

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

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

Vällingby den 7 oktober 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Det operativa resultatet för tertial 2 uppgår till 125 mnkr, jämfört med budget om 102 mnkr. Resultatet inkluderar en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5 om 55 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 1 590 mnkr.

Prognos 2 indikerar ett operativt resultat om 90 mnkr, inkluderar en nedskrivning om 55 mnkr. I jämförelse med budget en negativ avvikelse om 60 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten Daedalus 5 föranleder nedskrivningsbehovet. I alla väsentligt förklarar avsatt nedskrivning avvikelsen mot budget. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 790 mnkr. I övrigt hänvisas till bilaga 1-4.

Bilagor

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

VD-kommentarer tertialrapport 2 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. Resultatet av årets NKI (nöjd kund index) som görs årligen av AktivBo gav högsta värden sedan mätstart, 84 % för serviceindex och 79 % för produktindex.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande och inflytande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

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

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.

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.

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 går in i en högkonjunktur. Investeringarna är på en hög nivå och sysselsättningen har utvecklats starkt med minskad arbetslöshet som följd. Den starka konjunkturutvecklingen har också varit positiv för statens finanser. Men allt tyder nu på att det strukturella underskottet ökar både i år och nästa år, vilket avlägsnar finanspolitiken från överskottsmålet.

Resultatet av britternas folkomröstning påverkar tillväxten i Storbritannien negativt medan effekterna på Sverige blir begränsade. Risken finns dock att beslutet att lämna EU bidrar till att förtroendet för hela EU-samarbetet urholkas, något som skulle kunna få betydligt mer allvarliga följdverkningar.

Vid det senaste penningpolitiska mötet beslutade Riksbanken att senarelägga den planerade tidpunkten för den första höjningen av reporäntan till andra halvan av 2017. Detta är i linje med flera andra centralbankers kommunikation under sommaren, när efterdyningarna av brexit innebar att man ville göra penningpolitiken mera expansiv. Prognosen är att reporäntan börjar höjas i slutet av 2017 för att sedan gradvis stiga upp mot 2,5 procent i slutet av 2020. Det låga ränteläget är positivt för bolaget med kapitalintensiv verksamhet.

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 kontorslo-

kaler 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

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuldförhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat. I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller deklarerationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 125 mnkr, inkluderar en nedskrivning om 55 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 23 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten Daedalus 5 föranleder nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 769 mnkr, jämfört med budget 16 mnkr lägre och 27 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 intäktsreduktioner vid ombyggnad på Järva.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 6 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 4 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 11 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 49 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 15 mnkr i en jämförelse med förra året och positivt med 12 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 29 mnkr positivt mot budget för året. Lägre kostnader för kommunikationsaktiviteter och marknadsföring samt ett antal vakanser ger en positiv avvikelse. Dessutom faller resultat av årets lönerevision ut retroaktivt först i september.

Markavgift/Fastighetsavgift

Är 10 mnkr högre i jämförelse med föregående år och 6 mnkr högre i jämförelse med budget. De högre kostnaderna beror dels på effekt av nya taxeringsvärden samt nya och konverterade tomträttsavgälder.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 46 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och 4 mnkr högre i jämförelse 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 79 mnkr vilket är 8 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år och 13 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 1 590 mnkr. Motsvarande period förra året uppgick 1 649 mnkr.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 90 mnkr, inkluderar en nedskrivning om 55 mnkr. I jämförelse med budget en negativ avvikelse om 60 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten Daedalus 5 föranleder nedskrivningsbehovet. I alla väsentligt förklarar avsatt nedskrivning avvikelsen mot budget.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 654 mnkr vilket är 24 mnkr lägre än budget men 46 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 intäktsreduktioner vid ombyggnad på Järva, dessa pikar i år.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 3 mnkr lägre i jämförelse med budget och 3 mnkr högre i jämförelse 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 ef-

fekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 16 mnkr i jämförelse med budget och 26 mnkr mot föregående år. 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

Administrationen avviker positivt med 7 mnkr mot budget och 19 mnkr mot föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget om 9 mnkr och 15 mnkr mot föregående år. Ny taxeringsvärden och nya och konverterade tomträtter ger avvikelsen.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 32 mnkr högre mot budget och 68 mnkr i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolymen ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 21 mnkr bättre i jämförelse med budget och i jämförelse med förra året på 9 mnkr bättre. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 790 mnkr vilket ligger i nivå med prognos 1 men högre i jämförelse med budget. Nyproduktionen uppgår till 1 175 mnkr och ombyggnadsnivån uppgår till 1 615 mnkr, i jämförelse med budget är det något högre volymer avseende både ny- och ombyggnad. Bolaget arbetar aktivt med att ställa om från ombyggnad till nyproduktion men vi når inte ända fram i denna omställning 2016. Det är viktigt att göra detta under ordnade former för att bl.a. slippa svekdebatten. 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. När det gäller fördyringen av investeringarna har de i allt väsentligt kompensats med stärkta driftnetton som hämtar hem den 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.

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.

Stora projekt och investeringar

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 500 mnkr. Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena i januari 2017.

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 lägenheter på taken och totalt 160 (119) lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, många av etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet små- lägenheter med 41 lägenheter. Behovet av studentlägenheter är stort idag och 50 av dessa kan betecknas som små student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till januari 2017 och inflyttning är planerad till 2019-2020. Ett reviderat genomförandebeslut kommer att tas under hösten eftersom det togs ett genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 427 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av femhuskroppar varav en är återinflyttat efter renovering. Resterande fyra huskroppar renoveras etappvis och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018-2019. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 484 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och bygger för närvarande 245 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå-klassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Projektet pågår och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning beräknas ske hösten 2017. Projektet något dyrare än tidigare fattat beslut men kompenseras med stärkt driftnetto.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 484 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Produktionen pågår och inflyttning påbörjas våren 2017. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 499 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 pågår enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under december 2016 och inflyttning till våren 2019.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 400 mnkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 111 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 mars 2017 samt genomförandebeslut oktober 2017.

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. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi får inga besked.

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. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. 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 två år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mnkr.

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.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

Nybyggnadsmålet 900 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att uppnås. Projekten Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter, samt Bergslagsvägen med 127 lägenheter är överklagade. I Kvarteret Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för utnyttjande av väg förskjutit planen. En gemensam ”akvissionsstrategi” ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt.

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 kokvrå 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 Stockholmshem och Familjebostäder ta fram ett ”Stockholmshus” med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Gruppbo- eller Servicebostäder 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 sommaren 2016 har kontrakt skrivits med ny aktör som kommer driva och utveckla restaurang torget. Vällingby C är i dag ett väl fungerade 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. Arbete pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

2. 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 153,6 kwh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 35 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 arbetsätten 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. Arbetsätten 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 65-tal ungdomar erbjöds sommar jobb, målet var 75 men ett flertal tackade nej i sent skede.

3. 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 flertal 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. Boendedialoger 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 2 2016

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog 1	Helår Prog 2	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1382	1387	-5	2081	2080	2082	-1
Hysesintäkter lokaler	378	378		567	569	566	1
Hysesintäkter bilplatser	26	27	-1	40	39	39	1
Intäktsreduktioner	-80	-67	-14	-100	-127	-124	-24
Övriga förvaltningsintäkter	63	60	3	90	88	92	-2
Summa Intäkter	1769	1785	-16	2678	2649	2654	-24
Fastighetsskötsel	201	205	4	305	297	302	3
Reparationer	212	261	49	392	381	382	10
Taxebundna kostnader	273	285	13	432	419	416	17
Administration	261	290	29	436	434	429	7
Summa Driftkostnader	947	1042	94	1564	1532	1528	37
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	822	744	78	1114	1117	1126	12
Markavgifter	91	92	1	137	137	137	1
Fastighetsskatt	56	49	-7	73	75	83	-10
Driftnetto Fastighetsförvaltning	676	603	71	903	905	906	3
Fastighetsavskrivningar	416	410	-6	615	628	647	-32
Nedskrivning	55		-55		55	55	-55
BRUTTORESULTAT	205	194	10	288	222	205	-84
Finansiella poster	79	92	13	138	126	115	23
OPERATIVT RESULTAT	125	102	23	150	95	90	-60
Jämförelsestörande poster							
RES EFT JMF STÖR. POSTER	125	102	23	150	95	90	-60

Prognos-2, 2016, SB Tot
Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-aug	Budget helår	Prognos 1	Prognos 2
Nyproduktion	573	1 044	1 165	1 104
Ombyggnader	997	1 285	1 572	1 637
Tillval	15	29	29	25
Övrigt	5	19	24	24
Summa	1 590	2 377	2 790	2 790

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2015	Prognos 2 2016
Anläggningstillgångar	21 781	23 850
Övriga omsättningstillgångar	141	200
Summa tillgångar	21 922	24 050
Eget kapital	12 817	13 050
Avsättningar/minoritet etc	675	710
Långfristiga skulder		
Kortfristiga skulder	8 430	10 290
Summa skulder o eget kap.	21 922	24 050
Soliditet %	58,5%	54,3%



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

Sid. 1 (44)
2016-10-10

Utfallsrapport Tertianal 2 2016

Svenska Bostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	7
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	25
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	25
Bolagsspecifika inriktningar	26
2. Ett klimatsmart Stockholm	28
2.1 Energianvändningen är hållbar	28
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	34
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	34
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	35
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	36
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	36
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	37
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	37
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	38
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	40
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	40
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	40
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	42
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	42
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	43
Individbaserade indikatorer	44

Sammanfattande kommentar

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

Ett Stockholm som håller samman

Nybyggnadsmålet 900 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att uppnås. Projekten Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter, samt Bergslagsvägen med 127 lägenheter är överklagade. I Kvarteret Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för utnyttjande av väg förskjutit planen. En gemensam "akvissionsstrategi" ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt.

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. Målet 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 stadsdelsprogrammen i Järva fortgår.

Resultatet från årets kundenkät innebär att Svenska Bostäder ökar och når den nya toppnivån 84% för Serviceindex bostäder. Det är en ökning med 0,4 procent jämfört med förra året. Det delområde som har gjort den största förbättringen är "Rent och Snyggt". Produktindex ökar med 1,2 procent. Omdömena kring serviceindex lokaler och den upplevda värmekomforten har förbättrats med flera procentenheter. När det gäller trygghet så minskar index marginellt för första gången på flera år. Från undersökningen noteras att hyresgästerna uppskattar informationen kring leveranstider vid entreprenörsbeställningar, och förbättringar inom avfallshanteringen. I 2017 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 153,6 kWh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 35 månader. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentuella 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 ger 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 uppgår till 125 mnkr, inkluderar en nedskrivning om 55 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 23 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av

fastigheten Daedalus 5 föranleder nedskrivningsbehovet. Även driftnetto exklusive fastighetskatt och markavgifter som är bolagets primära ekonomiska mätetal i förvaltningen, har varit högre än budget (+78 mkr). Resultatökningen förklaras främst av generellt lägre driftkostnader under perioden. Den största positiva avvikelser avser planerade reparationer, där bolaget räknar med ett framtungt utfall, men även taxebundna utgifter och administration har varit lägre än budget. Detta motverkas av minskade hyresintäkter.

I årsprognosen uppgår operativt resultat till 90 mnkr, inkluderar en nedskrivning om 55 mnkr. I jämförelse med budget en negativ avvikelse om 60 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten Daedalus 5 föranleder nedskrivningsbehovet. I alla väsentligt förklarar avsatt nedskrivning avvikelser mot budget.

Kostnadsökningar i övrigt mot prognos 1 avser fastighetsskatt och fastighetsavskrivningar. Kostnadsökningen för fastighetsskatt beror på resultatet av nyligen avslutad fastighetstaxering, samt på justering av fastighetsskatt för projekt under uppförandeskede. Även kostnaderna för fastighetsavskrivningar beräknas öka, beroende på förändrade bedömningar gällande aktiveringar.

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

Resultatet från såväl stadens medarbetarundersökning som bolagets samarbetspartner Great Place To Works (GPW) utvärdering av Svenska Bostäder som arbetsplats/arbetsgivare, ger oss ett bra underlag för att arbeta med förbättringar som leder till att vi når vårt målet "en av Sveriges bästa arbetsplatser". Bolaget har reviderat rekryteringsprocessen och infört ett kompetensbaserat rekryteringsverktyg. Ett omfattande arbete har genomförts avseende introduktion av nyanställda Andra områden som bolaget vidareutvecklar är synliggörande av interna karriärvägar och goda exempel.

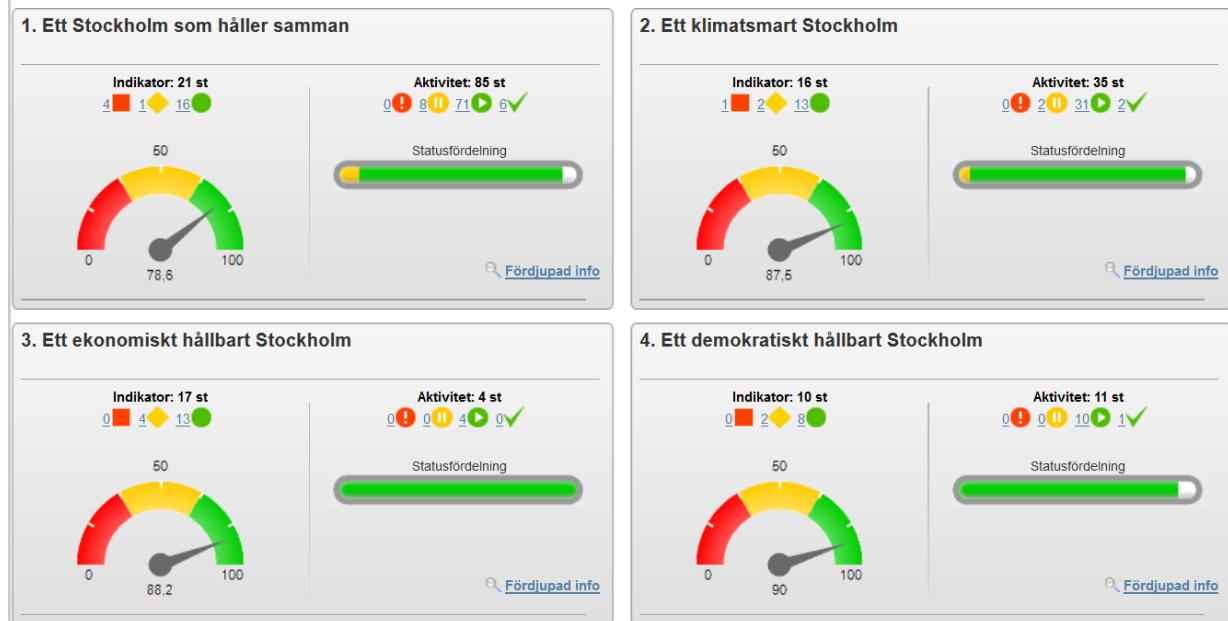
Svenska Bostäder är på god väg mot "den goda arbetsplatsen". Detta visas i resultatet av stadens senaste medarbetarundersökning, där AMI ökade från 83 (2014) till 85. I årets GPW-undersökning ökade förtroendeindex från 75 till 76 %. Påståendet "Allt sammantaget skulle jag säga att det här är en mycket bra arbetsplats" ökade med hela 7%. En utvärdering av såväl GPW-mätningen som bolagets erbjudande sk "Culture Audit" kommer att ske under hösten. Därefter kommer en partgemensam grupp ta fram fokusområden för kommande förbättringsarbete.

Svenska Bostäder påbörjade under 2015 ett aktivt arbete med att stärka bolagets arbetsgivarvarumärke. Synlighet i media, tryckta såväl som digitala och deltagande i arbetsmarknadsdagar var några åtgärder. Att Svenska Bostäder är en attraktiv arbetsplats visar resultatet av Universums undersökning bland högskoleingenjörsstudenter, där bolaget fick utmärkelse för bäst i fastighetsbranschen samt årets nykomling i alla branscher. Ett traineeprogram inleddes under hösten i samband med SABOs traineeprogram.

Bolagets aktiva hälsoarbete fortsätter, resultatet av en uppföljande livsstilsenkät visar att fler upplever att de har god hälsa.

En likabehandlingsplan för 2016-2018 har fastslagits och implementerats. En likabehandlingsenkät föregick planen. Både kvinnor och män upplever en mycket god fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Samtliga medarbetare har deltagit i mångfaldsseminarium.

KF:s inriktningsmål



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.	107	160	160	▶ Deltagande i hemlöshetsprojektet Bostad först i Stockholm, med cirka 40 lägenheter. Projektformen avvecklades 2015-12-31. Fortsättning oklar. Socialförvaltningen ansvarar för projektet.
				Analys Bostad Först utgör fr o m juni 2016 en del av stadens arbete mot hemlöshet, då staden tog över projektet.

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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	19	25	20	 Samarbeta 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. Inga barnfamiljer har berörts av vräkning.</i>				Analys <i>Samarbete och informationsutbyte pågår.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Särskilt beakta jämställdhetsperspektivet i ytterstadsarbetet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta det feministiska perspektivet vid planeringen av utvecklingen av Husby Centrum.
				Analys <i>Det feministiska perspektivet eller den feministiska stadsplaneringen har till stor del handlat om trygghetsfrågor, men det handlar till lika stor del om att vara "sedd och hörd". Bolaget har fångat upp detta i en mötesserie om feministisk stadsplanering. Vidare kommer bolaget att arbeta med utformning av de offentliga ytorna i</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				samarbete med Trafikkontoret och staddelen. Vi kommer ha stor nytta av de insikter vi fått i arbetet med projektet om feministisk stadsplanering, även kallat "(D)järva kvinnor"








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.
				Analys Ett bolagsgemensamt arbete pågår att ta fram formen för sociala bokslut. Inom bolaget har en arbetsgrupp formerats kring CSR. Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling.

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
Analys Bolaget har genomfört första etappen av årets RSA.				
  Produktindex	79,9		79	 "Nollvisionen" som avser att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, kommer att tillämpas fullt ut 2016.
				Analys Nollvisionens startmöte och "Go-No go möten" tillämpas.
				 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				fortgår
				 Jämt NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter
				Analys <i>Genomförs i ny- och ombyggnadsprojekt 6 månader efter inflyttning.</i>
  Rent och snyggt	81,4		81	
  Serviceindex	84		84	 Nollvisionen innebär förbättrad kundnöjdhet.
				Analys <i>En målsättning som genom förbättringar kommer att 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.
				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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				bostadsområden.
				<p>Analys</p> <p>Trygghet är en prioriterad fråga i alla ombyggnadsprojekt. Är en inarbetad rutin och en förutsättning för bolagets ombyggnadsprojekt.</p>


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
				<p> Via veckovisa Kundvisare följa operativa nyckeltal som rondering och kundcenterärenden. Snabba åtgärder vid avvikelser.</p>


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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Kommer att vara en del av bolagets erbjudande 2016.</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Svenska Bostäder har överträffat kvoten för ungdomar med 14 förmedlade lägenheter (kvot 10).
				🟡 Utöka kontraktformen till att även omfatta sökande över 65 år. Pröva boendeform under två år, därefter genomföra utvärdering.
				Analys Intresset har inte varit stort hos målgruppen. Svenska Bostäder genomför testförmedling av en lägenhet per distrikt.



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	47	99	85 mkr	🟢 Fortsatt satsning på underhåll och teknisk upprustning.
Analys Nytt investeringsbeslut efter budget gällande ombyggnad Katarinabacken 1.				🟢 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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>Sker i alla våra ombyggnadsprojekt där det motiveras utifrån klassificeringen från Stockholms 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.
				Analys <i>Påbörjad ombyggnad av befintliga lokaler. Bolaget har även startat feministisk stadsplanering i samarbete med lokala krafter. Husbyfestival genomförd i augusti.</i>

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				sammanhanget.
				 Samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen på Järvaområdet.
				Analys Planering pågår behöver ske i samarbete med flera andra förvaltningar i Stockholms Stad.


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".
				Analys Bolaget stödjer 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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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	79,9	80,5	80,5	 Arbeta aktivt enligt nya rutiner med att följa upp och minska störningsanmälningar
Analys <i>En marginell minskning efter flera års stigande trend.</i>				Analys <i>Nya rutiner är framtagna för snabbare åtgärder kring mottagna störningar. Ett arbete pågår med utveckling av den samlade störningsprocessen.</i>
				 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.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Sker i alla bolagets ombyggnadsprojekt med helhetsgrepp.
				 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 boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	47	99	85 mkr	 Ta fram en modell för stambyte/relining, anpassad till beståndet.
Analys Nytt investeringsbeslut efter budget gällande ombyggnad Katarinabacken 1.				




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 Bolagen har tillsammans tagit fram en ackvisionsplan och strategi. Denna strategi har utmynnats i en mötesserie där vi nu ser över en gemensam geografisk plan där vi samordnar alla projekt mellan bolagen.

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				ca 100 lägenheter med inflyttning 2016.
Analys <i>Projekten med studentlägenheter i Råcksta och Bergslagsvägen är överklagade, bedöms inte kunna inflyttas under 2016.</i>				Analys <i>Ungdomslägenheter i Västberga.</i>
				 Råcksta/Bergslagsvägen 290 studentlägenheter, varav 100 lägenheter inflyttas 2016 om bygglov erhålls hösten 2015.
				Analys <i>Försernas då planen är överklagad. Bedöms inte kunna genomföras under 2016.</i>
  Antal påbörjade bostäder	31 st	400 st	900 st	 Exempel på större projekt som påbörjas 2016: Kvarteret Silvret i Grimsta med 115 bostadslägenheter och Kvarteret Ståthållaren i Bagarmossen med 76 bostadslägenheter. Snabba hus i Råcksta med 240 lgh.
Analys <i>Projekten Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter. samt Bergslagsvägen med 127 lägenheter är överklagade. Det finns en osäkerhet kring när dessa kan startas. I Kvarteret Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för nyttjande av väg förskjutit planen, byggstart 2017.</i>				Analys <i>Albano med ca 369 lägenheter. Silvret och Ståthållaren påbörjas först 2017. Snabba Hus –projekten i Råcksta är överklagade, påbörjas 2017.</i>
  Antal påbörjade hyresrätter	31	400	900	
Analys <i>Projekten Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter. samt Bergslagsvägen med 127 lägenheter är överklagade. Det finns en osäkerhet kring när dessa kan startas. I Kvarteret Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för nyttjande av väg förskjutit planen, byggstart 2017.</i>				
  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service	84		84	
  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	79,9		79	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
-----------	------------------	---------------	--------	-----------

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med ca 240 studentbostäder fortgår.
				Analys <i>Inflyttning för 246 studentbostäder planeras till augusti 2017.</i>
				 Påbörja Albano södra med 450 student- och forskarlägenheter.
				Analys <i>Projektering pågår. CM-organisation upphandlad. Byggstart av 369 lägenheter sker under hösten 2016.</i>
				 Snabba hus Råcksta, Bergslagsvägen, 240 lägenheter.
				Analys Projektering och upphandling av entreprenör pågår. Planen är överklagad och innebär således försening. Ej troligt med byggstart 2016.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda lägenheter	489		536	 Större projekt som färdigställs 2016: Kvarteret Korthållaren i Vällingby med 84 bostadslägenheter, Kvarteret Duggregnet i Kärrtorp med 76 bostadslägenheter, Snabba hus Västberga 282 lägenheter och Sättra stall med 69 lägenheter.
Analys <i>Korthållaren Norra med 36 bostäder blev inflyttad redan i december 2015.</i>				Analys <i>Korthållaren Södra 48 lägenheter, Stämpelfärgen med 61 lägenheter, delar av Duggregnet med 19 lägenheter, Sättra Stall</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>med 68 lägenheter, Snabba Hus Västberga med 280 lägenheter.</i>
				 Aktivt arbeta med "StockholmsHus" och "Snabba hus", samt utveckla stadsdelsprogram i hela bolaget.
				Analys <i>Plansamråd för ca 600 lägenheter inom ramen för StockholmsHus pågår. Detaljplanskede för projektet Ledinge i Tensta.</i>
				 Intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inflyttning i Snabba hus med 282 lägenheter i Västberga.
				Analys <i>Inflyttning av totalt. 282 lägenheter klar.</i>

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 <i>Olika entreprenadformer bl.a. Total- , Generalentreprenad samt CM-organisation.</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>Industriellt byggande och prefabricerade byggdelar tillämpas i Snabba Hus i Västberga samt Stockholmshusen.</i>
				 Implementera resultatet av utvecklingsprojektet Bygga Billigt i kvarteret Dalen 21.
				Analys <i>Omtag på planen.</i>
				 Tillämpa konceptet "Stockholmshus". Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.
				Analys <i>Bolaget har handlat upp entreprenörer för Stockholmshusen. Arbete pågår med 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.
				Analys <i>Antalet justerat till 1 010 lägenheter.</i>
				 Arbeta utifrån en strategi att producera fler smålägenheter.
				Analys <i>Exempel på aktiviteter är "Snabba hus" samt ett samarbete med systerbolagen kring att utveckla typhus med små lägenheter i ytterområdena.</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 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 Pågår i Västberga, Råcksta och Bergslagsvägen.


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, 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, Råcksta och Bergslagsvägen. Bolaget ser över nya platser att bygga Snabba Hus, men då på planlagd mark(ej tillfälligt bygglov).

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>Evakueringsplanering sker löpande utifrån bolagets 5-årsplan för ombyggnader.</i>


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.
				Analys <i>Genomförd tillgänglighetsinventering sätts i förvaltning och används som underlag.</i>
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
				Analys <i>Bolaget avvaktar Bostadsförmedlingens lösning.</i>
				 Registrera genomförd tillgänglighetsinventering med tillgänglighetsnivå i fastighetssystemet som underlag för åtgärder vid upprustning och ombyggnad.
				Analys <i>Utbildning genomförd, rapporter framtagna.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:




Garanterar hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra samrådsprocess för boende och handlare inför stadsdelsutvecklingsprogrammen.
				Analys

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<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 enl. 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- eller servicebostäder.
				Analys <i>Beaktas i förstudier och programprojektering</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet

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 <i>Särskild organisation upprättad.</i>


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.
				Analys <i>Plansamråd för ca 600 lägenheter inom ramen för Stockholmshus pågår. Detaljplanskede för projektet Ledinge i Tensta.</i>
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

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


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


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
				 Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper
				Analys 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 flyktingbarn i en kontorsfastighet i Vällingby.
				 Stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktingbarn.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget möjliggör via

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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.
				Analys <i>Kopplat till tillgänglighetsinventeringen och Bostadsförmedlingens presentationsmöjlighet. Utredning pågår.</i>
				 Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.
				Analys <i>Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.</i>

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.
				Analys <i>Reviderad bedömning: cirka 580 bostadslägenheter kan tillskapas 2016-17. Bolaget fortsätter söka planlagd mark till Snabba Hus.</i>

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.
				Analys Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.

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.










Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys Svenska Bostäder inväntar Bostadsförmedlingens arbete med att hantera den bolagsgemensamma tillgänglighetsmärkningarna.</p>














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	76,3	75	75	<p> Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p>Analys Månatlig strukturerad skötselkontroll av bolagets närcentrum genomförs.</p> <p> Verka för att upprustning/uppgrädering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p> <p>Analys Ombyggnad av Husby Centrum pågår. Beslut om systematisk upprustning av förskolelokaler i samband med omförhandling.</p>
  Produktindex, bostäder	79,9	79	79	<p> Fortsatt ambitiöst arbete med sund inomhusmiljö med uppföljning och åtgärder.</p> <p>Analys</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p><i>Pågår enligt plan, uppföljning sker tertialsvis.</i></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>Konceptet med uppgraderingar av tomställda lägenheter är en huvudstrategi.</i></p> <p> Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p> <p>Analys <i>Inomhustemperaturgivar e som medför möjlighet att mäta dagligen. Uppföljning sker veckovis med kommentarer.</i></p>
  Serviceindex lokaler	83,2	81	81	<p> Erbjuda årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.</p>
  Serviceindex, bostäder	84	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.	56,3	54	54	<p> Referensgivare i lägenheterna för styrning utifrån verklig rumstemperatur.</p> <p> Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.</p>




Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Inomhustemperaturgivarer som medför möjlighet att mäta dagligen. Uppföljning sker veckovis med kommentarer.</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	
 ● Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	153,6 kWh/m2		155 kWh/m2	
 ◆ Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			800 MWh	<p>▶ Utreda förutsättningar gällande installation av solceller utifrån befintliga anläggningar, med hänsyn tagen till elproduktion, skattekonsekvenser och elcertifikat.</p>
<p>Analys</p> <p>Energiproduktionen blir troligen något lägre då en av anläggningarna ej är i drift.</p>				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimat-smarta bostäder bl.a. genom installation av solceller på tak och gröna vertikala trädgårdar


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m2 A temp och år)			55	
				<p>▶ Det lyckade solcellsprojektet inom ramen för Hållbara Järva medför att solceller kommer fortsättningsvis vara ett av Svenska Bostäders verktyg för att nå energieffektiva bostäder i</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				ombyggnationer.
				<p>Analys</p> <p>Förutsättningarna för att installera solceller påverkas av framtida skatteregler. Bolaget för en dialog med staden kring hur detta ska hanteras och hur det påverkar fortsatt satsning.</p>
				<p>🟢 Det stora miljöprofilprojektet Hållbara Järva gick i mål 2014. Ett stort arbete har lagts ner för utvärdering och sammanfattning av arbetet. Kunskapen kommer att vara till stor nytta för bolagets fortsatta renoveringsarbete och delges hela branschen med rapport och handbok.</p>
				<p>Analys</p> <p>Miljöförvaltningen och KTH har gjort klart rapport och handbok.</p>
				<p>✔ Vertikala trädgårdar projekteras i samband med Snabba hus Västberga.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:








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



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 <p>● Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.</p>			100 %	
				<p>🟢 Följ 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.</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys 5-årsplanen är under revidering med anledning av omfördelning av pengar från ombyggnation till nyproduktion. Ombyggnader med helhetsgrepp är bolagets koncept..
				 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
				Analys Ombyggnader med helhetsgrepp bidrar till detta i den mån aggregeringen visar på möjligheten att nå Silver.

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	446	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 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	51	383	430	 Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2016: Kvarteret Trondheim 5 med 96 lägenheter och

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>kvarteret Drakenberg med 42 lägenheter.</p>
<p>Analys På grund av att entreprenadupphandlingen i kvarteret Hjälminge 1 med 50 lägenheter blev överprövad, kommer projektet att färdigställas först 2017.</p>				<p>Analys Prognosen för 2016 är 380 lägenheter.</p> <p>🟡 Färdigställa 271 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Siffran sjunker till 219 i prognosen, då upphandling av byggentreprenaden är överprövad och projektet bedöms försenas med cirka 6 månader. Lars S!</p> <p>🟢 Genomföra ca 600 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p> <p>Analys Prognosen visar 585 lägenheter för 2016.</p> <p>🟢 Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p> <p>Analys Bolaget utvärderar arbetet i samband med 6-månadersenkäten.</p>
<p>  Investeringar i Järva, mkr</p>	316	571	625 mkr	<p>🟢 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p>
<p>Analys Ombyggnadsprojekten har förskjutits i tid alternativt omdisponerats,</p>				<p>Analys Pågår samt integreras i Stockholmshusen.</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
-----------	------------------	---------------	--------	-----------

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


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta cykelparkeringar vid gårdsuprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys <i>Genomförs i samtliga projekt.</i>




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.
				Analys <i>Dialog pågår med systembolagen och Miljöförvaltningen.</i>

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	153,6	155	155	
				 Arbeta efter framtagna energiplan för 2016-2020. Planeringen sker i ett systemstöd,

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				där uppföljning sker på projektnivå.
				Analys <i>Pågår. Förändrad ombyggnadsbudget (med hänsyn till utökad nybyggnadsvolym) medför revideringar av energiplanen.</i>
				 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 <i>Förutsättningarna för att installera solceller påverkas av framtida skatteregler. Bolaget för en dialog med staden kring hur detta ska hanteras och hur det påverkar fortsatt satsning.</i>
				 Satsning på värmepumpar, solfångare mm. Solcellsprojekt utreds kopplat till finansieringen.
				Analys <i>Anslag söka hos klimatlivet för geo FTX i ett av Stockholmshusen och ett befintligt hus i Husby.</i>


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel elbilar	11,94 %		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.
				Analys <i>Projektet är försenat i planarbetet.</i>
				 Utredda 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 <i>Odlingsyta utförd i</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Västberga i projektet Snabba Hus- 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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Genomföra pilotprojekt i ett entreprenadprojekt med syfte att utveckla avfallsrutinerna för att minska avfallsmängderna och förbättra fraktionerna.
				Analys Pågår i projektet Triglyfen.
				✓ Informera hyresgäster om vad farligt avfall är, och hur det ska hanteras.



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%).	14,6 %	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%).	14,6 %	20 %	20 %	▶ Utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys <i>Tekniska regler uppdaterade, framtagande av plan pågår.</i>




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 Byggarubedömningen (BVB)			100 %	
 ● Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav			100 %	
				▶ Öka kunskapen internt om lämpliga material och produkter för lekturstycke och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.

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			100 %	▶ För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
enligt ByggaF eller motsvarande				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	11 st	11 st	10 st	
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	75		75 st	
  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	11	11	10 st	
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	65 st		75 st	
Analys <i>Under sommaren erbjöd bolaget 75 platser för feriearbete. Antal anställda feriearbetare slutade dock på 65 vilket till största delen berodde på sena avhopp.</i>				

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.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				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	
 ● Marknadsvärde/kvm	19 000		19 000	
 ● Underhållskostnad/kvm	0		0	


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	7,2 %		7,8 %	
				▶ Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys Det bolagsgemensamma projektet befinner sig i projektspecifikationsfasen.


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	366	501	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	
<p>Analys 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.</p>				


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	1,1		1,3	
<p>Analys Resultatjusteringen för fastighetsskatt och fastighetsavskrivningar påverkar avkastningen.</p>				
 Resultat efter finansnetto(mnkr)	125	90	150	
<p>Analys Kostnadsökningar mot prognos 1 avser fastighetsskatt och fastighetsavskrivningar. Kostnadsökningen för fastighetsskatt beror på resultatet av nyligen avslutad fastighetstaxering, samt på justering av fastighetsskatt för projekt under uppförandeskede. Kostnaderna för fastighetsavskrivningar beräknas öka, beroende på förändrade bedömningar gällande aktiveringar. Prognosen inkluderar en nedskrivning om 55 mnkr. I jämförelse med budget en negativ avvikelse om 60 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten Daedalus 5 föranleder nedskrivningsbehovet.</p>				
 Rörelseresultat i % av omsättning	14,8		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, 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 Ingen undersökning i stadens regi 2016, men bedömningen är att bolaget skulle uppfylla målsättningen.				Analys Ersättningsplanering inkl identifiering av potential inom företaget genomförd. Tre traineer anställda.
				 Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>🟢 I linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser.</p> <p>🟢 Utifrån "Great Place to Work":s resultat arbeta konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.</p> <p>Analys I årets GPW-undersökning ökade förtroendeindex från 75% till 76 %. Påståendet "Allt sammantaget skulle jag säga att det här är en mycket bra arbetsplats" ökade med hela 7%. En utvärdering av såväl GPW-mätningen som bolagets erbjudande sk "Culture Audit" kommer att ske under hösten. Därefter kommer en partgemensam grupp ta fram fokusområde för kommande förbättringsarbete.</p> <p>🟢 Verka för att Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor.</p>
 ● Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats			100 %	
 ● Index Bra arbetsgivare				
 ● Index Psykosocial arbetsmiljö				
 ● Medelantal anställda			310 st	
 ◆ Sjukfrånvaro	4,5 %	4,5 %	4,2 %	
Analys Sjukfrånvaron(rullande 12 månader) är 4,5 procent (för koncernen). Sjukfrånvaron				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>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 också förebyggande åtgärder i 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 bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	96		100	
<p>Analys 185 personer har upplevt diskriminering, 4 365 personer har inte upplevt diskriminering, 592 personer vet ej, 146 personer har inte svarat.</p>				
				 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	46,61 %		86 %	
<p>Analys Endast 10% anser att bolaget inte är lyhört för synpunkter och önskemål kring boendet. 39% svarar "vet inte", 4% har inte svarat på frågan. Bolaget arbetar aktivt med boinflytande, både genom avtal med Hyresgästföreningen och genom att uppmuntra initiativ från hyresgästerna.</p>				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Stärka boendeflytandet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme för boinflytandeprojekt ger boende och verksamma en ökad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				möjlighet att påverka sin närmiljö.
				Analys <i>Bolagets modell där hyresgäster kan bilda aktivitetsgrupper fortgår i samverkan med Hyresgästföreningen. Ett tilläggsavtal till Boinflytandeavtalet, som möjliggör för boende att söka pengar, löper vidare.</i>
				 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			100 %	

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår				
 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	11 st		11 st
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	65 st		
 Aktivt Medskapandeindex			
 Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats			
 Index Bra arbetsgivare			
 Index Psykosocial arbetsmiljö			
 Sjukfrånvaro	4,5 %	6,5 %	3,1 %
 Andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende	46,61 %		

Svenska Bostäder

Lägesrapportering, intern kontroll, delårsbokslut

September 2016



EY

Building a better
working world



25 september 2016

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer

Svenska Bostäder

Revisionen är utformad för att vi ska kunna avge revisionsberättelse avseende årsredovisningen för räkenskapsåret 2016. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision bedömt den interna kontrollmiljön kopplat till den finansiella rapporteringen för att kunna planera revisionen och bestämma utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder. Omfattningen av vår granskning av den interna kontrollmiljön varierar mellan olika bolag/enheter och våra noteringar täcker inte in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Vi har i denna rapport sammanfattat väsentliga iakttagelser från vår revision t.o.m. per tertialbokslut 2016-08-31.

Denna rapport är avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorererna samt för VD/företagsledningen/styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

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

Med vänlig hälsning

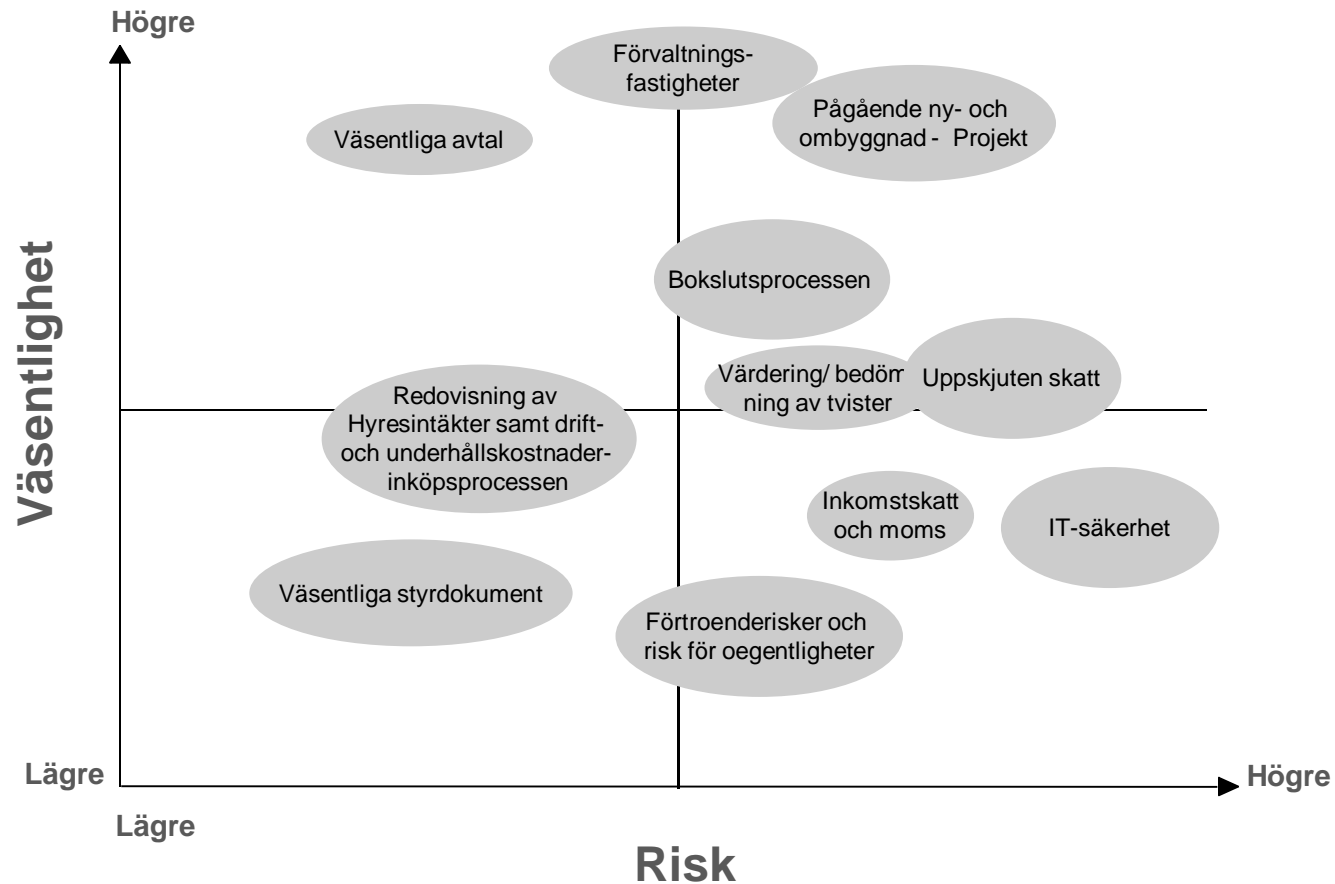
Magnus Fredmer

Agenda

- 04 Riskbedömning och fokusområde
- 05 Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet
- 06 Summering av noterade avvikelser
- 07 Nya iakttagelser från vår granskning av intern kontroll
- 08 Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer
- 10 Inför årsbokslutet
- 11 Övrigt



Riskbedömning och fokusområde





Status

Vi har nu genomfört granskning av delårsbokslutet per 2016-08-31 samt en genomgång av bolagets rutiner och den övergripande interna kontrollmiljön i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser.

Bifogat rapportpaket bedöms ge en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning per 2016-08-31. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats vid upprättandet av rapportpaketet.

Kortfattad resultatanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none">▶ Svenska Bostäders nettoomsättning uppgår till 1 754 mkr (1727 mkr). Något lägre utfall än budget vad gäller hyresintäkterna (bostäder) med 5 mkr. Förklaras främst av lägre generell hyressättning. Ökning mot fg år förklaras förutom den generella hyreshöjningen (0,65%) av nyproduktionsprojekt som färdigställts under året.
Driftkostnader	<ul style="list-style-type: none">▶ Driftkostnaderna uppgår till 890 mkr (874 mkr). Utfallet är lägre än budgeterat (95 mkr/ 10%). Förklaras främst av planerat underhåll som ej genomförts under året utan är framflyttat i tid. En ytterligare förklaringspost är administrativa kostnader och då främst lägre marknadsföringskostnader samt konsult- och personalkostnader.
Finansiella poster	<ul style="list-style-type: none">▶ Kostnader för finansiella poster har varit 13 mkr lägre än budget, vilken är en effekt av lägre räntenivå än budgeterat och något lägre upplåningsbehov.
Avskrivningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Avskrivningar ligger högre än både budget och fg år. Förklaras av färdig nyproduktion samt till viss del även ombyggnation som innebär en direkteffekt på ökade avskrivningar.
Jämförelsestörande poster	<ul style="list-style-type: none">▶ Jämförelsestörande poster uppgår till - 55 mkr som består av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.
Resultat innan skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Resultat före skatt uppgår till 125 mkr. Gentemot budget föreligger en positiv avvikelse om 25 mkr vilket förklaras enligt ovan. Avvikelse mot samma period fg år förklaras främst av nedskrivningen av Daedalus 5.▶ Slutsats: Vår översiktliga granskning av resultatutfallet före skatt har ej resulterat i några väsentliga noteringar.

Kortfattad balansanalys - delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
Förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none">▶ Värdering<ul style="list-style-type: none">▶ Nedskrivning har företagits avseende fastigheten Daedalus. Detta skedde i samband med T1 bokslutet. I enlighet med protokoll från styrelsemöte i april 2015 föreligger sättningsskador och behov av grundförstärkning.▶ Vad gäller Daedalus 5 föreligger beslut om investering, grundförstärkning och renovering, om 270 mnkr, bokfört värde om 15 mnkr. Bedömt fastighetsvärde efter upprustning uppgår till 230 mnkr vilket leder till ett nedskrivningsbehov 55 mnkr.▶ Med undantag av ovanstående är det bolagets bedömning att det i dagsläget inte föreligger några uppenbara skäl att misstänka risk för eventuell värdenedgång på förvaltningsfastigheter.▶ Bolaget kommer per 2016-11-30 att göra en ny värdering av beståndet. <p>Slutsats: Vår bedömning är att bolaget bör vidta nedskrivning så snart beslut tagits om investeringar vilka ger indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Vi kommer inför årsskiftet att granska de per 2015-11-30 genomförda värderingarna av beståndet.</p>
Pågående projekt	<ul style="list-style-type: none">▶ Sedan årsskiftet har bolaget investerat 1 587 mnkr (exkl förvärv av Albano) varav 507 mnkr överförts till byggnad och 98 mnkr har kostnadsförts. Investeringsvolymen är något lägre än motsvarande period föregående år. Ett flertal stora projekt pågår vilket kräver att bolaget gör en löpande uppföljning med avseende på korrekt värdering.▶ Intern värdering görs löpande vid behov då det finns indikationer som signalerar risk för nedskrivning. En samlad bedömning av samtliga projekt görs per 151130. <p>Slutsats: Vår översiktliga granskning av pågående projekt per T2 har inte föranlett några iakttagelser. Vi avser att granska värderingarna per 2016-11-30.</p>

Redovisnings- och revisionsfrågor delårsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
Avdragsrätten på Koncerninterna räntor	<ul style="list-style-type: none">▶ Korrespondensen mellan SKV och Stockholms stad och dess bolag har fortsatt under 2016. Något beslut från SKV har ännu inte fattats i frågan om eventuella begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader. Liksom i årsbokslutet 2015 föreligger därför betydande osäkerhet om huruvida hela eller delar av räntekostnaderna inte skulle vara avdragsgilla. Tills vidare betraktar Stockholms stad och dess bolag räntekostnaderna som avdragsgilla och yrkar öppet om detta i inkomstskattedeklarationerna.	▶ Ingen kommentar
Köp och försäljningar	<ul style="list-style-type: none">▶ Köp och försäljningar<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under året förvärvat fastigheterna Katrumpstullen 19 samt 12-17 (Albano) från Akademiska Hus och Exploateringskontoret. Totala köpeskillingen uppgår till 99,7 Mkr.	▶ Ingen kommentar
Tvister	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi har tagit del av skrivelse från bolagets interna jurist. Några väsentliga tvister föreligger ej per T2.	▶ Ingen kommentar
Skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Skattebokslutet upprättas först i samband med Hard close per 2016-11-30. I samband med T2-bokslutet görs, i enlighet med instruktion, en schablonberäkning av skatten, 22% av resultat före skatt. <p>Slutsats: Bolaget har hanterat schablonberäkningen av skatt en i enlighet med instruktion.</p>	▶ Ingen kommentar



Summering av noterade avvikelser

	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
Fastställda avvikelser:	
Bedömda avvikelser:	
Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt	
Skatteeffekt	
Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt	

Investeringar

Process	Kontroll	Effektiv	Förbättring	Ineffektiv
Investeringar	Befogenheter och ansvar/roller för investeringar framgår på ett tydligt sätt i styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. En tydlig koppling finns också till regelverket för beslut om investeringar i kommunfullmäktige och koncernstyrelsen.	~		
Investeringar	Attestinstruktioner omfattar specifikt hanteringen av investeringsprojekt.	~		
Investeringar	Det finns ändamålsenliga och effektiva IT-system för att hantera investeringar.		~	
Investeringar	Vid beslut om investeringar finns tydliga underlag i form av ekonomiska kalkyler bifogade till protokollen.	~		
Investeringar	Det finns en kontinuerlig uppföljning av investeringsprojekt med tydliga avvikelseanalyser som dokumenteras. Styrelsen följer löpande upp utfallet i projekten mot budget.	~		
Investeringar	Slutredovisning av projekten sker i nära anslutning till att projekten avslutats. Slutredovisningen återkopplar till tidigare budget och kalkyler.	~		
Investeringar	Attest av fakturor i projekten sker enligt attestinstruktion.	~		
Investeringar	Den som attesterar fakturorna har tillgång till samtliga avtal och andra relevanta underlag som behövs för att kontrollera pris och kvantiteter.	~		
Investeringar	Avstämning av projektens utfall sker kontinuerligt mot huvudboken.	~		
Investeringar	Som en del i bokslutsprocessen prövas värdena i projekten.	~		

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

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

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Investeringar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Agresso är ett andamålsenligt och effektivt IT-system. Dock saknas i nuläget bra systemstöd för aktivering av anläggningstillgångar. Manuellt inlägg på komponenter i anläggningsregister sker vid samtliga projektavslut. Kontroll, i form av två i förening, för korrekt inlägg saknas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi rekommenderar att uppföljning sker avseende korrekt inlägg tills systemet har utvecklats. 	●	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Det kommer att ske retroaktivt för de projekt som aktiverats tidigare under året.
Investeringar	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vid registrering av information gällande nya projekt i Agresso saknas kontroll som fångar upp eventuella felupplägg. Vid genomgång av 25 st fakturor noterades på 1 av dessa att felaktigt attestflöde registretas. Denna faktura har sedan godkänts på fel projekt i fel flöde och bokats på fel fastighet. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi rekommenderar att uppföljning sker avseende korrekt inlägg. 	●	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi har nu genomfört den kontrollen och kommer att göra det löpande fortsättningsvis.

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Nya iakttagelser från vår granskning

Granskning av rutiner och intern kontroll

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

Område	Iakttagelser	Rekommendationer	Bedömning	Bolagets kommentar
Intäkter	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bolaget säkerställer korrekt avisering genom avstämning av debiteringslistor. Detaljerna i utförd avstämning dokumenteras inte varpå genomför kontroll blir svår att följa. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Spårbarheten avseende genomförd kontroll kan förbättras. 	●	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi ska se över hur vi kan dokumentera den kontroll och avstämning som görs.
Inköp	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Förebyggande kontroll över förändringar i fast data vad gäller leverantörsregister saknas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi rekommenderar att förändringar i fast data följs upp genom att exempelvis logglista tas fram. 	●	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Logglista är beställd av projekt SUNE sen tidigare.

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

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

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Projekt/investeringsprocessen	<ul style="list-style-type: none">▶ För projekt med en bedömd investering överstigande 300 mnkr krävs beslut av Kommunfullmäktige. I samband med stickprovvis granskning noteras att ett projekt med en total investeringsram om 526 mnkr saknar beslut av Kommunfullmäktige.▶ Vi rekommenderar att de attestinstruktioner som beslutats om inom Svensk Bostäder efterlevs.	Rekommendationen har implementerats och noteringen anses därmed åtgärdad		

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

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

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årets granskning	Bedömning	Bolagets kommentar
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vi noterar vid 2 av 25 stickprov av leverantörsskulder att dessa inte är fullständiga vad avser uppgift om F-skatt. Leverantören är Stockholm Vatten. ▶ Vi rekommenderar bolaget att tillse att uppgift om F-skatt lämnas av bolagets leverantörer på fakturan. 	Ingen notering från årets granskning.		
Inköpsprocessen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sju personer har rätt att utföra ändringar i attestbehörigheter. En logglista tas ut över samtliga förändringar i attestbehörigheter, vilken ska kontrolleras och attesteras av ekonomichefen i samband med tertialboksluten. I samband med vår granskning av intern kontroll var logglistan för tertial 2 inte attesterad. ▶ Vi rekommenderar att rutinen för attest av logglistan följs. 	Ingen notering från årets granskning.		

- = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra den interna kontrollen
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen till vissa delar bör förbättras
- = Innebär att vi anser att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande

Inför årsbokslutet

Kvarstående aktiviteter

Följande aktiviteter pågår fortfarande inom ramen för vår granskning.

Granskningsområde	Beskrivning av pågående och kvarstående aktiviteter
Förvaltningsrevision	▶ Granskning av manuella bokföringsordrar kommer att genomföras per Hard Close
Förvaltningsrevision	▶ Skattekontoutdrag kommer kontrolleras i samband med Hard close
Pågående projekt	▶ Walkthrough och genomgång av projektprocessen har skett. Kvarstår granskning av särskilt utvalda projekt. Detta kommer genomföras i samband med Hard close bokslutet per 1130.
Lön	▶ Dataanalys kommer genomföras per sista november på löner bokförda under 2016.
Värdering	▶ Bolaget avser att göra värdering av förvaltningsfastigheter samt pågående projekt per 1130. Vi granskar dessa värderingar under vecka 51.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

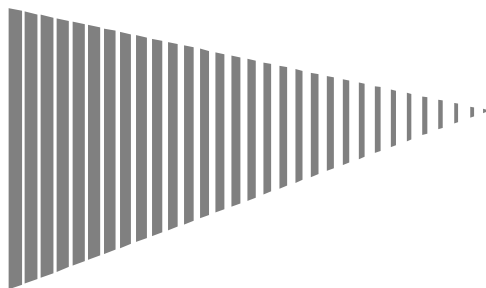
Om EY

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

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

© 2015 Ernst & Young AB.
All Rights Reserved.

ey.com/se



EY

Building a better
working world

