mnkr i senaste prognosen. Exklusive Stimulans för Stockholm blev resultatet 307 mnkr. Intäkterna uppgår till 2 552 mnkr, vilket är 42 mnkr lägre än budget. I allt väsentligt beror avvikelsen på en kombination av ett mindre bestånd och lägre hyresökningar. Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt om 23 mnkr mot budget. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 37 mnkr, där energisparåtgärder som har gjorts i beståndet är en del av förklaringen. De administrativa kostnaderna är 17 mnkr lägre i jämförelse med budget.

Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader inkl administration) uppgick för 2012 till 1 258 mnkr eller 540 kr/kvm, vilket är i nivå med budget. Underhållskostnaderna avviker negativt mot budget med 25 mnkr. Nivån är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt sedan tidigare och med stöd av "Stimulans för Stockholm".

Investeringsvolymen uppgår till 2 145 mnkr vilket är 14 mnkr lägre än budget.









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.
		Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	53 st		50 st	
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar						
Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden						
















KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet						 Fortsätta boendedialogerna i Järvalyftet med tyngdpunkt på samråden inför ombyggnader.
						 I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.
						 Som en del i Söderortsvisionen har boendedialoger genomförts i Värberg och Bagarmossen samt en återkopplingsdialog i Skärholmen. Arbetet med utvärdering och åtgärder pågår och en återkoppling planeras under 2013 i Värberg och Bagarmossen.
 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen		 Underhåll och investeringar i Järvalyftet	415		430 mkr	 Större ombyggnadsprojekt under 2012 med investeringsutgift: Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr. <p><i>Projekten löper i princip enligt plan förutom en tidsförskjutning om ca 6 mån för produktionsstart kvarteret Trondheim 6 på grund av överklagan gällande entreprenadupphandlingen.</i></p>























KF:s inrikningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 <p>Underhåll och investeringar i Söderort</p> <p><i>Avvikelsen beror framförallt på att budgeterad ombyggnad av kvarteret Sandhammaren 1 i Kärrtorp har förskjutits i tiden på grund av ett utdraget hyresgästsamråd.</i></p>	511		578 mkr	 <p>Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum.</p> <p><i>Planeringen för Vårberg är försenad. Vad gäller Östberga centrum så pågår en utredning, planeringen sammanhänger också med Årstafältets utnyggnad.</i></p>  <p>Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo)</p> <p><i>Projektet inväntar utvärdering av tidigare genomfört referensprojekt.</i></p>
						 <p>Västbergaprojektet 36 lgh under 2012, investeringsutgift 30 mkr.</p> <p><i>Under 2012 har projektet omfattat 43 lägenheter med en investeringsutgift på 68 mkr.</i></p>
 <p>Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.</p>						 <p>Beakta tillgänglighetsaspekter i all nyproduktion av hus och gårdar.</p>
















KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						 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. <i>Förberedelser har skett under 2012 inför en fullskalig inventering under 2013.</i>
 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsätgärder i miljonprogramsbeståndet.	SB	 Procentuell andel bostadslägenheter av möjligt bestånd som uppgraderas (renovering).	10		10 %	 Genomföra uppgraderingar av 800 lägenheter
	SB	 Procentuell andel bostadslägenheter i helombyggnader eller nyproduktion.	10		10 %	 Genomföra helombyggnader eller nyproduktion omfattande 1200 bostadslägenheter.
	SB	 Stor satsning på lägenhetsunderhåll, mkr	143		134 mkr	
 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil	SB	 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva" <i>Årsmålet 53,3 mkr avsåg stadens mål för samtliga inblandade, där Svenska Bostäders var bedömd till 40,1 mkr. Preliminärt kommer vi att landa på ca 23 mkr, dvs ändå en bra bit under årsmålet. Huvudorsaker till avvikelsen är att planerade vindkraftverket hade åkt något i tiden och avstyrktes slutligen (avvikelse ca 13 mkr) samt att upphandlingen av Nystad 8 överklagades med försenad byggstart som följd (avvikelse ca 4 mkr).</i>	23		53,3 mkr	 Storkvarnen 4 Rinkeby - 84 lgh, Nystad 8 Akalla - 99 lgh <i>Projektet löper i princip enligt plan.</i>














KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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	611		590 mkr	 Större ombyggnadsprojekt under 2012 med investeringsutgift: Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr. <i>Projekten löper i princip enligt plan förutom en tidsförskjutning om ca 6 mån för produktionsstart kvarteret Trondheim 6 på grund av överklagan gällande entreprenadupphandlingen.</i>
		 Underhåll och investeringar totalt i Söderort <i>Avvikelsen beror framförallt på att budgeterad ombyggnad av kvarteret Sandhammaren 1 i Kärrtorp har förskjutits i tiden på grund av ett utdraget hyresgästsamråd.</i>	511		578 mkr	 Planering för omdaning av Vårberg och förändring av Östberga Centrum. <i>Planeringen för Vårberg är försenad. Vad gäller Östberga centrum så pågår en utredning, planeringen sammanhänger också med Årstafältets utnyggnad.</i>
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	167,9		173	 Uppföljning av ombyggnadsprojektet med energiprofil i Bredäng som genomfördes i samarbete med Beställargruppen Bostäder (Bebo) <i>Projektet inväntar utvärdering av tidigare genomfört referensprojekt.</i>  Vi använder olika verktyg och samarbetar med Bostadsförmedlingen i denna fråga.

KF:s inriktning 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	80,7		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	77,1		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	70,3		70	
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	75,6		72,9	
						 Genomföra ett gemensamt erfarenhetsutbytes- och kunskapsseminarium kring framtida behov och utveckling av de lokala centrumanläggningarna. <i>Seminarier genomfört i september.</i>


KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						 Tillsammans med systerbolagen utforma en långsiktig utvecklingsstrategi med lokala handlingsplaner för centrumanläggningarna. <i>Vi har tagit fram konkreta strategier och handlingsplaner för Björkhagen och Kärrtorp.</i>
		Andel dubbdäck	0 %		0 %	 Dubbdäck fasas ut vid nyanskaffning av fordon och däck.
		Andel elbilar	0 %		0 %	 Innehav och nyanskaffning av specialfordon avser uteslutande elfordon. <i>En utredning pågår angående miljöanpassning av fordonsparken inom ramen för trafikbestämmelserna.</i>
		Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0,3 %		0,3 %	
		Andel miljöbilar i stadens bilflotta Avvikelsen avser äldre tjänstebilsavtal. Vid utbyten av dessa gäller miljöbilar.	96,83 %		100 %	
		Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	85,6 %		85 %	
		Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår <i>De upphandlingar som saknar strikta miljökrav avser tekniska konsulttjänster. I dessa fall handlar det om personresurser som ej har någon miljöpåverkan. Krav på miljösystem och annat har inte varit aktuella på grund av marginell till obefintlig miljöpåverkan.</i>	23,33 %		100 %	


KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	
		 Elanvändning per kvadratmeter	20 kwh/kvm		21,7 kwh/kvm	
		 Energianvändning per m2	167,9 kWh/m2		173 kwh/m2	
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm						
 Bidra till nyproduktion av nya bostäder		 Antal påbörjade bostäder Nyproduktionsvolymen nådde inte årsmålet på grund av tillståndsfrågor som försenade byggstarter. Vi följer dock vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden.	406 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		 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm" Nyproduktionsvolymen nådde inte årsmålet på grund av tillståndsfrågor som försenade byggstarter.	406		550	
 Staden ska planera för 100 000 nya bostäder till och med 2030 (TAS BORT 2013)						
 Underlätta till skapandet av studentbostäder		 Nettotillskott av studentbostäder	142 st		142 st	 Byggprojekt Norra Djurgårdsstaden  Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
 Vid bostadsbolagens nybyggnation ska en mångfald och uttrycksfullhet i arkitekturen uppnås		 Antal färdigställda lägenheter	316		316	


KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		Antal påbörjade hyresrätter Nyproduktionsvolymen nådde inte årsmålet på grund av tillståndsfrågor som försenade byggstarter.	406		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		 Antal avhysningar	43		40 st	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med 30 lägenheter.
						 Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	11 220		11 000	 Ombyggnad och underhåll enligt helhetskoncept ger trots storsatsning, färre antal åtgärdade lägenheter än andra metoder.
 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	154		144 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 systerbolag och andra intressenter


KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						 Samarbeta kring brandskyddsinformation i Järvastadsdelarna  Erfarenheter från dialogveckorna i Järva sprids genom bl a studiebesök.
						 Som en del i Söderortsvisionen har boendedialoger genomförts i Vårberg och Bagarmossen samt en återkopplingsdialog i Skärholmen. Arbetet med utvärdering och åtgärder pågår och en återkoppling planeras under 2013 i Vårberg och Bagarmossen.
 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		 Bidra med försöks- och träningslägenheter	124		103	
 Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder						 Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2012.
 Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm		 Trygghetsindex i %	78,1		76,5	 Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar.

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


 Olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats i projektform.

 Uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning.

 Öka hyresgästernas incitament att spara energi


 En studie pågår i passivhuset Blå Jungfrun. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.



 Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser att förebygga eller minimera under året

100 %

100 %

 Målvärdet sätts efter genomförd RSA, dvs i samband med T1 2012.




 Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå


1 st

1 st

Bolagsspecifika inriktningar

 Svenska bostäder ska ha en hållbar energianvändning




 Fjärrvärmeförbrukning, exkl Stadsholmen (kWh/kvm)

167,9


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



589

1 200




Avvikelsen i förhållande till senaste årsprognosen beror på avböjanden från bostadsrättsföreningar och från Svenska Bostäders styrelse samt ej färdigbehandlade ärenden och försäljningar som har förskjutits till 2013.


KF:s inrikningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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		 Omflyttning bostäder i %	8,4		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.
						 Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2012.

KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 Antal ombildade lägenheter <i>Avvikelsen i förhållande till senaste årsprognosen beror på avböjanden från bostadsrättsföreningar och från Svenska Bostäders styrelse samt ej färdigbehandlade ärenden och försäljningar som har förskjutits till 2013.</i>	589		1 200	
		 Produktindex	77,1		75,5	 Systematiska och kontinuerliga ronderingar
		 Serviceindex	80,7		79,5	
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		 1.Serviceindex i servicebarometern för boende	80,7		79,5	
		 4.Serviceindex i servicebarometern för lokalhyresgäster	75,6		72,9	
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten		 Aktivt Medskapandeindex	84		70	
		 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %		100 %	
		 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	83 %		80 %	 Gemensamt ledarutvecklingsprogram genomförs för samtliga chefer
		 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete	94 %		85 %	

KF:s inriktning och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		 Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag) <i>Avvikelsen beror på influensan slog ovanligt hårt under årets första tertial och långtidssjukrivningar som sträckte sig över hela året.</i>	3,7 %		3,5 %	











Bolagsspecifika inriktningar


























 Medarbetare som är nöjda med sin arbetssituation och som finner sitt arbete meningsfullt		 Värdeskapande index i den årliga interna medarbetarundersökningen - genomfördes ej 2012 <i>Ersattes av stadens undersökning.</i>			700	
--	---	---	--	--	-----	--





 Uppmuntra till boinflytande

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

3.1 Budgeten ska vara i balans

 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet		 Avvikelse investeringsbudget	-0,65 %	2 145 mnkr	2 159 mnkr	
 Godkänd resultatnivå		 Avkastning på justerat eget kapital	4,1		1,5	
		 Avkastning på totalt kapital Avkastning på kapital i budget var negativ då vi inte budgeterade några reavinster.	7,4		-0,4	
		 Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	307		345 mkr	
		 Resultat efter finansnetto(mnkr) <i>Resultatförsämring beroende på lägre utfall i hyresförhandlingarna samt högre underhåll än budgeterat.</i>	-158		-120	
		 Rörelseresultat i % av omsättning <i>Resultatförsämring beroende på lägre utfall i hyresförhandlingarna samt högre underhåll än budgeterat.</i>	-4,1		-2,5	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva						
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader		 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,1 %		6,4 %	
 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat		 Driftnetto/kvm <i>Försämring av driftnettot beroende på lägre utfall i hyresförhandlingarna samt högre underhåll än budgeterat.</i>	167		181	
 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB		 Antal garageplatser till Sthlm Parkering <i>Stockholm parkering har konstaterat att från Svenska Bostäder övertagen garageaffär hittills har inneburit ett underskott. Innan ytterligare platser överförs ska omförhandling ske av den befintliga garagestocken under första kvartalet 2013.</i>	374		1 950	
 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	154		144 mkr	
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	540		541 kr/kvm	
		 Antal e-tjänster	5		5	
		 Direktavkastning Avvikelsen är kopplad till resultatförsämringen.	2,2		2,6 %	
		 Driftkostnad/kvm	555		566	
		 IT-kostnad per PC	96 000		96 000	
		 Kvm/anställda	7 816		7 810	

KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
		Marknadsvärde/kvm	15 951		15 000	
		Medelantal anställda	298 st		300 st	
		Rent och snyggt	76,2		72,7	
		Underhållskostnad/kvm	288		275	
Bolagsspecifika inriktningar						