

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Verksamhetsplan och budget för 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2016 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

Vällingby den 20 november 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Föreligger förslag till verksamhetsplan och budget 2016.

Verksamhetsplanen tillgodoser de ägarkrav som särskilt specificeras i stadens förslag till budget.

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 150 mnkr, vilket ligger i nivå med ägarkravet. Resultatkravet är sänkt med motsvarande 175 mnkr vilket möjliggör en fortsatt satsning på stadsutvecklingen av Järva.

Investeringsvolymen uppgår till 2 380 mnkr, varav nyproduktion 1 040 mnkr.

På dotterbolaget AB Stadsholmen har fastställts ett resultatkrav om 22,4 mnkr.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2016
 2. Resultat- och balansbudget samt investeringsvolym 2016
 3. ILS-Rapport 2016
-



Svenska Bostäders verksamhetsplan och budget för 2016
med utblickar mot 2017-2018



| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Inledning, förutsättningar | 3 |
| 2 | Ägardirektiv | 3 |
| 2.1 | GEMENSAMT FÖR BOSTADBOLAGEN | 3 |
| 2.2 | SVENSKA BOSTÄDER..... | 3 |
| 2.2.1 | Ägardirektiv för 2016-2018, Svenska Bostäder | 4 |
| 3 | Svenska Bostäders uppdrag och mål..... | 4 |
| 3.1 | AFFÄRSIDÉ, UPPDRAG OCH VISION | 4 |
| 3.2 | VARUMÄRKET SVENSKA BOSTÄDER | 5 |
| 3.3 | STRATEGISKA MÅL | 5 |
| 4 | Mål och strategier | 5 |
| 4.1 | BÄST PÅ HYRESRÄTT I STOR-STOCKHOLM..... | 5 |
| 4.1.1 | Kunden i fokus | 5 |
| 4.1.2 | Förutsättningar för bostadsmarknaden..... | 6 |
| 4.1.3 | Mål 2016 (samt utfall 2015)..... | 6 |
| 4.1.4 | Strategier | 6 |
| 4.1.5 | Lokaluthyrning | 8 |
| 4.2 | VI HAR HÅLLBARA OCH TRYGGA BOSTADSMILJÖER | 9 |
| 4.2.1 | Trygghet..... | 9 |
| | Mål 2016 (samt utfall 2015) | 10 |
| | Strategier | 10 |
| 4.2.2 | Hållbarhet..... | 10 |
| 4.3 | VI BYGGER NYTT, MYCKET OCH BRA | 12 |
| 4.3.1 | Nyproduktion | 12 |
| 4.3.2 | Ombyggnad/underhåll..... | 13 |
| 4.4 | VI ÄR LÖNSAMMA - EKONOMI..... | 15 |
| 4.5 | VI HAR EN AV SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATSER..... | 16 |
| 4.5.1 | Förutsättningar | 16 |
| 4.5.2 | Strategier | 16 |

1 Inledning, förutsättningar

Svenska Bostäders verksamhet har de senaste åren präglats av stora yttre och inre förändringar. En stor del bolagets fastighetsbestånd har omvandlats till bostadsrätter. Svenska Bostäder ska bygga nya bostäder med kraftigt höjd målsättning. Samtidigt pågår ett systematiskt arbete med att renovera det befintliga fastighetsbeståndet. Investeringarna i nyproduktion och upprustning sker med höga ambitioner vad gäller minskad energianvändning, vilket får ett allt tydligare genomslag i minskad miljöpåverkan.

Svenska Bostäder har gjort en omfattande kvalitetsresa mot kundorientering de senaste åren. Bolaget har nu starkt fokus på att befästa positionen och vidareutveckla förvaltningen. Samtidigt tar bolaget ett krafttag kring att utveckla varumärke, företagskultur och ett systematiskt kvalitetsarbete genom hela organisationen. Svenska Bostäders löfte är ”som en hyresvärd borde vara”. Det betyder att vi ska erbjuda bra och prisvärda bostäder, en god service och trygga bostadsområden. Med hjälp av bolagets omfattande upprustningsprogram och en förvaltning i toppklass försvarar vi positionen ”Bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm”.

2 Ägardirektiv

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

2.1 Gemensamt för bostadsbolagen

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

2.2 Svenska Bostäder

Svenska Bostäder ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande och inflytande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för

att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny strategi för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser. Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas.

Viktiga inriktningar för Svenska Bostäder är att aktivt bidra till att stadens nyproduktionstakt ska ökas stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016, till 3 000 påbörjade bostäder per år 2019. Bolaget ska vidare genomföra nyproduktion och upprustningar med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på långsiktig hållbarhet.

2.2.1 Ägardirektiv för 2016-2018, Svenska Bostäder

Ett Stockholm som håller samman

- aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter
- aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- arbeta med inspiration från konceptet ”Huskurage”, genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer
- upprätthålla boendekvaliten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta det övergripande arbetet med att utveckla Vällingby Centrum

Ett klimatsmart Stockholm

- aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogrambeståndet
- ta fram en målsättning för effektivare energianvändningen i bostadsbeståndet
- arbeta aktivt för insamling av matavfall

3 Svenska Bostäders uppdrag och mål

Svenska Bostäders nya varumärkesplattform är vägledande för bolagets mål, strategier och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och individnivå.

3.1 Affärsidé, uppdrag och vision

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar

vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Bolagets vision är ”Sveriges nöjdaste kunder”.

3.2 Varumärket Svenska Bostäder

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "hyresvärd borde vara". Svenska Bostäders arbete med varumärkesplattformen har intensifierats under 2015 och går in i en förvaltande fas under 2016. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ledorden, kundlöftet och visionen ska vara väl förankrade och styrande för kundbemötande och samarbete inom bolaget. Den externa kännedomen om Svenska Bostäders varumärke mäts via värdet Profil i NKI-mätningen. Under 2015 steg värdet med två procent.

3.3 Strategiska mål

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppdragen för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

1. Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm
2. Vi bygger nytt, mycket och bra
3. Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer
4. Vi är lönsamma
5. Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Samlad målbild i ILS redovisas i bilaga 1. Svenska Bostäders måldokument med nyckeltal och målvärden presenteras i bilaga 2.

4 Mål och strategier

Svenska Bostäder är ett kundorienterat bolag. Bolagets övergripande mål, strategier, förhållningssätt och organisation samverkar mot målet bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm. I det följande utvecklas de fem övergripande målen med därtill hörande strategier och exempel på aktiviteter.

4.1 Bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Detta är Svenska Bostäders övergripande mål och det som vi alla inom bolaget strävar emot oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Vi är bland de bästa bolagen i landet på hyresrätt, men eftersom vi verkar i Stockholm har vi valt att fokusera på Stor-Stockholm. Målet är att nå högsta serviceindex bland Stor-Stockholms stora bostadsbolag. Detta mål mäter vi genom våra årliga nöjd-kund-undersökningar, där serviceindex är den viktigaste indikatorn.

4.1.1 Kunden i fokus

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

Svenska Bostäder ska också 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. Fokusområden är att aktivt utveckla och förbättra bolagets centrumanläggningar, marknadsföra vakanta lokaler samt att förbättra kommunikationen med lokalhyresgästerna.

Svenska Bostäder har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste åren. Förvaltningen präglas av ett systematiskt kvalitetsarbete med gemensamma bovärdsrutiner och Kundvisare med mätetal som felanmälningar och klagomål. Kundvisarna följs upp veckovis i genomgångar och åtgärdsloggar. Härigenom får vi en enhetlig styrning, uppföljning och snabba åtgärder vid avvikelser. Svenska Bostäder ska tillhandahålla en vardagsförvaltning där det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungerar på en hög och jämn nivå - som en hyresvärd borde vara.

Resultatet i 2015 års 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 närmast sig varandra, ett kvitto på att bolaget erbjuder enhetlig service och bemötande. Inför 2016 kommer ambitionen att vara fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att behålla nivåerna och att vara ”bäst på hyresrätt” i allt hårdare konkurrens.

4.1.2 Förutsättningar för bostadsmarknaden

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 510 000 personer förväntas stå i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2015/2016. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit relativt konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,9 år, men den varierar stort mellan olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till drygt 8 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 18 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,4 procent.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

4.1.3 Mål 2016 (samt utfall 2015)

- Serviceindex bostäder 84,0 (83,6)
- Produktindex bostäder 79,0 (78,7)

I färdvägen mot ”bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm” står följande strategier i fokus 2016.

4.1.4 Strategier

Förvaltning i toppklass

Bolagets systematiska förvaltningsarbete fortsätter i oförminskad takt med högt ställda ambitioner för den kommande treårsperioden. Arbetet inriktas närmast på att säkerställa en hög och jämn kvalitetsnivå och kundnöjdhet, i kombination med ett långsiktigt och strategiskt energieffektiviseringsarbete.

- Fortsatt fokus på rent & snyggt i gemensamma utrymmen och utemiljö
- Få fungerande process avseende värmekomfort i lägenheter
- Fullfölja den nya nyckelstrategin
- En effektivare lokal- och centrumförvaltning.

Kommunikation

Kommunikation är en strategisk del i Svenska Bostäders verksamhet. Majoriteten av byggprojekten påverkar våra kunder, från förstudie, planering till genomförande. Arbetet att utveckla, implementera och stödja genomförandet av kommunikationsprocessen i nybyggnationsprojekt med närboende samt ombyggnationsprojekt med evakuering pågår. Entreprenörernas kundkommunikation har också stor betydelse för helheten.

Genom Kundcentret har Svenska Bostäder en mycket hög anträffbarhet. Samtidigt har bovärdarnas planering underlättats. Svenska Bostäder analyserar löpande kunders önskemål och vidtar förebyggande åtgärder. Bolaget följer systematiskt upp och kategoriserar inkommande kundcenterärenden.

Svenska Bostäders webb ska utvecklas med målet att merparten av användarna ska lyckas få svar/hjälp med sina frågor/ärenden. Hyresgästerna ska vara mer nöjda med webbplatsen, och effektiviteten ska öka genom att kundärenden kan hanteras och utföras av hyresgästerna själva via webbplatsen. Webbplatsens tillgänglighet ska också öka både tekniskt och språkligt för att fler ska välja webbplatsen som informationskälla och verktyg, snarare än att kontakta Kundcenter.

Den interna kommunikationen inom Svenska Bostäder ska ses som ett verktyg för styrning och ledning. Det gemensamma syftet är att utveckla verksamheten enligt målen. Under året ska den interna kommunikationen vara ett ökat stöd för chefer och medarbetare inom bolaget, genom ett erbjudande, tydliga arbetsätt och ökad synlighet.

Kvalitetssäkring av leverantörer

Utifrån affärsmässighet och kundnöjdhet är det viktigt att Svenska Bostäders entreprenörer utför ett arbete med hög kvalitet och bra kommunikation, med bolagets medarbetare och hyresgäster.

Bolaget har utvecklat metod och systemstöd för bättre återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör. Ett annat utvecklingsprojekt har haft som syfte att höja kvaliteten i överlämning och förvaltning av ombyggda och nyproducerade lägenheter. Under 2016 kommer vi att fortsätta arbetet med uppföljningar av avtalsleverantörer.

Leveransprecisionen enligt Leverantörsportalen har under den senaste 12-månadersperioden ökat från 71 till 85 %. Bolaget har även infört en avvikelserapport för beställningar som går till leverantör som inte har högst rangordning. Under 2016 kommer ny funktion att införas där beställaren kan ange skäl till varför man inte är nöjd med leveransen. Beskedet skickas till leverantören. En utmaning för 2016 är att rapportera erhållen statistik på månadsbasis internt, samt att använda sig av statistiken för att vidareutbilda Svenska Bostäders beställare. Statistiken kommer även ligga till grund för våra leverantörers förbättringsaktiviteter.

CSR

Svenska Bostäders CSR-arbete ska sammanfattas i ett socialt bokslut för 2016. Ambitionen med CRS-arbetet under året är att systematisera och paketera de åtgärder och aktiviteter som ligger inom ramen för CSR, enligt uppdrag från Stockholms stad. I arbetet med CSR ligger allt från sommarlovsskolor och feministisk stadsplanering till stöd vid flyktingmottagandet i Stockholm.

Boinflytande

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. 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. Svenska Bostäder har som mål att det under 2016 ska bildas minst 10 nya gårdsföreningar, samt att de föreningar som var aktiva under 2015 också ska vara det under 2016. Ett särskilt prioriterat område är att stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktingbarn.

Bredband

Under våren 2016 kommer utbyggnaden av fiber till Stadsholmens fastighetsbestånd som påbörjades 2014 att bli klar. I o m det har alla hyresgäster i Svenska Bostäder och Stadsholmen tillgång till ett av Sveriges bästa fibernät och tjänsteutbud. Fokus under den kommande treårsperioden kommer att vara att ytterligare höja kvaliteten på tjänsterna och bredda tjänsteutbudet i fibernätet.

4.1.5 Lokaluthyrning

Förutsättningar

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 2 900 lokaler om totalt ca 290 000 kvm. Ca 1400 lokaler är kommersiella och resten klassas som bostadskomplement. De större Centrumanläggningarna (förutom Vällingby C som förvaltas av Newsec) är Kärrtorp, Husby, Dalen och Björkhagen. Dessa omsätter tillsammans drygt 300 Mkr och har närmare 30 000 besökstillfällen per dygn. Bolaget tecknar ungefär 120 nya avtal varje år och handlägger närmare 200 överlåtelseförfrågningar. Ombyggnadsprojekt, där många lokaler är inblandade är Pyramiden på Södermalm, Husby Centrum, Järvaombyggnaden, Vallgossen och Karusellplan. Total omsättning exklusive vakanser och ombyggnadsprojekt är ca 230 Mkr.

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

En omfattande renovering av Husby Centrum pågår, efter att planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Vällingby City är Svenska Bostäders i särklass största centrumanläggning och får anses vara ett modernt regionalt city som både är en stad och ett köpcentrum, med ett brett utbud av

handel kombinerat med service, nöjen och kultur. Antalet besökare till Vällingby City ökar stadigt. En stor andel besökare förmedlar positiva omdömen. Under 2016 fortsätter det strategiska arbetet som påbörjades under 2013 med flera ombyggnader.

Efter en kraftig ökning för både service- och produktindex 2014, innebar utfallet i 2015 års kundundersökning en i stort sett oförändrad nivå för Serviceindex. Produktindex sjönk marginellt. Bolaget ska fortsätta på den inslagna vägen att bli en professionell lokalförvaltare.

Mål 2016 (samt utfall 2015)

- Serviceindex lokaler 81,0 (80,4)
- Produktindex lokaler 75,0 (74,7)

Strategier

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.

- Skapa mervärde i bostadsområdena genom att utveckla attraktiva närcentrum, verka för låg vakansgrad och matcha lokaler med rätt verksamhet.
- Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.
- Öka intäkter genom nyuthyrning och omförhandling, samt verka för att ge lokalhyresgästerna goda förutsättningar att driva sina rörelser

4.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Ordet hållbarhet innehåller flera olika dimensioner som för oss innebär omtanke om miljön, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete. När vi bygger och förvaltar gör vi det med ett livscykel tänkande. Svenska Bostäder arbetar för goda bostadsmiljöer ur alla dessa perspektiv. Vi vill ha trygghet och säkerhet, god energieffektivitet och socialt stabila bostadsområden.

4.2.1 Trygghet

Stora insatser görs för att skapa trygga boendemiljöer för Svenska Bostäders kunder. Här märks renoveringsprojekt i kombination med att skapa trygga och trivsamma utemiljöer. Bolagets kommunikation ska genomsyras av konkreta bevis för dessa attraktiva boendemiljöer för att bygga ett allt starkare varumärke. Stadsdelsprogrammen i Järva utgör en viktig del i detta. I 2015 års kundundersökning fortsatte den positiva trenden för Trygghetsindex.

Systematiserad rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder främjar tryggheten i den löpande förvaltningen. Vid ombyggnad och upprustning läggs betydande vikt vid åtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, garage och på gårdar. Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Bolaget arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen.

Svenska Bostäder kommer att arbeta med inspiration från konceptet ”Huskurage”, genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. Bostadsbolagen i Stockholm har genomfört ett gemensamt projekt inom ramen för ”Trygghet där du bor” - fokus har varit på ”Våld I Nära Relation”, projektområde Rågsved. En gemensam kompetensutvecklingsdag har genomförts och i december genomförs en liknande utbildning för områdets föreningar. Under 2016 kommer informationsmaterial tas fram till områdets hushåll. Om utvärdering ger ett positivt resultat planeras liknande gemensamma insatser i andra områden.

Svenska Bostäder ska arbeta för en förbättrad brandsäkerhet och uppmärksamma innovativa lösningar vid ny- och ombyggnationer samt i löpande förvaltning. Konkreta exempel på åtgärder är brandskyddsinformatörer, och brandfiltar i samtliga fastigheter.

Mål 2016 (samt utfall 2015)

- Trygghetsindex 80,5 (80,3)

Strategier

- Förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och i samband med gårdsupprustningar
- Trygghetsaspekter som en viktig del i stadsdelsprogrammen
- Systematiserad rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i fastigheterna
- Vidareutveckling av arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning och störande grannar
- Arbeta aktivt med att minska störningsanmälningar

4.2.2 Hållbarhet

4.2.2.1 Förutsättningar

Svenska Bostäder har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Samtliga områden kopplar väl till Stockholms stads övergripande miljömål och miljöprogram. Förutom den påverkan som Svenska Bostäders egen verksamhet medför, påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende. Genom att bidra till att göra det enkelt att välja en miljövänlig livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

4.2.2.2 Mål 2016 (prognos 2015)

- Svenska Bostäders energianvändning ska inte överstiga 155 kWh/m² BOA och LOA (160 kWh/kvm). Målet avser köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten.
- Minst 20 % (13 %) av lägenheterna i Svenska Bostäders bestånd ska ha tillgång till system för insamling av matavfall

4.2.2.3 Strategier

Minimera klimatpåverkan

En av de kommande årens stora utmaningar är minskad energianvändning i bolaget samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetssätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att utvecklas vidare. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt.

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov.

För att minska klimatpåverkan och övrig miljöpåverkan från resor i tjänsten kommer arbetet med att implementera den resepolicy som antogs under 2015 att fortsätta.

Sund inomhusmiljö

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling behöver bolaget utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet.

I samband med rivning och ombyggnationer genomförs materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Arbetssätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader ska utvärderas och vid behov vidareutvecklas.

Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallsortering och energieffektiva installationer). Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

4.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år, vi ska också bygga hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Utöver nyproduktion finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd som är föremål för total upprustning.

4.3.1 Nyproduktion

4.3.1.1 Förutsättningar

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till minst 3 000 per år. Svenska Bostäder planerar att redan nästa år uppnå cirka 900 påbörjade bostäder. Större projekt omfattar Västerort, där 350 lägenheter påbörjas, varav, 240 lägenheter i ”Snabba hus”. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter.

Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet Blå Jungfrun i Hökarängen har följts av Lasse Liten i Annedal, Ungraren i Blackeberg och Idun i Bromsten.

4.3.1.2 Mål 2016 (prognos 2015)

- Påbörja 900 (609) bostadslägenheter i nyproduktion
- Färdigställa 536 (261) bostadslägenheter i nyproduktion.

Antalet lägenheter med inflyttning åren 2007 till 2014 samt prognos för 2015 och mål för 2016, framgår av nedanstående tabell (Svenska Bostäder).

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 964 | 409 | 947 | 302 | 127 | 316 | 145 | 208 | 261 | 536 |

4.3.1.3 Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg – och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram
- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna akquisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019.

Studentbostäder, bostäder för unga

Svenska Bostäder kommer fortsätta att rikta cirka 50 % av lägenheter som är upp till 2 rum och kök till ungdomar (18-26 år). Under 2016 kommer även bolagets första ”Snabba hus”-lägenheter i Västberga färdigställas och hyras ut. Under 2016 bedöms 294 student- och ungdomslägenheter färdigställas.

Under 2016 påbörjas byggandet i Albano-projektet, som på sikt ska ge Stockholm mer än 1000 nya student- och forskarlägenheter. Under 2016 påbörjas uthyrningen av de 237 studentlägenheterna i Vallgossen (fd St Görans gymnasium). I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Byggstarter 2016 omfattar Snabba hus Bergslagsvägen 96 lägenheter, Dalen 13 med 52 lägenheter samt Snabba hus i Råcksta med 240 lägenheter. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 lägenheter, med bedömd produktionsstart 2017. Detaljplaner pågår även i Enskededalen samt i Kärrtorp.

Snabba hus

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 våren 2016. Västberga är dock först ut med 282 lägenheter som flyttas in sommaren 2016. Nu inleds ett arbete parallellt tillsammans med exploateringskontoret med att se över möjligheten att lägga snabba hus i vanligt detaljplanearbete och bygga Snabba Hus som fortsättningsvis inte ska flyttas.

Stockholmshus

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. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, Östberga och Kärrtorp.

4.3.2 Ombyggnad/underhåll

4.3.2.1 Förutsättningar

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att skapa ett väl underhållet och energieffektivt fastighetsbestånd. Bolagets fastighetsstrategi innebär en successiv genomgång av fastigheter, områden och stadsdelar. Strategin innebär också att alla nödvändiga åtgärder i fastigheten, i lägenheterna, i allmänna utrymmen och på gården utförs samtidigt eller i en direkt följd. Bolaget genomför ombyggnation med mycket långtgående miljöambitioner. Merparten av ombyggnadsprojekten återfinns i Järvaområdet, där cirka 550 lägenheter påbörjas eller färdigställs under 2016.

4.3.2.2 Mål 2016 (prognos 2015)

- Påbörja 398 (650) bostadslägenheter i helombyggnader

- Färdigställa 536 (499) bostadslägenheter i helombyggnader

4.3.2.3 Strategier

Långsiktigt helhetskoncept för ombyggnad

Svenska Bostäder följer en femårsplan som innehåller investeringsprojekt för upprustningar och reparationer. Ombyggnadstakten behöver revideras mot bakgrund av fokuset på nyprod.

Med ett helhetstänkande i upprustningsprojekten tar vi hand om hela bostadsmiljön. En viktig del i femårsplanen är ombyggnadsprojekten på Järvafältet, där bolaget har fastställt stadsdelsprogrammet i Rinkeby. Vidare kommer vi nu att fastställa stadsdelsprogrammen i stadsdelarna Husby, Akalla, och Tensta. Konceptet med stadsdelsutvecklingsprogram kommer att införas i hela bolaget, och påskyndas med hjälp av processen runt markanvisningar för ”Stockholmshusen”.

Satsning på inre lägenhetsunderhåll

Väl underhållna lägenheter är grundläggande för nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder har tagit fram ett ambitiöst och företagsövergripande program för inre lägenhetsunderhåll som består av fyra delar.

Företagsstyrt underhåll

Förebyggande underhåll i stordrift, exempelvis genom byte av vitvaror i en hel fastighet istället för i enstaka lägenheter.

Uppgradering och modernisering av lägenheter

Renovering och modernisering av tomma lägenheter innan nya hyresgäster flyttar in. En åtgärdad lägenhet ska inte behöva underhållas på tio år.

Inre underhåll i samband med upprustning

Vid större upprustningar av t.ex. miljonprogramsfastigheter, ska lägenhetsunderhåll utföras enligt samma ambition som vid ovan nämnda uppgradering.

Stilval och tillval

Genom stilval erbjuds hyresgästerna valfrihet att tidigarelägga lägenhetsunderhåll och sätta en personlig prägel på sin lägenhet mot en kostnad. Genom tillval erbjuds hyresgästen att göra egna, standarhöjande val av utrustning till sin lägenhet.

Tillgänglighetsinventering i bostadsbebyggelse

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.

Utveckla ytterstaden

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning 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. Tillsammans med stadshus AB/systerbolag har ett CSR-system utarbetats.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta, under 2016. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna genomförs stadsdelsvisa dialoger enligt den etablerade metoden ”boendedialogen”. Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. I projektet har 350 lägenheter i Husby, Rinkeby och Akalla renoverats extra klimatsmart. Dessutom har 10 000 kvm solceller satts upp. Solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer.

Även inom områdena Hässelby gård och Vällingby pågår aktiviteter, där de boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas.

I söderförorterna pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökad underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar.

4.4 Vi är lönsamma - ekonomi

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag och ska verka på affärsmässiga villkor. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. Dessa står inte i strid med varandra utan är lika viktiga. En långsiktigt sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare Stockholms stad och våra kunder. Samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt.

Det budgeterade operativa resultatet för 2016 uppgår till 150 mnkr enligt ägarkravet. Motsvarande prognostiserat resultat för 2015 är 190 mnkr. Operativt resultat är exklusive jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav, exklusive sänkt avkastningskrav avseende stadsutveckling Järva uppgår för 2016 till 325 mnkr på operativ nivå.

| Operativt resultatkrav, mnkr | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Underliggande resultatkrav | 300 | 325 | 350 | 260 |
| Stadsdelsutveckling Järva | -150 | -175 | -175 | 0 |
| Resultat efter finansnetto | 150 | 150 | 175 | 260 |

Budgeten baseras på fastighetsbeståndet i november 2015. Nyproduktion med inflyttning 2016 ingår i budgeten från beräknad inflyttningsmånad.

Räntekostnaden är normalt en av de enskilt största kostnaderna för Svenska Bostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på den finansiella marknaden. All in- och utlåning inom kommunkoncernen sker via koncernkontosystemet. Modellen innebär att bolagens skuldportföljer i praktiken blir kopior av kommunkoncernens externa skuldportfölj.

Investeringar för perioden 2016-2018, uppdelat enligt följande.

| Investeringar, mnkr | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Nyproduktion | 1 040 | 1 100 | 1 030 |
| Ombyggnation | 1 335 | 1 035 | 935 |
| Övrigt | 5 | 5 | 5 |
| Totalt | 2 380 | 2 140 | 1 970 |

4.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

4.5.1 Förutsättningar

Svenska Bostäder har motiverade och engagerade medarbetare, vilket resultatet av årets medarbetarundersökning visar. Svarefrekvensen var 94 %, och AMI har ökat från 83 (2014) till 85. Det finns dock områden att utveckla, som samarbete och erfarenhetsutbyte inom bolaget.

Sjukfrånvaron har, som i samhället i övrigt, ökat inom bolaget de senaste åren. Vi kan se att det framförallt är långtidssjukfrånvaron som har ökat. Detta är en stor utmaning, och bolaget kommer att fortsätta både hälsoarbetet och det aktiva arbetet med rehabilitering.

Mål 2016 (2015)

- AMI ska uppgå till minst 85 (85)
- Sjukfrånvaron ska inte överstiga 4,2 (4,3) %

4.5.2 Strategier

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget under 2015 har påbörjat ett förbättringsarbete. 2015 har också präglats av varumärkesarbetet. Detta inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus under 2016.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt 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.

Följande strategier är prioriterade:

- Svenska Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning så att vi kan attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens
- Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet
- Svenska Bostäder ska vara ”som en arbetsplats/arbetsgivare borde vara. Som ett led i detta samarbetar bolaget med Great place to Work. Utifrån GPW:s resultat arbetar bolaget konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.
- Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor
- Svenska Bostäder ska i linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser. På detta sätt förmedlas fastighetsbranschens många intressanta yrkesroller.

Genomförande och uppföljning

I verksamhetsplanen lägger Svenska Bostäders styrelse fast mål och strategier för kommande års verksamhet. Målen i verksamhetsplanen utgör grunden till affärsplanerna för avdelningar, distrikt och Stadsholmen. Styrelsen för Stockholms stadshus AB fattar beslut om koncernens samlade budget inklusive dotterbolagens budgetar. Det innebär att koncernstyrelsen slutgiltigt godkänner bolagens planering för att uppfylla ägardirektiven.

Verksamhetens utfall följs upp internt månadsvis i ekonomiska månadsbokslut och via månadsvisa distriktsrapporter. Rapporteringen sammanfattas i en intern bolagsrapport. Avdelningarnas verksamhet följs upp tertialsvis. Koncernstyrelsen följer varje tertial upp budget och bolagens arbete med att fullgöra ägarens direktiv, inom ramen för stadens integrerade system för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi (ILS). Fokus i rapporteringen ska ligga på resultat och förväntade avvikelser från de uppsatta målen.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Budget 2016

| | Budget 2016 | P2 2015 | Budget 2015 |
|---|----------------|-------------|----------------|
| Hysesintäkter bostäder | 2081 | 2010 | 2031 |
| Hysesintäkter lokaler | 567 | 560 | 565 |
| Hysesintäkter bilplatser | 40 | 40 | 38 |
| Intäktsreduktioner | -100 | -106 | -93 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 90 | 102 | 80 |
| Summa Intäkter | 2678 | 2605 | 2621 |
| Fastighetsskötsel | 307 | 299 | 308 |
| Reparationer | 392 | 380 | 405 |
| Taxebundna kostnader | 432 | 405 | 421 |
| Administration | 421 | 413 | 424 |
| Avskrivningar inventarier | 13 | 14 | 15 |
| Summa Driftkostnader | 1565 | 1511 | 1573 |
| Driftnetto exkl markavg. o f-skatt | 1113 | 1094 | 1049 |
| Markavgifter | 137 | 133 | 127 |
| Fastighetsskatt | 73 | 73 | 74 |
| Driftnetto Fastighetsförvaltning | 903 | 888 | 848 |
| Fastighetsavskrivningar | 615 | 569 | 560 |
| BRUTTORESULTAT | 288 | 319 | 288 |
| Finansiella poster | 138 | 129 | 138 |
| OPERATIVT RESULTAT | 150 | 190 | 150 |
| Jämförelsestörande poster | | | |
| RES EFT JMF STÖR. POSTER | 150 | 190 | 150 |

BALANSRÄKNING, MNKR

Bilaga 2

Mkr

| | Budget 2016 | Prog 2015 | Utfall 2014 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Anläggningstillgångar | 23 785 | 22 030 | 19 671 |
| Omsättningstillgångar | 200 | 200 | 204 |
| Summa tillgångar | 23 985 | 22 230 | 19 875 |
| Eget kapital | 13 300 | 13 000 | 12 732 |
| Avsättningar/minoritet etc | 700 | 700 | 715 |
| Kortfristiga skulder | 9 985 | 8 530 | 6 428 |
| Summa skulder o eget kapital | 23 985 | 22 230 | 19 875 |
| Soliditet % | 55% | 58% | 64% |
| INVESTERINGAR, Mkr | | | |
| | Budget 2016 | Prog 2015 | Utfall 2014 |
| Nyproduktion | 1 040 | 1 089 | 578 |
| Ombyggnation inkl tillval | 1 323 | 1 822 | 1 670 |
| Bredband | 14 | 23 | 50 |
| Maskiner och inventarier | 3 | 16 | 13 |
| TOTAL: | 2 380 | 2 950 | 2 311 |

Budgetrapport 2016

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Övergripande kommentar | 3 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman | 3 |
| <i>1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla.....</i> | <i>3</i> |
| <i>1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar.....</i> | <i>4</i> |
| <i>1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo.....</i> | <i>8</i> |
| <i>1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.....</i> | <i>13</i> |
| <i>1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet</i> | <i>13</i> |
| <i>Bolagsspecifika inriktningar.....</i> | <i>13</i> |
| 2. Ett klimatsmart Stockholm..... | 14 |
| <i>2.1 Energianvändningen är hållbar.....</i> | <i>14</i> |
| <i>2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade</i> | <i>18</i> |
| <i>2.5 Stockholms miljö är giftfri.....</i> | <i>18</i> |
| <i>2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....</i> | <i>18</i> |
| 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm | 19 |
| <i>3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva</i> | <i>19</i> |
| <i>3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar</i> | <i>19</i> |
| 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm | 21 |
| <i>4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....</i> | <i>21</i> |
| <i>4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....</i> | <i>21</i> |
| <i>4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering</i> | <i>22</i> |
| <i>4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....</i> | <i>22</i> |
| <i>4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning</i> | <i>23</i> |

Övergripande kommentar

KF:s inriktningsmål:


1. Ett Stockholm som håller samman

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till stadens mål om att förmedla 400 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|---|
|  Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter. | 160 | | Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, med cirka 40 lägenheter. Projektformen avvecklas 2015-12-31. Fortsättning oklar. Socialförvaltningen ansvarar för projektet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Tillämpa modellen där hyresgästen vid ombyggnad har möjlighet att välja upprustningsnivå, kopplat till hyresnivå. |
| | | | Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning, kalla samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar, särskilt av barnfamiljer, genom samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-------------------|--------|-------------|--|
| Antal avhysningar | 20 | | Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder, för att avhysningarna ska uppgå till maximalt 20 stycken. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Särskilt beakta jämställdhetsperspektivet i ytterstadsarbetet

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Beakta det feministiska perspektivet vid planeringen av utvecklingen av Husby Centrum. |




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Arbeta fram modell för socialt bokslut under perioden. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|--|
|  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA | 100 % | 100 % | Genomföra krisövning för företagsledningen |
|  Produktindex | 79 | | "Nollvisionen" som avser att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, kommer att tillämpas fullt ut 2016. Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter |
|  Serviceindex | 84 | | Nollvisionen innebär förbättrad kundnöjdhet. Via veckovisa Kundvisare följa operativa nyckeltal som rondering och kundcenterärenden. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Hålla Informationsmöten inför ny- och ombyggnader. |
| | | | Samrådsprocess för boende och handlare inför upprustningen av stadsdelscentrum på Järvafältet. |
| | | | Skapa tryggare och tillgängligare miljöer för alla i bolagets bostadsområden. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Via veckovisa Kundvisare följa operativa nyckeltal som rondering och kundcenterärenden. Snabba åtgärder vid avvikelser. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta med konceptet "Huskurage", genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Ta fram informationsmaterial till projektområde Rågsveds hushåll. Om utvärdering ger ett positivt resultat planeras liknande gemensamma insatser i andra områden. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Kommer att vara en del av bolagets erbjudande 2016. |
| | | | Utöka kontraktformen till att även omfatta sökande över 65 år. Pröva boendeform under två år, därefter genomföra utvärdering. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det övergripande arbetet med att utveckla Vällingby Centrum

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Utveckla tidigare restaurangtorget med ny aktör. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|---|
|  Investeringar i Stadsholmen | 85 mkr | | Fortsatt satsning på underhåll och teknisk upprustning. |
| | | | Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Bevarandefrågor exempelvis i Kvarteret Vallgossen hanteras med sakkunniga. |
| | | | Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning, kalla samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | En omfattande renovering av Husby Centrum pågår efter att planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling. Dialog med Stadsbyggnadskontoret och med boende. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Förtätningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget. |
| | | | Samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen på Järvafältet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Bidra till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus". |
| | | | Erbjuda sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Löpande arbete med att matcha lokaler med rätt verksamhet. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Bolaget arbetar med hyressystematisering på flera plan. Löpande vid ombyggnad, nyproduktion och vid de årliga hyresjusteringarna med hjälp av Stockholmsmodellen. Bolaget bidrar med kompetens och erfarenhet för att komma överens om implementering av en gemensam hyressättningsmodell. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Trygghetsskapande åtgärder

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|---|
|  Trygghetsindex, bostäder | 80,5 | | Arbeta aktivt enligt nya rutiner med att följa upp och minska störningsanmälningar |
| | | | Brandfilter installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning. |
| | | | Fortsatt arbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen. |
| | | | Vid samliga källarupprustningar installeras Aptus, troaxburar och närvarostyrd belysning. |
| | | | Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser. |
| | | | Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar. |
| | | | Olaga andrahandsuthyrning och störande grannar skapar otrygghet. Bolaget arbetar vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätthålla boendekvaliten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|---|
|  Investeringar i Stadsholmen | 85 mkr | | Ta fram en modell för stambyte/relining, anpassad till beståndet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:







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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Samarbete/kartläggning med systerbolagen |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|-------------------------|
| | | | via en ackvissionsplan. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|--|
|  Antal färdigställda lägenheter | 536 | | Större projekt som färdigställs 2016: Kvarteret Korthållaren i Vällingby med 84 bostadslägenheter, Kvarteret Duggregnet i Kärrtorp med 76 bostadslägenheter, Snabba hus Västberga 282 lägenheter och Sätra stall med 69 lägenheter. |
|  Antal färdigställda studentbostäder | 200 st | 1 300 st | Hälften av Snabba hus - lägenheterna i Västberga blir studentlägenheter ca 100 lägenheter med inflyttning 2016. Räcksta/Bergslagsvägen 290 studentlägenheter, varav 100 lägenheter inflyttas 2016 om bygglov erhålls hösten 2015. |
|  Antal påbörjade bostäder | 900 st | 6 000 st | Exempel på större projekt som påbörjas 2016: Kvarteret Silvret i Grimsta med 115 bostadslägenheter och Kvarteret Ståthållaren i Bagarmossen med 76 bostadslägenheter. Snabba hus i Räcksta med 240 lgh. |
|  Antal påbörjade hyresrätter | 900 | 3 000 st | |
|  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service | 84 | 83,5 | |
|  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö | 79 | 78,5 | |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med ca 240 studentbostäder fortgår. |
| | | | Påbörja Albano södra med 450 student- och forskarlägenheter. |
| | | | Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, 240 lägenheter. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Aktivt arbeta med "Stockholmshus" och "Snabba hus", samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget. |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Aktivt verka för fler hyresbostäder som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Inflyttning i Snabba hus med 282 lägenheter i Västberga. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Bolaget arbetar med olika modeller som anpassade entreprenadformer och industriellt byggande t ex stomsystem, fasadelement och prefabricerade badrum. |
| | | | Implementera resultatet av utvecklingsprojektet Bygga Billigt i kvarteret Dalen 21. |
| | | | Tillämpa konceptet "Stockholmshus". 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. |

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 | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Albano, där 1 000 nya studentlägenheter påbörjas 2016, och blir en del i en ny stadsdel. |
| | | | Arbeta utifrån en strategi att producera fler smålägenheter. |
| | | | Projekt "Snabba hus" i samarbete med "Jagvillhabostad.nu". Bygga attraktiva bostäder för unga och att de snabbt ska få bostad. Snabba hus blir ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen där man även utnyttjar mark smartare. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Vid planering av nyproduktion konsultera distrikten om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar. |
| | | | Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande. |
| | | | Registrera genomförd tillgänglighetsinventering med tillgänglighetsnivå i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Garanterar hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Genomföra samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|---|
|  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad. | 90 | | |
| | | | Vid ombyggnad har hyresgästen möjlighet att |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | välja upprustningsnivå, kopplat till hyresnivå. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Leda och utveckla projektet Stockholmshus

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Delta tillsammans med systerbolagen i projektet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Nyproduktionstakten ska ökas stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016 till 3 000 påbörjade bostäder per år 2019

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Aktivt arbeta med "Stockholmshus" och "Snabba hus", samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget. |
| | | | Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|-----------|
| | | | |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Vid planering av nyproduktion konsultera distrikten om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige , eller genom särskild överenskommelse aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper |
| | | | Stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktingbarn. |

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 | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Bolaget möjliggör via Bostadsförmedlingen att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss. Byten kan ske genom den interna kön, reguljära förmedlingen eller genom ansökan till förtursverksamheten. |
| | | | Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshus". Påbörja "Stockholmshus" i Kvarteret Ledinge, Tensta årsskiftet 2016-17. |
| | | | Fortsatt arbete enligt konceptet "Snabba hus", där bedömningen är att cirka 600 bostadslägenheter kan tillskapas 2016-18. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 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 | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Efter utredning av frågan i samråd med systerbolagen, implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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 | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till grupp- och eller servicebostäder. |
| | | | Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att ge ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder. |





KF:s mål för verksamhetsområdet:

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Storstockholms nöjdaste kunder

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|---|
|  Kundnöjdhet rangordning stora bolag Stockholm | 1 | | |
|  Produktindex lokaler | 75 | | Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet. |
| | | | Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband |




| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|---|
| | | | med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt. |
|  Produktindex, bostäder | 79 | | Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder. Förädling genom ny- och ombyggnad Systematisk satsning på lägenhetsunderhåll enligt programmet för inre lägenhetsunderhåll. Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna. |
|  Serviceindex lokaler | 81 | | Erbjuda årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare. |
|  Serviceindex, bostäder | 84 | | Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder. |
|  Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen. | 54 | | Referensgivare i lägenheterna för styrning utifrån verklig rumstemperatur. Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna. |

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|------------------------|-----------------|---|
|  Köpt energi (GWh) | 353,5 GWh | Fastställs 2016 | |
|  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA) | 155 kWh/m ² | Fastställs 2016 | |
|  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh) | 800 MWh | Fastställs 2016 | Utreda förutsättningar gällande installation av solceller utifrån befintliga anläggningar, med hänsyn tagen till elproduktion, skattekonsekvenser och elcertifikat. |

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 | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Det lyckade solcellsprojektet inom ramen för Hållbara Järva medför att solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i ombyggnationer. |
| | | | Det stora miljöprofilprojektet Hållbara Järva 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. |
| | | | Vertikala trädgårdar projekteras i samband med Snabba hus Västberga. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Följa bolagets femårsplan med investeringsprojekt för upprustningar och reparationer. Med ett helhetstänkande i upprustningsprojekten tar bolaget hand om hela bostadsmiljön. En viktig del i femårsplanen är stadsdelsutvecklingsprogrammen. |
| | | | Nyproduktion och ombyggnader utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver". |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta aktivt för insamling av matavfall

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|--|
|  Mål för insamling av matavfall | | | Utreda form för insamling "gröna/bruna påsen". |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|---|
|  Mål för insamling av matavfall | | | Utveckla arbetsätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




Arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | I kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden, pågår ett förberedelsearbete för installation av |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--------------|
| | | | laddstolpar. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|--|
|  1. Antal påbörjade lägenheter i helomybyggnader | | | Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2016: Kvarteren Kvarnseglet 2 och 5 med totalt 100 bostadslägenheter, och Kvarteret Nystad 11 med 99 bostadslägenheter. |
| | | | Påbörja 283 bostadslägenheter i helomybyggnader på Järvafältet. |
|  2. Antal färdigställda lägenheter i helomybyggnader | | | Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2016: Kvarteret Trondheim 5 med 96 lägenheter och kvarteret Drakenberg med 42 lägenheter. |
| | | | Färdigställa 271 bostadslägenheter i helomybyggnader på Järvafältet. |
| | | | Genomföra ca 600 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning. |
| | | | Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen". |
|  Investeringar i Järva, mkr | | | Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Förbereda infrastruktur för bilpooler och elbilar

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | I projektet Kristinebergshöjden pågår diskussioner kring att kunna erbjuda garageyta för bilpoolslösning. |
| | | | Utreda anslutning till befintliga bilpoolsavtal i staden. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | I kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden, pågår ett förberedelsearbete för installation av |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | laddstolpar. |
| | | | Utreda frågan i samråd med Stockholm parkering. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Beakta vid projektering av Snabba hus. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Bolaget avvaktar Miljöförvaltningens förslag till modell. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|--|
|  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA | 155 | | |
| | | | Arbeta efter framtagen energiplan för 2016-2020. Planeringen sker i ett systemstöd, där uppföljning sker på projektnivå. |
| | | | Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Öka användningen av förnyelsebar energi

| Indikator | Årsmål | KF:s 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. |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Satsning på värmepumpar, solfångare mm. Solcellsprojekt utreds kopplat till finansieringen. |



KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|-----------|
|  Andel elbilar | 13 % | 14 % | |




KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-----------------|-----------|
|  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) | 100 % | Fastställs 2016 | |
|  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav | 100 % | Fastställs 2016 | |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund





| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-----------------|---|
|  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade | 0,2 % | Fastställs 2016 | För flera projekt pågår tidiga skeden i miljöklassning. Utveckla arbetsätten för att implementera miljöbyggnad Silver i nybyggnadsprojekten. |
|  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft | 100 % | Fastställs 2016 | Handlingsplan för samtliga lägenheter i beståndet. |
|  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande | 100 % | Fastställs 2016 | För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. |

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 | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|-----------|
|  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar | 10 st | 500 st | |
|  Antal tillhandahållna platser för feriejobb | 75 | 10 000 st | |
|  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar | 10 | 800 st | |
|  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi | 75 st | 8000 st | |








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Vid upphandlingar av byggprojekt och funktionsavtal i Järvaområdet har bolaget ambitionen att ställa skall-krav om lokal rekrytering. En procentandel ska rekryteras eller matchas via Kista jobbtorg. |


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|-----------|
|  Direktavkastning | 4,3 % | | |
|  Driftkostnad/kvm | 698 | | |
|  Driftnetto/kvm | 403 | | |
|  Kvm/anställda | 7 233 | | |
|  Marknadsvärde/kvm | 19 000 | | |
|  Rent och snyggt | 81 | | |
|  Underhållskostnad/kvm | 0 | | |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|-------------|---|
|  Andel administrations- och indirekta kostnader | 7,8 % | | |
| | | | Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem. |


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|-----------|
|  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m2 | 497 | | |





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|------------|-------------|-----------|
|  Avvikelse investeringsbudget | 2 380 mnkr | | |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Godkänd resultatnivå

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|-----------|
|  Avkastning på justerat eget kapital | 0,5 | | |
|  Avkastning på totalt kapital | 1,3 | | |
|  Resultat efter finansnetto(mnkr) | 150 | | |
|  Rörelseresultat i % av omsättning | 10,8 | | |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt.

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | En ägarfråga, bolaget kan bara föra en dialog med ägaren om detta |

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Efter utredning av frågan i samråd med systerbolagen, implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:


4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-----------------|---|
|  Aktivt Medskapandeindex | 85 | 83 | <p>Attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning för att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.</p> <p>Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.</p> <p>I linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser.</p> <p>Utifrån "Great Place to Work":s resultat arbeta konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.</p> <p>Verka för att Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor.</p> |
|  Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats | 100 % | 100 % | |
|  Index Bra arbetsgivare | | fastställs 2016 | |
|  Index Psykosocial arbetsmiljö | | fastställs | |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|---------------------|-----------|
| | | 2016 | |
|  Medelantal anställda | 310 st | | |
|  Sjukfrånvaro | 4,2 % | tas fram av nämnden | |


KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-------------|---|
|  Andel brukare/hyresgäster som inte upplever att de har blivit diskriminerade i kontakt med stadens verksamheter | 100 | öka | |
| | | | Förankra Likabehandlingsplanen för 2016-18. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|---|--------|-----------------|-----------|
|  Andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende | 86 % | fastställs 2016 | |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Stärka boendeinflytandet

| Indikator | Årsmål | KF:s 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. |
| | | | Medverka till att minst 10 nya gårdsföreningar ska bildas 2016, samt att de föreningar som var aktiva under 2015 också ska vara det under 2016. |

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utreda möjligheten att stärka lokal närvaro tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|---|
| | | | Utreda samarbete för att förbättra den lokala närvaron. Bovårdarnas arbete ger en lokal |

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|-----------|
| | | | närvaro. |



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|-----------|--------|-------------|--|
| | | | Arbeta efter framtagen metod för dialog och medborgarinflytande. Boendedialogen används exempelvis vid ombyggnaden av Husby Centrum. |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

| Indikator | Årsmål | KF:s årsmål | Aktivitet |
|--|--------|----------------------------|-----------|
|  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår | 100 % | tas fram av nämnd/styrelse | |
|  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår | 100 % | tas fram av nämnd/styrelse | |