

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Årsredovisning - Förslag till vinstdisposition verksamhetsåret 2014

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

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

Vällingby den 6 februari 2015

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2014 föreligger enligt bilaga. Resultatet före skatt uppgår till 331 mnkr. Föreslagen utdelning till ägaren Stockholms Stadshus AB uppgår till 16 663 tkr. Utdelningen har sin grund i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag SFS 2010:879 enligt § 3. Mindre ändringar i årsredovisningen av redaktionell karaktär kan bli aktuella. I övrigt hänvisas till bilagor.

Bilagor

1. VD Kommentar
 2. ILS Rapport
 3. Årsredovisning 2014
-

VD-kommentarer avseende årsbokslut 2014

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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 det bästa någonsin och visar på en professionell organisation och medarbetarskap. Svenska Bostäders serviceindex ökar med 2,2 procent och Stads- holmen med 3,2 procent. Enkätresultatet har utgjort ett viktigt underlag för planeringen inför 2015, både när det gäller utvecklingsområden och att stärka positionen i en hårdnande konkurrens.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Utfallet för helåret 2014, 159,8 kWh/m², är bolagets lägsta nivå någonsin. Förklaringen är att det totala beståndet innehåller en ökad andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att det pågående projektet med reglering i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur nu börjar ge resultat.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk upprustning av beståndet pågår. Målet för påbörjade bostadslägenheter i ombyggnader nås inte på grund av utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Antalet påbörjade bostäder når inte 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 bedömdes i senaste prognosen tillkomma under 2014, men är nu förskjutet till 2015. 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 varumärkesarbetet 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. Undersökningen visar att 77 % av medarbetarna tycker att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats. I Stadens medarbetarundersökning steg det övergripande Aktivt medskapande- och Motivationsindexet, AMI, med en procent. Resultatet nådde dock inte årsmålet.

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. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter. Inom ramen för Söderortsvisionen arbetar

Svenska Bostäder vidare med bl a trygghetspaket i källarförråd, och fortsätter samarbetet med övriga aktörer i stadsdelen kring trygghet, säkerhet samt ”rent och snyggt”. Boendedialogen i Hässelby-Vällingby återkopplades till de boende i Hässelby Gård och Grimsta under våren 2014.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Världsekonomin stora huvudvärk är bristande framtidstro. De ekonomisk-politiska instrumenten blir allt färre, och mindre effektiva, men verktygslådan är inte uttömd. Global tillväxt 2015-2016 stöttas av fortsatt monetär expansion och en solid återhämtning i USA. Sveriges ekonomiska tillväxt lyfts av hushållen och byggandet men hämmas av en förhöjd politisk osäkerhet. Riksbanken sänker räntebanan och öppnar dörren för statspappersköp medan frågan om finansiell stabilitet helt hamnat på regeringens bord. Läget är på många sätt helt unikt. Ännu sex år efter Lehman-kollapsen, och en exceptionell penningpolitik, fortsätter världen att präglas av bristande stabilitet. Det manifesteras i ett otydligt konjunkturmönster. Svensk ekonomi är fortsatt tudelad med robust inhemsk efterfrågan, driven av hushållens konsumtion och ökat bostadsbyggande, men med svag exportsektor. Nya amorteringskrav får begränsad effekt på privat konsumtion men husprisuppgången mattas. Riksbanken sänkte räntan som förväntat i oktober, men nivån 0,00 procent överraskade. Ett tydligt agerande med 0,75 procentenheters sänkning under kort tid visar en enig direction som sluter upp bakom huvuduppgiften att få upp inflationen. En låg inflation och framför allt en nedåtpress på inflationsförväntningar öppnar upp för sänkt räntebana och en nollränta och första höjningen kommer troligen först sommaren 2016.

Svenska Bostäders nya varumärkesplattform är vägledande för bolagets mål, strategier och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och individnivå. Varumärket har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara". Bolaget är ett kundorienterat bolag där övergripande mål, strategier, förhållningssätt och organisation samverkar mot Storstockholms nöjdaste kunder. Att förvalta bolagets fastigheter och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. Målet är Storstockholms nöjdaste kunder 2015. Genom engagemang och affärsmässighet ska Svenska Bostäder utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer för bolagets kunder. Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 465 000 personer står i bostadsförmedlingens kö och enligt prognoser kommer kön fortsätta att öka till ca 470 000 under innevarande år. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,5 år, men varierar stort mellan olika områden.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer pågår i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Svenska Bostäder ingår också som en del av projekt SUNE, vilket innebär införande av ett nytt ekonomisystem för Stockholms stads förvaltningar och bolag.

Resultat efter finansnetto

Operativt resultat uppgår till 170 mnkr, jämfört med budget om 100 mnkr och föregående år om -113 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 331 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 161 mnkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 543 mnkr, vilket är något lägre i jämförelse med budget men 34 mnkr högre mot föregående år. I allt väsentligt beror avvikelsen på en kombination av beståndsändringar samt den generella årliga hyresöverenskommelsen.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 16 mnkr lägre i en jämförelse med budget och mot förra året 9 mnkr lägre. Ett mildare år med lägre kostnader för t ex snöröjning förklarar i stort avvikelserna. Reparationer avviker negativt med 10 mnkr mot budget, i en jämförelse med utfallet förra året avviker utfallet betydande och är inte jämförbart. 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. Taxebundna kostnader avviker positivt om 40 mnkr mot budget och med 29 mnkr i en jämförelse med förra året, återigen ger det milda året positiv effekt i en kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Avviker positivt mot budget med 28 mnkr och med en negativ avvikelse mot utfallet förra året om 10 mnkr. Ett antal planerade utvecklingsprojekt har utgått, vissa effekter av vakanser samt kostnader för pensioner ger avvikelserna. Vi har också lägre kostnader för IT samt planerade kommunikationsaktiviteter.

Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker negativt mot budget om 5 mnkr och negativt med 21 mnkr i jämförelse föregående år. Avvikelsen mellan åren kan i stort förklaras med en engångsåterbetalning av fastighetsskatt under 2013 som är relaterad till tidigare års taxering.

Fastighetsavskrivningar

I nivå med budget och mot föregående år om 9 mnkr högre. Avvikelsen beror dels på en kombination av försäljningar och nytillkomna/slutavskrivna objekt, dels på införandet av K3 ett nytt redovisningsreglemente.

Finansiella poster

Finansnettot är 13 mnkr bättre än budget. Avvikelsen är en kombination av effekten av försäljningar samt ökat upplåningsbehov för investeringar samt en lägre räntenivå. I en jämförelse med förra året är finansnettot 54 mnkr sämre vilket i allt väsentligt förklaras med en högre kapitalbas p.g.a. ökat upplåningsbehov för investeringar.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 2 311 mnkr, vilket skall jämföras med 2 691 mnkr i budget. 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. Förra årets volym uppgick till 1 869 mnkr.

Effekter av K3 i resultat och balansräkningen

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med K3 reglerna. I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheter ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas.

Omräkningen och justering av ingående balanser 2013 på koncernnivå ger en positiv netto påverkan på årets resultat om 306 mnkr, vilket motsvarande förändrar eget kapital.

Effekterna av införandet av K3 2014 gör att tidigare underhållsnivåer fördelas mellan investering och det utökade begreppet reparation. Av tidigare underhållsnivåer fördelas ca 250 mnkr till det utökade reparations begrepp resterande del har tillförts balansräkningen.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

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 har vunnit laga kraft. Ärendet har varit i hyresnämnden och är nu överklagat till Svea hovrätt. Denna process räknar vi med vara klar under våren. Förberedande arbeten inför produktion har startat och när inflyttning sker vet vi inte dagsläget. Nytt genomförandebeslut i kommunfullmäktige kan krävas då försening 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. Fastigheten 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 är genomförda och byggnation påbörjas efter årsskiftet 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 158 lägenheter. Entreprenören är upphandlad och byggstart planeras till efter årsskiftet. Ärendet har beslutats i KC och KF. Inflyttning sker våren 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr.

Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på ca 120 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättsbostäder i området. Inriktningsbeslut planeras i kommunfullmäktige juni 2016 samt genomförande beslut mars 2017. Produktionsstart tidigast under 2017.

Kvarteret Albano 1 & 2: Beräknad investeringsutgift ca 1 420 mnkr.

Ett stort projekt enbart bestående av student- och forskarlägenheter med tyngdpunkt på studentlägenheter. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Området kan komma innehålla 3D-fastighetsbildningar, där studentlägenheter kommer att placeras på taken ovan undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget ca 1 000. Detaljplaneförslaget är antaget av kommunfullmäktige, avslag i mark- och miljödomstolen och överklagat till Mark och miljööverdomstolen. Genomförande beslut planerat i kommunfullmäktige till januari 2016. Produktion beräknad till sommaren 2016 och inflyttning hösten 2018-2019.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 450 mnkr och ca 150 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad av av- och påfarter till Essingeleden. Planerat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2015. beräknad produktionsstart är våren 2016. Inflyttning våren 2019. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter samt inflygningsbuller till Bromma flygplats.

Årstafältet: Beräknad investeringsutgift ca 475 mnkr.

Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter. Planen är att studentbostäder till ett antal av ca 120 blandas med ca totalt 80 vanliga lägenheter. Ytterligare en del finns i kv. Ätten 5 för vilken bolaget redan har erhållit markanvisningen. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. Sannolikt kommer projektet delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr. Ärendet och hela projektet har förskjutits ytterligare en gång, beskedet vi fått idag är att vi kan komma åt marken i kv4 år 2017.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 425 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 150 lägenheter. Planerad produktionsstart sommaren 2018. Planeras till kommunfullmäktige under 2018.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under perioden har tre fastighetsförsäljningar skett. Micasa Fastigheter har förvärvat Bodö 1, belägen Husby. Två fastigheter har sålts till en bildade bostadsrättsföreningar omfattande 177 bostadslägenheter, 11 104 kvm bostadsyta samt 2 952 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 Järvalyftet 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.



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

Sid. 1 (25)
2015-02-04

Utfallsrapport VB 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 det bästa någonsin. Svenska Bostäders serviceindex ökade med 2,2 procent och Stadsholmen med 3,2 procent. Bolaget tog bland annat tillbaka tappet från föregående år med råge i ”rent och snyggt”. Svenska Bostäders serviceindex för lokaler steg med nästan sex procent och Stadsholmens produktindex för lokaler ökade med lika mycket. Enkätresultatet har utgjort ett viktigt underlag för planeringen inför 2015, både när det gäller utvecklingsområden och att stärka positionen i en hårdnande konkurrens.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Utfallet för helåret 2014, 159,8 kWh/m², är bolagets lägsta nivå någonsin. Förklaringen är att beståndet innehåller en ökad andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att det pågående projektet med reglering i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur nu börjar ge resultat. Bolaget fortsätter sin satsning på förnybar energi. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. I projektet har sju miljonprogramshus med sammanlagt 350 lägenheter i Husby, Rinkeby och Akalla renoverats extra klimatsmart. Dessutom har 10 000 kvm solceller satts upp. Kunskapen kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsätgärder

En systematisk satsning 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 ett minskat behov.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Antalet påbörjade bostäder når inte 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 bedömdes i senaste prognosen tillkomma under 2014, men är nu förskjutet till 2015. Vad gäller antalet färdigställda lägenheter i nyproduktion så förskjuts inflyttning i projektet Hedvig punkthus i Bromsten till 2015.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Under året har ett stort antal rekryteringar, såväl intern-, som externrekryteringar skett, jämte förändringar i organisationen. En stor satsning på introduktionsprogram har genomförts och forum för erfarenhetsutbyte för chefer har initierats. Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, löftet till våra kunder ”som en hyresvärd borde vara” och bolagets 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 varumärkesarbetet 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. Undersökningen visar att 77 % av medarbetarna tycker att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats. I Stadens

medarbetarundersökning steg det övergripande Aktivt medskapande- och Motivationsindexet, AMI, med en procent. Resultatet nådde dock inte årsmålet.

Uppgången i sjukfrånvaron beror till stor del på flera långtidssjuka. Vi ser nu att flera av dessa börjar komma tillbaka i arbete, vilket bedöms leda till en minskning av frånvaron under 2015.

Fortsätta arbetet med ytterstadssatsningarna

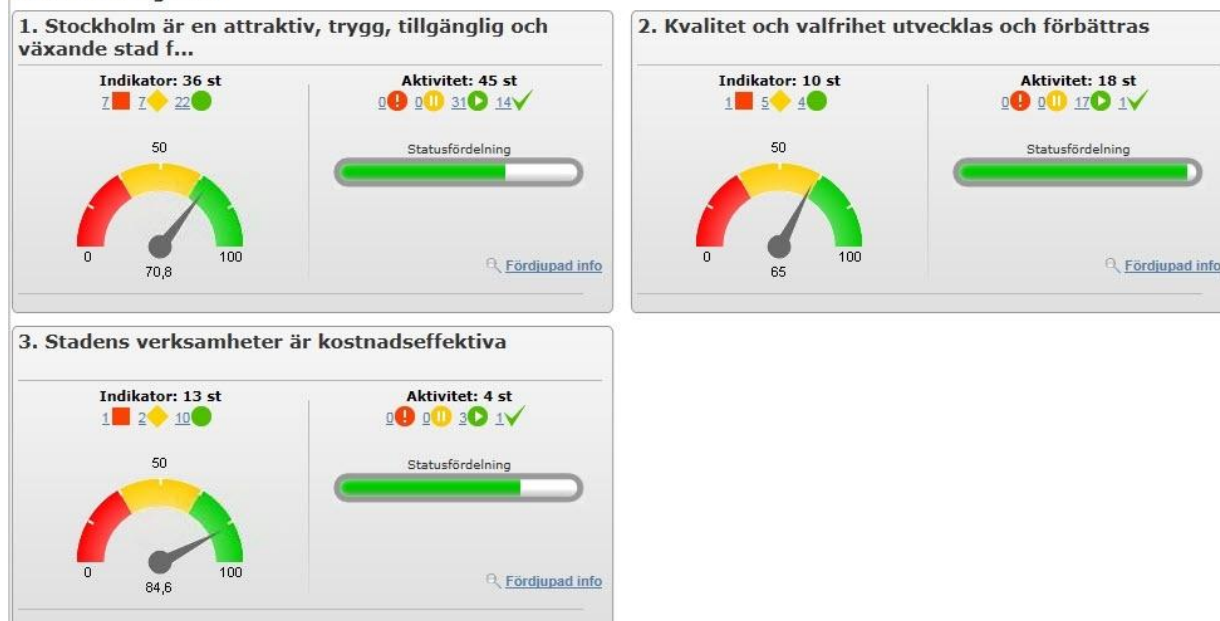
Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Ombyggnadssamråden har generellt fungerat bra med ytterst få tvister, även om samråden ibland blir utdragna. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form.

Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter. Inom ramen för Söderortsvisionen arbetar Svenska Bostäder vidare med bl a trygghetspaket i källarförråd, och fortsätter samarbetet med övriga aktörer i stadsdelen kring trygghet, säkerhet samt ”rent och snyggt”. Boendedialogen i Hässelby-Vällingby återkopplades till de boende i Hässelby Gård och Grimsta under våren 2014.

Kostnadseffektiv verksamhet

Operativt resultat uppgick för till 170 mkr, jämfört med en budget på 100 mkr. Bättre resultat än budget förklaras främst av generellt lägre driftkostnader. Resultatförbättringen förklaras primärt av lägre kostnader för taxebundna utgifter, fastighetsskötsel och administration. Även driftnetto exklusive fastighetskatt och markavgifter som är vårt primära ekonomiska mätetal i förvaltningen har varit klart högre än budget. Investeringarna uppgick till 2 311 mkr, vilket skall jämföras med 2 715 mkr i budget. Jämfört med budget är den största avvikelser hänförlig till Järvalyftet och förskjutning av ombyggnadsplaner, men även i övrigt sker en hel del förskjutningar i olika projekt.

KF:s inriktningsmål




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	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	10 st	10 st	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:







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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal i arbete/utbildning/praktik genom Svenska Bostäders arbete och modell	100	100 st	✓ Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg
Analys <i>Under projektets åtta år har bolaget engagerat över 700 personer.</i>			Analys <i>Projektet avslutades för Svenska Bostäders del vid årsskiftet 2014-15. Under projektets åtta år har bolaget engagerat över 700 personer.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:


1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel dubbdäck	0 %	0 %	▶ Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfritt alternativ.
 ● Andel elbilar	10,45 %	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/m ³ luft	100 %	100 %	✓ Radonmätning i ca 15 % av alla lägenheter i fastigheterna. avvikelser från riktvärdet åtgärdas enligt radonåtgärdsplan.
 ● Andel m ² area som energieffektiverats vid	3,8	3 %	

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			större ombyggnad
 ● Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	
 ● Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	90,67 %	85 %	
 ● Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100	100 %	
 ● Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100	100 %	
 ◆ Elanvändning per kvadratmeter	21,8 kwh/kvm	20,6 kwh/kvm	
Analys <i>Elanvändningen har ökat till 21,7 kwh/kvm på grund av att bolaget under året har installerat flera värmepumpar och FTX i både nyproducerade fastigheter och ombyggnader.</i>			
 ● Energianvändning per m2	159,8 kWh/m2	167 kWh/m2	<p>✓ Aktuella passivhusprojekt: Ungraren i Blackeberg 70 lgh, Lasse Liten i Annedal 32 lgh samt Idun i Bromsten 36 lgh</p> <p>▶ Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik. I nyproduktion gäller max 75 kWh/m2*år.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Mål för insamling av matavfall	7,6 %	4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
-----------	------------------	--------	-----------

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			✓ Utvärdering av solcellsprojekt och Hållbara Järva som led för fortsatt satsning på energisparåtgärder och effektiv energianvändning.
			Analys <i>En slutrapport presenterades i november. Kunskapen kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen med rapport och handbok. Solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta med att förbereda infrastruktur för bilpooler

Indikator	Periodens utfall	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	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	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	7,6 %	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	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	Årsmål	Aktivitet
  Underhåll och investeringar i Järvalyftet	375	537 mkr	▶ Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Rinkeby, Tensta och Akalla
Analys <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>			Analys <i>I Husby Centrum skedde 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	969 mkr	1 156 mkr	
Analys <i>Lägre investeringsvolym beror på utdragna samrådsförfaranden och försenade upphandlingsprocesser</i>			
  Underhåll och investeringar i Söderort	415	438 mkr	✓ Installera trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Värberg med troaxburar och aptus. Fortsätta samarbetet med fastighetsägarföreningen, polisen och övriga aktörer kring trygghet & säkerhet samt rent & snyggt.
Analys <i>Avvikelsen beror framförallt på att budgeterad ombyggnad av kvarteret Sandhammaren 1 i Kärrtorp har förskjutits i tiden på grund av ett utdraget</i>			

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
hyresgästsamråd. Vidare försenades projektet Storholmsbackarna på grund av planerna på omstrukturering.			
			✓ Återkoppling från dialogdagar i Hässelby Gård och Grimsta till de boende våren 2014.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:










Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Beakta tillgänglighetsa spekter 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.
			Analys Per 141231 är inventeringen genomförd med smärre restposter.

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	Årsmål	Aktivitet
  1. Antal uppgraderade(renoverade) lägenheter	662	700	
Analys Årsmålet underskreds 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	57	83 mkr	▶ Svenska Bostäder arbetar efter ett systematiskt, företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll.
Analys Lägenhetsunderhåll har översatts med reparationer, bostadsprogrammet. Innan K3 kostnadsfördes mer.			

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  3. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	395	735	
Analys 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 har planeringen störts av utdragna samrådsförfaranden.			
  4. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	415	417	
Analys Försenad enreprenad avseende Kv Kvarnseglet 5.			
  Underhåll och investeringar i Järvastadsdelarna inklusive Järvalyftet, mkr	554	718 mkr	 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Rinkeby, Tensta och Akalla
Analys 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.			Analys I Husby Centrum skedde 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	415	438 mkr	
Analys Avvikelsen beror framförallt på att budgeterad ombyggnad av kvarteret Sandhammaren 1 i Kärrtorp har förskjutits i tiden på grund av ett utdraget hyresgästsamråd. Vidare försenades projektet Storholmsbackarna på grund av planerna på omstrukturering.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramsområden med tydlig miljöprofil

Indikator	Periodens utfall	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.
			Analys En slutrapport presenterades i november. Kunskapen kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			med rapport och handbok. Solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer.



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	Årsmål	Aktivitet
			▶ Bolaget möjliggör via Bostadsförmedlingen att byta till 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	Årsmål	Aktivitet
 ● 1. Serviceindex för bostadshyresgäster i den årliga kundundersökningen	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	78,5	▶ Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder. ▶ Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll ▶ Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● 3. Serviceindex för lokalhyresgäster i den årliga kundundersökningen	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	74	<p>✓ Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i bostadsområdena. Dagligen strömmar ca 30 000 kunder genom Svenska Bostäders centrumläggningar. Anläggningarna betjänar ca 25 000 boende och bolaget planerar satsa på fysiska åtgärder för att öka attraktiviteten enligt fastställd åtgärdslista.</p> <p>Analys För att bedöma status kring skötsel genomförs månadsvis okulära besiktnings gemensamt mellan distrikten och den centrala Lokalenheten. Samtliga planerade åtgärder har inte genomförts. Dock är det samlade intrycket gott.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:



1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ◆ Antal färdigställda lägenheter	224	243	
Analys Inflyttning i projektet Hedvig punkthus i Bromsten förskjuts till 2015.			
 ● Antal färdigställda studentbostäder	142 st	142 st	✓ Kv Söderåsen i Norra Djurgårdsstaden färdigställs 2014.
 ■ Antal påbörjade bostäder	375 st	600 st	▶ Bolaget följer den långsiktiga planeringen för i genomsnitt 600 påbörjade bostadslägenheter per år.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Analys <i>Antalet påbörjade bostadslägenheter når inte målet på grund av utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller processen kring detaljplaner. Jämfört med årsmålet förskjuts Kv Triglyfen och Kv Silvret till 2015. Jämfört med senaste prognos förskjuts "Snabba hus" i Västberga, med 252 bostadslägenheter till 2015.</i>			 Verka för en utökad markanvisningsportfölj
  Antal påbörjade hyresrätter	375	600	
Analys <i>Antalet påbörjade bostadslägenheter når inte målet på grund av utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller processen kring detaljplaner. Jämfört med årsmålet förskjuts Kv Triglyfen och Kv Silvret till 2015. Jämfört med senaste prognos förskjuts "Snabba hus" i Västberga, med 252 bostadslägenheter till 2015.</i>			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen till studentbostäder
			 Se över beståndet för att om möjligt och lämpligt omvandla vanliga lägenheter till studentboenden.
			Analys <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	Årsmål	Aktivitet
  Antal påbörjade lägenheter inom "Stimulans för Stockholm"	375	600	
Analys <i>"Snabba hus" i Västberga, med 252 bostadslägenheter, bedömdes i prognosen tillkomma under 2014 men är nu förskjutet till 2015.</i>			


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppbestäder eller servicebestäder. Tillgänglighetsinventeringen är ett redskap i sammanhanget.
			Analys <i>Utredning pågår.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

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



KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Framkomligheten i regionen är hög

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Genomföra en tillgänglighetsinventering i Svenska Bostäders bestånd med registrering av tillgänglighetsnivåer i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.
			Analys <i>Per årsskiftet är inventeringen genomförd med smärre restposter. Arbetet fortgår med rapportframtagning och överlämning till förvaltning.</i>





KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen
Analys Från RSA har bolaget tagit fram åtgärdsplaner för att förebygga risker ex företagshälsovård och väl fungerande krisplaner, eller minimera de risker där vi är beroende av externa leverantörer.			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Antal avhysningar	16	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.  Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar och underhåll i Stadsholmen	168	179 mkr	
Analys Förseningar i ett antal ombyggnadsprojekt.			

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	Årsmål	Aktivitet
			 Fortsatt arbete med brandskyddsinformatorer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			Analys Arbetet har permanentats.
			✓ 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	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	Årsmål	Aktivitet
 ● Bidra med försöks- och träningslägenheter	149	149	
Analys Bolaget har även uppfyllt det utökade uppdraget under året från Socialförvaltningen om extrasatsning på försökslägenheter till Enheten för hemlösa.			

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	Årsmål	Aktivitet
			▶ Fortsatt arbete

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			med brandskyddsinformatör er i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.
			Analys Arbetet har permanentats.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Trygghetsskapande åtgärder

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex	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 gårdsuprustningar.
			 Olaga andrahandsuthyrning och störande grannarskapar 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	Årsmål	Aktivitet
			 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
			Analys <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. Bostadsbolagens








Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			gemensamma ställningstagande är att förbereda mätning i nyproduktion men att avvakta rimliga tekniska och affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.
			Analys <i>Studien i Blå Jungfrun är avslutad. En studie med mätning sker, utan debitering, i "Hållbara Järva". I övrigt kvarstår bolagens 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	Årsmål	Aktivitet
  Antal ombildade lägenheter	177	400	 Ett fortsatt professionellt agerande i handläggningen av ansökningar stödjer processen.
Analys <i>Den nya majoritetens beslut om stopp för försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, innebar att Svenska Bostäder avbröt alla försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Undantag gjordes för de fall där föreningen hade köpestämman och godkände förvärv före valdagen.</i>			
  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.
			Analys

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<i>Efter genomfört utvecklingsprojekt "Nollvision byggfel" fortsätter arbetet med uppföljning i förvaltning.</i>
 ● Serviceindex	83,8	82,5	<p>▶ Utvecklingsarbete för att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.</p> <p>Analys <i>Utvecklingsprojekt som avslutas med överlämning till förvaltning februari 2015.</i></p>

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	Årsmål	Aktivitet
 ◆ Omflyttning bostäder i %	8,2	10 %	
Analys <i>Lediga lägenheter har i ökad utsträckning använts för att täcka behovet av evakuering i samband med ombyggnader.</i>			
			▶ Arbeta vidare med metoder och processer som har utvecklats mot olaga andrahandsuthyrning.
			▶ Framtagna godkännanderegler, gemensamma för bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen, diskuteras löpande i ett tillämpningsråd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Implementera kommunstyrelsens riktlinjer om idéburen stadsförbättring

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			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	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	Årsmål	Aktivitet
			▶ Arbeta utifrån en strategi att producera fler smålägenheter.
			Analys <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.
			Analys <i>"Snabba hus" i Västberga, med 252 bostäder bedömdes påbörjas under 2014, men är nu förskjutet till 2015.</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	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	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.
			Analys <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	Årsmål	Aktivitet
			 Samverka med systerbolagen kring frågor som rör bolagens butikscentrum, tex

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			skötsel av torgtor tillståndsfrågor mm samt utveckla en långsiktig utvecklingsstrategi.
			Analys <i>Svenska Bostäder har bjudit in systerbolagen för informationsutbyte. Samarbete mellan bolagen fortsätter. Etablerat samarbete med trafikkontoret gällande gemensamma frågeställningar, främst skötsel.</i>

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	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	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt Medskapandeindex	83	84	 Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.
Analys <i>Året har präglats av ett stort antal rekryteringar och organisationsförändringar som i sig medfört en viss initial oro. Trots detta högre utfall än för 2013.</i>			Analys <i>Ersättningsplanering inkl identifiering av potential inom företaget genomförd.</i>
			 Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor
			Analys <i>Samarbetspartner när det gäller drog och alkoholproblematik har etablerats. Regelverk har tagits fram och samtliga medarbetare har fått utbildning eller information i ämnet.</i>

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<i>Likabehandlingsplan för 2013-2016 har tagits fram.</i>
			 Verka för ett attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.
			Analys <i>Arbetet med framtagande av strategi för "Employer Branding" sker parallellt med varumärkesarbetet.</i>
  Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	54 st	50 st	
  Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	77 %	83 %	 Kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.
Analys <i>Försämringen bedöms bero på att bolaget under 2014 har haft stor rörlighet på chefsbefattningar.</i>			Analys <i>Ett omfattande ledarutvecklingsprogram är genomfört. En genomlysning och revidering av introduktion av nyanställda är genomförd. Under året har fortsatt arbete skett med chefsintroduktionen.</i>
  Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	93 %	94 %	
Analys <i>En mindre avvikelse som bedöms bero på att bolaget under 2014 har haft stor rörlighet på chefsbefattningar.</i>			
  Sjukfrånvaro	4,4 %	3,5 %	
Analys <i>Avvikelsen från årsmålet beror till största del av flera långtidssjuka. Vi ser nu att flera av dessa börjar komma tillbaka i arbete vilket förhoppningsvis leder till en minskning av sjukfrånvaron under 2015.</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	Årsmål	Aktivitet
  Avvikelse investeringsbudget	-14,88 %	2 715 mnkr	
Analys <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	Årsmål	Aktivitet
  Avkastning på justerat eget kapital	1,1	0,4	
  Avkastning på totalt kapital	1,6	1,2	
  Resultat efter finansnetto(mnkr)	170	100	
  Rörelseresultat i % av omsättning	11,4	9,1	

KF:s mål för verksamhetsområdet:




3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Direktavkastning	4,4	4,3 %	
  Driftkostnad/kvm	688	584	
Analys <i>Avvikelsen är hänförlig till omräkningen till K3 som är inarbetad i prognosen . Lägre kostnad enligt tidigare regelverk.</i>			
  Kvm/anställda	7 310	7 387	
  Marknadsvärde/kvm	18 473	16 500	
  Medelantal anställda	303 st	300 st	
Analys <i>I Kundcenter har inhyrda konsulter ersatts med egen personal.</i>			
  Rent och snyggt	80	77	

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Underhållskostnad/kvm	190	129	
Analys <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	Årsmål	Aktivitet
  Andel administrations- och indirekta kostnader	8 %	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.
			Analys Aktuell status krav och upphandling



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m ²	460	430	
  Driftnetto/kvm	369	351	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar och underhåll i Stadsholmen	168	179 mkr	
Analys <i>Förseningar i ett antal ombyggnadsprojekt.</i>			

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	Årsmål	Aktivitet
			✓ Bolaget prövar löpande förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik Markutveckling.
			Analys Uppdraget kvarstår inte längre.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för sänkta byggkostnader

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