



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-06-04
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2013 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2013 godkänns.

Vällingby den 24 maj 2013

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Det operativa resultatet uppgår till -75 mnkr, jämfört med budget om -117 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 80 mnkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Prognos 1 för helåret 2013 indikerar ett operativt resultat på -125 mnkr, vilket är i nivå med budget. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 189 mnkr, 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 375 mnkr. Investeringsutfallet för första tertialet uppgår till 575 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 1 987 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

Dotterbolaget AB Stadsholmen omfattas också av ytterligare underhållsinsatser inom ramen för "Stimulans för Stockholm". 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.

Bilagor

1. VD-kommentar
 2. Resultat- och investeringsrapport
 3. ILS-rapport
-

VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 1 2013

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2013 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 och snabba åtgärder vid avvikelser. Med kraftsamlingen mot Storstockholms nöjdaste kunder överträffade bolaget 2012 års indexmål för kundnöjdhet. Kundenkäten visade ett historiskt lyft och ”all time high”. Bolagets systematiska förvaltningsarbete fortskrider i oförminskad takt med högt ställda ambitioner och bedömningen är att den positiva utvecklingen för kundbetygen fortsätter. Arbetet inriktas närmast på att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör samt att fortsätta arbetet med att etablera bolagets nya dialog- och samrådsprocess.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

På årsbasis uppgick värmeanvändningen till 168,4 kWh/kvm att jämföra med 167,9 kWh/kvm för helåret 2012. Årsmålet är 166,0 kWh/kvm, vilket kvarstår i prognosen. Avvikelsen mot målet beror på ett kallare första tertial än normalår. Nyproduktion och ombyggnader med fokus på energieffektivisering, jämte en fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet, kommer att ge allt tydligare genomslag i statistiken.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Antalet bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna ligger i enlighet med budget. Arbetet med att utveckla, implementera och stödja genomförandet av kommunikationsprocessen i nybyggnationsprojekt med närboende samt ombyggnationsprojekt med evakuering har inletts.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Bolagets mål är att påbörja 600 bostadslägenheter i genomsnitt under innevarande mandatperiod. Aktuell prognos är 502 lägenheter.

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 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. 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. Återkoppling av genomförda boendedialoger kommer att ske under 2013 med början i Vårberg under maj månad.

Under 2013 blir även västerort föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en boendedialog i Hässelby Gård i månadsskiftet maj-juni.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

De senaste månaderna har förtroendet bland företag och hushåll förbättrats. Det tyder på en något starkare tillväxt i Sverige framöver. Återhämtningen tar tid och sker med liten draghjälp från omvärlden. Samtidigt stabiliseras läget på arbetsmarknaden och arbetslösheten ligger kvar på runt 8 procent de närmaste åren. Efter att ha ökat med 0,8 procent i fjol väntas BNP stiga med 1,3 procent i år. Det är en svag tillväxt som innebär att efterfrågan på arbetskraft ökar långsamt och att arbetslösheten planar ut på en hög nivå. Det dämpar löneökningstakten och inflationen fortsätter att ligga under Riksbankens mål på 2 procent. Trots detta kan Riksbanken lämna reporäntan oförändrad på dagens nivå. Tjänsteföretagen lyfts av inhemsk efterfrågan, medan industrin som är mer beroende av omvärlden, har det kämpigt. Det är hushållens konsumtion som förväntas hålla upp tillväxten i efterfrågan. Pådrivande faktorer är låg inflation och ökade pensioner som i år bidrar till att de reala disponibla inkomsterna ökar jämförelsevis mycket. 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.

Kommunfullmäktige har det 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen. Omstruktureringen ska genomföras under hösten 2013 och förutsättningarna inför flerårsplanen baseras därför på befintligt fastighetsbestånd 2012/2013. De ekonomiska konsekvenserna av den beslutade omstruktureringen kommer att inarbetas under hösten i samband med tertialrapport 2, 2013 och inför verksamhetsplanen år 2014. För bolagets del innebär det en flytt av vårt affärsområde innerstaden som i dag finns på Södermalm till Dalen. Vi kommer också att samlokalisera två affärsområden till Vällingby C. Vi förbereder också plats för överförmyndarförvaltningen i Vällingby C. Arbetet runt detta pågår och verkställs under 2013

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till - 75 mnkr, jämfört med budget om -117 mnkr samt förra årets resultat om - 67 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 80 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 155 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 834 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 15 mnkr lägre i en jämförelse med förra året. Avvikelsen beror på en kombination av förändrat fastighetsbestånd och utfallet av hyreshöjningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 1 mnkr mot budget och negativt med 7 mnkr i en jämförelse med förra årets utfall. Årets kalla inledning ger bl. a högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning. Taxebundna avgifter ger ett negativt utfall mot budget med 1 mnkr med 13 mnkr mot förra året. Innevarande år har hittills varit kallare samtidigt ger våra energisparåtgärder positiv effekt.

Administration

Posten avviker positivt om 17 mnkr mot budget och med 7 mnkr 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 12 mnkr och 23 mnkr mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Posten avviker positivt mot budget med 2 mnkr och i en jämförelse med förra året positivt med 2 mnkr. Avvikelsen beror på beståndsförändringar, konverteringar av gällande avtal samt förändring av fastighetsavgiften.

Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mnkr men är 4 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 10 mnkr bättre än budget men i nivå med förra årets utfall. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 575 mnkr vilket är 172 mnkr lägre än budget. Nyproduktionen står för den största avvikelsen, 108 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till - 125 mnkr, i nivå med budget och i jämförelse med föregående års utfall 33 mnkr bättre. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 189 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 314 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 496 mnkr vilket är 12 mnkr lägre än budget och 56 mnkr lägre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror dels på en något lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå, men också på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mnkr mot budget men är 21 mnkr 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 1 mnkr men 11 mnkr högre mot förra året. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt, detta tillsammans med 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.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 19 mnkr och har en betydligt lägre nivå mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 7 mnkr och i en jämförelse med förra året något lägre. Avvikelsen beror på beståndsförändringar, konverteringar av gällande avtal samt förändring av nivån på fastighetsavgiften.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 6 mnkr och är 12 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är i nivå med budget och i en jämförelse mot förra året 20 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 1 987 mnkr vilket är 254 mnkr lägre mot budget. Största avvikelserna står nyproduktionen för som avviker med en lägre nivå om 198 mnkr. Investeringsvolymen för 2012 exklusive förvärv uppgick till 1 793 mnkr. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdstaden samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Stora projekt - investeringar över 300 mnkr

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Plankan 24: Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 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 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion har startats och inflyttning är planerad till juni 2016.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till ca 435 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. Detaljplaneprocessen pågår och 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. Produktionsstart beräknas till hösten 2013 och inflyttning slutet 2016.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift ca 475 mnkr.

Projektet ligger inom redan lagakraftvunnen detaljplan i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 150 lägenheter. Byggstart försenas dock till 2014 beroende på andra byggnationer i anslutning till kvarteret. Ärendet till fullmäktige hösten 2013. Produktion beräknad till våren 2014 och inflyttning våren 2017.

Vårbergsvägen: Investeringsutgift ca 370 mkr.

Utmed Vårbergsvägen i Skärholmen tillskapas mark för bostadsändamål genom ombyggnad av väg och ianspråktagande av befintliga parkeringsplatser. Projektet omfattar 10 å 12 mindre hus i 4-5 våningar innehållande ca 170 lägenheter. Parkeringsbehovet täcks av befintliga p-platser i kombination med nya p-däck och/eller underbyggda garage. Ärendet till fullmäktige i slutet av 2012. Osäker start för projektet.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har tre fastigheter avyttrats omfattande 181 bostadslägenheter med en bostadsyta om 14 447 kvm samt 895 kvm lokalyta, total köpeskilling 218 mkr. Samtliga har köpts av bildade bostadsrättsföreningar. Kontrakt har tecknats om försäljning av två lokalfastigheter belägna i innerstaden omfattande 4 616 kvm med tillträde i maj respektive Råcksta omfattande 2 686 kvm med planerat tillträde i augusti. Total köpeskilling för dessa uppgår till 207 mkr. Kontrakt tecknas i maj med tillträde i juni för ytterligare en fastighet omfattande 93 bostadslägenheter med en bostadsyta om 5 835kvm samt 750 kvm lokalyta. Köpeskillingen uppgår till 98 mkr och köpare är en bildad bostadsrättsförening.

Särskilda uppdrag**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 miljö-

ambitioner 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.

De bolag som omfattas av stimulansprogrammet ska under denna rubrik beskriva utfall och prognos för föreslagna insatser och åtgärder år 2013. Beskriv och kommentera effekterna av de konkreta projekt som bolaget arbetar med.

Nya Studentbostäder

Flertalet fastighetsbolag har i uppdrag att skapa nya lägenheter, dvs. omvandla befintliga lägenheter och/eller bygga nya. Berörda bolag ska under denna rubrik beskriva utfall och prognos för insatser år 2013. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet/framkomlighet samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, planerar vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013. Inventeringen ska även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Period: April 2013

	Ack utfall	Ack budget	Differens	Budget helår	Prognos helår	Utfall fg år
Hysesintäkter bostäder	646	654	-8	1 963	1 943	1 988
Hysesintäkter lokaler	181	178	4	533	540	550
Hysesintäkter bilplatser	13	12	2	35	37	39
Intäktssreduktioner	-30	-29	-2	-86	-88	-98
Övriga förvaltningsintäkter	23	21	3	62	63	73
Summa Intäkter	834	836	-2	2 508	2 496	2 552
Fastighetsskötsel	-105	-108	3	-300	-304	-314
Reparationer	-36	-34	-2	-102	-102	-113
Taxebundna kostnader	-209	-208	-1	-451	-450	-439
Administration	-123	-140	17	-420	-423	-407
Avskrivningar inventarier	-7	-6		-19	-19	-20
Summa Driftkostnader	-480	-497	17	-1 292	-1 298	-1 294
Superdriftnetto	355	339	16	1 216	1 198	1 258
Underhållskostnader	-188	-200	12	-572	-553	-670
Markavgifter	-41	-41		-123	-122	-122
Fastighetsskatt	-23	-25	2	-75	-69	-77
Summa Förvaltningskostnader	-731	-763	31	-2 062	-2 042	-2 163
Driftnetto Fastighetsförvaltning	103	73	30	446	454	389
Fastighetsavskrivningar	-164	-167	2	-501	-507	-495
BRUTTORESULTAT	-61	-94	32	-55	-53	-106
Finansiella poster	-13	-24	10	-71	-72	-52
OPERATIVT RESULTAT	-75	-117	42	-125	-125	-158
Jämförelsestörande poster	155		155		314	1 374
RES EFT JMF STÖR. POSTER	80	-117	198	-125	189	1 216

Investeringar**Prognos-1, 2013, SB Tot**

Bilaga 2

Prognos-1, 2013, SB Tot

	Ack utfall	Ack budget	Budget hel	Prognos helår	Utfall föreg år
Förvärv					
Nyproduktion	106	214	642	444	352
Ombyggnader	423	454	1362	1321	439
Markanläggningar		31	92	82	1193
Maskiner o inv		2	5	2	
Tillval	9	11	34	32	4
Uppgradering Bas	33	26	78	78	32
Uppgradering Utökad					73
Invest Bredband	3	9	27	28	39
Invest Fastighetsautomation					13
Summa	575	747	2241	1987	2145

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2012	Prognos 1 2013
Anläggningstillgångar	16 369	17 703
Likvida medel	0	0
Övriga omsättningstillgångar	175	128
Summa tillgångar	16 545	17 831
Eget kapital	13 552	13 683
Avsättningar/minoritet etc	645	687
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	2 347	3 461
Summa skulder o eget kap.	16 545	17 831
Soliditet %	81,9%	76,7%

Utfallsrapport med kommentarer - Tertial 1 2013 (Svenska Bostäder)

Övergripande kommentar

Svenska Bostäder har i huvudsak uppfyllt planeringen för tertialet vad gäller mål och aktiviteter. Kommunfullmäktige fattade i mars 2013 beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Omstruktureringen ska genomföras under hösten 2013. De ekonomiska konsekvenserna inarbetas i samband med tertialrapport 2.

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 och snabba åtgärder vid avvikelser. Med kraftsamlingen mot Storstockholms nöjdaste kunder överträffade bolaget 2012 års indexmål för kundnöjdhet. Kundenkäten visade ett historiskt lyft och "all time high". Bolagets systematiska förvaltningsarbete fortskrider i oförminskad takt och bedömningen är att den positiva utvecklingen för kundbetygen fortsätter. Arbetet inriktas närmast på att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör samt att fortsätta arbetet med att etablera bolagets dialog- och samrådsprocess. Hyresgästernas upplevda trygghet är en viktig del i kundundersökningen. Även här konstaterar vi en mycket positiv utveckling. Det systematiska trygghetsarbetet fortgår med kontinuerlig rondering med snabba åtgärder i förvaltningen. Vid ombyggnad och upprustning läggs betydande vikt vid åtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och på gårdar. Arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar fortsätter.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

På årsbasis uppgick värmeanvändningen till 168,4 kWh/kvm att jämföra med 167,9 kWh/kvm för helåret 2012. Årsmålet är 166,0 kWh/kvm, vilket kvarstår i prognosen. Avvikelsen i utfallet beror på ett kallare första tertial än normalår. Nyproduktion och ombyggnader med fokus på energieffektivisering, jämte en fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet, kommer att ge allt tydligare genomslag i statistiken.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Antalet bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna ligger i enlighet med budget. Arbetet med att utveckla, implementera och stödja genomförandet av kommunikationsprocessen i nybyggnadsprojekt med närboende samt ombyggnadsprojekt med evakuering har inletts. Lägre investeringsvolym i Järvalyft och Söderortsvision beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser för några projekt.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Bolagets mål är att påbörja 600 bostadslägenheter i genomsnitt under innevarande mandatperiod. Omstruktureringen av fastigheter inom bolagen innebär ett antal planerade nybyggnadsprojekt övergår till systembolagen. Aktuell prognos är 502 lägenheter. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Resultatet från förra årets medarbetarundersökning visade ett bra resultat för Svenska Bostäder. De senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning har gett resultat. Strategier för 2013 är: Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet. Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning. Säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor samt attraktivt arbetsgivarvarumärke genom bl a marknadsföring av den goda arbetsplatsen. Sjukfrånvaron ligger på en förhållandevis låg nivå och årsmålet bedöms som fortsatt rimligt.

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 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. Återkoppling av genomförda boendediologer kommer att ske under 2013 med början i Vårberg under maj månad. Under 2013 blir även västerort föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en boendediolog i Hässelby Gård i månadsskiftet maj-juni.

Kostnadseffektiv verksamhet

Operativt resultat uppgår till -125 mnkr, vilket är nivå med budget. Exklusive Stimulans för Stockholm blir resultatet 375 mnkr. Intäkterna uppgår till 2 496 mnkr, vilket är 12 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 4 mnkr mot budget. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 1 mnkr. De administrativa kostnaderna ligger i nivå med budget. Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader inkl administration) prognosticeras till 1 198 mnkr eller 537 kr/kvm, vilket är något lägre än budget. Underhållskostnaderna avviker positivt mot budget med 19 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 1 987 mnkr vilket är 254 mnkr lägre än budget. Huvudorsaken till avvikelsen är lägre investeringar i nyproduktion, då några projekt övergår till systerbolagen i samband med omstruktureringen.













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

















2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras


















3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva




































KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök						
1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa						
1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande						
Ökad självförsörjning inom Järvalyftet samt i större skala i samarbete med staden		Antal i sysselsättning genom Svenska Bostäders arbete och modell	30	100	100 st	Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med staden.
		Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	7 st	10 st	10 st	
		Uppfylls helt				
		Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi			50 st	
1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar						
Aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018		Mål för insamling av matavfall	2,1 %	4 %	5 %	
		<i>Installation i befintligt bestånd avvaktar införande av optisk sortering.</i>				
Aktivt bidra till investeringar i ytterstaden		Underhåll och investeringar i Järvastadsdelar och Söderort	363 mkr	1 066 mkr	1 165 mkr	




















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 i samråden inför ombyggnader.
						 I Järvalyftet genomförs evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.
						 Som en del i Söderortsvisionen pågår arbetet med utvärdering och åtgärder utifrån boendedialogerna i Vårberg och Bagarmossen och en återkoppling planeras under 2013. <i>Återkoppling av boendedialogen i Vårberg sker under maj.</i>
 Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen		 Underhåll och investeringar i Järvalyftet	152	549	590 mkr	 Större ombyggnadsprojekt under 2013 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>Förskjutningar i projekt till följd av utdraget samrådsförfarande i kv Trondheim 7 samt försenade upphandlingsprocesser i Trondheim 6 och Molde 1&2 innebär sänkt prognos.</i>
		 Underhåll och investeringar i Söderort	161	362	419 mkr	 Fortsatt utredning kring eventuell omdaning av Östberga Centrum.
						 Slutförande av samråd inför planeringen att påbörja helrenovering av cirka 350 bostäder och nyproduktion av ca 70 bostäder i Vårberg. <i>Planeringen har nått stadiet samråd med hyresgäster men projektet blir nu vilande i avvaktan på omstruktureringen.</i>
















KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
						<p> Större ombyggnadsprojekt i Söderortsvisionen under 2013 med investeringsutgift: Västra Skärholmen: 67 mkr och Västberga låghus 30 mkr.</p> <p> Utvärdering av ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng, Beboprojektet, för att få vägledning i hur vi ska utföra resterade fasadrenoveringar/ energiåtgärder.</p> <p><i>Utvärderingen avvaktar slutrapport från Bebo, nytt slutdatum 130531.</i></p>
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.						<p> Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.</p> <p> 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.</p>
 Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus på Järva		 1. Antal uppgraderade(renoverade) lägenheter	277	875	840	
		 2. Storsatsning på lägenhetsunderhåll, mkr	48	121	118 mkr	 Svenska Bostäder arbetar efter ett systematiskt, företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.
		 3. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	443	823	800	
		 4. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	100	481	480	
						 Genomförande av projekt i Vällingby avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv , med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.



















KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil	  Uppfylls helt	 Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"			24 mkr	 Projekt under 2013: Nystad 8, 99 lgh, Trondheim 6, 34 lgh samt utredning av solceller. <i>Aktiviteterna i Hållbara Järva sker enligt tidplan. Installationerna beräknas vara klara under hösten 2013 varefter intrimning och uppföljning sker.</i>
 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	203	703	746 mkr	 Större ombyggnadsprojekt under 2013 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>Förskjutningar i projekt till följd av utdraget samrådsförfarande i kv Trondheim 7 samt försenade upphandlingsprocesser i Trondheim 6 och Molde 1&2 innebär sänkt prognos.</i>
		 Underhåll och investeringar i Söderort	161	362	419 mkr	 Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium genomförts tillsammans med systerbolagen. Svenska Bostäder har påbörjat ett inventeringsarbete av sina mindre butikscentrum. Arbetet kommer att resultera i en handlingsplan för respektive centrum.  Fortsatt utredning kring eventuell omdaning av Östberga Centrum.  Utvärdering av ombyggnadsprojekt med energiprofil i Bredäng, Beboprojektet, för att få vägledning i hur vi ska utföra resterade fasadrenoveringar/ energiåtgärder. <i>Utvärderingen avvaktar slutrapport från Bebo, nytt slutdatum 130531.</i>
 Minskad energianvändning inom Stimulans för Stockholm		 Minskad energiförbrukning inom Stimulans för Stockholm (kWh/kvm år)	168,4	166	166	









KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan						 Vi använder olika verktyg och samarbetar med Bostadsförmedlingen i denna fråga. <i>Utredning pågår.</i>
 Vara goda hyresvärdar		 1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen		82	82	 Genom Kundcenterstatistiken följer vi systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Vi analyserar löpande kundernas önskemål och vidtar förebyggande åtgärder, exempelvis information. Vi kan via åtgärdsloggar snabbt åtgärda avvikelser.
		 2. Produktindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen		78,5	78,5	 Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.
						 Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll med stöd av Stimulans för Stockholm  Tillse att vi har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.
		 3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen		76,5	76,5	
		 4. Produktindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen		71,5	71,5	
						 Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. Under 2012 har ett gemensamt seminarium genomförts tillsammans med systerbolagen. Svenska Bostäder har påbörjat ett inventeringsarbete av sina mindre butikscentrum. Arbetet kommer att resultera i en handlingsplan för respektive centrum.  Samverka med systerbolagen kring gemensamma frågor som rör våra butikscentrum, tex skötsel av torgytor tillståndsfrågor mm samt utveckla en långsiktig utvecklingsstrategi för detta.

KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	 Andel dubbdäck			0 %	 Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfritt.
	 Uppfylls helt	 Andel elbilar			0 %	 Befintliga elfordon avser specialfordon. Dessa hanteras under 2013 i enlighet med stadens riktlinjer.
	 Uppfylls helt	 Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m3 luft			100 %	 Radonmätning i ca 15 % av alla lägenheter i fastigheterna. avvikelser från riktvärdet åtgärdas enligt radonåtgärdsplan.
	 Uppfylls helt	 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			3 %	
		 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	
		<i>Resterande icke-miljöbilsklasade tjänstebilar har nu avyttrats.</i>				
	 Uppfylls helt	 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar			85 %	
	 Uppfylls helt	 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
		<i>Ej relevanta upphandlingar som saknar strikta miljökrav avser tekniska konsulttjänster, med marginell till obefintlig miljöpåverkan.</i>				

KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
	 Uppfylls helt	 Elanvändning per kvadratmeter			20,9 kwh/kvm	
	 Uppfylls helt	 Energianvändning per m2			166 kwh/m2	 Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik.
						 Projekt avseende energibesparing ur ett bevarandeperspektiv i Västerort, med tilläggsisolering utanpå befintlig tegelfasad.
1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm						
 Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd	 Uppfylls helt	 Nettotillskott av studentbostäder			250 st	 Ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen till studentbostäder
						 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
 Bidra till nyproduktion av nya bostäder		 Antal påbörjade bostäder	0 st	502 st	600 st	 Bolaget följer planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år under mandatperioden.
		<i>Omstruktureringen av fastigheter inom bolagen innebär ett antal planerade nybyggnadsprojekt övergår till systerbolagen.</i>				
 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder						 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder. Tillgänglighetsinventeringen är ett redskap i sammanhanget.

KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nybyggnation		 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm" <i>Omstruktureringen av fastigheter inom bolagen innebär ett antal planerade nybyggnadsprojekt övergår till systerbolagen.</i>	0	502	600	
 Underlätta skapande av bostäder för personer med funktionsnedsättning						 Genomföra en tillgänglighetsinventering i Svenska Bostäders bestånd med registrering av tillgänglighetsnivåer i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.
	  Uppfylls helt	 Antal färdigställda lägenheter			145	
		 Antal påbörjade hyresrätter <i>Omstruktureringen av fastigheter inom bolagen innebär ett antal planerade nybyggnadsprojekt övergår till systerbolagen.</i>	0	502	600	
1.5 Framkomligheten i regionen är hög						
1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm						
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad						
 Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar		 Antal avhysningar	6	30	40 st	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med 30 lägenheter. Projektet avslutas 2013-12-31 med utvärdering som underlag för eventuell fortsättning i förvaltning.
						 Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.


KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustningen och underhåll		 Antal åtgärdade lägenheter / vårdplatser	3 200	10 000	10 000	 Storsatsning på ombyggnad och underhåll med stöd av Stimulans för Stockholm.
 Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen, mkr	35	185	146 mkr	
 Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar						 Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna och i Söderort i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2013.
						 Järvalyftet och Söderortsvisionen involverar systerbolag och andra intressenter
 Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden						 Erfarenheter från Järvalyftet sprids genom bl a studiebesök.
						 Som en del i Söderortsvisionen pågår arbetet med utvärdering och åtgärder utifrån boendedialogerna i Vårberg och Bagarmossen och en återkoppling planeras under 2013. <i>Återkoppling av boendedialogen i Vårberg sker under maj.</i>
 Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter		 Bidra med försöks- och träningslägenheter	31	103	103	
 Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder						 Arbetet med brandskyddsinformatörer i Järvastadsdelarna och i Söderort i samarbete med systerbolagen, fortsätter under 2013.


KF:s inriktningmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Trygghetsskapande åtgärder inom Stimulans för Stockholm	 Uppfylls helt	 Trygghetsindex i %			79,5	<p> 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.</p>
Öka hyresgästernas incitament att spara energi						<p> Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.</p> <p> Studie i passivhuset Blå Jungfrun fortgår. Bostadsbolagets gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.</p>
	 Uppfylls helt	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA <i>Från RSA har vi tagit fram åtgärdsplaner för att förebygga risker ex företagshälsövård och väl fungerande krisplaner, eller minimera de risker där vi är beroende av externa leverantörer.</i>	100 %		100 %	<p> Genomföra krisövning för företagsledningen</p>



















Bolagsspecifika inriktningar















2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald


 Bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter

 Ett professionellt agerande i handläggningen av ansökningar stödjer processen.




KF:s inriktning 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	  Uppfylls helt	 Omflyttning bostäder i %			10 %	 Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.
						 Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Vi arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.
 Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform						 Planerad tillgänglighetsinventering ger ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
 Underlätta byggandet av billiga lägenheter för ungdomar						 Arbeta utifrån en strategi att producera mindre smålägenheter.
 Värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter						 Aktivt arbeta med nöjda kunder i fokus, erbjuda valfrihet inom ramen för hyresrätten samt påbörja 600 bostäder.
 Öka valfriheten för hyresgästen						 Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala under 2013.
	  Uppfylls helt	 Antal ombildade lägenheter			600	 Modellen för samrådsförfarande utvecklas och används generellt vid inför ombyggnader.

KF:s inriktning mål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	 Produktindex			78,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
	 Uppfylls helt	 Serviceindex			82	
2.2 Barn och elever inhämtar och utvecklar kunskaper och värden						
2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg						
 Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service		 1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen		82	82	
		 3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen		76,5	76,5	
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten	 Uppfylls helt	 Aktivt Medskapandeindex			85	 Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens. <i>Ersättningsplanering inkl identifiering av potential inom företaget kommer att vara genomförd under andra tertialet.</i>
						 Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor <i>Samarbetspartner när det gäller drog och alkoholproblematik har etablerats. Regelverk har tagits fram och samtliga medarbetare får under året utbildning eller information i ämnet. Likabehandlingsplan för 2013-2016 har tagits fram.</i>





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

 Verka för ett attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.

Arbetet med framtagande av strategi för "Employer Branding" har inletts. Detta kommer att ske parallellt med det varumärkesarbete som pågår.




		 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid			100 %	
---	---	--	--	--	-------	--

Uppfylls helt

		 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			85 %	 Kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.
---	---	--	--	--	------	---

Uppfylls helt

Ett omfattande ledarutvecklingsprogram är genomfört och fortsatta aktiviteter planeras för cheferna under året. En genomlysning och revidering av introduktion av nyanställda är genomförd. Under året kommer fortsatt arbete att ske med chefsintroduktionen.

		 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.			95 %	
---	---	--	--	--	------	--




















Uppfylls helt




















		Sjukfrånvaro	3,5 %	3,5 %	3,5 %	
---	---	--------------	-------	-------	-------	--












Bolagsspecifika inriktningar

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

3.1 Budgeten är i balans

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet		 Avvikelse investeringsbudget	-11,33 %	1 987 mnkr	2 241 mnkr	
		<i>Huvudorsaken till avvikelsen är lägre investeringar i nyproduktion, då några projekt övergår till systerbolagen i samband med omstruktureringen.</i>				
 Godkänd resultatnivå	  Uppfylls helt	 Avkastning på justerat eget kapital			-0,1	
	  Uppfylls helt	 Avkastning på totalt kapital			-0,3	
		Resultat efter finansnetto exkl Stimulans för Stockholm	93	375	375 mkr	
		Resultat efter finansnetto(mnkr)	-75	-125	-125	
  Uppfylls helt		Rörelseresultat i % av omsättning			-2,2	
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva						
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Uppfylls helt	 Andel administrations- och indirekta kostnader			6,8 %	
 Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat	  Uppfylls helt	 Driftnetto/kvm			199	

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB		 Antal garageplatser till Sthlm Parkering <i>Utredning pågår avseende en överlåtelse till Stockholm parkering av garageanläggningarna i Akalla, kvarteren Saima och Kotka. Överlåtelse torde ske under tredje tertialet. Fortsatt hantering av överlåtelser under diskussion.</i>	0	443	135	
 Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd		 Investeringar och underhåll i Stadsholmen	35	185	146 mkr	
 Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden						 Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling.
 Vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning		 Superdriftnetto, intäkter-driftskostnader (kr/kvm)	159	537	542 kr/kvm	
 Verka för sänkta byggkostnader						 För kostnadseffektivitet arbetar bolaget med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum.
		  Direktavkastning			2,5 %	
		Uppfylls helt				
		  Driftkostnad/kvm			576	
		Uppfylls helt				

KF:s inriktningsmål och KF:s/ Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Prognos färg	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Uppfylls helt	 Kvm/anställda			7 351	
	 Uppfylls helt	 Marknadsvärde/kvm			15 000	
	 Uppfylls helt	 Medelantal anställda	284 st		305 st	
	 Uppfylls helt	 Rent och snyggt			77	
	 Uppfylls helt	 Underhållskostnad/kvm			255	
						 Gemensamt säga upp självkostnadsavtalet från 1992 för att tillgodose kraven i "lagen om allmännyttiga bostadsföretag" och i samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ta fram principer för hyressättning av dessa befintliga förskolor samt för nyproduktion

Bolagsspecifika inriktningar