



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

Sid. 1 (16)  
2018-04-11

## Förslag till budgetinriktning för 2019-2021 Stockholmshem

---

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

<b>Sammanfattande kommentar</b> .....	4
<b>Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar</b> .....	4
<b>1. Ett Stockholm som håller samman</b> .....	6
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla .....	6
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 .....	9
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla .....	10
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande .....	10
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet .....	10
Bolagsspecifika inriktningar .....	11
<b>2. Ett klimatsmart Stockholm</b> .....	11
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	11
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	12
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning .....	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva .....	12
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	12
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	13
Bolagsspecifika inriktningar .....	13
<b>3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm</b> .....	13
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad .....	13
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	13
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar .....	14
Bolagsspecifika inriktningar .....	14
<b>4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm</b> .....	14
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika .....	14
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor .....	15
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention .....	15
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	15
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	16
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	16
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning .....	16

**Bolagsspecifika inriktningar** .....Fel! Bokmärket är inte definierat.

## Sammanfattande kommentar

Stockholms shems treårsplanering sker utifrån kommunfullmäktiges fyra övergripande inriktningsmål:

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

### Ett Stockholm som håller samman

Bolaget ska fortsatt nyproducera och förvalta bostäder. Bolaget ska erbjuda bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga samt tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag. Bolaget ska arbeta för att garantera information till- och inflytande av hyresgäster, göra socioekonomiska konsekvensanalyser samt öka bostädernas tillgänglighet i underhållsprojekt. Vidare ska bolaget aktivt verka för att öka tryggheten i staden.

### Ett klimatsmart Stockholm

Klara förbättringar kommer behövas för att nå målen inom köpt energi, energianvändning i bostäder samt ökad solenergi. Det ska ske genom bättre styrning och driftoptimering av energianläggningar samt energioptimering i bolagets byggnader. Vidare har en särskild budget för miljö- och energiinvesteringar tillsatts kommande år. Bolaget ska arbeta aktivt för att möjliggöra för hyresgäster att leva miljövänligt. Detta ska ske genom erbjudande av matavfallssortering, bil-, cykel- och pryl-pooler, stadsodling samt planering av cykelparkeringar och laddplatser för bilar.

### Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Bolaget ska fortsätta arbeta med att effektivisera verksamheten. Resultatet ska långsiktigt motsvara liknande privata bostadsförvaltande aktörers ekonomi. Resultatet efter finansnetto 2019 förväntas uppnå 340 mnkr för att sedan sjunka enligt ägarens direktiv. En bidragande orsak till det sjunkande resultatet är den höga investeringstakten som får bolagets avskrivningar att öka kraftigt. För att främja sysselsättning ska bolaget fortsatt arbeta för att ta emot feriearbetande ungdomar och praktikanter samt delta i det långsiktiga arbetet med företagsetablering och nyföretagande.

### Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholms hem ska vara en aktiv samarbetspart i lokalsamhället och verka för en positiv områdesutveckling. Jämställdhet och mångfald ska prägla bolagets arbete internt, i ny- och ombyggnation samt i kontakt med hyresgäster.

## Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Stockholms shems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Resultat efter finansnetto	370	350	340	330	330
Ägarens	370	350	340	330	330

Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
<b>avkastningskrav</b>					
Investeringar	1 947	2 462	2 546	3 036	2 542
Balansomslutning, mnkr	21 893	23 897	25 500	27 920	29 750
Synlig soliditet, %	43	40	38	36	34

### Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto sjunker under perioden enligt ägarens direktiv. Resultatet baserar sig på rimliga generella hyreshöjningar och måttliga kostnadsökningar för driftverksamheten. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 750 till 2 300 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard.

Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå uppsatta resultatmål. Vidare förutsätts för resultatnivån ska kunna hållas, att inga stora höjningar av skatter och avgifter, såsom fastighets- och energiskatter genomförs under perioden.

Räntekostnader baserar sig på den av staden bedömda räntenivån samt den ambitiösa investeringsplanen. En ökad allmän räntenivå medför ökade räntekostnader under perioden.

Som en följd av den höga investeringstakten innebär detta att bolagets avskrivningar ökar kraftigt framöver, vilket är en bidragande orsak till det något sjunkande resultatet.

Investeringarna finansieras via bolagets årliga resultat samt genom upplåning. Då investeringstakten är hög betyder det att upplåningen ökar starkt under perioden. Detta får till följd att bolagets synliga soliditet sjunker under perioden. Enligt planen utvecklar sig soliditeten enligt följande:

### Soliditet, %

År	2019	2020	2021	2022	2023
Soliditet	38	36	34	32	30

Den ökade belåningen medför att bolagets räntekänslighet ökar. Bolaget finansierar sig via Stockholms stad som sköter upplåningen. För närvarande uppgår durationen i stadens skuldportfölj till knappt 2 år. Soliditeten betraktas som ett nyckeltal att bevaka under perioden. Nivån får ej understiga Kommunfullmäktiges fastställda krav om 34 procents soliditet för bolaget.

### Investeringsplan

#### Investeringar, mnkr

År	2019	2020	2021	2022	2023
Nyproduktion	1722	2186	1692	2000	2000
Strategiska investeringar	524	550	550	500	500
Ersättningsinvesteringar	300	300	300	300	300
Totalt	2546	3036	2542	2800	2800

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. Stora Projekt och investeringar är:

Projekt > 300 mnkr och färdigställda inom två år:

Namn / plats	Investering (mnkr)	Antal lägenheter
--------------	--------------------	------------------

Namn / plats	Investering (mnkr)	Antal lägenheter
Linaberg 19 / Sämjan 2, Annedal	1060	370
Syllen 3, Årstadal	805	357
Rosenlundsparken, Södermalm	526	129
Vågdalen 1, Hammarby sjöstad	400	113

Enligt ägardirektiven ska Stockholmshem starta nyproduktion av 1 000 bostadslägenheter per år från och med 2019. För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 8 000 – 10 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren.

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Dels ingår Stockholmshem i projektet Grow Smarter med drygt 300 lägenheter som genomför omfattande ombyggnation men även finns ett antal projekt i innerstaden och närförort som står inför större moderniseringar. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i allt väsentligt medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Den bedömda investeringsnivån för ombyggnader kan behöva ökas framöver som en följd av de löpande inventeringar av fastigheterna som genomförs.

Ersättningsinvesteringar innebär ofta åtgärder i syfte att ha en bibehållen funktionalitet. Stort fokus vid val av åtgärder läggs inom sektorn ”Fastighetsägaransvar” och då prioriteras hälsa, säkerhet, miljö, tillgänglighet och myndighetskrav. Vidare ingår åtgärder som renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av sophertering och uppdatering av matavfallssortering men även upprustning av gårdar och utemiljöer. Bolaget ser ett ökat behov för att säkra fastigheternas standard framöver och har påbörjat en inventering för att säkrare kunna se vilka behov fastigheterna har framöver.

## 1. Ett Stockholm som håller samman

### 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla









Bolagets målsättning är att från år 2019 producera cirka 1000 bostäder årligen fördelat enligt följande: 500 ”vanliga” bostäder med en blandning av storlekar, 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder.

Bolaget arbetar kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Antalet lägenheter som ska förmedlas bestäms årsvis efter samråd med staden.

För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända har Stockholmshem sökt tillfälligt bygglov på sju platser för att upprätta tillfälliga bostäder åt nyanlända. Totalt omfattar de sökta byggloven ca 900 bostäder. Bolagets målsättning är att utifrån tilldelning av mark och behov fortsätta förse staden med tillräckliga mängder av tillfälliga bostäder.

Utöver modulbyggandet söker bolaget tillsammans med SHIS och Socialförvaltningen lösningar på boenden i befintliga fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
---	--------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden	 Avsluta
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Avsluta
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov	 Fortsätta
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer	 Avsluta

### 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar


Stockholmshem ska bidra till gott liv i sina bostadsområden. Därför ska områdesutveckling med fokus på mjuka värden ha en central roll i bolagets löpande förvaltning. Särskilda projekt och satsningar ska bidra till ökad trygghet och trivsel. Stockholmshem ska aktivt delta i stadens lokala utvecklingsprogram och en särskild satsning kommer att ske inom ramen för Fokus Skärholmen.

Genom bland annat nya fysiska trygghetsskapande åtgärder, socioekonomiska konsekvensanalyser, LUP-samarbeten, centrumupprustningar och andra insatser för områdesutveckling har bolaget målsättningen att nå över 82 % i trygghet i den årliga kundundersökningen 2021.

För att nå framgång i de lokala utvecklingsprogrammen behövs initiativtagande av stadsdelar som med sina funktioner och kompetenser innehar mycket information samt kunskap om deras stadsdelsområdets behov. För att upprätta goda samarbeten ska bolagets berörda personal medverka i samordningsmöten och ta del av de förslag som presenteras samt inkomma med information om vad bolaget planerar i områdena.





Bolaget kommer fortsatt aktivt delta i arbetet med Fokus Skärholmen kommande år. I dialog med boende kommer möjligheter till arbetsmarknadssatsningar och platsutveckling utredas. Vidare planerar bolaget att rusta upp en stor del av bostadsbeståndet i Skärholmen och Sättra.

Planeringen för att flytta bolagets huvudkontor till Skärholmens centrum fortsätter. Målet är att en ny fastighet med kontorslokaler för Stockholmshem, ca 100 bostäder samt några lokaler för annan verksamhet ska vara inflyttat och klart våren 2022. I planeringsarbetet undersöks möjligheterna att skapa en lokal där Kulturhuset/Stadsteatern kan utveckla en kulturhusverksamhet för barn och unga. Detaljplanearbete pågår och samråd är planerat under 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad	 Avsluta
















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner	
 Delta aktivt i arbetet med Fokus Skärholmen	 Avsluta
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt	 Avsluta
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	 Avsluta
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete	 Avsluta
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden	 Fortsätta
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen	 Fortsätta
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd	 Fortsätta
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder	 Fortsätta
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar	 Fortsätta
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer	 Avsluta
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer	 Fortsätta
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad	 Avsluta
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och	 Avsluta
















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
jämställdhet mellan kvinnor och män	
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm	 Fortsätta
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	 Avsluta

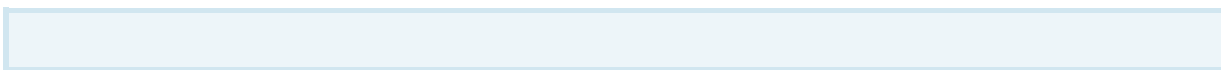
#### 1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo



En av Stockholms största utmaningar är bostadsbristen. Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att år 2019 byggstarta cirka 2500 bostäder. För att medverka till att nå uppsatt mål, arbetar bolaget på flera sätt. Stockholmshem inventerar befintligt bestånd för att hitta möjligheter till förtätning, söker nya markanvisningar och köper mark eller projektfastigheter där det är möjligt. För att kunna bygga många nya bostäder måste produktionskostnaderna minska. Därför fortsätter Stockholmshem att arbeta med framtagande av Stockholmshusen och utvecklingen av kostnadseffektiva tillfälliga bostäder. Bolagets målsättning är att år 2021 ha nått en produktionstakt om 1000 bostäder årligen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Avsluta
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder	 Avsluta
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Fortsätta
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur	 Avsluta
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar	 Avsluta
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning	 Avsluta
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	 Avsluta
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Avsluta

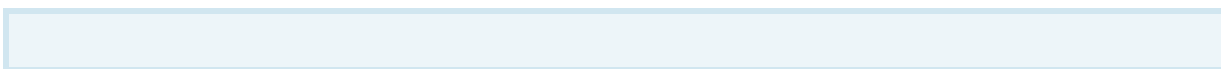
Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen	 Avsluta
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.	 Avsluta
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Fortsätta
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	 Fortsätta
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder	 Fortsätta
 Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Fortsätta



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



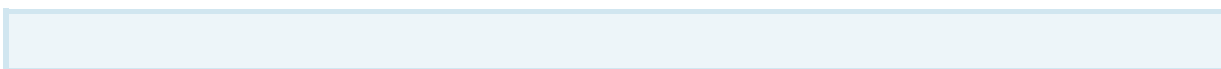
Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter	 Avsluta

### 1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen	 Fortsätta

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
---	--------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre	 Avsluta

## Bolagsspecifika inriktningar









### 2. Ett klimatsmart Stockholm

#### 2.1 Energianvändningen är hållbar






Till 2020 ska Stockholmshem ha uppnått högt ställda mål för energianvändning i linje med stadens miljöprogram. För att nå målsättningarna för köpt energi, energianvändning i bostäder samt ökad solenergi måste bolaget åstadkomma klara förbättringar kommande år. Det ska ske bland annat genom bättre styrning och driftoptimering av energianläggningar samt energioptimering i våra byggnader. Ett arbete för att se över nya arbetsmodeller och strategier för att åstadkomma detta pågår. Bolaget har vidare infört en särskild budget för snabba miljö- och energinvesteringar omfattande 10 mnkr årligen.

Målsättningen för årlig energiproduktion baserad på solenergi ökar år för år. All energi, förutom fjärrvärme, utgörs av produktion från förnyelsebara energikällor med låg klimatpåverkan. I stora ombyggnadsprojekt planeras för en trettioprocentig reduktion av värmeenergianvändningen. Vid samtliga nybyggnadsprojekt för normal bostadsuthyrning planeras för en energianvändning om 55 kWh/m<sup>2</sup> A-temp per år. Nyproduktionsprojektet och plusenergihuset Backåkra (tid Brofästet) ska särskilt följas upp för att öka kunskapen i bolaget för hur både byggnation och förvaltning kan utvecklas i klimatsmart inriktning. Preliminär inflyttning sker 2019.




Stockholmshem testar också nya tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. Genom EU-projektet GrowSmarter energieffektiveras drygt 300 bostäder vid Valla Torg i Årsta med hjälp av 12 smarta lösningar. Målsättningen är att bostäderna ska minska sin energianvändning med 60 procent. Projektet pågår under 2015-2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Fortsätta
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet	 Fortsätta
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion	 Fortsätta
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras	 Fortsätta



## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter	 Avsluta
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter	 Avsluta
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler	 Avsluta

## 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet	 Fortsätta
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling	 Avsluta
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion	 Avsluta

## 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Fortsätta

## 2.5 Stockholms miljö är giftfri

Målsättningen är att alla produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggsvarubedömningens kriterier och ska uppnå bedömningen rekommenderad eller accepterad.

Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.

## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolagets största utmaningar för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Bolaget bedriver ett ambitiöst arbete avseende radon- och skadedjurshantering. Arbetet med att utveckla arbetssätten kommer fortsätta under kommande år.



Miljöprogrammets mål om att 95 procent av byggnaderna ska underskrida gränsvärdet om 200 Bq/m<sup>3</sup>luft förväntas nås år 2020. Sett till antal lägenheter, vilket bolaget ser som ett mer relevant mått, underskrider idag 99,5% av bolagets bestånd gränsvärdet.

Det har inte funnits några större behov av att utveckla arbetssättet med ventilation i bolagets fastigheter. Däremot följer bolaget noga utvecklingen så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt.

### Bolagsspecifika inriktningar

## 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande	 Avsluta







### 3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholmshem samarbetar med olika aktörer för att göra det möjligt för ungdomar eller långtidsarbetslösa att komma ut på arbetsmarknaden. Bolaget tar emot ett stort antal feriearbetande ungdomar varje år som får möjlighet att arbeta i våra bostadsområden och vi ser framför oss att fortsätta arbetet i jämförbar omfattning. Målsättningen är att år 2020 tillhandahålla ca 120 feriejobb.













Utöver de feriearbetande ungdomarna tar Stockholmshem varje år emot ett antal praktikanter från yrkeshögskolor, grund- och gymnasieskolor, lärlingsprogram eller andra praktikprogram för att ge unga vuxna en möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden. Här ökar vi insatserna jämfört med tidigare år. Via Jobbtorg Stockholm erbjuder vi praktikplatser till arbetssökande som behöver komma in på arbetsmarknaden för att få referenser eller erfarenhet efter en längre tids arbetslöshet.

För att säkerställa arbetskraftsförsörjningen inom yrken kopplade till fastighetsskötsel kommer Stockholmshem tillsammans med Familjebostäder samt Svenska bostäder samarbeta kring en yrkesakademi och tillhandahålla praktikplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
---	--------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Avsluta
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Fortsätta
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Fortsätta

### 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Fortsätta
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Fortsätta
 Godkänd resultatnivå	 Fortsätta
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Fortsätta
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	 Avsluta
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet	 Avsluta



### Bolagsspecifika inriktningar

## 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Stockholmshem arbetar aktivt med genusfrågor vid rekryteringar, särskilt i samband med tillsättningar av chefer samt vid rekrytering till yrkesgrupper där det ena könet är starkt överrepresenterat. I de årliga lönekartläggningarna framkommer inte några osakliga löneskillnader mellan könen. Antalet kvinnliga medarbetare har ökat stadigt de senaste åren. Andelen kvinnliga chefer har från 2011 till 2017 ökat från 24 till 39 procent och Stockholmshems ledningsgrupp består idag av 50 procent kvinnor och 50 procent män. Fokus kommer under de närmsta åren ligga på att skapa en ännu jämnare könsfördelning inom alla yrkesgrupper inom företaget. Inom chefs- och ledarutveckling kommer också utbildningsinsatser med fokus på mångfald-, tillgänglighet- och genusfrågor att genomföras.



I nyproduktion och förvaltning ska miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv tillämpas. Bolaget ska fortsätta arbetet mot segregation samt för jämställdhet i befintliga och nya bostadsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro	 Avsluta

#### 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

I och med den ökande konkurrensen om arbetskraft inom fastighetssektorn kommer Stockholmshem att prioritera arbetet med arbetsgivarvarumärket såväl internt som externt. Bolaget kommer ytterligare öka sin närvaro i sociala medier samt på arbetsmarknadsdagar och genom externa föreläsningar. Inom arbetsmiljöområdet och arbetet med det interna varumärket kommer stort fokus läggas på samarbete, kommunikation, mångfald, delaktighet och arbetsglädje. Stockholmshem erbjuder attraktiva förmåner samt möjlighet till kompetensutveckling och karriärmöjligheter för alla anställda. I och med att Stockholmshem ska öka mottagandet av praktikanter kommer det att finnas ett stort behov av handledare inom bolaget. Stockholmshem kommer därför satsa på utökad handledarutbildning.



#### 4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter	 Avsluta

#### 4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld



Stockholmshem har tagit fram en informationsfolder för placering i tvättstugor i ett av bolagets förvaltningsområden. Foldern innehåller allmänna trygghetsråd (t.ex. vid brand) samt hur hyresgäster kan agera och vart man kan vända sig om man utsätts eller misstänker våld i hemmet. Denna folder planeras framöver för uppsättning i samtliga av bolagets bostadshus.

Bolaget har genomfört utbildningar för samtliga medarbetare i samarbete med Alla Kvinnors Hus. Under kommande år ska bolaget fortsätta kompetensutveckla medarbetare i samverkan med systerbolagen och organisationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer	 Avsluta

#### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla







Stockholmshem har en tillgänglighetsstrategi som ska genomsyra hela bolagets verksamhet. Sammanfattningsvis fastställer den att Stockholmshem ska ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler kräver och öka tillgängligheten i bolagets fastigheter vid ny- och ombyggnadsprojekt. Under 2018 lanseras en bilaga för tillgänglighet i bolagets projekteringsanvisningar. Bilagan ämnar bidra till ambitionsnivån i tillgänglighetsstrategin och nå målsättningen att 45 % av bolagets projekt ska bidra till ökad tillgänglighet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	 Avsluta

#### 4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmshem är mån om att i arbetet med hyresgästinflytande och områdesutveckling ge alla hyresgäster lika möjlighet till inflytande. Bolaget har tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Syftet med processen är att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att vi kan minimera risken för fördröjningar av våra framtida ombyggnationer.

Många av våra gårdar rustas upp årligen. För att säkerställa att de kommer till största möjliga nytta för våra hyresgäster, tar vi nu fram en process där vi säkerställer att även barn och ungdomars perspektiv tillvaratas i planeringen och utformandet av nya gårdar. Processen implementeras i de kommande årens gårdsupprustningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande	 Avsluta
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning	 Avsluta
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena	 Avsluta

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

Bolaget ska kommande år arbeta vidare med att utveckla enheten Upphandling & Inköp både i linje med Stadens program och för att säkerställa bolagets strategiska/affärsmässiga behov. Några av fokusområdena kommer att vara e-handel (säkerställa avtalstrohet och effektivt inköp), kategoristyrning och säkra bygghänsynen.

Stockholmshem ska under 2018 implementera arbetsmodellen *Rättvist Byggande* som ämnar säkerställa vita jobb och rätt sociala- och arbetsrättsliga villkor. Modellen har utvecklats i samarbete med Skatteverket, Gränspolisen, Arbetsmiljöverket och Ekobrottsmyndigheten.