

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2014

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2014 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2014 godkänns.

Vällingby den 10 oktober 2014

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Det operativa resultatet för tertial 1 och 2 uppgår till 197 mnkr, jämfört med budget om 76 mnkr. Resultatet inkl. reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 284 mnkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 1 308 mnkr.

Prognos 2 för helåret 2014 indikerar ett operativt resultat på 130 mnkr, vilket avviker positivt med 30 mnkr mot budget och 20 mnkr mot prognos 1. Resultatet inkl. reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 217 mnkr, förklaras i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar. Resultatkravet exklusive "Järvalyftet" ger ett operativt resultat om 275 mnkr, ägarkravet är sänkt med 175 mnkr kopplat till "Järvalyftet". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 543 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

Effekten av K3, nytt regelverk för redovisning, är i allt väsentligt inarbetat i utfall och prognos.

Bilagor

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

VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 2 2014

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2014 vad gäller mål och aktiviteter.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder tog fortsatta kliv uppåt i 2014 års kundenkät. Vi fortsätter att öka i kundenkäten och vi når målen på både service- och produktindex. Vi fick återigen det bästa resultatet någonsin. En stor utmaning är närmast att behålla bolagets status i rankingen i allt hårdare konkurrens.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeanvändningen uppvisar en mycket positiv utveckling under årets första åtta månader. Aktuell rullande 12-månaders värmeförbrukning, 163,0 kWh/m², är företagets lägsta nivå någonsin. Huvudförklaringen till minskningarna är att beståndet nu innehåller en större andel nyproducerade hus och ett alltmer antal färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav jämfört med tidigare. Bolaget fortsätter sin satsning på förnyelsebar energi. Inom ramen för Hållbara Järva pågår arbetet med färdigställande av solfångare och solceller. Vidare pågår energioptimering i de färdigställda projekten i Hållbara Järva samt slutredovisning av energianvändningen i samtliga projekt.

Ombyggnads- och underhållsåtgärder samt nyproduktion

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. Antalet påbörjade bostadslägenheter i nyproduktionen når inte målet på grund av utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller processen kring framtagande av detaljplaner.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, vårt löfte till våra kunder och våra ledord fortgår. Fokus har legat på att ta fram handlingsplaner så att varumärket blir en naturlig del av vårt vardagliga arbete. Som ett led i bolagets varumärkesarbete ser vi att det är viktigt att vi har en arbetsplats som är "som en arbetsplats borde vara". Bolaget har därför under året deltagit i "Great Place to Work" för att jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige.

Sjukfrånvaron ligger på rullande 12 månader på 4,1 procent. Den uppgång i sjukfrånvaron som skedde under 2013 berodde till stor del på flera långtidssjuka. Vi ser nu att flera av dessa börjar komma tillbaka i arbete vilket förhoppningsvis leder till en minskning av sjukfrånvaron under 2014.

Fortsätta arbetet med ytterstadssatsningarna

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Ombyggnadssamråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den utdragna lågkonjunkturen fortsätter och återhämtningen i ekonomin dröjer. En viktig anledning är att exporten inte har gett den skjuts som krävs för att få fart på tillväxten. Likaså

är investeringarna i näringslivet svaga. Men det finns också ljuspunkter och till dem hör ett ökat bostadsbyggande.

Svensk export har gått kräftgång de senaste åren. Företagens svar i Konjunkturbarometern signalerar dock positivare tongångar nu. Även andra indikatorer pekar på att köplusten på våra exportmarknader tar fart under 2015. På hemmaplan fortsätter byggproduktionen att växa snabbt både i år och nästa år.

I förhållande till den svaga ekonomiska tillväxten har sysselsättningen utvecklats påfallande starkt. Den förbättrade konjunkturen 2015—2018 gör att sysselsättningen fortsätter att öka med ca 1 procent per år till 2018. Samtidigt har arbetslösheten förblivit hög beroende på ett kraftigt ökat antal personer som vill in på arbetsmarknaden.

De kommande åren dämpas tillväxten i arbetskraften, bland annat på grund av att effekterna av tidigare arbetsmarknadsreformer slagit igenom fullt ut. Arbetslösheten faller därmed tillbaka till omkring 6,5 procent 2017 och 2018.

Svag konjunktur i Sverige och i omvärlden har gjort att inflationen varit mycket låg de senaste åren. Tillsammans med dämpade inflationsutsikter utgjorde detta grunden för Riksbankens beslut i juli att sänka reporäntan från 0,75 procent till 0,25 procent.

Men mycket talar för att perioden med exceptionellt låg inflation snart är över. Inflationen stiger från 0,6 procent i år till 1,5 procent nästa år. Detta är dock fortfarande under Riksbankens mål. Eftersom inflationsutsikterna även på längre sikt är låga börjar räntan höjas först mot slutet av 2015.

Finanspolitiken har varit expansiv sedan finanskrisen bröt ut 2008, vilket motiverats av den utdragna lågkonjunkturen. Men nästföljande fyra år kommer att präglas av åtstramningar.

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö ökade med cirka 8 procent och uppgick till drygt 431 000 personer vid årsskiftet. Cirka 14 procent av dessa räknas som aktivt sökande.

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 4 000 lokaler med en total yta på ca 500 000 kvm i Stockholms stad. Merparten av lokalerna ligger som insprängda små lokaler i bostadsfastigheter, men vi äger också centrumanläggningarna i Vällingby, Kärrtorp, Björkhagen, Husby och Dalen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 197 mnkr, jämfört med förra årets resultat om -56 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 284 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 87 mnkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 689 mnkr vilket är 25 mnkr högre i en jämförelse med förra året. Avvikelsen beror på en kombination av förändrat fastighetsbestånd och utfallet av hyreshöjningar.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 16 mnkr lägre i en jämförelse med förra året, en mildare inledning av året med lägre kostnader för t ex snöröjning förklara i stort avvikelsen. Reparationer avviker negativt med 169 mnkr i en jämförelse med utfallet förra året. Förklaringen ligger i att begreppet reparation har utvecklats till att vara en del av det tidigare begreppet un-

derhåll som tagits bort i samband med införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente. Taxebundna kostnader avviker positivt om 26 mnkr i en jämförelse med förra året, återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt i en kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt med 14 mnkr i jämförelse föregående år. Avvikelsen kan i stort förklaras med en engångsåterbetalning av fastighetskatt under 2013 som är relaterad till tidigare års taxering.

Fastighetsavskrivningar

Något lägre i en jämförelse med föregående år, 6 mnkr. Avvikelsen förklaras med en kombination av nytillkommande och bortfallande objekt samt effekt av införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 79 mnkr vilket är 44 mnkr högre i en jämförelse med föregående år. I allt väsentligt en effekt av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 308 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 130 mnkr. Nivån i prognos 1 uppgick till 110 mnkr och budget 100 mnkr. I jämförelse med föregående års utfall är resultatet 243 mnkr bättre. Den lägre nivån förra året förklaras dels med att effekten av stimulans för Stockholm bortfaller 2014 i kombination med införandet av det nya redovisningsreglementet K3 under 2014. Detta sammantaget påverkar jämförelsen mellan åren. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 217 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 87 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 539 mnkr vilket är 17 mnkr lägre än budget och 30 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror dels på en något lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå, samt en kombinerad effekt av försäljningar och tillkommande ny- och ombyggnationer.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel ger en positiv avvikelse mot budget med 11 mnkr och 4 mnkr bättre utfall i jämförelse med föregående år. Reparationer ger en negativ avvikelse mot budget med 15 mnkr och markant över i en jämförelse med förra året. Förklaringen ligger i att begreppet reparation har utvecklats till att vara en del av det tidigare begreppet underhåll som tagits bort i samband med införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente. Vi har också sett en negativ trend avseende akuta reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 24 mnkr i en jämförelse med budget och 13 mnkr mot förra året. Den milda inledningen på året ger en posi-

tiv effekt både på fastighetsskötsel och taxebundna kostnader där också effekter av energisparåtgärder i fastighetsbeståndet ger effekt.

Administration

Ger en positiv avvikelse med 10 mnkr mot budget. Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget, dock 17 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen kan i stort förklaras med en engångsåterbetalning av fastighetskatt under 2013 som är relaterad till tidigare års taxering.

Fastighetsavskrivningar

Ligger i nivå med budget och något högre mot utfallet 2013. Avvikelsen förklaras med en kombination av nytillkommande och bortfallande objekt samt effekt av införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente.

Finansiella poster

Finansnettot är 12 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot 55 mnkr sämre. Förklaringen ligger i stora ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 543 mnkr vilket är 54 mnkr lägre mot budget, förra året uppgick investeringarna till 1 869 mnkr. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upp- rustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden, Björkha- gen 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 nypro- duktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft och ärendet tas upp i hyresnämnden under hösten. Denna process räknar vi med vara klar till årsskiftet. Förberedande arbeten inför produktion har delvis startats och när inflyttning sker vet vi inte dagsläget. Nytt genomförandebeslut i kommunfullmäktige kan krävas då för- sening av huvuddelarna försenas i ca tre år.

Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till ca 440 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 243 studentlägenheter. Fas- tigheten är blåklassad 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. Produktionen med rivnings- och förberedande arbeten startade i december 2013 och inflyttning kan ske i slutet av 2016.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift ca 505 mnkr.

Projektet ligger inom redan lagakraftvunnen detaljplan i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, och omfattar 157 lägenheter. Byggstart planeras hösten 2014 beroende på andra byggnationer i anslutning till kvarteret. Ärendet till KC och KF snarast under hösten. Inflyttning sker våren 2017.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under perioden har två fastighetsförsäljningar skett. Micasa Fastigheter har förvärvat Bodö 1, belägen Husby. Fastigheten tillträdades den 5 maj 2014. En fastighet har sålts till en bildad bostadsrättsförening omfattande 92 bostadslägenheter, 6058 kvm bostadsyta samt 392 kvm lokalyta. En fastighet har tecknat köpekontrakt med planerat tillträde i november, omfattande 85 bostadslägenheter, 5 046 bostadsyta samt 555 lokalyta. Antalet fastigheter som är i processen för eventuell försäljning som erbjudna eller intresseanmälda är 7 fastigheter innehållande 466 bostadslägenheter, 31 106 kvm bostadsyta samt 3 036 kvm lokalyta.

Särskilda uppdrag

Järvalyftet

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. För att ta in synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Ett omfattande upprustningsarbete pågår. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar på Järvaområdet under flera år framöver. Vidare börjar de mer långtgående stadsdelsutvecklingsprogrammen och upprustningsplaner för centrumanläggningarna ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet. Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer.

Nya Studentbostäder

Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan. Under året påbörjas ca 250 studentlägenheter i kv Vallgossen. Kv Söderåsen i Norra Djurgårdsstaden är ett pågående projekt omfattande 142 studentlägenheter.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet, samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, pågår en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013-2014. 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. Matchningen av sökande till lämplig bostad utvecklas i nära samarbete med systerbolag och Bostadsförmedling.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 2 2014

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Föreg prog	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1308	1317	-9	1975	1974	1969	-6
Hysesintäkter lokaler	365	374	-10	562	551	546	-16
Hysesintäkter bilplatser	26	26		38	38	39	1
Intäktssreduktioner	-61	-62	2	-94	-91	-92	2
Övriga förvaltningsintäkter	52	50	2	75	76	77	2
Summa Intäkter	1689	1704	-15	2556	2548	2539	-17
Fastighetsskötsel	187	208	22	310	306	299	11
Reparationer	242	274	32	410	419	426	-15
Utrangering av fastighetskomponent							
Taxebundna kostnader	262	285	23	435	419	411	24
Administration	252	286	35	429	432	420	10
Avskrivningar inventarier	10	11	2	17	14	14	3
Summa Driftkostnader	951	1065	113	1601	1590	1570	32
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	738	639	99	954	958	969	15
Markavgifter	83	83		125	125	125	
Fastighetsskatt	49	48	-1	72	73	73	-1
Driftnetto Fastighetsförvaltning	606	508	98	758	760	772	14
Fastighetsavskrivningar	330	349	19	523	522	521	3
BRUTTORESULTAT	276	159	117	234	238	251	17
Finansiella poster	79	83	4	134	128	121	13
OPERATIVT RESULTAT	197	76	121	100	110	130	30
Jämförelsestörande poster	87		87			87	87
RES EFT JMF STÖR. POSTER	284	76	208	100	110	217	117

Prognos-2, 2014, SB Tot

Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	321	576	661	417
Ombyggnader	952	1 915	1 802	1 414
Maskiner o inv	4	13	9	1
Tillval	14	30	21	25
Invest Bredband	17	64	50	12
Summa	1 308	2 597	2 543	1 869

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2013	Prognos 2 2014
Anläggningstillgångar	17 499	19 700
Likvida medel	0	0
Övriga omsättningstillgångar	212	200
Summa tillgångar	17 711	19 900
Eget kapital	12 516	12 800
Avsättningar/minoritet etc	648	650
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	4 547	6 450
Summa skulder o eget kap.	17 711	19 900
Soliditet %	70,7%	64,3%



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (21)
2014-10-13

Utfallsrapport Tertiäl 2 2014

Svenska Bostäder

Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäder har en hög måluppfyllnad för 2014 års indikatorer och aktiviteter.

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

Bolaget fortsätter att öka kundnöjdheten och årets kundenkät överträffar målen på både service- och produktindex. Resultatet är återigen det bästa någonsin och visar på en professionell organisation och medarbetarskap. Svenska Bostäders serviceindex ökar med 2,2 procent och Stadsholmen med 3,2 procent. Bolaget har bland annat tagit tillbaka tappet från föregående år med råge i ”rent och snyggt”. Svenska Bostäders serviceindex för lokaler stiger med nästan sex procent och Stadsholmens produktindex för lokaler ökar med lika mycket. Enkätresultatet utgör ett viktigt underlag för höstens planering för 2015, då det finns områden att utveckla och förbättra, inte minst för att behålla positionen i allt hårdare konkurrens.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Aktuell rullande 12-månaders förbrukning, 163,0 kWh/m², är bolagets lägsta nivå någonsin. Förklaringen är som tidigare, att det totala beståndet nu innehåller en ökad andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav. Den milda vintern och våren med mycket små differenser mellan min- och maxtemperaturer, medförde också att byggnaderna fick ett jämnt värmebehov och att trögheten i konstruktionerna kunde utnyttjas. Årsprognosen sänks till 165 kWh/kvm. Bolaget fortsätter sin storsatsning på förnybar energi. Inom ramen för Hållbara Järva pågår arbetet med färdigställande av solfångare och solceller. Vidare pågår energioptimering i de färdigställda projekten i Hållbara Järva samt slutredovisning av energianvändningen i samtliga projekt.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Målet för påbörjade bostadslägenheter i ombyggnader nås inte på grund av utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser. Vidare är ombyggnaden av Storholmsbackarna, 364 bostäder, ett exempel på projekt som skjuts upp till 2015, beroende på utdraget besked från Skatterättsnämnden. Uppgraderingar(renoveringar) av tomställda lägenheter understiger årsmålet, främst beroende på låg omflyttning och behov av evakueringsbostäder. Tidigare genomförda uppgraderingar innebär också att en ökad andel tomställda lägenheter redan är uppgraderade.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Antalet påbörjade bostadslägenheter når sammantaget årets mål. Utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller processen kring detaljplaner har påverkat negativt. Jämfört med årsmålet förskjuts Kv Triglyfen, Silvret och Skogsstjärnan till 2015. ”Snabba hus” i Västberga har tillkommit med totalt 252 lägenheter. ”Snabba hus” utnyttjar mark som är under utredning för boende med tidsbegränsade byggnadslov. Den nya prognosen för 2014 ligger på 609 lägenheter. Vad gäller antalet färdigställda lägenheter i nyproduktion så förskjuts inflyttning i projektet Hedvig punkthus i Bromsten till 2015.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, löftet till våra kunder ”som en hyresvärd borde vara” och våra fyra ledord fortgår. Chefer och medarbetare har gemensamt tagit fram handlingsplaner med aktiviteter som leder till att vi på sikt når bolagets vision ”Sveriges nöjdaste kunder”. Som ett led i Svenska Bostäders varumärkesarbete ser vi att det är viktigt att

bolaget har en arbetsplats som är "som en arbetsplats borde vara". Bolaget har därför under året deltagit i "Great Place to Work" för att jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige. Förtroendeindex ligger på 75 procent, det vill säga tre av fyra medarbetare har stort/mycket stort förtroende för Svenska Bostäder som arbetsgivare. Gruppen "stora organisationer" ligger på 73 procent. Stadens medarbetarundersökning kompletterar under hösten underlaget till handlingsplaner. Sjukfrånvaron ligger på rullande 12 månader på 4,1 procent, vilket är en oförändrad nivå sedan årsskiftet. Den uppgång i sjukfrånvaron som skedde under 2013 berodde till stor del på flera långtidssjuka. Vi ser nu att flera av dessa börjar komma tillbaka i arbete, vilket förhoppningsvis leder till en minskning av sjukfrånvaron för helåret 2014.

Fortsätta arbetet med ytterstadssatsningarna

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Ombyggnadssamråden har generellt fungerat bra med ytterst få tvister. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter. Inom ramen för Söderortsvisionen arbetar Svenska Bostäder vidare med trygghetspaket i källarförråd, och fortsätter samarbetet med Fastighetsägarföreningen, polisen och övriga aktörer i stadsdelen kring trygghet & säkerhet samt rent & snyggt. I boendediologen i Hässelby-Vällingby genomfördes dialogdagar i Hässelby Gård och Grimsta under 2013. Återkoppling till de boende skedde under våren 2014.

Kostnadseffektiv verksamhet


Operativt resultat uppgick för perioden jan-aug till 197 mkr, jämfört med en budget på 76 mkr. Bättre resultat än budget förklaras främst av generellt lägre driftkostnader. Samtliga huvudkategorier av kostnader uppvisade en lägre nivå än budget under januari-augusti. Även driftnetto exklusive fastighetskatt och markavgifter som är vårt primära ekonomiska måttal i förvaltningen har varit klart högre än budget. Operativt resultat beräknas i prognos 2 uppgå till 130 mkr, jämfört med en budget på 100 mkr och föregående prognos på 110 mkr. Resultatförbättringen förklaras primärt av lägre kostnader för taxebundna utgifter, fastighetsskötsel och administration. Investeringarna beräknas uppgå till 2 543 mkr, vilket skall jämföras med 2 597 mkr i budget och 2 623 mkr i prognos 1. Jämfört med budget är den största avvikelserna hänförlig till Järvalyftet och förskjutning av ombyggnadsplaner, men även i övrigt sker en hel del förskjutningar i olika projekt.

KF:s inriktningsmål:

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


KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	6 st	10 st	10 st	











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal i arbete/utbildning/praktik genom Svenska Bostäders arbete och modell	72	100	100 st	▶ Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg

KF:s mål för verksamhetsområdet:



1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel dubbdäck			0 %	▶ Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfritt alternativ.
 ● Andel elbilar			0 %	▶ Befintliga elfordon avser specialfordon. Dessa hanteras under 2014 i enlighet med stadens riktlinjer.
 ● 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.
 ● Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			3 %	
 ● Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	
 ● Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	91,96 %	85 %	85 %	
 ● Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
 ● Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
 ● Elanvändning per kvadratmeter			20,6 kwh/kvm	
 ● Energianvändning per m2			167 kwh/m2	✓ Aktuella passivhusprojekt: Ungraren i Blackeberg 70 lgh, Lasse Liten i Annedal 32 lgh samt Idun i Bromsten 36 lgh

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Kommentar Projekten är klara.
				 Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik. I nyproduktion gäller max 75 kWh/m ² *år.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	6 %	8 %	4 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utvärdering av solcellsprojekt och Hållbara Järva som led för fortsatt satsning på energisparåtgärder och effektiv energianvändning.
				Kommentar En slutrapport presenteras i november..


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta med att förbereda infrastruktur för bilpooler

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 I projektet Kristinebergshöjden pågår diskussioner kring att kunna erbjuda garageyta för bilpoolslösning.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 I kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden, pågår ett förberedelsearbete för installation av laddstolpar.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta med att möjliggöra för matavfallsinsamling i bostadsbeståndet enligt stadens handlingsplan

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	6 %	8 %	4 %	









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortlöpande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta boendedialogerna i Järvalyftet i samråden inför ombyggnader.
				 Genomföra evenemang kring visningslägenheter med möjligheter till frågor och synpunkter från hyresgästerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med Järvalyftet, Vision Hässelby Vällingby och Söderortsvisionen

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Underhåll och investeringar i Järvalyftet	198	417	537 mkr	 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Rinkeby, Tensta och Akalla
Kommentar <i>Lägre investeringsvolym beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser för Kv Molde 1 och 2 samt Storkvarnen 5. Vidare ligger Kv Neglinge 1 efter tidplan.</i>				Kommentar <i>I Husby Centrum sker en presentation i form av "öppet hus" i oktober. För Rinkeby finns detaljplan framtagen. För Tensta och Akalla kommer ett förslag att presenteras för hyresgästerna.</i>
  Underhåll och investeringar i Järvastadsdelar och Söderort	560 mkr	1 051 mkr	1 156 mkr	
Kommentar <i>Lägre investeringsvolym beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser.</i>				
  Underhåll och investeringar i Söderort	296	464	438 mkr	 Installera trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg med troaxburar och aptus. Fortsätta samarbetet med fastighetsägarföreningen, polisen och övriga aktörer kring trygghet & säkerhet samt rent & snyggt.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Kommentar Avvikelsen beror framförallt på att budgeterad ombyggnad av kvarteret Sandhammaren 1 i Kärrtorp har förskjutits i tiden på grund av ett utdraget hyresgästsamråd.				
				✓ Återkoppling från dialogdagar i Hässelby Gård och Grimsta till de boende våren 2014.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:










Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				▶ I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende och för att ge bostadssökande förbättrad information om tillgänglighet till bolagets lägenheter, genomförs en tillgänglighetsinventering av hela beståndet.
				Kommentar Per 140831 har över 18 000 bostadslägenheter inventerats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus på Järva och Västerort

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  1. Antal uppgraderade(renoverade) lägenheter	482	624	700	
Kommentar Årsmålet underskrids till följd av låg omflyttning och behov av evakueringsbostäder. Tidigare genomförda uppgraderingar innebär också att en ökad andel tomställda lägenheter redan är uppgraderade.				
  2. Storsatsning på lägenhetsunderhåll, mkr	35	56	83 mkr	▶ Svenska Bostäder arbetar efter ett systematiskt, företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.
Kommentar Lägenhetsunderhåll har översatts med reparationer, bostadsprogrammet. Innan K3 kostnadsfördes mer.				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  3. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	166	395	735	
Kommentar Nedjusteringen i prognosen beror främst på att planerad påbörjad ombyggnad Storholmsbackarna, 364 lgh, skjuts till 2015, på grund av utdraget besked från Skatterättsnämnden. I övrigt störs planeringen av utdragna samrådsförfaranden.				
  4. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	280	414	417	
  Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr	264	586	718 mkr	 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Rinkeby, Tensta och Akalla
Kommentar Lägre investeringsvolym beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser för Kv Molde 1 och 2 samt Storkvarnen 5. Vidare ligger Kv Neglinge 1 efter tidplan.				Kommentar I Husby Centrum sker en presentation i form av "öppet hus" i oktober. För Rinkeby finns detaljplan framtagen. För Tensta och Akalla kommer ett förslag att presenteras för hyresgästerna.
  Underhåll och investeringar i Söderort	296	464	438 mkr	
Kommentar Avvikelsen beror framförallt på att budgeterad ombyggnad av kvarteret Sandhammaren 1 i Kärrtorp har förskjutits i tiden på grund av ett utdraget hyresgästsamråd.				


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringsvolym inom ramen för "Hållbara Järva"		10	10 mkr	 Utvärdering av solcellsprojekt och Hållbara Järva som led för fortsatt satsning på energisparåtgärder och effektiv energianvändning.
				Kommentar En slutrapport presenteras i november.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:















Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget möjliggör via Bostadsförmedlingen att byta till

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss. Byten kan ske genom den interna kön, reguljära förmedlingen eller genom ansökan till förtursverksamheten.
				 Pågående tillgänglighetsinventering ger ett viktigt underlag.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Vara goda hyresvärdar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	83,8	83,9	82,5	 Genom Kundcenterstatistiken följer Svenska Bostäder systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Bolaget analyserar löpande kundernas önskemål och vidtar förebyggande åtgärder.
  2. Produktindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	78,6	78,6	78,5	 Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder. Kommentar Uppföljning sker tertialvis.  Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll  Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.
  3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	80,2	80,2	76,5	 Erbjuder årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.
  4. Produktindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	75,5	75,5	74	 Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i bostadsområdena. Dagligen strömmar ca 30 000 kunder genom Svenska Bostäders centrumanläggningar. Anläggningarna betjänar ca 25 000 boende och bolaget planerar satsa på fysiska åtgärder för att öka attraktiviteten enligt fastställd åtgärdslista.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal färdigställda lägenheter			243	
Kommentar Inflyttning i projektet Hedvig punkthus i Bromsten förskjuts till 2015.				
 Antal färdigställda studentbostäder			142 st	 Kv Söderåsen i Norra Djurgårdsstaden färdigställs 2014.
Kommentar <i>Projektavslut planerat till november.</i>				
 Antal påbörjade bostäder	156 st	609 st	600 st	 Bolaget följer den långsiktiga planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år.
Kommentar "Snabba hus" i Västberga har tillkommit med totalt 252 lägenheter i helårsprognosen.				 Verka för en utökad markanvisningsportfölj
 Antal påbörjade hyresrätter	156	609	600	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen till studentbostäder
Kommentar <i>Projektering och rivarbeten pågår enligt plan.</i>				
				 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
Kommentar <i>Översyn sker i samband med planeringen för ombyggnad av Kv Sabbatsberg 18 med 43 lägenheter.</i>				


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till nyproduktion av nya bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	156	609	600	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I samråd med berörda nämnder och bolag inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboheter, serviceboheter eller annat nyttjande

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboheter eller serviceboheter. Tillgänglighetsinventeringen är ett redskap i sammanhanget.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av bolagets medverkan i Järvalyftet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inom ramen för stadsdelsutvecklingsprogrammet med avseende på kompletteringsbebyggelse, tillföra aspekten alternativ upplåtelseform.
				Kommentar <i>Utredning pågår.</i>



KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Framkomligheten i regionen är hög

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra en tillgänglighetsinventering i Svenska Bostäders bestånd med registrering av tillgänglighetsnivåer i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.





KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA			100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen
Kommentar 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.				Kommentar Övningen uppskjuten till hösten 2014.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal avhysningar	13	20	20 st	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med cirka 30 lägenheter. Projektet avslutas 2014-02-28 med utvärdering som underlag för eventuell fortsättning.
				Kommentar <i>Projektet är nu i fas 2, där man gör justeringar avseende stödet, rapportering och uppföljning. Svenska Bostäder kommer under året bidra med ytterligare ca 20 lägenheter till projektet.</i>
				 Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar och underhåll i Stadsholmen	99	197	179 mkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsatt arbete med brandskyddsinformatorer i

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.
				▶ Fortsätta utredning av möjlighet att i större omfattning installera spisvakter i nyproducerade fastigheter samt i fastigheter där man gjort omfattande köksrenoveringar.
				▶ Verka för en ökad brandsäkerhet genom ett pilotprojekt avseende att systematiskt installera brandfilter i lägenheter.
				▶ Ytterstadssatsningarna involverar systerbolag och andra intressenter.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och fortsätta dialogen med boende inom ramen för utvecklingen av södra och västra ytterstaden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Erfarenheter från Järvalyftet sprids genom bl a studiebesök.
				✓ Återkoppling från dialogdagar i Hässelby Gård och Grimsta till de boende våren 2014.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Bidra med försöks- och träningslägenheter	80	149	149	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillsammans med Storstockholms brandförsvaret fortsätta samarbetet kring brandinformatörer, främst i ytterstaden, i syfte att förebygga och motverka bränder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Fortsatt arbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Trygghetsskapande åtgärder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex	79,8	79,8	79,5	
				 Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering med snabba åtgärder. Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
				 Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Bolaget arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Öka hyresgästernas incitament att spara energi











Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
				Kommentar <i>En större insats sker i Järvaområdet, där lokala volontärer sprider kunskap om exempelvis hushållning med varmvatten och "miljöbeteenden" i allmänhet.</i>
				 Studie i passivhuset Blå Jungfrun fortgår. Bostadsbolagets gemensamma ställningstagande är att förbereda mätning i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.
				Kommentar <i>Studien i Blå Jungfrun är avslutad. En studie med mätning sker, utan debitering, i "Hållbara Järva". I övrigt kvarstår bolagets gemensamma ställningstagande att förbereda mätning i nyproduktion men avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.</i>

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras





KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Stockholmarna upplever att de erbjuds valfrihet och mångfald

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal ombildade lägenheter			400	 Ett fortsatt professionellt agerande i handläggningen av ansökningar stödjer processen.
Kommentar				
Såld fastighet samt uteliggande erbjudanden är på sammanlagt 397 lgh. Det är max vad som kan komma att säljas, men det kan också bli färre om någon tackar nej.				
  Produktindex	78,6		78,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår  Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter.
Kommentar				
Efter genomfört utvecklingsprojekt "Nollvision byggfel" fortsätter arbetet med uppföljning i förvaltning.				
  Serviceindex	83,8		82,5	 Utvecklingsarbete för att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.
Kommentar				
Utvecklingsprojeketet fortskrider med bl a vidareutveckling av en leverantörportal.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Omflyttning bostäder i %		10	10 %	
				 Arbeta vidare med metoder och processer som har utvecklats mot olaga andrahandsuthyrning.
				 Framtagna

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Implementera kommunstyrelsens riktlinjer om idéburen stadsförbättring

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme för boinflytandeprojekt ger boende och verksamma en ökad möjlighet att påverka sin närmiljö.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Pågående tillgänglighetsinventering ger ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Verka för fler billiga bostäder för ungdomar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbeta utifrån en strategi att producera fler smålägenheter.
				Kommentar <i>Exempel på aktiviteter är "Snabba hus" samt ett samarbete med systerbolagen kring att utveckla typhus med små lägenheter i ytterområdena.</i>
				 Projekt "Snabba hus" i samarbete med "Jagvillhabostad.nu". Bygga attraktiva bostäder för unga och att de snabbt ska få bostad. Snabba hus blir ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen där man även utnyttjar mark smartare.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Kommentar <i>Planeringen är uppstart av 252 bostadslägenheter under 2014.</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Värna hyresrätten som boendeform samt bidra aktivt till att öka nyproduktionen av hyresrätter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt arbeta med nöjda kunder i fokus, erbjuda valfrihet inom ramen för hyresrätten samt påbörja 600 bostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Öka valfriheten för hyresgästen

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Modellen för lägenhetsunderhåll som medför stor valfrihet för hyresgästen, används i full skala.
				 Utveckla, implementera och stödja genomförandet av kommunikationsprocessen i nybyggnationsprojekt med närboende samt i ombyggnationsprojekt med evakuering.
				Kommentar <i>Samrådsprocessen fungerar generellt bra i Järvaområdet. Ambitionen är nu att sprida processen till övriga distrikt.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:


2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer för utvecklingen av de närcentrum som bolagen äger

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Samverka med systerbolagen kring frågor som rör bolagens butikscentrum, tex

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				skötsel av torgytor tillståndsfrågor mm samt utveckla en långsiktig utvecklingsstrategi.

















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utreda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder syftande till att öka tillgängligheten så att äldre ska ha möjlighet att bo kvar hemma

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Pågående tillgänglighetsinventering ger ett viktigt underlag.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt Medskapandeindex			84	 Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.
Kommentar <i>Året har präglats av ett stort antal rekryteringar och organisationsförändringar som i sig medfört en viss initial oro.</i>				 Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor  Verka för ett attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.
  Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid			100 %	
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	54 st		50 st	
  Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			83 %	 Kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.
  Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.			94 %	
  Sjukfrånvaro	4,1 %	3,9 %	3,5 %	
Kommentar <i>Den uppgång i sjukfrånvaron som skedde under 2013 berodde till stor del på flera långtidssjuka. Vi ser nu att flera av dessa börjar komma tillbaka i arbete vilket förhoppningsvis leder till en minskning av sjukfrånvaron för helåret.</i>				

KF:s inriktningsmål:



3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Budgeten är i balans









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Avvikelse investeringsbudget	-6,34 %	2 543 mnkr	2 715 mnkr	
Kommentar <i>Jämfört med budget är den största avvikelsen hänförlig till Järvalyftet och förskjutning av ombyggnadsplaner, men även i övrigt sker en hel del förskjutningar i olika projekt.</i>				













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Avkastning på justerat eget kapital			0,4	
  Avkastning på totalt kapital			1,2	
  Resultat efter finansnetto(mnkr)	197	130	100	
  Rörelseresultat i % av omsättning			9,1	

KF:s mål för verksamhetsområdet:




3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Direktavkastning			4,3 %	
  Driftkostnad/kvm			584	
Kommentar <i>Avvikelsen är hänförlig till omräkningen till K3 som är inarbetad i prognosen . Lägre kostnad enligt tidigare regelverk.</i>				
  Kvm/anställda			7 387	
  Marknadsvärde/kvm			16 500	
  Medelantal anställda			300 st	
  Rent och snyggt	80		77	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Underhållskostnad/kvm			129	
Kommentar <i>Underhållskostnad har översatts till reparationskostnad, även inklusive akuta reparationer. K3 tillämpas.</i>				





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel administrations- och indirekta kostnader			8,4 %	
				 Bostadsbolagen har initierat ett gemensamt arbete kring hur systemstödet för fastighetsförvaltningen ska se ut i framtiden. Bolagen har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt standardiserat fastighetssystem.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m ²		437	430	
  Driftnetto/kvm			351	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar och underhåll i Stadsholmen	99	197	179 mkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling under perioden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget prövar löpande

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för sänkta byggkostnader

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Bolaget arbetar med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum.</p> <p>Kommentar "Snabba hus" utgör ett exempel på aktiviteter.</p>
				<p> Implementera resultatet av utvecklingsprojektet Bygga Billigt (utfört 2013) i kommande projekt.</p>