

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2015 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2015 godkänns.

Vällingby den 29 maj 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Bokslut tertial 1

Det operativa resultatet uppgår till 58 mnkr, jämfört med budget om -6 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster. Investeringsutfallet för tertialet uppgår till 808 mnkr.

Prognos 1

För helåret 2015 indikeras ett operativt resultat på 170 mnkr, vilket avviker positivt med 20 mnkr mot budget. För perioden finns inga jämförelsestörande poster. Resultatkravet exklusive "Järvalyftet" ger ett operativt resultat om 320 mnkr, ägarkravet är sänkt med 150 mnkr kopplat till "Järvalyftet". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 860 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

Bilagor

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

VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 1 2015

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2015 vad gäller mål och aktiviteter.

Bolaget signalerar en risk att årets mål om 600 påbörjade bostadslägenheter inte nås fullt ut. Projekten Ståthållaren med 76 lägenheter och Snabba hus Bergslagsvägen med 96 lägenheter förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocesserna. I övrigt små avvikelser. Ett aktivt arbete pågår med projektportföljen och i intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret m fl. för att nå årsmålet.

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. En smärre nedrevidering av målet görs för antal bostadslägenheter i ombyggnader, på grund av överklagan och förändringar i projektportföljen. All upprustning sker i nära dialog med de boende.

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.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Aktuellt utfall 157,9 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin. Beståndet innehåller en ökande andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav.

Bolaget fortsätter att öka kundnöjdheten och 2014 års kundenkät överträffade målen på både service- och produktindex. Resultatet var det bästa någonsin. Svenska Bostäders serviceindex ökade med 2,2 procent och Stadsholmens med 3,2 procent. Bolaget tog bland annat tillbaka tappet från föregående år med råge i ”rent och snyggt”. Ambitionen för 2015 är fortsatt positiv utveckling och bolaget ser ingen anledning att justera målen.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar till exempel genom upprustningar, bo inflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR.

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, löftet till våra kunder ”som en hyresvärd borde vara” och bolaget fyra ledord fortsätter inom alla delar av företaget. Chefer och medarbetare arbetar med att gemensamt ta fram handlingsplaner med aktiviteter som leder till att vi på sikt når vår vision ”Sveriges nöjdaste kunder”. För att nå vision och löfte är det också avgörande att Svenska Bostäder är en bra arbetsplats. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige, och har därför deltagit i Great Place to Works kartläggning av arbetsplatser och den visar att 77 % av medarbetarna tycker att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats. Bolaget kommer under året att ta fram ett koncept för ”Attraktiv arbetsgivare”.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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. Genom engagemang och affärsmässighet ska Svenska Bostäder utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer för bolagets kunder. Målbilden för perioden:

- Bäst på hyresrätt i Stockholm
- Byggnation av 1000-1200 bostadslägenheter per år
- Ett av Storstockholms starkaste varumärken
- En av Sveriges bästa arbetsplatser

Riksbanken har sänkt reporäntan till -0,25 % under våren. Den första räntehöjningen sker tidigast under andra halvåret 2016. Det är ovanliga tider vad det gäller prissättningen på kapital. Svensk ekonomi utvecklas starkt och sysselsättningen fortsätter att öka snabbt. Exporten tar äntligen fart tack vare stigande efterfrågan från bland annat euroområdet. Trots en konjunkturell förbättring bedrivs en mycket expansiv penningpolitik i såväl Sverige som i Europa medan den amerikanska centralbanken däremot lättar på gasen i år. Framöver väntas ekonomin fortsätta växa i god takt med hushållen, bygginvesteringar och exporten som drivkrafter. Trots att ekonomin går bra bedriver Riksbanken en extremt expansiv penningpolitik. Inför den annalkande avtalsrörelsen är Riksbanken angelägen om att få upp inflationen och upprätthålla förtroendet för inflationsmålet. Risken är dock att dagens mycket expansiva penningpolitik skapar nya problem framöver. Kronan är i fokus då den påverkar inflationen. På kort sikt försvagas kronan ytterligare något mot euron då Riksbanken köper tid. På lite sikt stärks den däremot, vilket bidrar att inflationen planar ut under målet. Det låga ränteläget är gynnsamt för bolaget. Trycket på bygginvesteringar kan påverka bolaget negativt så till vida att prisbildningen för planerade byggprojekt för såväl ny- som ombyggnation ökar kostnadsbildningen.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt 472 000 personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2014/2015. Av de som står i kön är ca 13 % aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,7 år, men varierar stort mellan olika områden. Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

Svenska Bostäder ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 58 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 55 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 64 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 875 mnkr vilket är 33 mnkr högre i en jämförelse med förra året och i nivå med budget. Avvikelsen mot budget beror på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt att denna faller ut först den 1 juni, detta kompenseras med försäkringsersättningar från tidigare brandskador som betalats ut under tertialet.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 7 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 12 mnkr lägre i jämförelse med budget. Första delen av året har varit mildare i jämförelse med ett normalår, det var också inledningen på förra året med lägre kostnader för t ex snöröjning. Reparationer avviker positivt med 8 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 20 mnkr i förhållande till budget. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Under reparationer ligger 6 mnkr som utrangeringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 3 mnkr i en jämförelse med förra året och med 16 mnkr mot budget. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt och då i huvudsak mot budget då även förra året hade en mild inledning. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger i nivå med förra årets utfall för motsvarande period och 12 mnkr positivt mot budget för året. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiveter senarelagts.

Markavgift/Fastighetsavgift

I nivå med föregående år så också i jämförelse med budget.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 18 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och 4 mnkr positivt mot budget. Avvikelsen mot förra året förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats och som följd av detta ger ökade avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 45 mnkr vilket är 9 mnkr högre i en jämförelse med föregående år och i nivå med budget. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 808 mnkr vilket är något högre i jämförelse med förra året. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 170 mnkr, vilket avviker positivt med 20 mnkr mot budget och i nivå med föregående år. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 611 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budget men 68 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen mot budget beror dels på en lägre generell hyreshöj-

ning mot budgeterat antagen nivå samtidigt som detta till viss del kompenseras av försäkringsersättningar från tidigare brandskador.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 5 mnkr lägre i jämförelse med budget och något högre i jämförelse med föregående år. Reparationer avviker positivt med 19 mnkr i jämförelse med budget och med 28 mnkr mot föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Under reparationer ligger 6 mnkr som utraneringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 16 mnkr i jämförelse med budget och är något högre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt i kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Ligger i nivå med budget. Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Kostnaden är 5 mnkr högre i jämförelse med budget och förklaras framför allt med nyttillkomna objekt ej beaktade i budget. Något högre utfall i jämförelse med förra året.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 9 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 4 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot ca 13 mnkr sämre. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 860 mnkr vilket är 196 mnkr högre mot budget och det är något högre volym avseende både ny- och ombyggnadsvolymen. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Stora Projekt och investeringar

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till ca 400 mnkr, projektförse- ning och en mer komplicerad grundläggning kan innebära att slutkostnaden kommer att öka. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av etagelägenheter på taken och totalt 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har påbörjats. Det finns en gällande detaljplan, en konsekvens av hyreslagstiftningen är att nybyggnationen har tagits upp i Hyresnämnden och Svea Hovrätt för beslut. Beslut i Svea Hovrätt beräknas

komma senare i år. Genomförandet är därmed oklart både ur juridisk men även ur politisk synvinkel.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut 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 237 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå-klassat 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.

Projektet är påbörjat och genomförandebeslut togs under hösten 2014.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 505 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Upphandling genomfördes hösten 2014 och markarbeten pågår. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014 och inflyttning är planerad till hösten 2017.

Kvarteret Albano 1 & 2: Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 420 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget är ca 1 000 st. Detaljplaneförslaget är antaget av kommunfullmäktige och genomförandebeslut tagit av bolagets styrelse i april 2015 och planeras i kommunfullmäktige till september 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan kommer att handlas upp under sommaren 2015. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under sommaren 2016 och inflyttning till hösten 2018-2019.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

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 bostadsrättslägenheter i området. Inriktningsbeslut planeras i kommunfullmäktige till juni 2016 samt genomförandebeslut mars 2017.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 450 mnkr och 137 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad av av- och påfarter till Essingeleden. Planerat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2017. Beräknad produktionsstart är hösten 2017. Inflyttning hösten 2019. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter.

Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr.

Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter Valla södra och Valla norra. Valla södra innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st är studentlägenheter och 46 vanliga. Valla norra består av 43 lägenheter. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För ett år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra.

Sannolikt kommer samtliga projekt delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 525 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 150 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras till kommunfullmäktige våren 2018.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Inga förvärv eller försäljningar har skett under första tertialet. Det pågår en slutförhandling om markförvärv av kvarteret Albano som eventuellt helt eller delvis slutförs under året.

Särskilda uppdrag

Nya bostäder

Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande, samt att bygga bra bostäder till en rimlig kostnad. Bolagen ska arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion, utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder, ta hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden vid planerandet av nya bostäder. Berörda bolag ska under denna rubrik redogöra för pågående arbete med projekt, strategier, aktivitetsplaner, insatser som syftar till att uppfylla uppdragen för år 2015. Avvikelser från planerade insatser i budget/VP 2015 hos berörda bolag bör kommenteras särskilt.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden färdigställdes 2014. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 240 studentbostäder. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder med bedömd produktionsstart 2017. Detaljplaner pågår även i Enskededalen med 50 lägenheter samt i Kärrtorp med 47 lägenheter. I Albanoområdet undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter.

Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby med beräknad byggstart hösten 2015 respektive våren 2016. Västberga är dock först ut med drygt 250 lägenheter 2015. Efter det så fortsätter sökandet efter mark för Snabba Hus, med en målsättning om byggstartar för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Bolaget skall utreda möjligheten att ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Bolaget skall tillsammans med Bostadsförmedlingen utreda förutsättningarna för kompiskontrakt.

Nya godkännande regler för lägenhetsuthyrning införs vilket underlättar för svagare grupper att komma in på bostadsmarknaden.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Svenska Bostäder ska tydligt lyfta och kommunicera de insatser som görs inom förvaltning och förnyelse av befintligt fastighetsbestånd och utveckling. Bolaget ska synliggöra hållbarhet och klimateffektivitet med minskad energianvändning och lönsamhet med de mjuka och konkreta delarna kring källsortering och god service till kunder och medarbetare.

Svenska Bostäder ska vidareutveckla och fastställa en Energiplan för 2015-2020. I energiplanen kartläggs bolagets potential för energibesparing, se över hur väl potentialen stämmer överens med hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt ta fram underlag för bedömning av energibesparing fram till 2020. I strategin ingår ett systematiserat arbete med kartläggning av högförbrukande fastigheter och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogram. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete. Lokala strategiska planer kommer att utarbetas för att nå balans mellan kundnöjdhet och energianvändning. Bolaget genomför kontinuerligt analys av alla byggprojekt, där faktisk förbrukning jämförs med beräknat förbrukningsvärde. Åtgärder sätts in vid avvikelser. Bolagets energianvändning ska inte överstiga 160 kWh/m² 2015. Målet visar energianvändningen för att värma byggnader och vatten.

Svenska Bostäder har bedrivit individuell mätning och debitering (IMD) i försöksverksamhet sedan år 2000. Studien i passivhuset Blå Jungfrun är avslutad. Fortsatta pilotstudier sker i liten skala. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard. Bolaget genomför löpande informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, avhjälpling av radonhalter mm. Som ett led i detta arbete vidareutvecklas fukt-, miljö- och energistyrning i ny- och ombyggnadsprojekten.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, miljöeffektiv källsortering. Insamlingen av källsorterat material och grovavfall är likartad i hela bolaget och utgår från det lagstiftade producentansvaret för vissa produktgrupper. Stockholms stad har fortsatt fokus på att öka insamlingen av matavfall. Bolagets mål för insamling av matavfall 2015 är 10 %.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även 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. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

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 inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i ombyggnadssamråden. Samråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under 2015. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar genomfördes i Hässelby Gård och Grimsta under 2013. Fokusområden har varit trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Dialogerna har återkopplats till de boende under 2014.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Exempel på åtgärder är satsningen på trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg med troaxburar och aptus.

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen planeras starta under 2015. För Kärrtorp och Björkhamnen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva lokaler. Det finns en stor potential i det befintliga lokalbeståndet. Staden behöver utveckla och effektivisera utnyttjandet av befintliga lokaler samt förbättra samarbetet med näringslivet och

externa utförare. Bostadsbolagen ska verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram. Berörda bolag beskriver här hur man arbetar med utveckling av lokala centrum, kulturlokaler, föreningslokaler, samlingslokaler, m.m. för att uppfylla uppdragen.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats inför 2015. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste bolaget hela tiden arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i vårt uppdrag och i våra budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. En ny varumärkesplattform har implementerats. Chefer och medarbetare är budbärare i det fortsatta arbetet att tydliggöra bolagets löfte. Bland de styrkor som kunderna associerar med Svenska Bostäder märks trygghet, stabilitet och bra bemötande. För att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara", är det också avgörande att Svenska Bostäder är en av de bästa arbetsplatserna. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige därför deltar vi i "Great Place to Work"s kartläggning av arbetsplatser.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ung praktikplats i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 50-tal ungdomar erbjuds sommarjobb.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 1 2015

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	664	677	-13	2031	2011	-20
Hysesintäkter lokaler	184	188	-4	565	559	-5
Hysesintäkter bilplatser	13	13		38	40	2
Intäcksreduktioner	-32	-31	-1	-93	-95	-2
Övriga förvaltningsintäkter	45	27	18	80	95	15
Summa Intäkter	875	874	1	2621	2611	-10
Fastighetsskötsel	99	111	12	308	303	4
Reparationer	104	130	26	405	380	24
Utrangering av fastighetskomponent	6		-6		6	-6
Taxebundna kostnader	179	195	16	421	404	16
Administration	130	141	12	424	423	1
Avskrivningar inventarier	5	5	1	15	14	1
Summa Driftkostnader	521	582	61	1573	1531	41
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	353	292	62	1049	1080	31
Markavgifter	43	42		127	131	-4
Fastighetsskatt	25	25		74	75	-1
Driftnetto Fastighetsförvaltning	286	225	61	848	874	26
Fastighetsavskrivningar	183	187	4	560	569	-9
BRUTTORESULTAT	103	38	65	288	304	16
Finansiella poster	45	44	-1	138	134	3
OPERATIVT RESULTAT	58	-6	64	150	170	20
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	58	-6	64	150	170	20

Prognos-1, 2015, SB Tot

Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	176	874	1 059	578
Ombyggnader	616	1 728	1 740	1 649
Maskiner o inv	0	17	17	13
Tillval	7	24	22	21
Invest Bredband	9	21	21	50
Summa	808	2 664	2 860	2 311

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2014	Prognos 1 2015
Anläggningstillgångar	19 671	21 635
Övriga omsättningstillgångar	204	210
Summa tillgångar	19 875	21 845
Eget kapital	12 732	13 300
Avsättningar/minoritet etc	697	650
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	6 445	7 895
Summa skulder o eget kap.	19 875	21 845
Soliditet %	64,1%	60,9%



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

Sid. 1 (27)
2015-05-29

Utfallsrapport Tertianal 1 2015

Svenska Bostäder

Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäder redovisar en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att samtliga aktiviteter löper enligt plan eller är genomförda.

Ett Stockholm som håller samman

Bolaget signalerar en risk att årets mål om 600 påbörjade bostadslägenheter inte nås. Projekten Ståthållaren med 76 lägenheter och Snabba hus Bergslagsvägen med 96 lägenheter förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocessen. I övrigt små avvikelser. Ett aktivt arbete pågår med projektportfölj och intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret om nya markanvisningar.

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. En smärre nedrevidering av målet görs för antalet bostadslägenheter i ombyggnader, på grund av överklagan och förändringar i projektportföljen.

Bolaget fortsätter att öka kundnöjdheten och 2014 års kundenkät överträffade målen på både service- och produktindex. Resultatet var 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”. Ambitionen för 2015 är fortsatt positiv utveckling och bolaget ser i tertiäl 1 ingen anledning att justera målen.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR.

Ett klimatsmart Stockholm

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Aktuellt utfall 157,9 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin. Beståndet innehåller en ökande 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 börjar ge resultat. Bolaget fortsätter sin storsatsning på förnybar energi. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014 med extra klimatsmart renovering och solcellsprogram.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Operativt resultat uppgår till 58 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 64 mnkr. Prognosticerat resultat uppgår till 170 mnkr, vilket avviker positivt med 20 mnkr mot budget och är i nivå med föregående år. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäktsprognoisen uppgår till 2 611 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mot budget beror dels på en lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå samtidigt som detta till viss del kompenseras av försäkringsersättningar från tidigare brandskador.

Kostnaden för fastighetsskötsel prognosticeras 5 mnkr lägre i jämförelse med budget. Reparationer avviker positivt med 19 mnkr. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 16 mnkr i jämförelse med budget. Den milda inledningen på året, jämte de energisparåtgärder som görs i befintligt fastighetsbestånd och nyproduktion, förklarar avvikelsen. Prognosen för Fastighetsavskrivningar beräknas bli 9 mnkr högre än budget. Betydande investeringsvolymerna ger högre avskrivningar.

Prognosticerad investeringsvolym överskrider budget. Den högre volymen avser huvudsakligen nybyggnad och främst förändrad bedömning för Snabba Hus och Albanoprojektet. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större beslutade upprustningsprojekt.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, löftet till våra kunder ”som en hyresvärd borde vara” och bolaget fyra ledord fortsätter inom alla delar av företaget. Chefer och medarbetare arbetar med att ta fram handlingsplaner med aktiviteter som leder till att vi på sikt når vår vision ”Sveriges nöjdaste kunder”.

Det pågående arbetet med att bli en av de bästa arbetsplatserna ligger i linje med bolagets varumärkesarbete. Tillsammans med samarbetspartnern ”Great Place to Work” genomfördes under 2014 dels en enkät som visade vad våra medarbetare tycker om olika frågor, dels en kartläggning över hur vi arbetar med olika områden som t e x, rekrytering, introduktion, utveckling, uppskattning. Resultatet av detta visar att vi är en bra arbetsplats och står oss väl jämfört med de bästa, men att det finns områden att utveckla. En övergripande handlingsplan har tagits fram. Att attrahera och rekrytera rätt kompetens är en av bolagets framgångsfaktorer. Ett arbete med att synliggöra Svenska Bostäders styrka som attraktiv arbetsgivare har påbörjats.

KF:s inriktningsmål:




1. Ett Stockholm som håller samman

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter per år.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Bidra med försöks- och träningslägenheter	58	149	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med cirka 40 lägenheter. Projektet förlängts till 2015-12-31. Analys Ingen numerär är fördelad till Svenska Bostäder för 2015. Bolaget bidrar dock med drygt 35 lägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning och energieffektivisering.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Vid omfattande ombyggnader med

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			standardhöjning kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar, särskilt barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Antal avhysningar	9	20	 Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:





Upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Bolaget kommer att arbeta fram formen för sociala bokslut under perioden.
			Analys <i>Ett bolagsgemensamt arbete pågår att ta fram formen för sociala bokslut. Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:


1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA		100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen
Analys <i>Från RSA har bolaget tagit fram åtgärdsplaner för att förebygga risker ex företagshäsovård och väl fungerande krisplaner. Risker kopplade till externa leverantörer har lyfts till Stadsledningskontoret.</i>			Analys <i>Senast genomförd oktober 2014. Ny övning planerad för 2015.</i>
  Produktindex		79,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
			Analys

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<p>Sker veckovis.</p> <p> Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter.</p> <p>Analys Efter genomfört utvecklingsprojekt "Nollvision byggfel", fortsätter arbetet med uppföljning i förvaltning. Resultatet är inarbetat i handböcker och rutiner.</p>
  Serviceindex		84,5	<p> Utvecklingsarbete för att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.</p> <p>Analys Projektet avslutades i mars 2015. Före projektstart höll 65% av leverantörers arbeten utlovad tid, i nuläget är 89% av leveranserna i tid. 95% av beställningar och serviceunderhåll går via leverantörsportalen.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<p> Samrådsprocess för boende och handlare inför upprustningen av stadsdelscentrum på Järvafältet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drifts- och underhållsarbete, liksom i servicen gentemot hyresgästerna

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<p> Utvecklingsarbete för att förbättra återkoppling och</p>

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.
			Analys <i>Projektet avslutades i mars 2015. Före projektstart höll 65% av leverantörers arbeten utlovad tid, i nuläget är 89% av leveranserna i tid. 95% av beställningar och serviceunderhåll går via leverantörsportalen.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen på Järvafältet.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bolagen ska tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent och systematiserad hyressättning i Stockholms stad

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Bolaget arbetar med hyressystematisering på flera plan. Löpande vid ombyggnad, nyproduktion och vid de årliga hyresjusteringarna med hjälp av Stockholmsmodellen. Bolaget bidrar med kompetens och erfarenhet för att komma överens om implementering av en gemensam hyressättningsmodell.
			Analys <i>Diskussioner återupptagna med parterna.</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Utreda fråga om kompiskontrakt vidare tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
			Analys <i>Bolagsgemensamt förslag finns framtaget till kommande styrelsemöten.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	26	102 mkr	
Analys <i>Nytt investeringsbeslut efter budget gällande ombyggnad Katarinabacken 1.</i>			


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov och garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renovering

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 En omfattande renovering av Husby Centrum planeras starta under 2015. Planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			finns planer om fortsatt utveckling.
			Analys <i>Dialog med Stadsbyggnadskontoret planerad under sommaren.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Se över godkännandekraven i samband med inflyttning

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			✓ Nya godkännanderegler framtagna för implementering under 2015.
			Analys <i>Nya regler införda januari 2015.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för kvinnor som utsätts för våld i hemmet

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Bidra med lägenheter till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus".
			Analys <i>Svenska Bostäder stödjer Alla kvinnors hus.</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:





Ta fram en strategi för ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler.


Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Löpande arbete med att matcha lokaler med rätt verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Trygghetsskapande åtgärder



Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex, bostäder		80,5	▶ Arbeta aktivt med att följa upp och minska störningsanmälningar
			Analys

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<p>Nya rutiner är framtagna för snabbare åtgärder kring mottagna störningar.</p>
			<p> Fortsatt arbete med brandskyddsinformatör er i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.</p>
			<p>Analys <i>Pågår, bostadsbolagen påverkar inriktning och planering under året.</i></p>
			<p> Utvärdera pilotprojekt avseende att installera spisvakter i nyproducerade fastigheter samt i fastigheter där man gjort omfattande köksrenoveringar.</p>
			<p>Analys <i>Pilotprojekt om 80 lägenheter i Västberga är avslutat. Utvärdering pågår, parallellt med en kostnadsutredning för fortsatta installationer.</i></p>
			<p> Verka för en ökad brandsäkerhet genom ett pilotprojekt avseende att systematiskt installera brandfiltar i lägenheter.</p>
			<p>Analys <i>Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter i beståndet 30/4. Därutöver får alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.</i></p>
			<p> Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering med snabba åtgärder. Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.</p>
			<p>Analys <i>Veckovisa ronderingar för att hålla helt, rent och snyggt, belysning i</i></p>

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<i>mörka områden och klottersanering inom 24 timmar är exempel på trygghetsfrämjande åtgärder.</i>
			 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:

Upprätthålla boendekvaliten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	26	102 mkr	
Analys <i>Nytt investeringsbeslut efter budget gällande ombyggnad Katarinabacken 1.</i>			




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:






Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Kv Plankan på söder med 119 bostadslägenheter påbörjas 2015.
			Analys <i>Inväntar beslut, nytt möte med den politiska majoriteten inplanerat i maj.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:


1.6 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda lägenheter		261	 Exempel på projekt som färdigställs 2015: Kvaretet Korthållaren i Vällingby med 84 bostadslägenheter och kvarteret Duggregnet i Kärrtorp med 76 bostadslägenheter.
			Analys <i>Korthållaren reviderad till 36 bostadslägenheter.</i>

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Antal färdigställda studentbostäder		0 st	 Ombyggnad av Sankt Görans Gymnasium kommer att innebära ett tillskott av cirka 240 studentbostäder, I kv Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Analys <i>Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen fortgår. I kvarteret Plankan pågår projekteringen. Albano tillkommer med 1 001 lägenheter.</i>
 Antal påbörjade bostäder	0 st	600 st	 Exempel på större projekt som påbörjas 2015: Kvarteret Silvret i Grimsta med 115 bostadslägenheter och Kvarteret Ståthållaren i Bagarmossen med 76 bostadslägenheter.
Analys <i>Bolaget signalerar en risk att årets mål inte nås. Projekten Ståthållaren med 76 lägenheter och Snabba hus Bergslagsvägen med 96 lägenheter förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocessen. I övrigt små avvikelser.</i>			Analys <i>Exempel på tillkommande större projekt som påbörjas 2015: Kvarteret Skogsstjärnan i Hässelby med 108 bostadslägenheter och Snabba Hus i Västberga med 272 lgh.</i>
 Antal påbörjade hyresrätter	0	600	
Analys <i>Bolaget signalerar en risk att årets mål inte nås. Projekten Ståthållaren med 76 lägenheter och Snabba hus Bergslagsvägen med 96 lägenheter förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocessen. I övrigt små avvikelser.</i>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med ca 240 studentbostäder fortgår. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Aktivt arbete med "Stockholmshus", "Snabba hus" samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.
			▶ Intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret om nya markanvisningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Bolaget arbetar med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum.
			▶ Implementera resultatet av utvecklingsprojektet Bygga Billigt (utfört 2013) i kommande projekt.
			Analys <i>Genomförs i kvarteret Dalen 21.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bolagen ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Svenska Bostäder ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Arbeta utifrån en strategi att producera fler smålägenheter.
			▶ 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Aktivt arbete med "Stockholmshus", "Snabba hus" samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.
			▶ Aktivt arbete med projektportfölj samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret om nya markanvisningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att tillskapa tillfälliga bostäder med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


I samråd med berörda nämnder och bolag inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboheter, servicebostäder, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			▶ I samråd med berörda nämnder

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboheter eller serviceboheter. Tillgänglighetsinventeringen är ett redskap i sammanhanget.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Inga planerade bostadsrättsombildningar 2015


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden vid planerandet av nya bostäder

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Vid planering av nyproduktion konsultera distrikten om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder


Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Fortsatt arbete enligt konceptet "Snabba hus", där bedömningen är att cirka 650 bostadslägenheter kan tillskapas 2015-16.
			Analys <i>Reviderad bedömning: cirka 580 bostadslägenheter kan tillskapas 2016-17. För 2015 prognosticeras 272 påbörjade "Snabba hus"-lägenheter i Västberga.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram


Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Bolaget kommer att utreda frågan i samråd med systerbolagen.
			Analys <i>Ett arbete pågår tillsammans med Kulturförvaltningen och Fastighetskontoret.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.8 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att ge ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
			Analys <i>Svenska Bostäder inväntar Bostadsförmedlingens arbete med att hantera den bolagsgemensamma tillgänglighetsmärkning en.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utreda möjligheterna att genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten så att äldre ska ha möjlighet att bo kvar hemma längre och underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entré-plan eller till hus med hiss






Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Genomförd tillgänglighetsinventering ger ett viktigt underlag.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Storstockholms nöjdaste kunder

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Kundnöjdhet rangordning stora bolag Stockholm		1	
 ● Produktindex lokaler		77	<p>▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p>▶ Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p>
 ● Produktindex, bostäder		79,5	<p>▶ Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.</p> <p>▶ Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll</p> <p>▶ Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p> <p>Analys <i>Handlingsplan planerad i samarbete med Distrikten genom framtagande av material och underlag.</i></p>
 ● Serviceindex lokaler		81	▶ Erbjuder årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.
 ● Serviceindex, bostäder		84,5	▶ Genom Kundcenterstatistiken följer Svenska Bostäder systematiskt




Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			upp och kategoriserar inkommande ärenden. Bolaget analyserar löpande kundernas önskemål och vidtar förebyggande åtgärder.
 ● Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.		57	<p>● Pågående utvecklingsprojekt med reglering i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur.</p> <p>Analys <i>Planerat genomfört juni 2015.</i></p> <p>● Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p> <p>Analys <i>Handlingsplan planerad i samarbete med Distrikten genom framtagande av material och underlag.</i></p>

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Stockholm är klimatneutralt

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad		4 %	
 ● Elanvändning per kvadratmeter		20,6 kwh/kvm	
 ● Energianvändning per m2		160 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 arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimat-smarta bostäder bl.a. genom installation av solceller på tak och gröna vertikala trädgårdar

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<p>▶ Det lyckade solcellsprojektet inom ramen för Hållbara Järva medför att solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer.</p>
			<p>▶ Det stora miljöprofilprojektet Hållbara Järva som startade 2009 gick i mål 2014. Ett stort arbete har lagts ner för utvärdering och sammanfattning av arbetet. Kunskapen kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen med rapport och handbok.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<p>▶ Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik. I nyproduktion gäller max 75 kWh/m²*år.</p>
			<p>▶ Svenska Bostäder följer en ambitiös femårsplan som innehåller investeringsprojekt för upprustningar och reparationer. Med ett helhetstänkande i upprustningsprojekten tar vi hand om hela bostadsmiljön. En viktig del i femårsplanen är stadsdelsutvecklingsprogrammen,</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta aktivt för insamling av matavfall

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	9,2 %	10 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	9,2 %	10 %	


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:











Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.




Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
			 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
			 Registrera genomförd

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			tillgänglighetsinventering med tillgänglighetsnivå i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.
			Analys <i>En bolagsgemensam märkning av tillgängliga bostadslägenheter "nivåfritt" är framtagen.</i>

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 påbörjade lägenheter i helombyggnader	99	698	 Exempel på påbörjade ombyggnadsprojekt 2015: Kvarteret Lillkvarnen 1 & 2 med 130 bostadslägenheter och Kvarteret Trondheim 1 & 2 med 199 bostadslägenheter.
Analys <i>Prognosen nedjusterad. Kvarteret Arkivarien har lagts vilande och ersatts av Ståthållaren 4, vilken bedöms att inte gå till styrelsen förrän nästa år.</i>			 Påbörja 478 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
  2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	0	505	 Exempel på större färdigställda ombyggnadsprojekt 2015: Kvarteret Nystad 9 med 99 lgh och Kvarteret Storkvarnen 5 med 86 bostadslägenheter.
Analys <i>Prognosen minskad med 15 lgh pga att Kv Sanhammarens beslut i Hyresnämnden har överklagats till Hovrätten.</i>			 Färdigställa 345 bostadslägenheter på Järvafältet.  Genomföra 500-700 uppgraderingar(helreovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.  Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproducerade och helombyggda fastigheter.

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Järva, mkr	180	562 mkr	 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.
Analys <i>Rivning av garage samt ny tvättstuga i Rinkeby senareläggs och utförs i samband med ombyggnadsprojekt.</i>			Analys <i>Stadsdelsprogram i Akalla, Husby och Tensta kommer vara klart till sommaren. För Rinkeby är det klart och vi har gått in i detaljplanskede</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Arbeta efter framtagna energiplan för 2015-2018. Planeringen sker i ett systemstöd, där uppföljning sker på projektnivå.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
			 Studien i passivhuset Blå Jungfrun är avslutad. Fortsatta pilotstudier sker i liten skala. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätning i nyproduktion men att avvaka rimliga affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard.

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
-----------	------------------	--------	-----------

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.
			 Genomförd tillgänglighetsinventering ger ett viktigt underlag.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Öka användningen av förnyelsebar energi

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Det lyckade solcellsprojektet inom ramen för Hållbara Järva medför att solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer.




KF:s mål för verksamhetsområdet:


2.2 Transporter i Stockholm är hållbara

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Andel elbilar	10,61 %	0 %	 Befintliga elfordon avser specialfordon. Dessa hanteras under 2015 i enlighet med stadens riktlinjer.
  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	
  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Andel dubbdäck		0 %	 Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfritt



Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			alternativ.
 ● Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m ³ luft		100 %	▶ Radonmätning i ca 15 % av alla lägenheter i fastigheterna. Avvikelser från riktvärdet åtgärdas enligt radonåtgärdsplan.

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	8 st	
 ● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi		50 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	0	100 st	✓ Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg
Analys <i>Projektet avslutades vid årsskiftet och övergick till Jobbtorget i staden. Det finns ännu ingen rapport eller utvärdering. 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>
			▶ Vid upphandlingar av byggprojekt och funktionsavtal i Järvaområdet har bolaget ambitionen att ställa skall-krav om lokal rekrytering. En %-andel av skall rekryteras eller matchas via Kistas

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			jobbtorg.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Direktavkastning		4,3 %	
 ● Driftkostnad/kvm	258	709	
 ● Driftnetto/kvm		382	
 ● Kvm/anställda		7 317	
 ● Marknadsvärde/kvm	18 000	18 000	
 ● Rent och snyggt		81	
 ● Underhållskostnad/kvm		0	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader		8,3 %	
			 Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet för att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
			Analys Upphandlingsfasen pågår.

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/m2	125	473	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:









God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

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

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Avvikelse investeringsbudget	7,36 %	2 664 mnkr	
Analys <i>Prognosticerad investeringsvolym överskrider budget. Den högre volymen avser huvudsakligen nybyggnad och främst förändrad bedömning för Snabba Hus och Albanoprojektet. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större beslutade upprustningsprojekt.</i>			


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Avkastning på justerat eget kapital		0,5	
  Avkastning på totalt kapital		1,4	
  Resultat efter finansnetto(mnkr)	58	150	
  Rörelseresultat i % av omsättning	11,8	11	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I samverkan med kommunstyrelsen och Stadshus AB se över resultatkraven för bostadsbolagen under 2016 och 2017.






Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			 Bolaget kommer att samverka med ägaren i den processen.








KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt Medskapandeindex		84	 Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.  Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor  Verka för ett


Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.
 Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid		100 %	
 Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats		100 %	
 Ledarskapsindex		84	
 Medelantal anställda		305 st	
 Motivationsindex			
 Sjukfrånvaro	4,4 %	3,8 %	
Analys <i>Sjukfrånvaron är oförändrad sedan årsskiftet. Sjukfrånvaron har de senaste två åren ökat såväl inom Svenska Bostäder som i samhället i övrigt. Sjukfrånvaron beror i huvudsak på långtidssjukfrånvaro, där flertalet har diagnoser som inte är arbetsrelaterade. Bolaget bedriver vi ett aktivt rehabiliteringsarbete.</i>			
 Styrningsindex			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Stärka boendeflytandet

Indikator	Periodens utfall	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.
			Analys <i>Svenska Bostäders modell där hyresgäster kan bilda aktivitetsgrupper fortgår i samverkan med Hyresgästföreningen. Ett tilläggsavtal till Boinflytandeavtalet, som möjliggör för boende att söka</i>

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
			<i>pengar, löper vidare.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 %	