

Handläggare: Lars Brogren  
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

## **Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2015**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

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

Vällingby den 9 oktober 2015

Pelle Björklund  
VD

### **Ärendet**

Det operativa resultatet för tertial 2 uppgår till 214 mnkr, jämfört med budget om 111 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 1 649 mnkr.

Prognos 2 för helåret 2015 indikerar ett operativt resultat på 190 mnkr, vilket avviker positivt med 40 mnkr mot budget och 20 mnkr mot prognos 1. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade. En nedskrivning av fastigheten Pyramiden 13 kommer att göras under året om ca 50 mnkr, orsakas av betydande kostnader för grundförstärkning. Resultatkravet exklusive "Järvalyftet" ger ett operativt resultat om 300 mnkr, ägarkravet är sänkt med 150 mnkr kopplat till "Järvalyftet". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 950 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-4.

### **Bilagor**

1. VD-kommentar
  2. Resultat- och investeringsrapport
  3. ILS-rapport
  4. EY – Lägesrapportering, internkontroll, delårsbokslut
-

## **VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 2 2015**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

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

Årets nybyggnadsmål om 600 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att nås. Projekten Ståthållaren och Snabba hus Bergslagsvägen 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. Projektet "Stockholmshuset" har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.

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. 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. Beståndet innehåller en ökande andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav.

Resultatet i årets kundenkät innebär att Svenska Bostäder ligger kvar på ungefär samma höga nivå som förra året. Kundbetygen mellan de olika distrikten har också närmast sig varandra ett kvitto på att bolaget erbjuder enhetlig service och bemötande.

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. Bolaget följer och deltar i arbetet runt hållbarhetskommissionen och kommer beakta och arbeta in resultatet som en naturlig del i verksamheten.

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.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

## Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Återhämtningen fortsätter i svensk ekonomi och BNP växer med ca 3 procent både i år och nästa år. Exporten bidrar mest till BNP-tillväxten och ökar med 4-5 procent de närmaste åren. Utvecklingen backas upp av den investeringsledda konjunkturåterhämtningen i OECD-länderna och den svaga kronkursen. De senaste årens finanspolitiska stimulanser, i huvudsak skattesänkningar, har bidragit till att hålla upp resursutnyttjandet. I takt med att konjunkturläget stärks är det naturligt att stimulanserna successivt dras tillbaka och att finanspolitiken kompenserar för de underskott som uppkommit. Med regeringens princip att finansiera reformer krona för krona kommer underskotten bestå fram till 2018. Budgetutrymmet är därmed obefintligt, även vid en eventuell övergång till ett balansmål för de offentliga finanserna. För ett bibehållet offentligt åtagande under 2016–2019 behöver skatterna höjas med ca 100 miljarder kronor.

Efter en svag sysselsättningsutveckling under sommaren pekar antalet lediga jobb och företagens anställningsplaner på att sysselsättningen stiger snabbare under resten av året. Samtidigt som sysselsättningen ökar stabilt, ökar även arbetskraften påtagligt på grund av stor invandring. Nyanlända har dock en svag ställning på arbetsmarknaden och svårare att matchas till de lediga jobb som finns. Det är en av orsakerna till att arbetslösheten minskar långsamt och beräknas vara ca 7 procent 2017.

Inflationen stiger understödd av penningpolitiken. Det senaste årets försvagning av kronan är en av anledningarna till att inflationen har bottnat och nu är på väg upp. Riksbanken väntas sänka reporäntan ytterligare, till – 0,45 procent, i december för att få upp inflationen och inflationsförväntningarna snabbare. Reporäntan bedöms sedan ligga kvar på denna nivå till slutet av 2016 då en serie av räntehöjningar påbörjas. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

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 har gått med i SABO och står tills vidare kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

### **Tertialbokslut**

Operativt resultat uppgår till 214 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 197 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 103 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

### **Intäkter**

Intäkterna uppgår till 1 742 mnkr vilket är 53 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 6 mnkr lägre i jämförelse 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 året.

#### Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 10 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 10 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 20 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 41 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 utranteringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 4 mnkr i en jämförelse med förra året och med 19 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 34 mnkr positivt mot budget för året. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiviteter senarelagts, gäller även en del utvecklingsprojekt. Vi har också haft ett antal vakanser.

#### Markavgift/Fastighetsavgift

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

#### Fastighetsavskrivningar

Ligger 40 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och 3 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 87 mnkr vilket är 8 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 1 649 mnkr vilket är drygt 300 mnkr högre i jämförelse med förra året och drygt 100 mnkr högre mot budget. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

#### Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 190 mnkr, vilket avviker positivt med 40 mnkr mot budget och med 20 mnkr mot föregående år. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 605 mnkr vilket är 16 mnkr lägre än budget men 62 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen mot budget beror i huvudsak på en lägre generell hy-

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

#### Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 9 mnkr lägre i jämförelse med budget och något högre i jämförelse med föregående år. Reparationer avviker positivt med 25 mnkr i jämförelse med budget och med 40 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

Ger ett positivt resultat om 11 mnkr mot budget. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiviteter senarelagts. Vi har också haft ett antal vakanser. I jämförelse med föregående år ges ett högre utfall om ca 10 mnkr.

#### Markavgift/Fastighetsavgift

Kostnaden är 5 mnkr högre i jämförelse med budget och förklaras framför allt med nytilkomna 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 investeringsvolymen ger högre avskrivningar.

#### Finansiella poster

Finansnettot är 9 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot ca 8 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. Bolaget äger sedan förvärvet av Fastighetsbolaget AB Burspråket knappt 20 lägenheter i en bostadsrättsförening i Solna. Dessa avyttras när tillfälle ges. En försäljning görs under hösten och ger en vinst om ca 3 mnkr.

#### Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 950 mnkr vilket är ngt högre mot föregående prognos, ca 90 mnkr. 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 stu-

dent/ungdomslägenheter. En översyn pågår i syfte att skapa fler och mindre lägenheter samt att få ner kostnadsnivån. 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 till hösten 2015. 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.

Inflyttning beräknas till sommaren 2017.

**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 har handlats upp och beräknas vara klart hösten 2016. 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. Buller från Brommaflyget är en annan påverkande faktor.

**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.

***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 perioden. Det pågår en slutförhandling om markförvärv av kvarteret Albano som eventuellt helt eller delvis slutförs under året.

## **Särskilda uppdrag**

### ***Uppföljning av ytterstads- och demokratiuppdrag***

Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar där har modellen som utarbetats i Järvastadsdelarna blivit förebild också i andra stadsdelar.

Bolaget är mitt uppe i en omfattande upprustning av Järvastadsdelarna och i Husby har vi kommit längst i arbetet. Här planeras också för en framtida komplettering av nyproduktion likväl som i övriga Järvastadsdelar.

Till årsskiftet kommer 1 645 bostadslägenheter varit föremål för upprustning genom totala ombyggnationer av fastigheterna. Utöver detta kommer 875 bostadslägenheter genomgått uppgraderingar, upprustning av enstaka lägenheter. Det innebär att 45 % av lägenhetsbeståndet blivit upprustat vid årsskiftet.

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.

Snart påbörjas ombyggnaden och utvecklingen av Husby Centrum, planeringen har gjorts i nära samarbete med de lokala näringsidkarna.

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.

### ***Nya bostäder***

Årets nybyggnadsmål om 600 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att nås. Projekten Ståthållaren och Snabba hus Bergslagsvägen 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. Projektet ”Stockholms-husen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. Bolaget arbetar vidare med konceptet ”Snabba hus”.

### ***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 280 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 arbetar vidare med att tillsammans med Stockholmshem och Familjebostäder ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Bolaget skall tillsammans med Bostadsförmedlingen utreda förutsättningarna för kompiskontrakt. Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt togs i maj 2015. Implementering inleds inom distrikt Järva.

Nya godkännande regler för lägenhetsuthyrning införs vilket underlättar för svagare grupper att komma in på bostadsmarkanden. Nya regler infördes i januari 2015.

### ***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 systemiserat 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/m<sup>2</sup> 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.

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.

### ***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 lokalyresmarknad 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.

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.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Arbete pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

### ***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. Boendediologer 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 2 2015

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog 1	Helår Prog 2	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1336	1354	-19	2031	2011	2010	-21
Hysesintäkter lokaler	373	376	-3	565	559	560	-5
Hysesintäkter bilplatser	27	26	1	38	40	40	1
Intäktsreduktioner	-68	-62	-6	-93	-95	-106	-13
Övriga förvaltningsintäkter	74	53	21	80	95	102	22
<b>Summa Intäkter</b>	<b>1742</b>	<b>1747</b>	<b>-6</b>	<b>2621</b>	<b>2611</b>	<b>2605</b>	<b>-16</b>
Fastighetsskötsel	197	207	10	308	303	299	8
Reparationer	216	263	46	405	380	374	30
Utrangering av fastighetskomponent	6		-6		6	6	-6
Taxebundna kostnader	258	277	20	421	404	405	16
Administration	249	283	34	424	423	413	11
Avskrivningar inventarier	9	10	1	15	14	14	1
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>935</b>	<b>1040</b>	<b>105</b>	<b>1573</b>	<b>1531</b>	<b>1511</b>	<b>61</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o f-skatt</b>	<b>807</b>	<b>708</b>	<b>99</b>	<b>1049</b>	<b>1080</b>	<b>1094</b>	<b>45</b>
Markavgifter	87	85	-3	127	131	133	-6
Fastighetsskatt	49	49		74	75	73	
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>671</b>	<b>574</b>	<b>97</b>	<b>848</b>	<b>874</b>	<b>888</b>	<b>40</b>
Fastighetsavskrivningar	370	373	4	560	569	569	-9
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>301</b>	<b>200</b>	<b>101</b>	<b>288</b>	<b>304</b>	<b>319</b>	<b>31</b>
Finansiella poster	87	89	2	138	134	129	9
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>214</b>	<b>112</b>	<b>103</b>	<b>150</b>	<b>170</b>	<b>190</b>	<b>40</b>
Jämförelsestörande poster							
<b>RES EFT JMF STÖR. POSTER</b>	<b>214</b>	<b>112</b>	<b>103</b>	<b>150</b>	<b>170</b>	<b>190</b>	<b>40</b>

**Prognos-1, 2015, SB Tot**
**Bilaga 2**

<b>Investeringar, mnkr</b>	<b>Ack utfall jan-aug</b>	<b>Budget helår</b>	<b>Prognos 1</b>	<b>Prognos 2</b>
Nyproduktion	447	874	1 059	1 089
Ombyggnader	1 156	1 728	1 740	1 796
Maskiner o inv	18	17	17	18
Tillval	15	24	22	24
Invest Bredband	13	21	21	23
<b>Summa</b>	<b>1 649</b>	<b>2 664</b>	<b>2 860</b>	<b>2 950</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>Mkr</b>	<b>Bokslut 2014</b>	<b>Prognos 2 2015</b>
Anläggningstillgångar	19 671	21 725
Övriga omsättningstillgångar	204	210
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 875</b>	<b>21 935</b>
Eget kapital	12 732	13 375
Avsättningar/minoritet etc	697	650
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	6 445	7 910
<b>Summa skulder o eget kap.</b>	<b>19 875</b>	<b>21 935</b>
<b>Soliditet %</b>	<b>64,1%</b>	<b>61,0%</b>



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

Sid. 1 (32)  
2015-09-14

# Utfallsrapport Tertiäl 2 2015

## Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla</b> .....	<b>6</b>
<i>Bidra till stadens mål om att förmedla 400 nya tränings- och försökslägenheter per år.</i> .....	6
<i>Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning och energieffektivisering.</i> .....	7
<i>Fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar, särskilt barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget.</i> .....	7
<i>Upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning</i> .....	7
<b>1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar</b> .....	<b>8</b>
<i>Aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende</i> .....	9
<i>Aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drifts- och underhållsarbete, liksom i servicen gentemot hyresgästerna</i> .....	9
<i>Arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.</i> .....	9
<i>Bolagen ska tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent och systematiserad hyressättning i Stockholms stad.</i> .....	9
<i>Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt</i> .....	10
<i>Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd.</i> .....	10
<i>Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov och garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renovering.</i> .....	10
<i>Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.</i> .....	11
<i>Se över godkännandekraven i samband med inflyttning</i> .....	11
<i>Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för kvinnor som utsätts för våld i hemmet.</i> .....	11
<i>Ta fram en strategi för ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler.</i> .....	12
<i>Trygghetsskapande åtgärder.</i> .....	12
<i>Upprätthålla boendekvaliten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd</i> .....	13
<i>Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.</i> .....	13

<b>1.6 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo .....</b>	<b>14</b>
<i>Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra.....</i>	<i>14</i>
<i>Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet .....</i>	<i>15</i>
<i>Arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion .....</i>	<i>15</i>
<i>Bolagen ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm. ....</i>	<i>16</i>
<i>Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.....</i>	<i>16</i>
<i>Dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017.....</i>	<i>17</i>
<i>Fortsätta arbetet med att tillskapa tillfälliga bostäder med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter .....</i>	<i>17</i>
<i>I samråd med berörda nämnder och bolag inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende, serviceboende, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.....</i>	<i>18</i>
<i>Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning .....</i>	<i>18</i>
<i>Ta hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden vid planerandet av nya bostäder.....</i>	<i>18</i>
<i>Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder.....</i>	<i>18</i>
<b>1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.....</b>	<b>19</b>
<i>Verka för en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram.....</i>	<i>19</i>
<b>1.8 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet .....</b>	<b>19</b>
<i>Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform.....</i>	<i>19</i>
<i>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.....</i>	<i>19</i>
<b>Bolagsspecifika inriktningar .....</b>	<b>20</b>
<i>Storstockholms nöjdaste kunder.....</i>	<i>20</i>
<b>2. Ett klimatsmart Stockholm .....</b>	<b>21</b>
<b>2.1 Stockholm är klimatneutralt .....</b>	<b>21</b>
<i>Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimat-smarta bostäder bl.a. genom installation av solceller på tak och gröna vertikala trädgårdar.....</i>	<i>22</i>
<i>Aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljöprogrambeståndet.....</i>	<i>22</i>
<i>Arbeta aktivt för insamling av matavfall.....</i>	<i>23</i>



<i>Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020</i> .....	23
<i>Arbeta med att förbereda infrastruktur för bilpooler</i> .....	23
<i>Arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar</i> .....	23
<i>Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna</i> .....	24
<i>Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus på Järva och Västerort</i> .....	24
<i>Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet</i> .....	25
<i>Utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten</i> .....	26
<i>Utreda möjligheterna för att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss</i> .....	26
<i>Öka användningen av förnyelsebar energi</i> .....	26
<b>2.2 Transporter i Stockholm är hållbara</b> .....	<b>27</b>
<b>2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten</b> .....	<b>27</b>
<b>3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm</b> .....	<b>27</b>
<b>3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva</b> .....	<b>27</b>
<i>Ökad självförsörjning inom Järvalyftet samt i större skala i samarbete med staden</i> .....	28
<b>3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar</b> .....	<b>28</b>
<i>Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader</i> .....	29
<i>Fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftresultat</i> .....	29
<i>God budgetföljsamhet och prognossäkerhet</i> .....	29
<i>Godkänd resultatnivå</i> .....	29
<i>I samverkan med kommunstyrelsen och Stadshus AB se över resultatkraven för bostadsbolagen under 2016 och 2017</i> .....	30
<b>4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm</b> .....	<b>30</b>
<b>4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor</b> .....	<b>30</b>
<b>4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande</b> .....	<b>31</b>
<i>Stärka boendeinflytandet</i> .....	31
<b>4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning</b> .....	<b>32</b>

## Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäder redovisar en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vad gäller kundindexen är avvikelserna mot årsmålen små. Vidare noteras att i princip samtliga aktiviteter löper enligt plan eller är genomförda.

### Ett Stockholm som håller samman

Årets nybyggnadsmål om 600 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att nås. Projekten Ståthållaren och Snabba hus Bergslagsvägen 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. Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.

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. All upprustning sker i nära dialog med de boende.

Resultatet i årets kundenkät innebär att Svenska Bostäder ligger kvar på ungefär samma höga nivå som förra året. Bolaget når dock inte de högt uppställda budgetmålen, även om vi ligger nära vad gäller trygghetsindex. Kundbetygen mellan de olika distrikten har också närmat sig varandra - ett kvitto på att bolaget erbjuder enhetlig service och bemötande. Inför 2016 kommer ambitionen i affärsplanerna att vara fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att behålla nivåerna och att vara ”bäst på hyresrätt” i allt hårdare konkurrens.

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. Samtidigt tar bolaget ett krafttag kring att utveckla varumärke, företagskultur och ett systematiskt kvalitetsarbete genom hela organisationen. Genom ett enhetligt arbetssätt, ett gemensamt förhållningssätt samt tydliga roller och processer, erbjuder bolaget bättre service, ökad trygghet och får nöjdare hyresgäster i alla bostadsområden.

### Ett klimatsmart Stockholm

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling, med aktuell rullande 12-månadersutfall är 157,9 kWh/kvm, efter en lång period av stadigt sjunkande förbrukning. 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 satsning på förnybar energi. Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014 med extra klimatsmart renovering och solcellsprogram.

### Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Periodens operativa resultat för uppgår till 214 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 103 mnkr. Resultatet prognosticeras till 190 mnkr, vilket avviker positivt med 40 mnkr mot budget. Inga jämförelsestörande poster.

Intäktsprognosen uppgår till 2 605 mnkr vilket är 16 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mot

budget beror i huvudsak på en lägre generell hyreshöjning, samtidigt som detta till viss del kompenseras av försäkringsersättningar från tidigare brandskador.

Kostnaden för fastighetsskötsel prognosticeras 9 mnkr lägre i jämförelse med budget. Reparationer avviker positivt med 21 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 med 16 mnkr i jämförelse med budget. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt, i kombination av de energisparåtgärder som görs i beståndet. Prognosen för administration är 11 mnkr lägre än budget. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiveter senarelagts. Bolaget har också haft ett antal vakanser.

Prognosen för fastighetsavskrivningar beräknas bli 9 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar. Prognosticerad investeringsvolym uppgår till 2 950 mnkr vilket är ngt högre än i föregående prognos, ca 90 mnkr. Framför allt avser detta ökad nivå avseende nyproduktion. 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.

### **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

Det pågående arbetet med att bli en av de bästa arbetsplatserna ligger i linje med varumärkesarbetet. Att vara en bra arbetsplats och arbetsgivare är en förutsättning för att vara ”som en hyresvärd borde vara”. Tillsammans med samarbetspartnern Great Place to Work genomfördes under 2014 en enkät och kartläggning. Resultatet visar att Svenska Bostäder är en bra arbetsplats som står sig väl jämfört med de bästa, men att det finns områden att förbättra. En övergripande handlingsplan har tagits fram med fokus på utveckling, uppskattning och information. Att vara den goda arbetsplatsen innebär även att hälsoperspektivet är i fokus. Samtliga medarbetare deltog under hösten 2014 i hälsoseminarium och cheferna fick fördjupad utbildning i hälsoinriktat ledarskap. En livsstilsenkät kommer att följas upp under året.

Att attrahera och rekrytera rätt kompetens är en av bolagets framgångsfaktorer. Ett arbete med att synliggöra Svenska Bostäders styrka som attraktiv arbetsgivare har påbörjats. Ledarutveckling är ett annat prioriterat område. Erfarenhetsgrupper för chefer är mycket uppskattade och har nu permanentats.

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 400 nya tränings- och försökslägenheter per år.**

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Bidra med försöks-	88	144	144	 Deltagande i hemlöshetsprojektet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
och träningslägenheter				Bostad först i Stockholm, där vi bidrar med cirka 40 lägenheter. Projektet förlängt till 2015-12-31.
				<p><b>Analys</b></p> <p>Ingen numerär är fördelad till Svenska Bostäder för 2015. Bolaget har dock bidragit med 35 lägenheter till projektet, och ytterligare tre är planerade.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning kallas samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal avhysningar	15	20	20	<p> Utökad samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt korttidskontrakt i större utsträckning.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:








**Upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning**

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Bolaget kommer att arbeta fram formen för sociala bokslut under perioden.</p>
				<p><b>Analys</b></p> <p>Ett bolagsgemensamt arbete pågår att ta fram formen för sociala bokslut. Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				ansvarstagande och ständig samhällsutveckling.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA			100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen <b>Analys</b> Senast genomförd oktober 2014. Ny övning planerad för 2015.
 Produktindex	78,7		79,5	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
<b>Analys</b> Utfall i samma höga nivå som för 2014 men årets mål uppnås inte.				<b>Analys</b> Sker veckovis.  Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. <b>Analys</b> Efter genomfört utvecklingsprojekt "Nollvision byggfel", fortsätter arbetet med uppföljning i förvaltning. Resultatet är inarbetat i handböcker och rutiner.
 Serviceindex	83,6		84,5	 Utvecklingsarbete för att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.
<b>Analys</b> Utfall i samma höga nivå som för 2014 men årets mål uppnås inte. Stor utmaning att behålla nivån och ledningen bland Storstockholms giganter.				<b>Analys</b> 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.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Samrådsprocess för boende och handlare inför upprustningen av stadsdelscentrum på Järvafältet.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utvecklingsarbete för att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.
				<b>Analys</b> 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.


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	Prognos helår	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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget arbetar med

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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.
				<b>Analys</b> <i>Diskussioner återupptagna med parterna.</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				✓ Utreda fråga om kompiskontrakt vidare tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
				<b>Analys</b> <i>Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Implementering inleds inom distrikt Järva.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	58	113	102 mkr	

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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning kallas samtliga hyresgäster till

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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	Prognos helår	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 finns planer om fortsatt utveckling.
				<b>Analys</b> Dialog med Stadsbyggnadskontoret,


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

**Se över godkännandekraven i samband med inflyttning**

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bidra med lägenheter till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus".
				<b>Analys</b> Bolaget stödjer Alla kvinnors hus.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



### Trygghetsskapande åtgärder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex, bostäder	80,3	80,3	80,5	 Arbeta aktivt med att följa upp och minska störningsanmälningar
				<b>Analys</b> Nya rutiner är framtagna för snabbare åtgärder kring mottagna störningar.
				 Fortsatt arbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.
				<b>Analys</b> Pågår, bostadsbolagen påverkar inriktning och planering under året.
				 Utvärdera pilotprojekt avseende att installera spisvakter i nyproducerade fastigheter samt i fastigheter där man gjort omfattande köksrenoveringar.
				<b>Analys</b> Pilotprojekt om 80 lägenheter i Västberga är avslutat. Utvärdering pågår, parallellt med en kostnadsutredning för fortsatta installationer.
				 Verka för en ökad brandsäkerhet genom ett pilotprojekt avseende att systematiskt installera brandfilter i lägenheter.
				<b>Analys</b> Brandfilter installerade i samtliga lägenheter i beståndet 30/4. Därutöver får alla nya

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>hyresgäster brandfält i samband med nyckelutlämning.</i>
				 Fortsätta arbetet med kontinuerlig rondering med snabba åtgärder. Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
				<b>Analys</b> <i>Veckovisa ronderingar för att hålla helt, rent och snyggt, belysning 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	58	113	102 mkr	












Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Kv Plankan på söder med 119 bostadslägenheter påbörjas 2015.
				<b>Analys</b> <i>Troligt nytt investeringsärende i oktober med justerade areor/kalkyl. Det finns även en överklagan av Hyresnämndens beslut.</i>


KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda lägenheter			261	 Exempel på projekt som färdigställs 2015: Kvarteret Korthållaren i Vällingby med 84 bostadslägenheter och kvarteret Duggregnet i Kärrtorp med 76 bostadslägenheter.
<b>Analys</b> <i>Försenat tillträde till markanvisning Snabba hus i Västberga.</i>				
  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.
  Antal påbörjade bostäder	353 st	461 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.
<b>Analys</b> <i>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>				
<b>Analys</b> <i>Silvret och Ståthållaren är förskjutna till 2016. Exempel på tillkommande större projekt som påbörjas 2015: Kvarteret Skogstjärnan i Hässelby med 108 bostadslägenheter och Kv Triglyfen i Hässelby strand med 61 lägenheter.</i>				
  Antal påbörjade hyresrätter	353	461	600	
<b>Analys</b> <i>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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Produktion i Kv

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Aktivt arbete med "Stockholmshus", "Snabba hus" samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.
				<b>Analys</b> <i>Projektet "Stockholmshusen" har nu lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.</i>
				▶ Intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret om nya markanvisningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


### Arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Bolaget arbetar med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum.
				<b>Analys</b> <i>"Snabba hus" utgör ett exempel på aktiviteter.</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Implementera resultatet av utvecklingsprojektet Bygga Billigt (utfört 2013) i kommande projekt.
				<b>Analys</b> Genomförs i kvarteret Dalen 21.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Svenska Bostäder ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.
				<b>Analys</b> Bolaget är nu medlem i SABO.

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b> "Snabba hus" i Västberga, med 280 bostäder har påbörjats.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt arbete med "Stockholmshus", "Snabba hus" samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.
				<b>Analys</b> <i>Projektet "Stockholmshusen" har nu lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.</i>
				 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	Prognos helår	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 gruppbestäder, servicebestäder, samt underlätta tillskapandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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.
				<b>Analys</b> Utredning pågår.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

**Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning**

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Prognos helår	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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsatt arbete enligt konceptet "Snabba hus", där bedömningen är att cirka 650 bostadslägenheter kan tillskapas 2015-16.
				<b>Analys</b> Reviderad bedömning:


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>cirka 580 bostadslägenheter kan tillskapas 2016-17. För 2015 prognosticeras 280 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget kommer att utreda frågan i samråd med systerbolagen.

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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att ge ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.

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	Prognos helår	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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Kundnöjdhet rangordning stora bolag Stockholm		1	1	
  Produktindex lokaler	74,7	74,7	77	 Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
<b>Analys</b> Marginell minskning mot 2014. Årets mål uppnås inte. Analys pågår.				<p><b>Analys</b> <i>Upprustning av Husby Centrum är påbörjad. För att bedöma status kring skötsel genomförs månadsvis okulära besiktningar gemensamt mellan distrikten och den centrala Lokalenheten. Samtliga planerade åtgärder har inte genomförts. Dock är det samlade intrycket gott. Ackumulerad ekonomisk vakansgrad för lokaler per augusti uppgår till 4,5%.</i></p> <p> Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p> <p><b>Analys</b> <i>Flertalet lokaler har rustats upp under året.</i></p>
  Produktindex, bostäder	78,7	78,7	79,5	 Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.
<b>Analys</b> <i>Utfall i samma nivå som för 2014 men årets mål uppnås inte.</i>				<p> Systematisk storsatsning på lägenhetsunderhåll</p> <p> Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p>








Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Serviceindex lokaler	80,4	80,4	81	 Erbjudna årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.
<b>Analys</b> <i>Utfall i samma nivå som för 2014 men årets mål uppnås inte.</i>				<b>Analys</b> <i>Under våren 2015 gjordes en insats där samtliga verksamheter med personal i lokalen besöktes i så kallade "servicebesök".</i>
  Serviceindex, bostäder	83,6	83,6	84,5	 Genom Kundcenterstatistiken följer Svenska Bostäder systematiskt upp och kategoriserar inkommande ärenden. Bolaget analyserar löpande kundernas önskemål och vidtar förebyggande åtgärder.
<b>Analys</b> <i>Utfall i samma nivå som för 2014 men årets mål uppnås inte.</i>				
  Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	52,8	52,8	57	 Pågående utvecklingsprojekt med reglering i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur.   Tillse att bolaget har en fungerande process för värme komfort i bostadslägenheterna.


KF:s inriktningsmål:

## 2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:



### 2.1 Stockholm är klimatneutralt

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			4 %	
  Elanvändning per kvadratmeter			20,6 kwh/kvm	
  Energianvändning per m2			160 kwh/m2	 Aktuella passivhusprojekt: Ungraren i Blackeberg 70 lgh, Lasse Liten i Annedal 32 lgh samt

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Idun i Bromsten 36 lgh
				 Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående med mycket höga miljöambitioner i lågenergiteknik. I nyproduktion gäller max 75 kWh/m <sup>2</sup> *år.


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	Prognos helår	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.
				 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



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

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 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,



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Arbeta aktivt för insamling av matavfall

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	13,3 %	13,3 %	10 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Mål för insamling av matavfall	13,3 %	13,3 %	10 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Arbeta med att förbereda infrastruktur för bilpooler

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




### Arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b> Förberedelser pågår för ca 10 bilplatser.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



### Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
				<b>Analys</b> <i>Inventering genomförd. Förvaltningsrutin framtagen. Avvaktar Bostadsförmedlingens rutin för presentation av tillgängliga bostäder.</i>
				 Registrera genomförd tillgänglighetsinventering med tillgänglighetsnivå i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.
				<b>Analys</b> <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 miljöprogrambeståndet med fokus på Järva och Västerort

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	301	650	698	 Exempel på påbörjade ombyggnadsprojekt 2015: Kvarteret Lillkvarnen 1 & 2 med 130 bostadslägenheter och Kvarteret Trondheim 1 & 2 med 199

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				bostadslägenheter.
<b>Analys</b> <i>Prognosen nedjusterad. Kvarteret Arkivarien har lagts vilande och ersatts av Ståthållaren 4, vilken bedöms att inte gå till styrelsen förrän nästa år.</i>				<p>▶ Påbörja 478 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p>
 <span style="color: green;">●</span> 2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	111	499	505	<p>▶ Exempel på större färdigställda ombyggnadsprojekt 2015: Kvarteret. Nystad 9 med 99 lgh och Kvarteret Storkvarnen 5 med 86 bostadslägenheter.</p> <p>▶ Färdigställa 345 bostadslägenheter på Järvafältet.</p> <p>▶ Genomföra 500-700 uppgraderingar (helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p> <p>▶ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter.</p>
 <span style="color: red;">■</span> Investeringar i Järva, mkr	327	449	562 mkr	<p>▶ Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p>
<b>Analys</b> <i>Ombyggnadsprojekt har förskjutits i tid.</i>				<b>Analys</b> <i>Stadsdelsprogram i Akalla, Husby och Tensta klara. 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Arbeta efter framtagen energiplan för 2015-2018. Planeringen sker i ett systemstöd, där uppföljning sker på projektnivå.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.</p>
				<p>▶ 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.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ 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.</p>
				<p>▶ Genomförd tillgänglighetsinventering ger ett viktigt underlag.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:








### Öka användningen av förnyelsebar energi

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				ombyggnationer.







KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.2 Transporter i Stockholm är hållbara

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel elbilar	10,61 %		0 %	 Befintliga elfordon avser specialfordon. Dessa hanteras under 2015 i enlighet med stadens riktlinjer.  <b>Analys</b> Under året har 7 elbilar (utöver specialfordon) införskaffats.
  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	
  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	83,29 %		85 %	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel dubbdäck			0 %	 Vid nyanskaffning av vinterdäck väljs uteslutande dubbfrött alternativ.
  Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under riktvärdet 200 Bq/m <sup>3</sup> luft			100 %	 Radonmätning i ca 15 % av alla lägenheter i fastigheterna. Avvikelse 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	6 st	305 st	8 st	



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	52 st		50 st	








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal i arbete/utbildning/praktik genom Svenska Bostäders arbete och modell	0	0	100 st	✓ Fortsätta aktiviteterna för ökad självförsörjning i Järvastadsdelarna i samarbete med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg
<b>Analys</b> <i>Projektet avslutades vid årsskiftet och övergick till Jobbtorget i staden. 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 jobbtorg.

KF:s mål för verksamhetsområdet:



### 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Direktavkastning			4,3 %	
 ● Driftkostnad/kvm			709	
 ● Driftnetto/kvm			382	
 ● Kvm/anställda			7 317	
 ● Marknadsvärde/kvm	18 000		18 000	
 ◆ Rent och snyggt	79,8		81	
<b>Analys</b> Resultatet analyseras för operativa åtgärder och i affärsplaneringen för 2016.				
 ● Underhållskostnad/kvm			0	
<b>Analys</b> <i>Underhållskostnad har översatts till reparationskostnad, även inklusive akuta</i>				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
reparationer. K3 tillämpas.				



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

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


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m2	364	493	473	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

### God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avvikelse investeringsbudget	10,74 %	2 950 mnkr	2 664 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


### Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avkastning på justerat eget kapital			0,5	
 Avkastning på totalt kapital			1,4	
 Resultat efter finansnetto(mnkr)	214	190	150	
 Rörelseresultat i %			11	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
av omsättning				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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






Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt Medskapandeindex			84	 Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.
				<b>Analys</b> <i>Ersättningsplanering inkl identifiering av potential inom företaget genomförd.</i>
				 Verka för en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö- och hälsofrågor
				<b>Analys</b> <i>Samarbetspartner när det gäller drog och alkoholproblematik har etablerats. Regelverk har tagits fram och samtliga medarbetare har fått utbildning eller information i ämnet. Likabehandlingsplan för 2016-2018 tas fram under hösten.</i>
				 Verka för ett attraktivt arbetsgivarvarumärke genom marknadsföring av den goda arbetsplatsen.


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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	4,6 %	4,3 %	3,8 %	
<b>Analys</b> Sjukfrånvaron rullande 12 månader ligger på 4,6%, vilket är en ökning jämfört med tertial 1. Denna ökning beror på fler långtidssjuka och med längre sjukperioder. Inom företaget bedriver vi ett aktivt rehabiliteringsarbete och följer kontinuerligt upp de medarbetare som är långtidssjuka. Flertalet har diagnoser som inte är arbetsrelaterade. Vi kan dock se att några långtidssjuka är tillbaka i arbete vilket gör att vi antar att sjukfrånvaron kommer att gå ner något till årsskiftet.				
 Styrningsindex				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

#### Stärka boendeinflytandet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme för boinflytandeprojekt ger boende och verksamma en ökad möjlighet att påverka sin närmiljö.
				<b>Analys</b> <i>Svenska Bostäders modell där hyresgäster kan bilda aktivitetsgrupper fortgår i samverkan med Hyresgästföreningen. Ett tilläggsavtal till Boinflytandeavtalet, som möjliggör för boende att söka pengar, löper vidare.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 <p>● Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår</p>			100 %	
 <p>● Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår</p>			100 %	

# Svenska Bostäder

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut

Oktober 2015



Building a better  
working world



2015-09-25

VD/Företagsledningen/Styrelsen

Svenska Bostäder

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2015. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollen kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. dagens datum. Rapporten innehåller dessutom en uppdatering av aktuella regelverksfrågor som vi bedömer har betydelse för Svenska Bostäder.

Denna rapport är enbart avsedd för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Magnus Fredmer

# Agenda

- 04 Status
- 05 Riskbedömning och fokusområde
- 06 Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet
- 07 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 10 Summering av noterade avvikelser
- 11 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 13 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 15 Implementering nytt ekonomisystem
- 16 Inför årsbokslutet







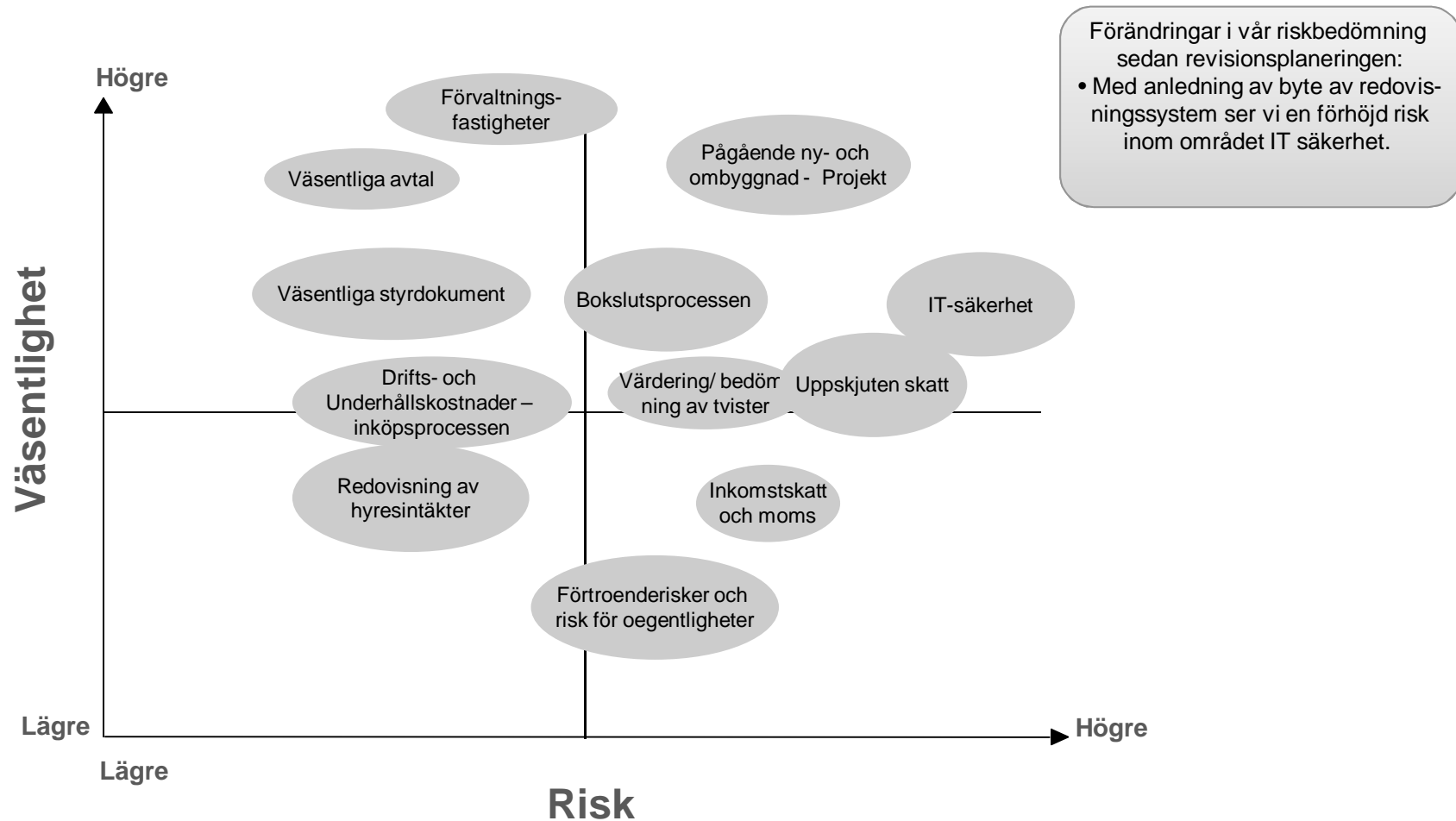
# Status

---

Vi har nu genomfört granskning av delårsbokslutet per 2015-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollen i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Grundat på vår översiktliga granskning har det, med reservation för den osäkerhet som föreligger beträffande avdragsrätt för räntekostnader på koncerninterna lån (vilket beskrivs under området Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån på sidan 9), inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsbokslutet inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med god redovisningssed.

# Riskbedömning och fokusområde



# Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 1 727 mnkr. Lägre utfall än budget är en följd av lägre procentuell hyreshöjning samt att höjningen inföll senare på året än väntat. Drygt 50 mnkr högre utfall än samma period föregående år är en effekt av hyreshöjningen samt färdigställda projekt.</li></ul>
Driftskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Driftkostnaderna uppgår till 874 mnkr (890 mnkr). Förändringen mot föregående år främst hänförligt till lägre kostnader för reparationer vilket till del uppvägs av högre kostnader för snöröjning. Utfallet avviker positivt mot budgeten med ca 100 mnkr vilket följer av effektivare process för hantering av reparationer samt ett minskat behov av reparationer t f a de senaste årens upprustningsinsatser. Kommunikationsaktiviteter samt utvecklingsprojekt ligger senare i tiden än förväntat. Även mildare klimat har bidragit till lägre utfall än vad som budgeterades för.</li></ul>
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Finansiella kostnader ligger i nivå med budget . Marginell ökning mot föregående år föreligger vilket är en följd av ökad upplåning som motverkas av lägre räntenivå.</li></ul>
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Avskrivningarna ligger i nivå med budget men har ökat gentemot samma period föregående år till följd av, under perioden, färdigställda projekt.</li></ul>
Resultat före skatt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Resultat före skatt uppgår till 214 mnkr. Gentemot budgeten föreligger en avvikelse om 103 mnkr vilket förklaras enligt ovan. Avvikelse mot samma period föregående år om 69 mnkr förklaras av ovanstående samt att det i resultatet per T2 2014 ingick vinst vid försäljning av fastigheter om 87 mnkr.</li></ul> <p>Slutsats: Vår översiktliga granskning av resultatutfallet före skatt har inte resulterat i några väsentliga noteringar.</p>

# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Värdering<ul style="list-style-type: none"><li>▶ I protokoll från den 23 april meddelas av VD om att det vid teknisk undersökning identifierats sättningsskador på två fastigheter inom Södermalm. Kostnaden för dessa grundförstärkningar bedöms leda till betydande belopp och som en följd därav leda till betydande nedskrivningsbehov. Det föreligger inga beslut om ombyggnadsåtgärder avseende dessa fastigheter.</li><li>▶ I samband med projektering av grundförstärkning av fastigheten Pyramiden 13 uppdagades att denna åtgärd kräver större omfattning än tidigare gjorda grundförstärkningar inom området, som tyngts av sättningar. Beslut togs i styrelsen, i februari 2015, om genomförande av denna åtgärd. Utöver grundförstärkning planeras genomgripande ombyggnad. Styrelsen har ännu inte tagit beslut om ombyggnaden. Dessa åtgärder tillsammans bedöms i dagsläget innebära en investering som överstiger det bedömda marknadsvärdet för fastigheten Pyramiden 13. Motsvarande scenario gäller även fastigheterna Pyramiden 14 och 15, för dessa projekt föreligger dock ännu inget beslut till varken grundförstärkning eller ombyggnad.</li><li>▶ Med undantag av ovanstående är det bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheter.</li><li>▶ Bolaget kommer per 2015-11-30 att göra en ny värdering av beståndet.</li></ul></li></ul> <p>Slutsats: Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Vi kommer inför årsskiftet att granska de per 2015-11-30 genomförda värderingarn av beståndet.</p>	▶ Inga kommentarer.
	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Köp och försäljningar<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Inga fastigheter har förvärvats eller sålts under årets första åtta månader.</li></ul></li></ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Pågående projekt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Sedan årsskiftet har bolaget investerat 1 778 mkr varav 297 mkr överförts till byggnad och 130 mkr har kostnadsförts. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering.</li><li>▶ Intern värdering görs vid löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs per 151130.</li></ul> <p>Slutsats: Vår översiktliga granskning av pågående projekt per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi avser att granska värderingarna per 2015-11-30.</p>	▶ Inga kommentarer.
Skatt	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Skattebokslutet upprättas först i samband med Hard-close per 2015-11-30. I samband med T2-bokslutet görs, i enlighet med instruktion, en schablonberäkning av skatten, 22% av resultat före skatt.</li></ul> <p>Slutsats: Bolaget har hanterat schablonberäkningen av skatt en i enlighet med instruktion. Se vidare under "Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån".</p>	▶ Inga kommentarer.

# Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätt för ränta på koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ I mars 2015 har SKV som svar på dialogfråga, gällande avdrag för ränta på koncerninterna lån avseende inkomståret 2014, angett att de inte anser att bolagen i Stockholms Stadshus AB koncernen har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms kommun. Detta utifrån de underlag som hittills presenterats från staden. En öppning lämnas i dialogsvaret för delvis avdragsrätt om ytterligare bevisning lämnas inom särskilt angivna områden. Om beslut fattas av SKV att avdragsrätt inte föreligger anser vi att reservering behöver ske i bokföringen för betalda räntekostnader under 2014 och 2015. Om nya underlag tas fram från Stockholms stad som styrker avdragsrätt och som presenteras för SKV och SKV ger anstånd på betalning kan vi föra ny diskussion om reservering eller ej måste ske i bokföringen 2015.</li><li>▶ Svenska Bostäder har i deklARATIONEN för inkomstår 2014 lämnat ett öppet yrkande avseende räntekostnader på koncerninterna lån uppgående till 124 mnkr vilket innebär en skatteeffekt på 27 mnkr. 2015 års koncerninterna räntor uppgår per T2 2015 till 88 mnkr vilket innebär en skatteeffekt på 19 mnkr. Svenska Bostäder har per T2 inte gjort någon reservering för dessa skatteeffekter i och med att man anser att rätt till ränteavdrag föreligger. Uppföljning avseende detta kommer att göras i årsbokslutet samt löpande i samråd med koncernrevisionsteamet.</li></ul> <p>Slutsats: Vår bedömning är att vi, med utgångspunkt från ovanstående, behöver reservera oss för den osäkerhet som föreligger, då räntekostnaderna är väsentliga i Svenska Bostäder, och någon reservering ej har företagits.</p>	▶ Inga kommentarer.

# Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda avvikelser:</b>	-
<b>Bedömda avvikelser:</b>	-
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	-

# Nya iakttagelser från vår granskning

## Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollen. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Manuella bokföringsordrar	▶ I samband med stickprovvis granskning av manuella bokföringsordrar noteras att felaktig schablonmoms använts vid faktureringen från IT Bo till AB Svenska Bostäder avseende bredbandsnät för två månader.	▶ Manuell hantering innebär generellt ökad risk för fel. Vi rekommenderar bolaget att föra in den interna faktureringen mellan bolagen inom koncernen i det ordinarie fakturaflödet.		▶ Vi kommer att titta på Agressos stöd för koncernintern fakturering.
Projekt/investeringssprocessen	▶ I samband med prognosgenomgång för ombyggnadsprojekten är rutinen den att det ska föras protokoll från dessa genomgångar. Avseende prognosgenomgång P2, har ett sådant protokoll inte upprättats.	▶ Vi rekommenderar bolaget att följa de rutiner som fastlagts avseende prognosgenomgångar för ombyggnadsprojekten		▶ Bolaget kommer följa de rutiner som fastlagts avseende prognosgenomgångar för ombyggnadsprojekt.

● = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras

● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande



# Nya iakttagelser från vår granskning

## Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollen. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Projekt/investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>► För projekt med en bedömd investering överstigande 300 mnkr krävs beslut av Kommunfullmäktige. I samband med stickprovvis granskning noteras att ett projekt med en total investeringsram om 526 mnkr saknar beslut av Kommunfullmäktige.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Vi rekommenderar att de attestinstruktioner som beslutats om inom Svensk Bostäder efterlevs.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>► Initialt var planen att göra två etapper med lämplig indelning utifrån fastighetens specifika förhållande, återkommande styrelseärende med resterande indelning av Kv Drakenberg bestående av totalt 5 hus med tillhörande gårdar och garageanläggning. Så blev inte fallet utan hela ombyggnaden togs av styrelsen under 2013 med ett kompetterande ärende 2014 avseende garageombyggnaden. Investeringar överstigande 300 mnkr skall tas av Kommunfullmäktige, så har inte gjorts. Bolaget kommer att på styrelsemötet den 22 oktober ge en lägesbeskrivning med ett genomförandebeslut avseende tänkta etapper. Efter förnyat styrelsebeslut kommer dessa etapper att hänskjutas till kommunfullmäktige.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen</li> <li>● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras</li> <li>● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande</li> </ul>				

# Nya iakttagelser från vår granskning

## Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollen. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Inköpsprocessen	► Vi noterar vid 2 av 25 stickprov av leverantörsskulder att dessa inte är fullständiga vad avser uppgift om F-skatt. Leverantören är Stockholm Vatten.	► Vi rekommenderar bolaget att tillse att uppgift om F-skatt lämnas av bolagets leverantörer på fakturan.		► Inga kommentarer.
Inköpsprocessen	► Sju personer har administrationsbehörighet till att utföra ändringar i attestbehörigheter. En logglista tas ut över samtliga förändringar i attestbehörigheter, vilken ska kontrolleras och attesteras av ekonomichefen i samband med tertialboksluten. I samband med vår granskning av intern kontroll var logglistan för tertial 2 inte attesterad.	► Vi rekommenderar att rutinen för attest av logglistan följs.		► Vad gäller logglistan så är den attesterad nu.

● = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras

● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

# Nya iakttagelser från vår granskning

## Granskning av rutiner och intern kontroll

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra den interna kontrollen. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollen varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder och status.

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Bokslutsprocessen	► Inom bolaget har det enats om att kraven avseende en del av bokslutsavstämningarna under 2015 inte behöver hålla samma kvalitet som tidigare med hänvisning till den höga arbetsbördan som föreligger t f a implementering av Agresso.	► Minskade krav avseende kvalitet i avstämningar kan leda till ökad risk för fel i de finansiella rapporterna. Vi rekommenderar att samma höga kvalitet som ställts inom bolaget på avstämningar återinförs så snart detta är möjligt.		► Inga kommentarer.

● = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen

● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras

● = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa.

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Status	Bolagets kommentar
Löneprocessen	► Förändringar/nyupplägg avseende fast data kontrolleras ej.	► Logglistor över förändringar i fast data tas ut och sparas i pärm, den går dock inte igenom. Bolaget anser att den kontroll som görs av samtliga lönespecifikationer är tillräcklig. Vi är av den uppfattningen att denna form av kontroll täcker in risken för felaktigheter i fast data men anser att det föreligger ineffektivitet i tillvägagångssättet.		<ul style="list-style-type: none"><li>► Logglistorna som finns tillgängliga i systemet är inte avsedda att kontrollera lönerna efter utan endast för att möjlighet ska finnas att göra efterkontroll av vem som gjort förändringar i fast data samt vilken förändring som gjorts.</li><li>► Preliminära lönespecifikationer printas ut och kontrolleras mot inkomna underlag samtidigt görs en kontroll av det som kommer via lönerapporteringen som medarbetaren gjort och attesterats av chefen. Det är lättare att kontrollera när man har helhetsbilden per person framför sig. När lönen är slutkontrollerad sätter vi en signatur på lönespecifikationen. I dagsläget upptäcks det alldeles för många tveksamheter om felrapportering/felaktigheter som måste kollas upp för att denna kontroll skulle kunna slopas. Ser detta därför inte detta som ett ineffektivt arbetssätt.</li></ul>

- = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning
- = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning
- = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning

# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa.

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Status	Bolagets kommentar
Inköpsprocessen	► Det finns möjlighet att frångå bolagets rutiner vad gäller inköp från upphandlade och prioriterade leverantörer. Rutin för uppföljning av avsteg från prioriterade leverantörer saknas.	► Bolaget har infört en rutin vilken innebär att om någon frångår prioriterad leverantör skall en orsak anges i ett kommentarsfält. Inköpschefen följer i efterhand upp de angivna orsakerna. Kontrollen dokumenteras inte varför det inte föreligger någon spårbarhet till att uppföljning har gjorts. Bolaget arbetar fortsatt på att förbättra/utveckla denna rutin.		► Inga kommentarer.

- = "Röd" Innebär att problemet ej var hanterat vid vår senaste granskning
- = "Gul" Innebär att avvikelser observerats vid vår senaste granskning
- = "Grön" Innebär att inga avvikelser observerats vid vår senaste granskning



# Implementering nytt ekonomisystem

---

- ▶ Implementering Agresso
  - ▶ Inom Stockholms Stads fastighetsbolag pågår implementering av ett nytt ekonomisystem. Fr o m oktober tas Agresso i bruk.
  - ▶ Projektet styrs från centralt håll men ett antal aktiviteter genomförs på lokalt plan hos respektive bolag med stöd dels från den centrala projektorganisationen men också från konsulter från KPMG.
  - ▶ EY har inplanerad tid under vecka 46 för att granska övergången till Agresso.

# Inför årsbokslutet

## Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Pågående projekt	▶ Walkthrough och genomgång av projektprocessen har skett. Kvarstår granskning av särskilt utvalda projekt. Detta kommer genomföras i samband med Hard-close bokslutet per 1130.
Lön	▶ Dataanalys kommer genomföras per sista november på löner bokförda under 2015.
Implementering nytt ekonomisystem	▶ Konverteringen till Agresso ska vara klar den 14 oktober. Granskning av konverteringen görs med början under vecka 46
Värdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi granskar dessa värderingar under vecka 51.
Årsredovisningen	▶ Genomgång ska göras med avseende på uppställningsform samt de nya ingående balanserna.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

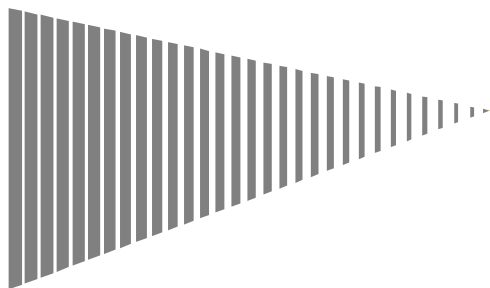
Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2014 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

[ey.com/se](http://ey.com/se)



**EY**

Building a better  
working world

