

Stockholmskem

Styrelserapport Tertial 1 2016
Stockholmskem

Läsanvisning

Rapporten utgår från Stockholms shems tio verksamhetsområden och redovisar bolagets resultat utifrån mål satta i affärsplanen för 2016. Indikatorerna anges med olika färger beroende på huruvida bolaget har nått eller tror sig nå sina uppsatta mål. **Indikatorer som saknar utfall för T1 rapporteras T2 eller T3. Saknas uppgiften under 2015 beror det på att resultat inte fanns T 1 2015 alltså att indikatorn är ny.**

-  = målet kommer/har uppnåtts
-  = målet har nästan uppnåtts
-  = resultatet ligger långt ifrån angivet målet

Affärsplanen 2016 innehöll många nya indikatorer. För vissa av dessa saknades mål, det har ansetts viktigt att ändå följa dess resultat. För andra har resultat inte gått att få fram.

Symbolerna för indikatorerna visar varifrån indikatorn härrör.

-  = Stockholms hem
-  = Stadshus AB
-  = Kommunfullmäktige

Fokus i denna rapport ligger på redovisning av indikatorernas resultat. För att ge styrelsen insyn i vilka aktiviteter bolaget har arbetat med för att nå dessa anges också en förteckning över aktiviteter från affärsplanen. De märks med olika symboler utifrån aktiviteternas status.

-  = pågår
-  = genomförd och avslutad
-  = pausad

Stockholms shems verksamhetsområden

1. Nyproduktion av bostäder och lokaler

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 En hög takt i nyproduktion av affärsmässiga projekt ska upprätthållas	 ● Antal möjliga bostäder i projektidéer, st	1 220	2 158	2 000
	 ● Antal planerade bostäder i projektportfölj, st	2 780	2 756	2 500
	 ● Antal påbörjade bostäder	279	48	500
	 ● Antal färdigställda lägenheter	541	600	600
 Nyproduktionen ska ge förutsättningar för resurseffektiv förvaltning	 ● Beräknad energianvändning i nyproduktion av kategoribostäder, kWh/kvm a-temp år	60	59,66	65
	 ◆ Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	56	56,4	55
	Analys Anledningen till att målet inte nås beror på att energiförbrukning för kv. Tygeln ligger högre än 55 kWh/m2 per år, där det är beräknad till 63 kWh/m2 per år			
 Stadens behov av kategoribostäder för prioriterade målgrupper ska säkerställas	 ● Antal färdigställda studentbostäder	0 st	279 st	279 st
 Stockholmshem ska alltid skapa attraktiva och goda boendemiljöer	 ● Kundnöjdhet i nybyggda bostäder efter två år (NKI-snitt)		65	65
	 ● Kundnöjdhet vid inflyttning i nybyggda bostäder (NKI-snitt)	75	72	72
	 ● Maximalt antal fel per bostad i besiktningsprotokoll, st	0,79	1	1
	 ● Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	100 %
	 ● Andel bygg- och		100 %	100 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
	anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB)			

Aktiviteter				
	För att kostnadseffektivt producera nya bostäder utvecklas ett koncepthus tillsammans med systerbolagen och andra aktörer i Stockholm.			
	Nya hållbara lösningar provas i projekten Hornslandet och Brofästet			
	Nytt systemstöd utvecklas för Stockholmshems standard (projekteringsanvisningar) och uppdatering av innehållet i standardens olika avsnitt tidsätts.			
	Planera för möjliga bostäder för SHIS i nyproduktion			
	Planera för nya seniorbostäder i nyproduktion			
	Förbättrad överlämning till förvaltningen med fokus på optimal teknisk förvaltning och hantering av garantiärenden efter överlämning till förvaltningen.			
	Påbörja arbete med att ta fram modell för livscykelanalys vid nyproduktion			

2. Säkra och funktionella fastigheter

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
Avfallshantering och leverans av media till fastigheterna ska vara driftsäker och resurseffektiv	Antal bostäder med separat insamling av matavfall, st	5 302	6 093	7 000
	Elanvändning per kvadratmeter	18,9	18,4	21
	Energianvändning per m2	169	168,5	165
	Analys Utfallet har minskat och genom tätare uppföljning, bättre styrning och att genomförda energiåtgärder får effekt är förhoppningen är målet nås.			
	Lägenhetens ventilation/luftkvalitet (delfråga AktivBo), %	68 %		70 %
	Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			100 MWh
Stockholmshem ska ha rutiner och arbetssätt som säkerställer att	Andel flerbostadsfastigheter i staden (totalt) som har radonhalt under	78 %	89 %	95 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
samtliga lagar och krav inom området säkra fastigheter uppfylls	riktvärdet 200 Bq/m3 luft			
	Analys På lägenhetsnivå är utfallet ca 99,5 %.			
	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %	100 %	100 %
	 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	100 %

Aktiviteter
 Konkretisera energieffektiviseringsarbetet.
 Genomförande av skadadjursstrategi, implementering av nytt avtal och nytt arbetssätt vid skadadjursförekomst

4. Fint hemma

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Kunderna ska vara mer nöjda med lägenhetsunderhåll och service	 Samlad kundnöjdhet vid leverans inom Fint Hemma (max 10)		7,6	7,5
 Skick och standard på Stockholmsshems bostäder ska höjas	 Antal försäljningar av VLU och tillval	2 440	2 371	6 400
	 Ökade intäkter för VLU och tillval, %	7,3 %	20 %	10 %

5. Uthyrning

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Stockholmshem ska ha den högsta möjliga uthyrningsgraden för sina lägenheter och lokaler	 Antal nyuthyrningar (lokaler), st		73	70
	 Intäkt för nyuthyrningar (lokaler), tkr		5 037	5 000
	 Vakansgrad lokaler, %	10 %	9 %	11 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
	 Antal tomställningar	107	90	380
 Stockholmshem ska så långt som möjligt tillgodose bostadsbehoven hos prioriterade målgrupper	  Antal förmedlade bostäder till ungdomar, st	40	22	50
	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter, st	59	85	166
 Uthyrning och inflyttning ska motsvara den nyinflyttade hyresgästens förväntningar	  Kundnöjdhet vid inflyttning, NKI-betyg	69,6	70,33	66

Aktiviteter
 Införa Lokalstrategi samt uppdatera områdesplanerna med "marknadsplan för lokaler".
 Nya arbetssätt för tomställningar implementeras i ytterligare delar av beståndet
 Följa upp test av kompiskontrakt och gör eventuell justering av erbjudandet med utgångspunkt utifrån ägarens inriktning
 Personer med bostadsanpassningsbeslut eller är boende i en fastighet som ska byggas om erbjuds omflyttning
 Ställa oss positiva till förfrågan om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer
 Implementera nya arbetssätt för kunddialog och överlämning till förvaltning i lokalbeståndet

6. Reparation och fastighetsservice

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 En hög och jämn kvalitet samt leveranssäkerhet i reparationer och fastighetsservice samt skötsel av allmänna utrymmen ska uppnås genom väl strukturerade och förebyggande arbetssätt	  Andel genomförda månadsronderingar, %	83 %	78 %	90 %
	Analys Två förvaltningsområden når inte målet och drar ner snittet till följd av bemanningsproblematik. Bolaget arbetar för att lösa detta.			
	  Andel hyresgäster i kundenkäten AktivBo som upplever att de har fått hjälp när det behövs, %	88 %		89 %
	  Betyg kvalitetskontroller allmänna utrymmen (max 4)	3,6	3,56	3,6
	  Städning av trapphus (delfråga AktivBo), %	79,5 %		80,5 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
	 Rent och snyggt	73,8 %		75 %

Aktiviteter

-  Kvalitetssäkring av best practice för samtliga områdestekniker med särskilt fokus på bemötande

7. Hyresgästinflytande och områdesutveckling

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Alla Stockholmsbostadsområden ska vara attraktiva och utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt	 Andel hyresgäster som kan rekommendera någon att flytta till sitt kvarter/bostadsområde, %			90 %
	 Hur upplever hyresgäster att Stockholmsbostadsområde är lyhörda för synpunkter och åsikter på bostäder och område?			67 %
 Hyresgästerna ska ges goda möjligheter till inflytande i sitt boende och sin verksamhet	 Andel hyresgäster i stadens bostadsbolag som anser att de har inflytande över sitt boende			67 %

Aktiviteter

-  Med utgångspunkt från de erfarenheter som erhållits av projekten i Hökarängen och Bagarmossen, genomföra mindre områdesutvecklingsprojekt i fler områden.
-  Ta fram heltäckande och övergripande processbeskrivning avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt. Ta fram utbildningspaket för att underlätta implementering hos berörd personal.

8. Underhåll

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Alla hyresgäster ska uppleva att fastigheterna är väl underhållna	 Andel avkastande projekt, %		60,6	50
	 Produktindex	77 %		77 %
 Det långsiktiga tekniska behovet av	 Andel påbörjade projekt där	17 %	28 %	40 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
underhåll ska tillgodoses och fastigheternas värde ska säkerställas	tillgängligheten kommer att öka, %			
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,43 %

Aktiviteter
 En fördjupad kartläggning av evakuering inför större ombyggnationer utförs
 Översyn och uppdatering av Underhållsstrategin
 Vidareutveckla formerna för uppföljning och rapportering av projektportföljen på olika nivåer i bolaget

9. Störningar och andra avvikelser

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Stockholmshem ska aktivt förebygga och hantera störningar och andra avvikelser på ett professionellt sätt.	  Antal avhysningar pga störningar	3	0	15
	  Maximalt antal störningsärenden, st	402	466	1 300
	 Friställda lägenheter pga oriktiga hyresförhållanden, lgh	106	35	70

Stöd- och ledningsprocesser

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Bolaget ska ha stöd- och ledningssystem som ger bästa möjliga förutsättningar för att ta hand om kunder och hantera ärenden	  Hålla löften (delfråga AktivBo), %	81 %		82 %
	  Ta kunden på allvar (delindex AktivBo), %	88 %		89,5 %
	 Andel brukare/hyresgäster som inte upplever att de har blivit diskriminerade i kontakt med stadens verksamheter			100
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service			82,5 %
	 Serviceindex	82 %		82,5 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
 Medarbetarna ska vara nöjda och ha goda möjligheter till delaktighet och ansvarstagande	 ● Aktivt Medskapandeindex	81		83
	 ■ Sjukfrånvaro	5,3	5,3	4 %
	 ● Aktivt Medskapandeindex	81		83
	 ● Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats	88 %		100 %
	 ● Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	4 st	8 st
	 ● Antal tillhandahållna platser för feriejobb			80 st
	 ● Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar		1	4 st
	 ● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	85 st		80 st
	 ● Index Bra arbetsgivare			75
	 ● Index Psykosocial arbetsmiljö			83
	 ● Sjukfrånvaro	5,3 %	5,3 %	4 %
 Organisationen ska präglas av samarbete, struktur, effektivitet och lärande	 ● På vår arbetsplats tillvaratar vi idéer om förbättringar	61		63
	 ● Kvm/anställda	6 008		5 962
	 ● Medelantal anställda	303 st	308 st	308 st
 Stockholmsbuss transporterna ska vara miljöeffektiva och våra hyresgäster skall ges förutsättningar för hållbara transporter	 ● Andel elbilar			11 %
	 ● Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	62,86 %		95 %
 Stockholmsbuss verksamhet ska vara	 ● Andel administrations- och indirekta kostnader	10,8 %		10,9 %

Företagsmål	Indikatorer	Periodens utfall T1 2015	Periodens utfall	Årsmål
kostnadseffektiv, lönsam och uppnå uppställda avkastningskrav	 ● Avkastning på justerat eget kapital	2,17		2,2
	 ● Avkastning på totalt kapital	2,93		2,7
	 ◆ Avvikelse investeringsbudget	-8,95 %	-9,18 %	1 852 mnkr
	Analys Investeringarna följer i allt väsentligt plan, men förskjuts normalt från de första fyra månaderna till resterande del av året.			
	 ● Direktavkastning	2,7		2,9 %
	 ● Driftkostnad/kvm	604		604
	 ● Driftnetto/kvm	551		590
	 ● Marknadsvärde/kvm	20 396		20 148
	 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)	59	94	380
	 ● Rörelseresultat i % av omsättning	25,29		24,5
	 ● Underhållskostnad/kvm	0		0

Aktiviteter
▶ Fortsatt arbete med införandet av Teamtavlor, i resterande team.
▶ Fortsättning av Uppdrag Från hus till hem: Kundfokus
▶ Ta fram ett företagsövergripande introduktionsprogram för nyanställda.
▶ Utred och ta fram ett förslag på hur Stockholmshem kan öka sin attraktivitet som arbetsgivare.
▶ Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ett nytt huvudkontor i Skärholmen.
▶ Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning
▶ Utveckla och implementera avtalsansvarsrollen och beställarrollen.
✓ Varumärkesarbetet utvecklas med en extern kommunikationsplan.
▶ Vidareutveckla interna kommunikationsflöden
▶ Påbörja arbete med att ta fram strategi för hållbara transporter för Stockholmshems hyresgäster
▶ Fortsatt förberedelse och implementering av nytt fastighetssystem.
▶ Fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom verksamheten.
▶ I dialog med Stadshus AB och systerbolagen ta fram en modell för beräkning av sociala bokslut

