



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

Sid. 1 (16)
2022-04-21

Treårsplan 2023-2025 Tertiäl 1 2022

AB 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

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	6
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	9
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	9
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	10
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	11
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	12
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	12
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	14
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	14
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	14
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	15
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	15

Analys av bolagets verksamhet

Stockholmsshems treårsplanering sker utifrån kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt
- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.

Bolaget fortsätter medverka till att utveckla moderna och attraktiva boenden i staden. Bolagets hyresgäster och övriga kunder ska erbjudas efterfrågade produkter och tjänster på ett lättillgängligt sätt och vara välinformerade om dem. Hyresgästerna ska erbjudas inflytande över sitt boende. En tydlig bolagsprioritering är att öka trygghet och trivsel i bostadsområdena för att öka kundnöjdheten ytterligare och skapa långsiktiga goda kundrelationer. Genom att bolaget erbjuder bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga, samt genom att tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, så bidrar vi till trygghet och flexibilitet för stadens invånare. Bolaget tar ett stort och ökande socialt ansvar i de områden vi verkar samt ökar bostädernas tillgänglighet i kommande underhållsprojekt. Stockholmshem verkar också för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt arbeta mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.

Bolaget har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och arbetar in stadens miljöprogram och utsläppsbering i bolagets interna planer, program och aktiviteter. En särskild budget för miljö- och energiinvesteringar för kommande år, avsätts i en så kallad klimatfond. En särskild budget avsätts också för hållbarhetsåtgärder utöver ordinarie verksamhet i en så kallad hållbarhetsfond, där hyresgäster eller medarbetare kan komma med förslag på åtgärder. Bolaget ska möjliggöra för hyresgäster att leva miljövänligt, detta ska ske genom enkel tillgång till exempelvis matavfallssortering, bil- och cykelpooler, stadsodling samt cykelparkeringar. Vi bygger ut laddmöjligheter på våra parkeringar och garage för att möta stadens höga ambitioner och en ökande efterfrågan. Vi arbetar aktivt med stöd och etablering i samarbete med det lokala näringslivet i våra bostadsområdens centrum för att förbättra områdenas attraktivitet.

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.

Bolaget arbetar löpande med att effektivisera verksamheten och vi jämför vårt effektiviseringsarbete med branschen i övrigt, både på den privata och kommunala sidan. Bolaget förvaltar stora fastighetsvärden och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa. Genom testbäddar för hållbar innovation och fruktbara samarbeten med näringsliv och akademi intensifieras utvecklingsarbetet inom bolaget. I första hand sker detta i den permanenta innovationsplattformen Gröna Solberga.

För att främja sysselsättning tar bolaget emot praktikanter och sysselsätter feriearbetande ungdomar. Bolaget är också en aktiv part i satsningen Stockholmsmentor samt deltar i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande särskilt i de stadsdelar där vi är verksamma.

Stockholmshem är ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på affärsmässig och allmännyttig grund. Bolaget är en stark och målmedveten part i att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Bolaget verkar för social hållbarhet och medverkar till åtgärder för ökad trygghet och attraktiv stadsmiljö.

Utöver de övergripande inriktningssmålen med dess påverkan på bolagets planering anges även i Kommunfullmäktiges budget ett antal särskilt prioriterade frågor för de kommande åren. Nedan kommenteras särskilt de punkter som har mycket stor eller stor inverkan på bolagets planering.

Brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete samt säkerhetsfrågor

Säkerhet och trygghetsskapande arbete är en integrerad del i bolagets kärnverksamhet. Att skapa trygga miljöer för boende och företagande är ett led i vår strävan att skapa hållbara bostadsområden och få nöjda kunder. Bolaget använder metoder som antingen är evidensbaserade via forskning eller utgår från beprövad erfarenhet där forskning saknas, vilket gör att arbetet grundas på bland annat "Broken Windows- samt Rutinaktivitetsteorin".

Vi jobbar intensivt i alla våra områden och med särskilt fokus i områden med större utmaningar för att snabbt skapa positiva trender för att ge våra kunder förutsättningar till ett tryggt och säkert boende.

Bolagets brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete bygger på djup och etablerad samverkan. Genom engagemanget i fastighetsägareföreningarna Rågsved, Skärholmen, Hässelby och Järva, driver vi en positiv områdesutveckling och platsamverkan (placemaking). Samarbetet med polisen utvecklas exempelvis inom ramen för Trygga trappan och Embrace.

Stockholmshem leder och deltar i det bolagsgemensamma arbetet med Störningsjouren. Bolaget ska fortsätta vara branschledande i arbetet mot oriktiga hyresförhållanden som både bidrar till ökad trygghet för kunderna och en mer flexibel bostadsmarknad.

Med egna trygghetsbilar och samverkan kring brandvärdar ökas närvaron i våra bostadsområden och sätter fokus på ett förebyggande arbete.

Stockholmshem var initiativtagare till föreningen Rättvist Byggnad som förenar en växande andel av byggande fastighetsägare i ett arbete mot kriminalitet i branschen.

Vägen till arbete och egen försörjning, Näringslivsprogrammet och kompetensförsörjning

Bolaget deltar som en aktiv och uppskattad arbetsgivare, genom att skapa förutsättningar för ett aktivt näringsliv nära våra bostadsområden och genom, som nämnts tidigare, vara aktiva i att skapa plats för praktikanter och feriearbetare.

Genom fastighetsägareföreningarna försöker bolaget också att skapa förutsättningar för lokalhyresgäster att utvecklas och verka i våra bostadsområden.

Investeringsbehov och investeringsprioriteringar

Stockholmshem är en aktiv och stark aktör på Stockholms bostadsmarknad. Bolaget investerar i underhåll av befintligt fastighetsbestånd och i nybyggnad. Genom en stark ekonomi och goda resultat håller vi ner lånebehov och klarar av att själv finansiera fastigheternas underhåll och ombyggnad. Bolaget investerar i ca 200 lägenheter om året i nyproduktion, för att uppnå hög effektivitet i nyproduktionen, satsar bolaget främst på Stockholmshus.

Effektiv lokalförsörjning

Bolaget ser över sitt fastighetsbestånd för att kunna bidra till en effektiv lokalförsörjning i staden och deltar i dialoger med staden och andra aktörer för att underlätta och bidra.

Innovation, digitalisering och effektiva arbetssätt

Bolaget har organiserat sig för att kunna öka takten i digitaliseringsomställningen. Som nämnts tidigare arbetar vi med testbäddar och innovationsplattformar inom många områden. Bolaget har genomfört ett större projekt inom området digitalisering av bolagets arbetsprocesser, som under åren framöver kommer sjösättas i bolagets ordinarie verksamhet.

Miljö och klimat

Stockholmshem har ett ambitiöst och framgångsrikt miljö- och klimatarbete. Flera större satsningar på solex kommer ske i bolagets fastigheter. Klimatambitionerna inom såväl förvaltning, underhåll som nybyggnation ökar i den takt som krävs för att nå klimatneutralitet 2030.

Stockholmshem arbetar med stadens prioriterade mål genom den strategiska och taktiska planeringen. Bolagets taktiska uppdrag beskrivs i en taktisk plan som är en följd av ägardirektiv och affärspanelläggning och som beskriver vilken avdelning som har huvudansvar för att se till uppdragens utförande på tre års sikt. Resultatet följs upp löpande i samband med verksamhetens framdrift men även i samband med den samlade bolagsrapporteringen. Den taktiska planeringen omhändertar samtliga av de ovan nämnda prioriterade frågorna i förhållande till bolagets ansvarsområde.

Verksamheten präglas av ständig utveckling och förnyelse. Efter pandemin, som saktade ner en del utvecklingsarbete, ökar de kommande åren bolagets interna utveckling.

Bolaget har egna anställda trädgårdsmästare och i detta arbete hålls högt fokus på biologisk mångfald i alla våra bostadsområden.

Jämställdhet

Stockholmsheims övergripande målsättning är att jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska ingå som en naturlig del i all verksamhet. Verksamheten ska präglas av uppfattningen att alla har och ska tillförsäkras lika rättigheter och möjligheter och därmed lika värde. Alla medarbetare ska känna att deras insats i arbetet är betydelsefull och att de har ett ansvar att medverka till goda arbetsförhållanden.

Stockholmshem har de senaste åren vunnit pris för bästa arbetsgivare. Utifrån denna goda grund fortsätter vi utveckla vårt arbetsgivarvarumärke under kommande år.

Analys av ekonomisk utveckling och investeringar

Stockholmshem ska arbeta affärsmässigt och ha en långsiktig hållbar ekonomi. Förvaltningen av fastighetsbeståndet ska generera en hög och stabil avkastning över tid vad avser såväl löpande årliga resultat som en god värdeutveckling av fastighetsbeståndet. En god ekonomi möjliggör innovativa satsningar och säkerställer en social- och ekologisk hållbarhet.

Nyproduktion är en väsentlig del av verksamheten och ambitionen är att producera cirka 200 bostadslägenheter per år under den kommande femårsperioden. Bolaget har ett viktigt uppdrag att bistå stadens bostadssociala verksamhet (SHIS) med att skapa bostäder för särskilt prioriterade grupper.

Ekonomisk analys

Stockholmsheims ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

Mnkr	Utfall	Budget	Treårsplan		
			2023	2024	2025
	2021	2022			
Resultat efter finansnetto	850	530	540	550	560
Ägarens avkastningskrav	480	490	500	510	510
Investeringar (inkl inventarier)	1 336	1 538	1 505	1 674	1 750
Balansomslutn. mnkr	26 021	26 507	27 084	28 007	28 932
Synlig soliditet, %	42	42	45	45	45

Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto bibehåller sin nivå och ökar något under perioden. Resultatet baserar sig på rimliga generella hyreshöjningar i nivå med tidigare år och måttliga kostnadsökningar för

driftverksamheten, vilket förevarit de närmaste tidigare åren. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 850 till 2 500 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard.

Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet och en minskning av administrativa kostnader 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 som indikerar en ökande trend de tre närmaste åren. Den prognostiserade räntenivån är högre än tidigare års utfall och stiger över tid.

Som en följd av just nu stora pågående nyproduktionsprojekt innebär detta att bolagets avskrivningar ökar kraftigt framöver. Detta gäller även de närmast föregående åren.

Investeringarna finansieras via bolagets kassaflöde samt genom upplåning. I treårsplanen täcker kassaflödet väl att finansiera både de strategiska och ersättningsinvesteringarna samt även en stor del av investeringarna i nyproduktion. Trots det goda kassaflödet så behöver en viss nyupplåning göras för att finansiera nyproduktionen under perioden. Bolaget har i ägaruppdrag att avyttra för bolaget icke strategiska fastigheter. Sådana försäljningar bidrar positivt till ett ökat kassaflöde vilket minskar behovet av nyupplåning.

Investeringar

Strategi

Enligt ägardirektiven ska Stockholmskem ha en nyproduktionstakt om cirka 200 bostadslägenheter per år från och med 2021. För att nå dessa volymer och möta stadens ambitioner jobbar bolaget med att skapa en projektportfölj med runt 6 000 – 8 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 7 åren.

En del i strategin för projektportföljen är att ansöka om markanvisningar. Bolaget har en standardiserad och strukturerad modell för ansökan om markanvisning. Strategin bygger på ett stort antal ansökningar med relativt låg uppstartskostnad. Före ansökan om markanvisning görs en analys om redan innehavda fastigheter, egna prioriterade områden stadens översiktsplan eller andra omständigheter som gör att en nyproduktion är gynnsam och överensstämmer med bolagets och stadens krav och mål.

I stadsdelsprogrammen redovisas var, hur och varför vi kan utveckla vårt redan befintliga fastighetsbestånd och var, hur och varför ny mark kan vara av intresse (tomträtt/markförvärv). En övergripande analys kartlägger var det är möjligt att genomföra projekt utifrån vissa givna förutsättningar och kriterier. En grundförutsättning är förstås en bedömd hög sannolikhet för byggbar mark utifrån projektportföljen. En annan grundförutsättning för att kunna nyproducera är att en ekonomisk kalkyl ger en avkastning i nivå med marknadens krav. Analysen utgår också från relevanta styrdokument och riktlinjer, så som översiktsplan, gestaltungsprinciper, trygghets- och hållbarhetsfrågor.

Investeringar, mnkr

År	2023	2024	2025	2026	2027
Nyproduktion	953	966	980	950	950
Strategiska investeringar	326	405	493	584	600
Ersättningsinvesteringar	226	303	277	222	210
Totalt	1 505	1 674	1 750	1 756	1 760

Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mnkr

Genomförandebeslut

Örtuglandet, Åkeslund, Bromma

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-05. Detaljplan laga kraft vunnit. Projektet omfattar 96 lägenheter, utöver bostäder innefattar projektet också garage. Överklagan av bygglov hos mark- och miljööverdomstolen fick nedslag. Projektet är nu igång med förberedande arbeten och upphandlingar.

Planerad sista inflyttning är planerad till September 2024, Slutkostnadsprognos är beräknad till 367 mkr.

Persikan, Södermalm

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2018-10. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppboende, livsmedelsaffär och garage. Tomträttsavtal tecknat med staden september 2020. Markarbeten befinner sig i en slutfas, förfrågningsunderlag för resterande delar är lite försenade och är planerade att skickas ut i början av 2022.

Planerad inflyttning är Q1/Q2 2024 och projektets slutkostnadsprognos är beräknad till 710 mkr.

Nytt HK till AB Stockholmshem, Skärholmen

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Planen vann laga kraft 2020-01-11. Byggproduktion av markarbeten är i full produktion. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader och extern bygglösning. Upphandling av de olika delentreprenaderna är påbörjad.

I projektets startskede har man uppmärksammat att de berg som husets grund ska vila på innehåller grafit och sulfid, vilket medfört stora merkostnader för hantering av massor. Det har resulterat i ett reviderat genomförandebeslut som presenterats för styrelsen 2021-09.

Planerad inflyttning är Q4 2024 och slutkostnadsprognosen är beräknad till 543 mkr.

Inriktningsbeslut

Karlsbodavägen, Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem 161 hyreslägenheter. Inriktningsbeslut för projektet togs 2017-09. Detaljplanen är laga kraft vunnit efter överklagan. Arbetet med exploateringsavtal pågår. Genomförandebeslut planeras till våren 2022.

Planerad byggstart Q1 2023 med inflyttning Q4 2024 och en uppskattad investering på ca 500 mkr.

Byggstart har skjutits fram, på grund av att Stockholmshem är beroende av att andra aktörer påbörjar sina arbeten innan det är möjligt för egen produktionsstart.

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017. Omtag i planarbetet och förändrat antal lägenheter. Detaljplanen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden december 2020 och inväntas att vinna laga kraft.

Projektet omfattar idag 245 lägenheter med en uppskattad investering på ca 700 mkr. Omfattningen och budget har förändrats mot det som redovisats i inriktningsbeslut därav togs ett reviderat genomförandebeslut 2021-06. Inflyttning är idag bedömd till 2027/28.

Stadshagsklippan E1 & E2, Kungsholmen/Stadshagen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Det återstår fortfarande arbetet med att hitta placering av fotbollsplan, innan det är klart är det osäkert när byggstart kan vara aktuellt. Arbetet med indexjustering pågår, då byggstart är skjuten framåt.

Projektet har en beräknad inflyttning kring 2028/2029 med en uppskattad investering på 1 005 mkr.

Konstgjutarvägen, Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnen har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 90 hyreslägenheter planeras. Samrådsredogörelse augusti 2019. Granskning Q1 2021. Helt nytt förlag med slutet kvarter enligt SBK:s ställningstagande beslutat i mitten av mars 2020, dvs stort omtag.

Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

Projektet beräknas ha en investering på 350 mkr och planerad inflyttning 2027, dock osäkert med hänvisning till problematik med detaljplanen.

Allgunnen, Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget (omtag i planarbete drar ut på tiden) är granskning planerad till sommaren 2022. Fråga kring skyddsrum som måste ersättas är viktig i planarbetet.

Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

Projektet beräknas ha en investering på 623 mkr och planerad inflyttning 2028, dock osäkert med hänvisning till problematik med detaljplanen.

Rensriet, Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnen har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Projektet har stått still p.g.a. att Castellum bara ska bygga kontor, HSB har förlorat sin option och klarar därför inte sin exploatering samt utdragen utredning om tillgänglighet till Lindeparken. Ny strukturplan måste tas fram. Samråd planeras september 2021, när granskning och antagande ska ske är idag osäkert, men hänvisning till den paus som projektet hamnat i.

Projektet är inom samma område som Allgunnen och Konstgjutarvägen och blir därmed påverkat av deras detaljplaner, därför finns även en osäkerhet för detta projekt. Projektet har en beräknad investering på 427 mkr och beräknat inflyttning är 2028.

Rosenstenen, Solberga

Samråd aug/sept 2019, Projektet är försenat. Granskning utförd Q4 2020, Antagande av planen skedde 2021-02 och byggstart planeras till 2023.

Projektet är av typen Stockholmshus och har en beräknad investeringsbudget på 368 mkr och omfattar 80 stycken nya lägenheter. Planerad inflyttning är idag 2025 Q3 och planerad byggstart 2023 Q1.

Genomförandebeslut planeras under 2022.

Årstafältet Etapp 4, Årsta

Projekt vid Årstafältet, inriktningsbeslut taget 2019-09. Samråd utfördes 2020-09, Granskning 2021-09 med ett Godkännande i SBN 2021-12 med ett antagande i juni 2022. Arbete på exploateringsavtal pågår.

Projektet har sedan inriktningsbeslutet utökats med 45 lägenheter, från 90 till 135. Lägenheterna har planerad inflyttning 2028, och med en produktionsstart i 2026. Investeringen beräknas uppgå till ca 430 mkr.

Sexmännen, Svedmyra

Projekt inom egen fastighet i Svedmyra. Projektet omfattar 169 lägenheter och investeringen beräknas till 475 mkr med inflyttning 2026.

Projektet ställer höga krav på planering och genomförande då nuvarande ICA-butik ska vara i drift under projektets genomförande. Projektet befinner sig i planerings- och utrednings skede.

Instrumentet, Örnberg

Stockholmskem har äganderätt för kvarteret som föreslås för ny bebyggelse. Det nya kvarteret beräknas inrymma ca 100 lägenheter samt kommersiella lokaler. Bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer. Samråd DP bedöms till Q1 2022 och med ett antagande Q2 2023. Inflyttning är planerat till 2027/2028 och med en produktionsstart 2025.

Projektets investering uppskattas till 405 mkr.

Lilla Kvarnvägen, Bromma/Riksby

Stockholmskem erhöll en markanvisning 2019-06 i området Riksby i anslutning till Bromma flygplats. Projektet omfattar 155 lägenheter fördelade på 101 i Stockholmshus och 54 till SHIS. Kommersiell lokal finns i SHIS-byggnaden mot den nya huvudgatan. Parkering sker i ett gemensamt mobilitetshus som byggs av Stockholm parkering. Arbeten med detaljplan pågår med planerad granskning i början på 2023.

Projektets investering uppskattas till 450 mkr.

Skarabén, Solberga

Kvarteret är beläget i Solberga, med adressen Folkparksvägen i Hägersten. Fastigheten Skarabén 1 ligger precis i början av Folkparksvägen och är en given entré till området. Stockholmskem har en markanvisning daterad 2019-08-19 och planerar för byggnation av 111 st lägenheter till SHIS. Idag utgörs fastigheten av ängsmark och en oanvänd grusplan som fungerar som en lagringsplats av diverse material. Syftet med kv. Skarabén är bygga ett hem och skapa en boendemiljö för Stockholms medborgare där de känner sig trygga och välkomnade.

Arbete med detaljplan (DP) pågår. Granskning Q1 2022-Q3 2022 och med ett antagande Q4 2022.



Projektets investering beräknas till 301 mkr.

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1960-1970. 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. Nivån i den bedömda investeringsnivån för ombyggnader kan behöva omprövas 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 sophantering 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. Bolaget jobbar även med en ny IT-lösning för att skapa en underhållsplan för samtliga fastigheter i beståndet.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar		



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 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.	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbar för bostadssökande	 Fortsätta	När inventering och uppmärkning i fastighetssystemet är genomförd, kommer bolaget, tillsammans med Bostadsförmedlingen, säkerställa att våra annonser innehåller eller pekar mot information om tillgänglighetsanpassning.
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget är ledande i branschen.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning	 Avsluta	Bolaget arbetar med olika typer av lokalkontrakt utifrån lokalens beskaffenhet också inom ramen för nyttjande av hyresgästlokaler, nedan.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar	 Fortsätta	Inventering av bolagets fastigheter pågår.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt	 Avsluta	Efter att tillsammans med systerbolagen utvärderat kompiskontrakt-senior, avgränsar vi förmedling av dessa till enbart ungdomar.
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende	 Fortsätta	Utredning för möjliga former av upplåtelse och användning är påbörjad.




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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 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 och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
arbeta för att minimera antalet avhysningar		
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet	 Fortsätta	Definition finns framtagen. Inventering och uppmärkning i fastighetssystemet pågår av de lägenheter som lämnas till Bostadsförmedlingen.



2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 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	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
<p>stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelsetyper. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden</p>		
<p> När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p>
<p> Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p>
<p> Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet, utredning av privata aktörers möjligheter pågår.</p>
<p> Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p>
<p> Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. För att uppnå stadens höga mål krävs större samverkan och ett snabbare införande av färgkodad sortering av påsar "gröna påsen".</p>
<p> Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p>
<p> Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p>
<p> Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.</p>













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









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet och har redan ett gott samarbete rörande dessa frågor.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet genom olika aktiviteter som genomförs under året, bland annat gårdskonserter, muralmålningar mm.
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen	 Fortsätta	Dialog pågår med koppling till bolagets nya fastighet Måsholmen.









2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö
















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 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	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar utifrån en framtagna RSA för skyfall, höga flöden och övertemperatur.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förse med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.	 Fortsätta	Frågan bör utredas vidare utifrån risk och konsekvens i förhållande till effektkapacitet, delningsekonomi och förtätning samt tillgång på behörig arbetskraft och material. Därutöver är det viktigt att ägaren tillsammans med berörda bolag också analyserar affärsmodeller i förhållande till AllboLagens krav på affärsmässighet i detta sammanhang.
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med anpassad och varsam renovering i samtliga av sina projekt.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd	 Fortsätta	Bolaget har genomfört ett pilotprojekt med batterilagring i Hökarängen som visar på otillräcklig effekt, detta motiverar inte ytterligare utbyggnad i nuläget. Kolla med Mona om detta går att koppla till Exergiprojekt eller annat?
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås	 Fortsätta	Samarbete pågår där så bedöms görbart och/eller lämpligt. Bolaget arbetar däremot med införande av digitala lås i samtliga allmänna utrymmen dit entreprenörer har tillträde.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa	 Fortsätta	Utredning pågår rörande vilka funktioner som är lämpliga. Bolaget har exempelvis infört rollen "Teknisk förvaltare" efter en organisationsjustering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
gemensamma funktioner i förvaltning och byggande		
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras	 Avsluta	Underhållsdatabasen förväntas klar under 2022.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet genom löpande översyn och utbildning.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler	 Fortsätta  Avsluta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet, dock är bolagets strategi att i så liten utsträckning som möjligt, genomföra renoveringar med evakuerade boende. Detta försvårar i väsentlig grad genomförande av uppdraget. <u>Möjligheter kan dock kvarstå inom bolagets lokalbestånd.</u>
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med anpassad och varsam renovering i samtliga av sina projekt.
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet inom bolagets sociala värdeskapande arbete.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar med anpassad och varsam renovering i samtliga av sina projekt.