

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2016 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2016 godkänns.

Vällingby den 27 maj 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Bokslut tertial 1

Det operativa resultatet uppgår till 34 mnkr, jämfört med budget om -15 mnkr, en positiv avvikelse om 49 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mnkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet. Investeringsutfallet för tertialet uppgår till 761 mnkr.

Prognos 1

För helåret 2015 indikeras ett operativt resultat på 150 mnkr, vilket är i nivå med budget. Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mnkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet. Resultatkravet exklusive "Järvalyftet" ger ett operativt resultat om 325 mnkr, ägarkravet är sänkt med 175 mnkr kopplat till "Järvalyftet". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 790 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

Bilagor

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

VD-kommentarer Tertialrapport 1 2016

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

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

Svenska Bostäder redovisar en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att i flertalet aktiviteter löper enligt plan.

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.

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 boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järnafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflyttande 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.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprust-

ningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR och hållbarhetsredovisning, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB.

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.

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten och en mer utförlig redovisning nedan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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.

Svensk ekonomi utvecklas starkt. Finanspolitiken blir expansiv både 2016 och 2017. Den expansiva politiken bidrar till att arbetslösheten sjunker till 6,5 procent 2017.

Det låga ränteläget driver också på den inhemska efterfrågan, samtidigt som det bidrar till en relativt svag krona. Tillsammans med en starkare europeisk investeringskonjunktur gynnar detta svensk export. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

Sysselsättningen har ökat relativt snabbt de senaste åren och bland annat företagets anställningsplaner pekar på en minst lika snabb ökning framöver. Arbetslösheten fortsätter därmed att falla tillbaka och beräknas nå 6,5 procent 2017.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt en halv miljon personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet och det ökar för varje år. 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.

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.

Under våren har Stadsholmen och distrikt innerstaden flyttat till nya lokaler på Södermalm. Distrikt innerstaden har tidigare varit placerade i Vällingby och Stadsholmen i andra lokaler på Södermalm.

Under hösten påbörjas ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden kommer delar av verksamheten att evakueras till tillfälliga lokaler.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 34 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 58 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 49 mnkr. Resultatet inkl. jämförelsestörande poster uppgår till -21 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mnkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 875 mnkr vilket ligger i nivå med förra året och 18 mnkr under budget. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt ökade nivåer avseende intäktsreduktioner vid ombyggnad på Järva.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 3 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 8 mnkr lägre i jämförelse med budget. Första delen av året har varit mildare i jämförelse med ett normalår vilket påverkar kostnaden för snöröjning och halkbekämpning positivt. Reparationer avviker positivt med 4 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 30 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. Taxebundna kostnader avviker negativt om 12 mnkr i en jämförelse med förra året och positivt med 9 mnkr mot budget. Återigen ger den milda inledningen av året positiv effekt trots att delar av januari gav temperaturer under det normala. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger i nivå med förra årets utfall för motsvarande period och 12 mnkr positivt mot budget för året. Lägre kostnader för kommunikationsaktiviteter och marknadsföring samt ett antal vakanser ger en positiv avvikelse.

Markavgift/Fastighetsavgift

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

Fastighetsavskrivningar

Ligger 21 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och i nivå med 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 40 mnkr vilket är 5 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år och 7 mnkr mot 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 även i år.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 761 mnkr vilket är något lägre i jämförelse med förra året och också mot budget. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 150 mnkr, vilket ligger i nivå med budget men avviker negativt med 62 mnkr mot föregående år. Resultatet inkl. jämförelsestörande poster uppgår till 95 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mnkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 649 mnkr vilket är 29 mnkr lägre än budget men 41 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt ökade nivåer avseende intäktssreduktioner vid ombyggnad på Järva.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 7 mnkr lägre i jämförelse med budget och i nivå med föregående år. Reparationer avviker positivt med 11 mnkr i jämförelse med budget och med 6 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. Taxebundna kostnader avviker positivt om 13 mnkr i jämförelse med budget och är något högre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen av året positiv effekt trots att delar av januari gav temperaturer under det normala. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

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

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget och något högre utfall i jämförelse med förra året i allt väsentligt p.g.a. nytillkomna objekt.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 14 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 12 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året på samma nivå. 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.

Stora projekt och investeringar

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 790 mnkr vilket är högre mot budget och det är något högre volymer avseende både ny- och ombyggnad. Vi har förvärvat mark vid Albano som inte var beaktat i budget, vi har också en del fördyringar i pågående ny- och ombyggnadsprojekt. På Järva har en del projekt förskjutits från 2015 samtidigt som planerade projekt 2016 så här långt faller ut enligt plan. När det gäller fördyringen av investeringarna har de i allt väsentligt kompenseras med stärkta driftnetton som hämtar hem den initiala ökade investeringsutgiften över tid. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår exempel på nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till ca 400 mnkr, projektförse- ning och en mer komplicerad grundläggning kan innebära att slutkostnaden kommer att öka. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av etagelägenheter på taken och totalt 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små student/ungdoms- lägenheter. Det finns en gällande detaljplan, en konsekvens av hyreslagstiftningen är att ny- byggnationen har tagits upp i Hyresnämnden och Svea Hovrätt för beslut. Beslut i Svea Hov- rätt beräknas till sommaren 2016. Beslutet kommer att hanteras av styrelsen efter sommaren. I dagsläget är genomförandet oklart både ur juridisk men även ur politisk synvinkel.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 425 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprograms- bygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av femhuskroppar varav en är återinflyttat efter renovering. Resterande fyra huskroppar renoveras etappvis och hela fastig- heten är färdigrenoverad 2018-2019. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bola- gets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 480 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 245 student- lägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå-klassat och innehåller unika arkitek- toniska 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 kom- munikationer. Projektet är påbörjat och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflytt- ning beräknas ske sommaren 2017.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 495 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Upphandling genomfördes hösten 2014 och stomresning pågår. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014 och inflyttning är planerad att starta under våren 2017.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 575 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget är drygt 1 000 st. Detaljplaneförslaget vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige augusti 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan är upphandlat och påbörjat av trafikverket. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under hösten 2016 och inflyttning till våren 2019.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på ca 120 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Inriktningsbeslut planeras i kommunfullmäktige till våren 2017 samt genomförandebeslut årsskiftet 2017/2018.

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

Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr. Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter Valla södra och Valla norra. Valla södra innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter och 46 vanliga. Valla norra består av 43 lägenheter. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För ett år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Sannolikt kommer samtliga projekt delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 525 mnkr. Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 154 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras till kommunfullmäktige våren 2018.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under tertialet har markförvärv gjorts vid Albano dels från exploateringskontoret men också Akademiskahus. Drygt 1000 student- och forskarlägenheter planeras i området. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Prioritering av ytterstaden

Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas.

Bolaget skall inte leda men vara en del att det lokala utvecklingsprogrammet. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas. Här ser vi ett fördjupat samarbete med stadsdelsförvaltningarna i framför allt Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta och Hässelby-Vällingby men också övriga och givetvis övriga bolag och förvaltningar för att tillsammans driva stadsdelarna till en positiv utveckling.

Stadsutvecklingen av Järva 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 perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Utvecklingen av Husby Centrum pågår under perioden där beaktas speciellt feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten för alla att nyttja bolagets lokaler och tillgången till allmänna ytor.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

Ett flertal gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

Nya bostäder när Stockholm växer

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 akvissionsstrategi, 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.

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.

Årets nybyggnadsmål om 900 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att uppnås. Projekten Snabba Hus Råcksta samt Norra Ängby är överklagade och det finns en osäkerhet kring när dessa kan startas. Vidare kommer fördelningen av antalet startade lägenheter i Albano att förändras. Därmed är bolagets bedömning ett lägre antal påbörjade lägenheter i det projektet. En gemensam ”akvissionsstrategi” ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt framöver.

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.

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.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Svenska Bostäder kommer fortsätta att rikta cirka 50 % av lägenheter som är upp till 2 rum och kök till ungdomar (18-26 år).

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 Albano planeras 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

Bolaget arbetar vidare med att tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Gruppboende/Serviceboende för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhagen, kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden är exempel där bolaget i samband med nyproduktion bygger förskolor. I kvarteter Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar.

Förbättra lokalutnyttjandet

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

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. I början på 2016 etablerar Stadsteatern en filial i Trappan. Under 2016 kommer fokus vara på att etablera en ersättning till restaurang torget. Vällingby C är i dag ett väl fungerande regionalt stadsdelscentrum för Västerort.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014-2015 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen startar upp under hösten 2015 och pågår under perioden. För Kärrtorp och Björkhagen 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. Arbetet pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

Ett klimatsmart Stockholm

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

Bolaget ska vara delaktigt i att minska de klimatpåverkande utsläppen genom att verka utifrån stadens miljömål:

- *Hållbar energianvändning*
- *Miljöanpassade transporter*
- *Hållbar stadsutveckling*
- *Resurseffektiva kretslopp*
- *Giftfritt Stockholm*
- *Sund inomhusmiljö*

Bolaget 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.

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. Arbetsätten 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.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling, aktuell rullande 12-månadersutfall är 154,7 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 32 månader. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentiga energiminskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur börjar ge

resultat. Bolaget fortsätter sin storsatsning på förnybar energi. Här utnyttjas erfarenheterna från stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva med bland annat solcellsprogram.

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.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

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.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallsortering och energieffektiva installationer), under perioden kommer vi bygga ut möjligheten till insamling av matavfall. 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.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 50-tal ungdomar erbjuds sommar jobb antalet kommer att höjas till 75 för sommaren 2016 för att under perioden utvecklas ytterligare.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stadsutvecklingen av Järva 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. Det kan t ex göras genom socioekonomiska analyser efter en ombyggnad, analysera effekten för de boende.

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 perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Vid årsskiftet 2016/2017 har knappt 65 % av lägenhetsbeståndet på Järva blivit upprustat.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. Detta arbete sker i tät dialog med boende, handlare och intressenter i Husby. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering ett projekt som fått mycket uppmärksamhet och kan visa vägen för en faktisk förändring.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. Breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas mot de ombyggda gatorna. Första projektet av Stockholmshuset kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Förhoppningsvis sista kvartalet 2016. Detaljplan startas för ny och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

De stora skivhusen i Akalla renoveras kontinuerligt.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna.

Ett flertalt gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

I Vårberg kommer bolagets fastighetsbestånd att rustas, här kommer också att tillskapas nya bostäder.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning inte bara i ytterstaden utan även i övriga beståndet.

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 formen ska bevaras och vid behov utvecklas under perioden. Ett särskilt prioriterat område är att stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för t.ex. ensamkommande flyktingbarn. Hyresgästerna ska stimuleras/uppmuntras att göra saker tillsammans som på sikt ökar trivsel och trygghet där de bor. Vi har sedan starten haft över 200 gårdsföreningar spridda över hela vårt bestånd och idag har vi över 100 aktiva

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.

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. Boenddialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

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 för perioden.

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 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.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 1 2016

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	686	694	-7	2081	2080	-1
Hysesintäkter lokaler	189	189		567	569	1
Hysesintäkter bilplatser	13	13		40	39	-1
Intäcksreduktioner	-41	-33	-8	-100	-127	-27
Övriga förvaltningsintäkter	27	30	-2	90	88	-2
Summa Intäkter	875	893	-18	2678	2649	-29
Fastighetsskötsel	102	110	8	305	297	8
Reparationer	100	131	31	392	381	10
Utrangering av fastighetskomponent						
Taxebundna kostnader	192	201	9	432	419	13
Administration	133	145	12	436	434	1
Summa Driftkostnader	526	586	60	1564	1532	32
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	349	307	42	1114	1117	3
Markavgifter	45	46	1	137	137	1
Fastighetsskatt	25	24	-1	73	75	-2
Driftnetto Fastighetsförvaltning	278	237	42	903	905	2
Fastighetsavskrivningar	204	205		615	628	-14
BRUTTORESULTAT	74	32	41	288	277	-12
Finansiella poster	40	47	7	138	126	12
OPERATIVT RESULTAT	34	-15	49	150	150	
Jämförelsestörande poster	-55		-55		-55	
RES EFT JMF STÖR. POSTER	-21	-15	-6	150	95	-55

Prognos-1, 2016, SB Tot

Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	263	1 040	1 129	907
Ombyggnader etc.	498	1 340	1 661	1 806
Summa	761	2 380	2 790	2 713

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2015-12-31	Prognos 1 2016-12-31
Anläggningstillgångar	21 780	23 880
Övriga omsättningstillgångar	141	150
Summa tillgångar	21 921	24 030
Eget kapital	12 817	13 000
Avsättningar/minoritet etc	675	675
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder	8 429	10 355
Summa skulder o eget kap.	21 921	24 030
Soliditet %	58%	54%



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

Sid. 1 (40)
2016-05-11

Utfallsrapport Tertianal 1 2016

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	6
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	13
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	23
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	23
Bolagsspecifika inriktningar	24
2. Ett klimatsmart Stockholm	25
2.1 Energianvändningen är hållbar	25
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	31
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	32
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	32
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	33
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	33
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	34
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	34
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	34
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	36
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	36
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	37
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	38
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	38
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	39
Individbaserade indikatorer	40

Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäder redovisar en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att flertalet aktiviteter löper enligt plan.

Ett Stockholm som håller samman

Årets nybyggnadsmål om 900 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att uppnås. Projekten Snabba Hus Råcksta samt Norra Ängby är överklagade, och det finns en osäkerhet kring när dessa kan startas. Fördelningen av antalet startade lägenheter i Albano förändras, därmed är bolagets bedömning ett lägre antal påbörjade lägenheter i det projektet. En gemensam "akvisitionsstrategi" ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt framöver.

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. Målet för påbörjade ombyggnader kommer sammantaget att överträffas. Tidigare förskjutna projekt från 2015 faller ut 2016, samtidigt som en större andel av planerade projekt 2016 faller ut enligt plan. 100 lägenheter utgår i ombyggnadsprojekt i Rinkeby, medan drygt 200 lägenheter tillkommer i Husby. 2016 års mål för färdigställda ombyggnader nås inte. 50 lägenheter utgår i Tensta, där entreprenadupphandlingen är överprövad. All upprustning sker i nära dialog med de boende. Arbetet med staddelsprogrammen i Järva fortgår.

Resultatet i 2015 år kundenkät innebär att Svenska Bostäder låg kvar på ungefär samma höga nivå som föregående år. Kundbetygen mellan de olika distrikten hade också närmat sig varandra, ett kvitto på att bolaget erbjuder enhetlig service och bemötande. I 2016 års verksamhetsplaner är ambitionen 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 och hållbarhetsredovisning, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB.

Bolaget tar 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, aktuell rullande 12-månadersutfall är 154,7 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 32 månader. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentiga energiminuskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur börjar ge resultat. Bolaget fortsätter sin satsning på förnybar energi. Här utnyttjas erfarenheterna från stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva med bland annat solcellsprogram.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Operativt resultat för perioden uppgår till +34 mnkr, jämfört med budget en positiv avvikelse med 49 mnkr. Årsprognosen 150 mnkr, ligger i nivå med budget.

Intäktsprognoisen är 29 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror i allt väsentligt på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt ökade nivåer avseende intäktssänkningar vid ombyggnad på Järva.

Prognosticerad kostnad för fastighetsskötsel är 7 mnkr lägre än budget. Reparationer avviker positivt med 11 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 ger också effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 13 mnkr mot budget. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt. Ny- och ombyggnad samt de energisparåtgärder som görs i befintligt bestånd ger också märkbar effekt.

Kostnaden för fastighetsavskrivningar beräknas bli 18 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolymen ger högre avskrivningar.

Prognosticerad investeringsvolym uppgår till 2 790 mnkr, vilket är högre än i budget. Avvikelsen avser högre volymer för både ny- och ombyggnad. Bolaget har förvärvat mark vid Albano som inte var beaktat i budget, vi har också en del fördyringar i pågående ny- och ombyggnadsprojekt. På Järva har en del projekt förskjutits från 2015, samtidigt som planerade projekt 2016 så här långt faller ut enligt plan.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att leva upp till Svenska Bostäders löfte ”som en hyresvärd borde vara”. Detta kräver kontinuerlig utveckling av arbetsplatskulturen, med bolagets ledord. Att attrahera och rekrytera rätt kompetens är en av bolagets framgångsfaktorer. Gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor, är strategiska områden. Stockholms stads medarbetarundersökning visar att arbetet har gett resultat. Aktivt medskapandeindex ökade med 2 % jämfört med 2014.

Det pågående arbetet med att bli en av de bästa arbetsplatserna ligger i linje med varumärkesarbetet. Ett arbete med att synliggöra Svenska Bostäders styrka som attraktiv arbetsgivare pågår. Introduktionen av nya medarbetare och ledarutveckling är prioriterade områden. En ny Great place to work - undersökning kommer att genomföras under maj månad. Svenska Bostäder ser jämställdhet och mångfald som en grund för nya idéer, bredare perspektiv och utveckling. En likabehandlingsenkät föregick Likabehandlingsplanen för 2016-2018. Resultatet från enkäten är mycket bra. Både kvinnor och män upplever en mycket god fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	45	160	160	 Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, med cirka 40 lägenheter. Projektformen avvecklas 2015-12-31. Fortsättning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				oklar. Socialförvaltningen ansvarar för projektet.
				Analys <i>Bostad Först utgör fr o m juni 2016 en del av stadens arbete mot hemlöshet, då staden tar över projektet.</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal avhysningar	17	30	20	 Samarbete med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder, för att avhysningarna ska uppgå till maximalt 20 stycken.
Analys <i>Högt utfall i inledningen av året, bedöms inte representativt för helåret. Frågan kommer att lyftas i bolaget.</i>				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Särskilt beakta jämställdhetsperspektivet i ytterstadsarbetet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta det feministiska perspektivet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				vid planeringen av utvecklingen av Husby Centrum.
				<p>Analys</p> <p>Det feministiska perspektivet eller feministiska stadsplaneringen har till stor del handlat om trygghetsfrågor. Hur och var man kan röra sig utan att känna sig trängd eller kontrollerad. Men det handlar till lika stor del om att vara "sedd och hörd" det har bolaget till att börja med fångat upp i en mötesserie om feministisk stadsplanering. Vidare kommer bolaget att arbeta med utformning av de offentliga ytorna i samarbete med Trafikkontoret och staddelen. Vi kommer ha stor glädje och nytta av de insikter vi fått i arbetet med projektet om feministisk stadsplanering, även kallat "(D)järva kvinnor"</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Upprätta sociala bokslut som underlag till mål och avkastning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk och sårbarhetsanalys (RSA)			100 %	 Genomföra krisövning för företagsledningen
<p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört första etappen av årets RSA.</p>				
  Produktindex			79	 "Nollvisionen" som avser att förbättra kvaliteten i överlämning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, kommer att tillämpas fullt ut 2016.
				Analys <i>Nollvisionens startmöte och "Go-No go"- möten tillämpas.</i>
				▶ Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
				▶ Jämta NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter
				Analys <i>Genomförs i ny- och ombyggnadsprojekt 6 månader efter inflyttning.</i>
 ● Serviceindex			84	▶ Nollvisionen innebär förbättrad kundnöjdhet.
				Analys <i>En målsättning som genom förbättringar kommer påverka serviceindex positivt.</i>
				▶ 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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Hålla Informationsmöten inför ny- och ombyggnader.
				Analys <i>Pågår i ombyggnader sedan länge. Är en inarbetad rutin och förutsättning i bolagets ombyggnadsprojekt.</i>
				▶ Samrådsprocess för boende och handlare inför upprustningen av stadsdelscentrum på Järvafältet.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys <i>Planering pågår, behöver ske i samarbete med flera andra förvaltningar i Stockholms stad.</i>
				 Skapa tryggare och tillgängligare miljöer för alla i bolagets bostadsområden.
				Analys <i>Trygghet är en prioriterad fråga i alla ombyggnadsprojekt. Är en inarbetad rutin och en förutsättning för bolagets ombyggnadsprojekt.</i>


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
				 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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Ta fram informationsmaterial till projektområde Rågsveds hushåll. Om utvärdering ger ett positivt resultat planeras liknande gemensamma insatser i andra områden.
				Analys <i>Svenska Bostäder avvaktar ett bolagsgemensamt ställningstagande.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Kommer att vara en del av bolagets erbjudande 2016.
				 Utöka kontraktsformen 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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla tidigare restaurangtorget med ny aktör.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	22	99	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bevarandefrågor exempelvis i Kvarteret Vallgossen hanteras med sakkunniga.
				Analys Sker i alla våra ombyggnadsprojekt där det motiveras utifrån klassificeringen från Stockholms

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>stadsmuseum - blå, grön, gul.</i>
				🟢 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	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				🟢 Förtätningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.
				Analys <i>Stadsdelsprogram i Husby, Rinkeby, Tensta och Akalla i Järva, samt Skärholmen, Vårberg och Bredäng pågår.</i>
				🟢 Samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen på Järvafältet.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys <i>Planering pågår behöver ske i samarbete med flera andra förvaltningar i Stockholms Stad.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bidra till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus".
				 Erbjuder 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	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex, bostäder		80,5	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.
				Analys <i>I samband med att bolaget tar helhetsgrepp i källaren.</i>
				 Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.
				 Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
				Analys <i>Sker i alla bolagets ombyggnadsprojekt med helhetsgrepp.</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	22	99	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisionsplan.
				Analys <i>Ackvisionsplan med en mötesplan har upprättats och följs.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:




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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda studentbostäder			200 st	 Hälften av Snabba hus - lägenheterna i Västberga blir studentlägenheter ca 100 lägenheter med inflyttning 2016.
Analys <i>I Västberga färdigställs 280 ungdomslägenheter. Projekten med studentlägenheter i Räcksta är överklagade, därav väntläge.</i>				Analys <i>Ungdomslägenheter i Västberga.</i>
				 Räcksta/Bergslagsvägen 290 studentlägenheter, varav 100 lägenheter inflyttas 2016 om bygglov erhålls hösten 2015.
				Analys <i>Försernas då planen är överklagad. Kommer troligen inte uppfyllas 2016. Dessa projekt kommer att bli studentlägenheter.</i>
  Antal påbörjade bostäder	0 st	589 st	900 st	 Exempel på större projekt som påbörjas 2016: Kvarteret Silvret i Grimsta med 115 bostadslägenheter och Kvarteret Ståthållaren i

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Bagarmossen med 76 bostadslägenheter. Snabba hus i Räcksta med 240 lgh.
Analys <i>Projektet Snabba Hus Räcksta samt Norra Ängby är överklagade och det finns en osäkerhet kring när vi kan starta dessa. Vidare kommer fördelningen av antal lägenheter i Albano att förändras, och därmed bedömer bolaget ett lägre antal påbörjade lägenheter i det projektet.</i>				Analys <i>Albano med ca 369 lägenheter. Silvret och Ståthållaren påbörjas först 2017. Snabba Hus –projektet i Räcksta är överklagade. Bolaget räknar med cirka 190 lägenheter påbörjade under 2016.</i>
  Antal påbörjade hyresrätter	0	589	900	
Analys <i>Projektet Snabba Hus Räcksta samt Norra Ängby är överklagade och det finns en osäkerhet kring när vi kan starta dessa. Vidare kommer fördelningen av antal lägenheter i Albano att förändras och därmed bedömer bolaget ett lägre antal påbörjade lägenheter i det projektet.</i>				
  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service			84	
  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			79	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med ca 240 studentbostäder fortgår.
				Analys <i>Pågår, inflyttning planeras till augusti 2017.</i>
				 Påbörja Albano södra med 450 student- och forskarlägenheter.
				Analys <i>Projektering pågår. CM-organisation upphandlad. Byggstart av cirka 370 lägenheter sker under 2016.</i>
				 Snabba hus Räcksta,

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Bergslagsvägen, 240 lägenheter.
				<p>Analys</p> <p>Projektering och upphandling av entreprenör pågår. Planen överklagad och innebär således försening.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 <p>● Antal färdigställda lägenheter</p>			536	<p>● 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 Sättra stall med 69 lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>Korthållaren Södra 48 lägenheter, Stämpelfärgen med 61 lägenheter, delar av Duggregnet med 19 lägenheter, Sättra Stall med 68 lägenheter, Snabba Hus Västberga med 280 lägenheter.</p>
				<p>● Aktivt arbeta med "Stockholmshus" och "Snabba hus", samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.</p>
				<p>Analys</p> <p>Plansamråd för ca 600 lägenheter inom ramen för StockholmsHus pågår. Detaljplanskede för projektet Ledinge i Tensta.</p>
				<p>● Intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Pågår särskilt i Stockholmshusen med egen organisation.




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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inflyttning i Snabba hus med 282 lägenheter i Västberga.
				Analys Startar på försommaren.

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.
				Analys Olika entreprenadformer bl.a. Total-, Generalentreprenad samt CM-organisation. Industriellt byggande och prefabricerade byggdelar tillämpas i Snabba Hus i Västberga samt Stockholmshusen.
				 Implementera resultatet av utvecklingsprojektet Bygga Billigt i kvarteret Dalen 21.
				Analys Planen överklagad.
				 Tillämpa konceptet "Stockholmshus". Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.
				Analys <i>Bolaget har handlat upp entreprenörer för Stockholms Hus. Vi håller på att sätta teknisk standard och gestaltningsprogram .</i>


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
				 Albano, där 1 000 nya studentlägenheter påbörjas 2016, och blir en del i en ny stadsdel.
				 Arbeta utifrån en strategi att producera fler smålägenheter.
				Analys <i>Snabba hus.</i>
				 Projekt "Snabba hus" i samarbete med "Jagvillhabostad.nu". Bygga attraktiva bostäder för unga och att de snabbt ska få bostad. Snabba hus blir ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen där man även utnyttjar mark smartare.
				Analys <i>Pågår i Västberga, Räcksta och Bergslagsvägen.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid planering av nyproduktion konsultera distrikten om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd,

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				eventuell snedfördelning och behov.
				Analys Avstämning sker alltid vid nyproduktion.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter 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.
				Analys Snabba Hus pågår i Västberga, Räcksta och Bergslagsvägen. Evakueringsplanering sker löpande utifrån bolagets 5-årsplan för ombyggnader.

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.
				Analys Bolaget avvaktar Bostadsförmedlingens lösning.
				 Registrera genomförd tillgänglighetsinventering med tillgänglighetsnivå i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				ombyggnad.
				Analys <i>Utbildning genomförd, rapporter framtagna.</i>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen.
				Analys <i>Planering pågår, behöver ske i samarbete med flera andra förvaltningar i Stockholms stad.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.			90	
				 Vid ombyggnad har hyresgästen möjlighet att välja upprustningsnivå, kopplat till hyresnivå.
				Analys <i>Upprustningsnivåerna bestäms utifrån byggnadens behov i första hand. Delar av nivåerna kan hyresgästen samråda om och då enligt samrådsprocessen. Hyran för aktuell nivå förhandlas separat med hyresgästföreningen.</i>


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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder.
				Analys Beaktas i förstudier och programprojektering.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Delta tillsammans med systerbolagen i projektet.
				Analys Särskild organisation upprättad.

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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt arbeta med "Stockholmshus" och "Snabba hus", samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Plansamråd för ca 600 lägenheter inom ramen för StockholmsHus pågår. Detaljplanskede för projektet Ledinge i Tensta.</p>
				<p> Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.</p>


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
				<p> Vid planering av nyproduktion konsultera distrikten om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.</p>

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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper</p>
				<p>Analys</p> <p>Svåruthyrda lokaler byggs om till lägenheter. Exempel Kv. Pennstället och Kv. Kvicksilvret i Vällingby. Det rör sig om totalt 11 nya lägenheter. För närvarande tillhandahålls boende för ensamkommande</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>flyktningbarn i en kontorsfastighet i Vällingby.</i>
				 Stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktningbarn.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget möjliggör via Bostadsförmedlingen att byta till en lägenhet i entréplan eller till hus med hiss. Byten kan ske genom den interna kön, reguljära förmedlingen eller genom ansökan till förtursverksamheten.
				 Utnyttja tillgänglighetsinventering en vid ombyggnad och upprustning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utnyttja tillgänglighetsinventering en vid ombyggnad och upprustning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform




Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till grupp- och eller servicebostäder.
				Analys Beaktas i förstudier och programprojektering.
				 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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm		1	1	
 ● Produktindex lokaler		75	75	<p>▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p>Analys <i>Månatlig strukturerad skötselkontroll av bolagets närcentrum genomförs.</i></p> <p>▶ Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p> <p>Analys <i>Ombyggnad av Husby Centrum pågår.</i></p>
 ● Produktindex, bostäder		79	79	<p>▶ Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.</p> <p>▶ Förädling genom ny- och ombyggnad</p> <p>Analys <i>Ombyggnader med helhetsgrepp bidrar till detta.</i></p> <p>▶ Systematisk satsning på lägenhetsunderhåll enligt programmet för inre lägenhetsunderhåll.</p> <p>Analys <i>Uppgraderingar av tomställda lägenheter bidrar till detta.</i></p> <p>✓ Tillse att bolaget har</p>


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p> <p>Analys <i>Snabbare uppföljning av felanmälan avseende värmekomfort.</i></p>
 ● Serviceindex lokaler		81	81	<p>● Erbjud årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.</p> <p>Analys <i>Servicebesök genomförs hos de lokalhyresgäster som bedriver verksamhet under perioden februari-maj.</i></p>
 ● Serviceindex, bostäder		84	84	<p>● Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.</p>
 ● Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.		54	54	<p>✓ Referensgivare i lägenheterna för styrning utifrån verklig rumstemperatur.</p> <p>Analys <i>Inomhustemperatursystem infört.</i></p> <p>✓ Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p> <p>Analys <i>Snabbare uppföljning av felanmälan avseende värmekomfort.</i></p>




KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:



2.1 Energianvändningen är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Köpt energi (GWh)			353,5 GWh	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)			155 kWh/m ²	
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			800 MWh	 Utreda förutsättningar gällande installation av solceller utifrån befintliga anläggningar, med hänsyn tagen till elproduktion, skattekonsekvenser och elcertifikat.
Analys <i>Förutsättningarna för att installera solceller påverkas av framtida skatteregler. Bolaget för en dialog med staden kring hur detta ska hanteras.</i>				Analys <i>Pågår. Energitillgången blir troligen något lägre då en av anläggningarna ej är i drift.</i>

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.
				Analys <i>Förutsättningarna för att installera solceller påverkas av framtida skatteregler. Bolaget för en dialog med staden kring hur detta ska hanteras.</i>
				 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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				delges hela branschen med rapport och handbok.
				✓ Vertikala trädgårdar projekteras i samband med Snabba hus Västberga.
				Analys Genomfört.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.			100 %	
				▶ 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.
				Analys <i>Detta gäller nyproduktion. Ombyggnader med helhetsgrepp bidrar till detta i den mån aggregeringen visar på möjligheten att nå Silver.</i>
				▶ Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
				Analys <i>Ombyggnader med helhetsgrepp bidrar till detta i den mån aggregeringen visar på möjligheten att nå Silver.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	168	501	398	 Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2016: Kvarteren Kvarnseglet 2 och 5 med totalt 100 bostadslägenheter, och Kvarteret Nystad 11 med 99 bostadslägenheter.
Analys Tidigare förskjutna projekt från 2015 faller ut 2016, samtidigt som en större andel av planerade projekt 2016 faller ut enligt plan.				Analys Omprioritering av projekten gör att Kvarnseglet 2 senareläggs. Andra exempel är Molde 4 och Molde 3 samt Skänninge 1.
				 Påbörja 283 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
				Analys Genom omprioriteringar mellan projekten i Järva ökar den siffran till 386 för 2016.
  2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	18	380	430	 Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2016: Kvarteret Trondheim 5 med 96 lägenheter och kvarteret Drakenberg med 42 lägenheter.
Analys Utgår 50 lägenheter i kv. Hjälminge 1, där entreprenadupphandlingen är överprövad.				Analys Prognosen för 2016 är 380 lägenheter.
				 Färdigställa 271 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
				Analys Siffran sjunker till 221 i prognos 1 då upphandlingen av byggentreprenaden är överprövad och projektet bedöms försenas med cirka 6 månader.
				 Genomföra ca 600 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				besiktning.
				<p>Analys</p> <p>Prognos 1 visar 585 uppgraderade lägenheter för 2016.</p>
				<p>🟢 Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p>
				<p>Analys</p> <p>Bolaget följer Nollvisionen i nyproduktion.</p>
  Investeringar i Järva, mkr	157	625	625 mkr	<p>🟢 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>🟢 I kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden, pågår ett förberedelsearbete för installation av laddstolpar.</p>
				<p>🟢 Utreda frågan i samråd med Stockholm parkering.</p>
				<p>Analys</p> <p>Utreda förutsättningar för tillhandahållande av laddstationer för elbilar enligt verksamhetsplan.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>🟢 Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Sker löpande.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget avvaktar Miljöförvaltningens förslag till modell.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en målsättning för effektivare energianvändning i bostadsbeståndet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	154,7	155	155	
				 Arbeta efter framtagna energiplan för 2016-2020. Planeringen sker i ett systemstöd, där uppföljning sker på projektnivå.
				Analys Pågår. Förändrad ombyggnadsbudget medför revideringar av energiplanen.
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Öka användningen av förnyelsebar energi

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.
				Analys Förutsättningarna för att installera solceller

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>påverkas av framtida skatteregler. Bolaget för en dialog med staden kring hur detta ska hanteras.</i>
				🟢 Satsning på värmepumpar, solfångare mm. Solcellsprojekt utreds kopplat till finansieringen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 🟢 Andel elbilar			13 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta med att förbereda infrastruktur för elbilar

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Förbereda infrastruktur för bilpooler och elbilar


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				🟢 I projektet Kristinebergshöjden pågår diskussioner kring att kunna erbjuda garageyta för bilpoolslösning.
				🟢 Utreda anslutning till befintliga bilpoolsavtal i staden.
				Analys <i>Pågår enligt plan, bolaget deltar i stadens bilpoolsupphandling.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta vid projektering av Snabba hus.
				Analys Odlingsyta utförd i Västberga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.




Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utreda arbetssätt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta aktivt för insamling av matavfall

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	13,3 %	20 %	20 %	 Utreda form för insamling "gröna/bruna påsen".



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	13,3 %	20 %	20 %	 Utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet.
				Analys Tekniska regler uppdaterade, framtagande av plan pågår.








KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB)			100 %	
 ● Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekra			100 %	


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,2 %	 För flera projekt pågår tidiga skeden i miljöklassning.  Utveckla arbetssätten 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/m ³ luft			100 %	 Handlingsplan för samtliga lägenheter i beståndet.
 ● Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			100 %	 För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bullernivåerna inomhus ska minska.





Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Nybyggnation utförs med god ljudklassning.

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	4 st	10 st	10 st	
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb			75 st	
 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	10	10	10 st	
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi			75 st	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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.
				Analys Krav införda i förfrågningsunderlag.

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			698	
 Driftnetto/kvm			403	
 Kvm/anställda			7 233	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Marknadsvärde/kvm	19 000		19 000	
 Rent och snyggt			81	
 Underhållskostnad/kvm	0		0	
Analys <i>Underhållskostnad har översatts till reparationskostnad, även inklusive akuta reparationer. K3 tillämpas.</i>				


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m ²	116		497	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avvikelse investeringsbudget	17,23 %	2 790 mnkr	2 380 mnkr	
Analys <i>Bolaget har förvärvat mark vid Albano som inte var beaktat i budget, vi har också en del fördyringar i pågående ny- och ombyggnadsprojekt. På Järva har en del projekt förskjutits från 2015, samtidigt som planerade projekt 2016 så här långt faller ut enligt plan.</i>				


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Avkastning på justerat eget kapital	0,5		0,5	
 ● Avkastning på totalt kapital			1,3	
 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)	34	150	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	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Efter utredning av frågan i samråd med systerbolagen,

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				
 ● Medelantal anställda			310 st	
 ◆ Sjukfrånvaro	4,4 %	4,4 %	4,2 %	
				
<p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron (rullande 12 månader) 4,4 procent, är något lägre än för helåret 2015. Sjukfrånvaron har de senaste tre åren ökat såväl inom Svenska bostäder som i samhället i övrigt. Majoriteten av sjukfrånvaron kan härledas till långtidssjukfrånvaro. Inom bolaget bedrivs ett aktivt rehabiliteringsarbete med syfte att få tillbaka långtidssjuka i arbete, men vi arbetar också förebyggande genom ett omfattande hälsoarbete.</p>				



KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel brukare/hyresgäster som inte upplever att de har blivit diskriminerade i kontakt med stadens verksamheter			100	
				
				▶ Förankra Likabehandlingsplanen för 2016-18.

KF:s mål för verksamhetsområdet:


4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende			86 %	
				

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utreda samarbete för att förbättra den lokala närvaron. Bovårdarnas arbete ger en lokal närvaro.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling










Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbeta efter framtagna 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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	

Individbaserade indikatorer

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st		
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi			
 Aktivt Medskapandeindex			
 Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats			
 Index Bra arbetsgivare			
 Index Psykosocial arbetsmiljö			
 Sjukfrånvaro	4,4 %		
 Andel brukare/hyresgäster som inte upplever att de har blivit diskriminerade i kontakt med stadens verksamheter			
 Andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende			