

# Verksamhetsplan 2021

## AB Stockholmshem

# Innehållsförteckning

<b>Bolagets uppgift.....</b>	<b>3</b>
<b>Ekonomisk analys.....</b>	<b>3</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>4</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>9</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>17</b>

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Ekonomi - Limit 2021 S-hem*

*Bilaga 2: Ekonomi - Stora projekt VP 2021- (002)*

## Bolagets uppgift

Aktiebolaget Stockholmshem har av ägaren fått i uppgift att *bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning*. Detta ska göras genom att *bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser*. *Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service*.

Aktiebolaget Stockholmshems uppdrag, att bygga, äga och förvalta fastigheter, är viktigt för Stockholms stads utveckling inom många områden och påverkar medborgarna på flera sätt. Bolaget ska bygga nytt, bygga om, bygga tillfälliga bostäder, bygga för studenter, arbeta för ökad trygghet men också för att öka den sociala och ekologiska hållbarheten. Det ställer krav på bolaget men gör också Stockholmshems arbete meningsfullt för både medborgare och medarbetare. Det medarbetarna på Stockholmshem gör – varje dag på jobbet – gör skillnad i stockholmarnas vardag.

Bolaget är i sin struktur organiserat för att svara upp mot sin uppgift. Genom kompetenta och kunniga bygg- och förvaltningsavdelningar möter vi upp våra kärnuppdrag och åstadkommer hög kvalitet i både bostäder och service. Genom ett kundfokuserat arbete där kundtjänst och våra lokala representanter möter hyresgästerna åstadkommer vi goda relationer vilket också kommer till uttryck i våra ambitiösa mål i kundnöjdhet. Bolaget har också stödjande funktioner för att ge förutsättningar för exempelvis en god personalförsörjning, ansvarsfull och hållbar ekonomi, ett aktivt och framåtsyftande klimatarbete, hög kompetens inom upphandling, digital utveckling i framkant och en förmåga till löpande verksamhetsutveckling.

## Ekonomisk analys

Bolaget budgeterar ett resultat om 480 mnkr för 2021. Resultatet motsvarar ägarens uppsatta resultatkrav. Jämfört med 2020 (400 mnkr) är det en ökning med 80 mnkr.

Hyresintäkterna budgeteras till 2 742 mnkr för 2021. Det är 113 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2020. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2021 års hyror pågår och någon överenskommelse är inte klar.

Personalkostnader är i nivå med föregående år trots en budgeterad årlig löneökning. Pensionskostnaderna är i nivå med föregående år. Några nyanställningar som är genomförda är kopplade till projektutveckling inom nyproduktion. Vidare ökar bolagets avskrivningar från för 2020 prognostiserade 635 mnkr till 675 mnkr avseende 2021. Detta som en följd av att flera nyproduktionsprojekt av bostadsfastigheter färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa utifrån kända prishöjningar och en förbrukning av ”normalårskaraktär”. I absoluta tal ökar även driftkostnaderna som en följd av det utökade fastighetsbeståndet men också av ökade priser på köpta varor och tjänster.

Trots fortsatta investeringar minskar de budgeterade finansiella nettokostnaderna från 2020 års prognos om 112 mnkr till 100 mnkr för 2021. Bolagets ökade självfinansieringsgrad bidrar starkt till detta då det bedömda lånebehovet sänkts väsentligt. Den budgeterade räntenivån för 2021 bedöms uppgå till cirka 0,7 procent, detta enligt en prognos utifrån stadens finansiella positioner. Detta är något lägre än för 2020 (0,8).

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 389 (2 283) mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 963 (1 683) mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 255 (347) mnkr

ersättningsinvesteringar 161 (244) mnkr samt övrigt 10 (9) mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar avser investeringar som ger en uppgradering av anläggningar och byggnader till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.



Bolaget upplever inte att priserna vid upphandling av bygg- och entreprenadtjänster minskat under de senaste åren, trots den avmattade konjunkturen och pandemi. Bolaget bevakar kontinuerligt prisutveckling samt utfall i pågående byggprojekt. Några förvärv av fastigheter eller projekt är inte upptagna i budgeten. Vidare är heller inte några försäljningar av fastigheter medtagna i budgeterade siffror. Bolaget har dock enligt ägardirektiven i uppdrag att avyttra ej strategiska fastigheter och förberedande arbete pågår.



## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Genom att erbjuda arbetsplatser, till unga och personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden, kan Stockholms hem bidra till stadens utveckling. Bolaget har för avsikt att under året behålla liknande resultat för feriejobb och kommunala visstidsanställningar. Vidare pågår utredning gällande bolagets deltagande i Jobbsprånget.

Stockholms hem har under 2020 varit en aktiv part i stadens satsning Stockholmsmentor. Flertalet adepter har kopplats till mentorer i olika delar av verksamheten och förhoppningen är att detta arbete kan fortgå och/eller återupptas i förhållande till påverkan från pågående pandemi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar när så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				Deltagande i satsningen Stockholmsmentor samt utredning deltagande i Jobbsprånget.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	135 st (120)	Tas fram av nämnd	






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	4		
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	135 st (120)	9 000 st	





## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i









Genom analys av hyresgästenkäten samt pågående flöde i fastighetssystemen, har bolaget god kontroll över hur de boende uppfattar tryggheten och bolagets service i områdena. Det ger också insyn i vilka åtgärder som behöver vidtas för att nå ett bättre resultat. Bolaget avser att prioritera insatser i de områden där de bedöms göra mest nytta och fortsätter sitt mångåriga arbete med egen bevakningsbil som arbetar relations- och trygghetsskapande över hela beståndet.





Vi fortsätter att arbeta särskilt aktivt med utvecklingsfrågor i tre utvalda områden, Hässelby, Rågsved och Skärholmen.

Stockholmshem ska fortsätta utveckla samarbetet med andra fastighetsägare inom ramen för de fastighetsägarföreningar som bolaget är närvarande inom (BIDS). Finns förutsättningar ställer vi oss fortsatt positiva till ytterligare samarbeten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön				Genom aktiv lokaluthyrning och med förstärkt lokalförvaltning, särskilt i de utvalda områdena ska trygghet och trivsel ökas.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				Genomför lag- och lämplighetsprövning av inkomna ansökningar.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				Delta i stadens nätverk
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				Färdigställ underhållsdata i ny systemmiljö med beslutad utökning avseende byggnadskomponenter som gröna tak, skyddsrum och liknande.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				Fortsatt arbete rörande installationer av uppkopplade inomhustempgivare och värmestyrning av undercentraler.

 <p>Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.</p>		Genom aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden arbetar bolaget med att utveckla projekteringsanvisningarna, samverkan med lokala hyresgästföreningar samt boendedialog.
		I nyproduktion ingår vid detaljplanearbetet att upprätta SVA (socialt värdeskapande analys). PUP kompletteras med ett stadsdelsprogram.
 <p>I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande</p>		Fortsätt dialog rörande bostadsanpassningar med SBK.
 <p>I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs</p>		Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.
 <p>I samverkan med miljö- och hälsoskydds-nämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad</p>		Deltagande i nätverk samt utbildningar avseende svart handel med hyreskontrakt samt tillämpa ny lagstiftning.
		Vidareutveckling av modellen Rättvist byggande för sund konkurrens i

brottslighet		byggbranschen samt implementering av modellen hos Svenska bostäder, Familjebostäder och SISAB
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet		Färdigställa utvecklingsarbete med målet att hitta arbetssätt för flexibel lokalanvändning.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser		Under 2021 genomförs minst en platsspecifik dialog i varje utvalt område. Dialogformen utvecklas i arbetet med särskilt utvalda områden.
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen		Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning		Se över bolagets möjlighet att använda flexibla hyreskontrakt.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning		Utveckla arbetet med olika nivåer av renovering samt utveckling av samrådsprocessen.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt		Se över utvecklingsmöjligheter efter utvärdering av nuvarande kompiskontrakt.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas		Utveckla samarbetet med lokala hyresgästföreningar och inom boinflytandekommittén
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö	78 (77)
		Tas fram av styrelse






	Produktindex	78 (77)	
	Rent och snyggt	79 (74,9)	
	Serviceindex	83,5 (82,5)	
	Trygghetsindex	82,4 (80,6)	

### 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige


### 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Stockholmshem arbetar löpande med att ge hyresgäster bästa möjliga stöd och service inom hyresförhållandet och fortsätter alltså att förmedla försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först i samarbete med Bostadsförmedlingen.


Bolaget har ett vedertaget, väl utvecklat arbete avseende att begränsa oriktiga hyresförhållanden, däribland otillåten andrahandsuthyrning, och stöttar löpande andra bolag och parter rörande arbets sätt, samtidigt som vi kontinuerligt förfinar arbetsformerna. Vidare bedrivs ett aktivt arbete för att säkra kontakten med stadsdelarna och att på ett professionellt sätt, i ett tidigt stadi e, informera stadens förvaltningar om eventuella behov av stöd för enskilda individer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	221 st (188)		
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende				Utvärdera pågående och genomförda satsningar som exempelvis kvartersodling, odlingscacher och biodling mm.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för	 Antal verkställda avhysningar	<25 st		Utveckla samarbete med SDF. Samarbete och nätverkande med socialnämnden centralt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
att minimera antalet avhysningar				Tillsammans med systerbolag utveckla metodstöd för samarbete med SDF.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			

## 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd				Tillsammans med både systerbolagen och Micasa utreda och beskriva för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd.

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

### 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Stockholmshem bidrar till stadens näringslivsutveckling på flera områden. Övergripande lämnar bolaget sitt största bidrag genom att aktivt bidra till en god bostadsförsörjning i staden. Genom detta kan bolaget hjälpa till att åstadkomma en större flexibilitet och möjlighet för stadens näringsliv att rekrytera personal. Detta behov finns inte minst i företag som verkar på en internationell arbetsmarknad och som behöver tillgång till den flexibilitet hyresrätterna medför. Vi ser också att bostäderna blir allt viktigare som arbetsplats. Genom att försörja fastigheterna med tillräcklig digital infrastruktur möjliggör vi många välfungerande arbetsplatser för stockholmarna.

Stockholmshem bidrar också till stadens bästa företagsklimat genom att utveckla vår lokaluthyrningsverksamhet. Vi kommer under året höja ambitionerna på området och sträva mot att tillhöra de bästa 25 procenten av lokaluthyrare i de regelbundna kundnöjdhetsundersökningarna.





Stockholmshem arbetar systematiskt med att skapa attraktiva stadsmiljöer genom satsningar på både fastighetsutformning och boendemiljö. Vi arbetar aktivt och nära företagarna i de områden vi är aktiva och tar aktiv del i fastighetsägarföreningarnas utvecklingsarbete.






## 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov















Stockholmshem arbetar med kontinuerliga marknadsanalyser inför kommande nybyggnation och ombyggnation. Bolaget verkar för att tillgodose bostäder för alla som vill bo i Stockholm, vilket innebär boenden i olika former och standarder. Arbetet innebär också att de som har särskilda behov, enklare ska kunna leva ett fullgott liv, röra sig och trivas i bostäderna.

Bolaget ska inventera befintligt bestånd för att se i vilka fastigheter det är möjligt att bygga till ytterligare bostäder samt söka nya markanvisningar och köpa mark där det är möjligt. Successivt ämnar bolaget öka projektportföljen för att på så vis kunna hålla en hög takt i produktionen av hyresrätter.

Bolaget har av staden även ett särskilt uppdrag att utveckla tillfälliga bostadslösningar för nyanlända i samarbete med SHIS. Här fortsätter arbetet i form av modulhus. Bolaget fortsätter att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet likväl som se över om det finns ytterligare möjligheter att friställa lägenheter för ändamålet i befintligt och tillkommande bestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				I arbetet med Stadsdelsprogrammen görs en översyn av befintligt behov och möjligheterna att tillgodose detta. I detaljplaneprocessen uppdateras marknadsanalysen. Vid ombyggnads gör analys vid upprättande av inriktningsbeslut.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs				I arbetet med Stadsdelsprogrammen görs en översyn av befintligt behov och möjligheterna att tillgodose detta. I detaljplaneprocessen uppdateras marknadsanalysen.
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Fortsätt arbete enligt projekteringsanvisningarna, med att omvandla befintliga samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder.
				Med utgångspunkt från gjorda inventeringar bedöms möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp och servicebostäder.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom				Stadsutveckling ansvarar för

<p>att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser</p>		<p>Stadsdelsprogrammen där den samlade produktionsplaneringen är ett viktigt fokus. På samma sätt följs detta upp i detaljplaneprocesserna. Samarbetet med övriga aktörer är en viktig del.</p>
<p> Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder</p>	<p> Antal påbörjade lägenheter i moduler 75 st (150)</p>	
<p> I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus</p>		<p>Fortsatt löpande arbete med att utreda vilka fastigheter i beståndet som har förutsättningar för påbyggnation på tak. Frågan utreds i Stadsdelsprogrammen.</p>
<p> Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga arbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.</p>	<p> Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus 91 (200)</p>	

 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	100	150	
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				Stadsutveckling deltar aktivt i arbetet med att utveckla konceptet, möjligheterna till nya projekt utreds i det dagliga ackvissionsarbetet.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	 Antal färdigställda lägenheter	700 (500)		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 500 (3500)		
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	 Antal påbörjade studentlägenheter	0 (166)		Kan också inkludera ungdomsbostäder.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				Akvissionsstrategin kompletteras med alternativa boendeformer.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				Fortsatt arbete med nyproduktion i trä i enlighet med taktiska planer.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	200	Tas fram av styrelse	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	100 (100)	150	
				 AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna
				 Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB


		Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet
		Stockholmshem ska i samverkan med socialnämnden se över möjligheten till inrättandet av bostäder med särskild service vid genomgripande renoveringar av allmännyttan.

### 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet



Stockholmshem arbetar aktivt med "Gröna P-tal" och ett styrdokument för mobilitet är framtaget där det fastslås att ett mobilitetspaket införs utifrån förutsättningar i projekt samt i alla fall av nyproduktion. Erfarenhetsåterföring har gjorts från ett flertal projekt och kommer ge en god grund för framtida utveckling.

Även egna transporter ses över för att om möjligt minska dessa, och säkerställa att de sker på ett hållbart sätt. Målet är att samtliga tjänstefordon körs fossilfritt, senast vid utgången av 2023.

Bolaget arbetar fortsatt med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats för elbilar. Här behövs ett fortsatt samarbete med distributionsbolagen av el för att säkra att effekten är tillräcklig och att leverans kan ske enligt behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				Förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå

### 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				Delta i samband med områdesdagar samt i samråd med förvaltning. Integrera kultur i aktiviteter som initieras och genomförs i bolagets prioriterade områden.
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla				Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
kulturhusverksamheten i Skärholmen				verksamhetens inriktning.









## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Stockholmshem har en målsättning att vara klimatneutralt år 2030. Arbetet med klimat och energi har intensifierats och vi ser att det kommer fortgå löpande. Bolaget har bland annat infört krav på solceller i ny- och ombyggnation, fler hämtställen för matavfallsinsamling och livscykelberäkningar genomförs i nyproduktion vilket ska leda till en mer klimatneutral byggprocess.

Effektstyrning av värme och energioptimering ses av bolaget som de största potentiella bidragen till att nå klimatneutralitet 2030.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				Utifrån utvärdering av projekt Backåkra, revidera strategin för att söka markanvisningar med plusenergihus.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				Fortsatt utbyggnad av matavfallsinsamling samt analysera kravbild för FNI
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				Ingår som krav i Projekteringsanvisningarna för ny- och ombyggnadsprojekt. Vi utvärderar olika leverantörer och debiteringsmodeller för att öka attraktiva lösningar, bl.a. genom installation av laddplatser på vårt platskontor i Solberga.
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning				Bidra med erfarenheter bolagets framgångsrika arbete i framtagande av handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla arbete med skadedjursbekämpning.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				Fortsatt arbete med energieffektiviserande åtgärder enligt projekteringsanvisningarna samt bolagets taktiska planer.

 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse		Inarbetas i underhållsprocessen. Utvärdera genomförd pilotutredning.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation		Fortsätt arbete med mobilitetsprogram i projekteringsanvisningarna. Inarbeta lösningar för hushållsmaskiner i något pilotprojekt
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak		Fortsatt arbete med att vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak i enlighet med projekteringsanvisningarna.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat		Fortsatt arbete enligt beslutad energistrategi som säger att fjärrvärme prioriteras i största möjliga mån.
		Hållbarhetsenheten stöttar arbetet med klimatperspektiv och dialog med Exergi kring klimatfrågor.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %      100 %
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	80 % (70 %)      80 % (70 %)
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %      Tas fram av nämnd/styrelse
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	99,6 % (99,6 %)
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %








	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi	700 MWh	4 560 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	140 kWh/m <sup>2</sup> (135,8)		
	 Minskning ton CO <sub>2</sub> e till år 2023	2 795 ton		
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	1,5 % (2 %)	3 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	350 GWh (330)	1945 GWh	
				 AB Stockholmshem ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske affärsmässigt.
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor



### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser











Stockholmshem ska ha en sund och hållbar ekonomi genom att ständigt förbättra balansen mellan intäkter och kostnader. Den ökade produktiviteten – särskilt i upprepade arbetsuppgifter – ska bidra till att öka kvaliteten i dessa processer och ge resurser för att öka kvaliteten i arbetsuppgifter som kräver mer tid. Driftnetto ska öka och de administrativa kostnaderna minska – varje år. Den hållbara ekonomin ska också ge utrymme att göra extra satsningar på innovativa lösningar, ekologisk och social hållbarhet. Målet är att bolaget ständigt når ett bättre resultat per kvm än branschens snitt.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål (2020)	KF:s årsmål	Aktivitet
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära				Bostadsbolagen utreder gemensamt möjligheterna att genomföra åtgärderna.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7 % (8 %)		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 389 mnkr (2 283)		
	 Direktavkastning	2,3 % (2,4)		
	 Driftkostnad/kvm	647 (637)		
	 Driftnetto/kvm	700 (657)		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	480 (400)		

#### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Stockholmshem är inte en skattefinansierad verksamhet. Bolaget arbetar med resultatuppföljning inom hela verksamheten med särskilt fokus på kostnadseffektivitet i administration, löpande förvaltning och projekt. Bolaget ställer höga krav på ekonomisk styrning och ledarskap med målet att öka intäkter och minska kostnader där de går att påverka med bibehållen kundnöjdhet och hög förvaltningskvalitet.

Den enskilt viktigaste resursen för Stockholmshems utveckling är människorna som ska få det att hända, företagets samtliga medarbetare och chefer. En väl fungerande organisation, tydliga roller, ständig kompetensutveckling, bra arbetsmiljö och rätt verktyg ska ge förutsättningar för både måluppfyllelse och arbetsglädje. Stockholmshem ska präglas av samtidig individuell och gemensam utveckling. Alla roller ska ges möjlighet att bidra till företagets utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				Utvärdering av bolagets pilotanläggning på Hauptvägen i Hökarängen.
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås				Fortsatt pågående utvecklingsprojekt som genomlyser digitala lås för hela fastighetsbeståndet.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				Fortsatt arbete för samverkan inom Fast2 samt inom ramen för markanvisningar, uthyrningsprocess samt garantiperiod.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens				Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				Fortsatt arbete med att vid ackvisition, överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma.
	 Aktivt Medskapandeindex	85	82	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.	0 %	0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	90 %	90%	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Index Bra arbetsgivare	87	84	
	 Sjukfrånvaro 	4,2 % (3,9 %)	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	2,2 % (1,9 %)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts