

Stockholmshem

Styrelserapport Tertial 2 2017
Stockholmshem

Innehållsförteckning

Företagsmål	3
Hållbar ekonomi.....	3
Nöjda kunder	5
Välskötta fastigheter	6
Hållbar samhällsutveckling	7
Attraktiv arbetsgivare.....	10
Välskött bolag	11
Utdrag ägardirektiv	12

Företagsmål

Hållbar ekonomi

Ökade intäkter

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Snitthyra lokaler		1 113 kr/kvm	1 035 kr/kvm
 Ekonomisk vakansgrad lokaler		7,2 %	9 %
 Snitthyra bostäder		1 238 kr/kvm	1 250 kr/kvm
 Ekonomisk vakansgrad bostäder		1,2 %	1,2 %
 Avkastning på totalt kapital	2,6		2,6
 Direktavkastning	2,6		2,8 %
<i>Analys</i> Utfall T2 2,6.			
 Driftnetto/kvm	582		613
<i>Analys</i> Prognos T2 564.			
 Resultat efter finansnetto(mnkr)	270	266	370
<i>Analys</i> Sänkt resultat beror på ökade räntekostnader.			
Aktiviteter			
 Förbättra löpande ekonomisk uppföljning och styrning av verksamheten			
 Utveckla arbetet med att standardhöjande åtgärder åtföljs av hyreshöjning			
 Ta fram och implementera beslutsrutin som säkerställer minimala vakansförluster			

Kostnadseffektiv verksamhet

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Driftnetto exkl. underhåll		443 kr/kvm	632 kr/kvm
 ● Totala kostnader reparationer och skötsel		122 kr/kvm	173 kr/kvm
 ● Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			100 %
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader	9,5 %		10 %
Analys Prognos T2 9,0			
 ● Driftkostnad/kvm	544		580
Analys Prognos T2 567.			
Aktiviteter			
 Implementera teamuppföljning			
 Utveckla uppföljning för underhållsprojekt			

Lönsamma investeringar

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Underhåll		48 mkr	66 mkr
 ● Avkastning per investeringsvolym vid underhåll/ombyggnad			2,2 %
Aktiviteter			
 Utveckla modeller för beslutsunderlag inför underhållsprojekt utifrån projektens omfattning			

Nöjda kunder

Proaktiv förvaltning

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
  Antal inkomna serviceärenden		147 st/100 lgh	456 st/100 lgh
  Andel genomförda månadsronderingar	75 %	72 %	100 %
Analys Lägre utfall T2 pga. semester och jour. Bolaget arbetar för en ny jourlösning som förväntas bidra till ökad ronderingsgrad. Omstrukturering av jour planeras till början av 2018.			
  Rent och snyggt	76	74	77
Analys Betyget backar totalt sett pga. en stor försämring av betyget för snöröjning och halkbekämpning - trots förbättringar på flera andra städ- och skötselfrågor.			
  Antal inkomna platinaärenden		53 st/100 lgh	100 st/100 lgh
  Serviceindex	83	83	84
Analys Trots stora förbättringar inom felanmälan och reparation samt tillgänglighet och bemötande - så nås inte målet eftersom försämrat betyg för snöröjning gör att det samlade betyget är i princip oförändrat.			
Aktiviteter			
 Förbättra rutiner för avfallshantering i bostadsområdena			
 Implementera löpande uppföljning av planerat kundnöjdhetsarbete			

Kundorienterad och effektiv service

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78	78	78,5
Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindex negativt. Vi ser utvecklingspotential inom utemiljö där vi anställt en samordnare och fortsätter arbetet med att hålla en god standard i allmänna utrymmen.			
  Hjälp när det behövs	88 %	89 %	89 %
  Inflytande över sitt boende		83 %	68 %
  Ta kunden på allvar		91 %	90 %

Aktiviteter
🟢 Ta fram en strategi för områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeflytande
🟢 Ta fram rutiner för strukturerad uppföljande kunddialog med lokalhyresgäster med fokus på stora/kritiska kunder
🟢 Säkerställ att framtagna samrådsprocesser följs
🟢 Öka tillgängligheten genom att kundtjänsten tar över ingående samtal från fler verksamheter.

Välskötta fastigheter

Proaktiv skötsel och drift

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft		99,5 %	99,2 %
 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	86,4 %	81,6 %	95 %
Analys Antalet fastigheter har ökat från 51 till 69 st. Ökningen av siffran ska ej anses vara alarmerande. Arbetet med radonåtgärder pågår fortlöpande med flera lyckade saneringar. Den långtidsmätning vi gör varje år i ett 1000-tal lgh ger "nya" lgh som inte klarar riktvärdet och denna säsong har dessa påträffats i andra fastigheter än de vi tidigare sanerat med lyckat resultat.			
 Produktindex	78	78	78,5
Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindex negativt. Vi ser utvecklingspotential inom utemiljö där vi anställt en samordnare och fortsätter arbetet med att hålla en god standard i allmänna utrymmen.			
 Ökade intäkter för VLU och tillval	-7 %		7 %
 Ökade intäkter för VLU och tillval		10,2	7
Aktiviteter			
🟢 Säkerställa att Fint Hemma erbjuder hyresgäster vid ombyggnation			
🟢 Ta fram ett program för utemiljö			

Bra beställare

Aktiviteter
🟢 Utveckla rutin för erfarenhetsåterföring till StockholmsHems projekteringsanvisningar.
🟢 Säkerställ att bolaget följer stadens tillämpningsanvisningar för upphandling

Aktiviteter
 Utveckla Stockholmshems projekteringsanvisningar avseende ombyggnad och energieffektivisering samt skapa projekteringsanvisningar för utemiljö och tillgänglighet.

Hållbar samhällsutveckling

Hög takt i nyproduktion

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
  Antal påbörjade bostäder	341 st	259 st	600 st
Analys Bolaget har under 2017 byggstartat 259 bostäder. Målet om 600 lgh anses svårt att nå pga av förseningar i planarbetet. Bolaget arbetar utöver dessa bostäder också med att starta tillfälliga bostäder för nyanlända.			
  Antal planerade bostäder i projektportfölj	2 961 st	2 995 st	2 500 st
  Antal möjliga bostäder i projektidéer			3 000 st
Analys 1655 st. Kommentar: I dag färre idéer än föregående år pga att fler idéer har flyttas på framtiden samt att några projekt har flyttats till projektportföljen. Arbetet pågår med att inventera olika stadsdelar för att hitta lämplig mark för bla Stockholmshusen. Kontakt hålls löpande med stadens samordnare för att få högra takt i planarbetet.			
  Antal färdigställda lägenheter	586		600
Aktiviteter			
 Vidareutveckla markackvisitionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen			
 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar			
 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS			

Minskad klimatpåverkan

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	6 500 st	7 500 st	7 200 st
 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	168,76 kWh/m2		164,67 kWh/m2
Analys Energianvändning stiger något till följd av att frånluftsvärmepumpar stängts av över sommaren i större områden där vi har specialavtal (Bagarmossen, Skärholmen, Gröndal, Solberga, Örnbacken, Hökarängen). Bolagets energispararbete genomförs enligt plan, på årsbasis, vilket gör att genomslaget i energiredovisningen blir fördröjt och inte syns under innevarande år, avsikten är att det mål bolaget definierat ska uppnås inom uppgiven programperiod. Övriga faktorer som påverkar rapporterad måluppfyllelse är; - Bolagets solcellsanläggningar är sena i sin uppstart och intrimningen har blivit fördröjd, bolaget arbetar för att anläggningarna snart ska vara i full drift. - Valet att under sommartid stänga av värmepumpar för spara pengar och istället köpa fjärrvärme, medför att energitalet (kWh/kvm) för köpt energi, ökar (Denna fjärrvärme står sig väl mot elen ur klimatsynpunkt). - Bolagets nyproduktion kommer ge liten effekt på energitalet under 2017, då årets byggnationer påbörjades sent.			
 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %
 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	57,4 MWh		246 MWh
Analys 94 MWh prognosen sänks på grund av att Hornslandet är installerat men ej igång. Hornslandets resultat kommer till stor del in 2018			
 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet			100 %

Aktiviteter
 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering.
 Ta fram en modell för uppföljning av resultat från energisparinstallationer
 Ta fram automatiserade energirapporter på områdesnivå
 Utveckla arbetet med kalkylering av energibesparande åtgärder inför beslut

Aktiviteter
 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå (SCADA)
 Utveckla en miljöstrategi som inbegriper relevanta miljöområden
 Tillsammans med Energicentrum ta fram en livscykelanalys vid nyproduktion

Social hållbarhet

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Tillgänglighetsprojekt			40 %
  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	80	122	110 st
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3	6	4 st
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	7 st	10 st
Analys Bolaget söker kontinuerligt olika möjligheter att erbjuda praktikplatser. Det upplevs dock svårt att hitta passande platser att matcha praktikanterna.			
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	80 st	112 st	110 st
  Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	96	97	100 %
Analys Bolaget kommer alltid sträva mot 100% och är mån om att komma till rätta med eventuell diskriminering. Vi fortsätter att arbeta aktivt med frågan. Antal svarande; Vet inte: 443 Har ej svarat: 226 Svarsfördelning som ej går att könsbestämma: Hushållet gemensamt - Nej: 587 st Annat - Nej: 12 st			
Aktiviteter			
 Aktivt arbeta utifrån jämställdhets och mångfaldsplan.			
 Utred utvecklingspotential i områden där bolaget har omfattande bestånd			
 Aktivt delta i projektet Fokus Skärholmen			

Attraktiv arbetsgivare

God och säker arbetsmiljö

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Sjukfrånvaro	3,8 %	5,3 %	4 %
Analys De ökade sjuktalen är en tendens som ses i samhället i stort. Bolaget följer upp och analyserar löpande ärenden och resultat och ser inte några tydliga arbetsrelaterade kopplingar.			
 Sjukfrånvaro dag 1-14		2,2 %	2 %
Analys De ökade sjuktalen är en tendens som ses i samhället i stort. Bolaget följer upp och analyserar löpande ärenden och resultat och ser inte några tydliga arbetsrelaterade kopplingar.			

Intressant och utvecklande arbetsplats

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Index Bra arbetsgivare	0	87	88
Analys Resultatet av medarbetarenkäten på bolagsnivå har redovisats i LG. Avdelnings- enhetschefer har fått resultatet på respektive ansvarsställe med instruktioner om hur analys och uppföljning med framtagande av handlingsplaner ska genomföras.			
 Index Psykosocial arbetsmiljö	0	79	80
Analys Resultatet av medarbetarenkäten på bolagsnivå har redovisats i LG. Avdelnings- enhetschefer har fått resultatet på respektive ansvarsställe med instruktioner om hur analys och uppföljning med framtagande av handlingsplaner ska genomföras.			
 Aktivt Medskapandeindex	0	81	83
Analys Resultatet av medarbetarenkäten på bolagsnivå har redovisats i LG. Avdelnings- enhetschefer har fått resultatet på respektive ansvarsställe med instruktioner om hur analys och uppföljning med framtagande av handlingsplaner ska genomföras.			

Aktivt och kommunikativt ledarskap

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Ledarskapsindex	0 %	83 %	84 %
Analys Resultatet av medarbetarenkäten på bolagsnivå har redovisats i LG. Avdelnings- enhetschefer har fått resultatet på respektive ansvarsställe med instruktioner om hur analys och uppföljning med framtagande av handlingsplaner ska genomföras.			
Aktiviteter			
 Utveckla bolagets chefer genom utbildning i aktivt och kommunikativt ledarskap			

Välskött bolag

God struktur och effektiva arbetsflöden

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %		100 %
 Bolaget har ett modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd		41 %	60 %
Analys Resultatet av medarbetarenkäten på bolagsnivå har redovisats i LG. Avdelnings- enhetschefer har fått resultatet på respektive ansvarsställe med instruktioner om hur analys och uppföljning med framtagande av handlingsplaner ska genomföras. Det pågår ett antal projekt för att förbättra och stärka stödet till organisationen bland annat kan nämnas Fast 2, projektstyrningsverktyg och förstudie ledningssystem.			
 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %		100 %
 Medelantal anställda	322,9 st		330 st
Aktiviteter			
 Genomföra krisledningsövning.			
 Implementera nytt fastighetssystem			
 Genomför förstudie inför ev. ledningssystem			
 Implementera projektstyrningsverktyg för nyproduktion och därefter ombyggnation			
 Utveckla rutiner för förbättrad kontroll och förenklad fakturahantering			
 Utveckla ett nytt intranät			
 Ta fram arbetsätt för en rullande underhållsplan			
 Upprätta en hållbarhetsredovisning tillsammans med systerbolagen och Stadshus AB			
 Fortsätt arbetet med att utveckla ett nytt huvudkontor i Skärholmen			
 Utred möjligheten att införa en mer transparent och systematiserad hyressättning			

Lärande och innovativ organisation

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 På vår arbetsplats tillvaratar vi idéer om förbättringar	0 %	66 %	65 %
Aktiviteter			
 Utbildning inom mångfaldsfrågor och bemötande			
 Utveckla våra arbetssätt för metodiskt innovationsarbete och lärande			

Starkt varumärke

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Skulle du kunna tänka dig rekommendera Stockholmshem som hyresvärd	93 %	93 %	90 %

Utdrag ägardirektiv

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

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Antal färdigställda studentbostäder	186 st		172 st
Aktiviteter			
 Prioritera eftersökande av mark som lämpar sig för kostnadseffektivt byggande.			
 Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.			

Bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya tränings- och försökslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	119 st	104 st	184 st

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Aktiviteter			
 Fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom verksamheten.			

God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Avvikelse investeringsbudget, %	-7,72 %	4,1 %	1 902 mnkr

Godkänd resultatnivå

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Avkastning på justerat eget kapital	1,5	1,5	2,1
Analys Sjunker med anledning av räntekostnader.			
 Rörelseresultat i % av omsättning	23,2		20,7
Analys Prognos T2 20,3. Intäkterna har sjunkit något mer än kostnaderna.			
 Marknadsvärde/kvm	23 662		22 284
 Kvm/anställda	6 043		5 896
 Underhållskostnad/kvm	56		66

Stärka ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder

Aktiviteter
 Arbete med förtätningsplaner i ytterstadsområden där vi har större bestånd.
 Vara en aktiv lokal samarbetspart inom områdesutveckling i samarbete med berörda aktörer och föreningar.

Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad

Aktiviteter
 Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning

Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden

Aktiviteter
 Utarbeta en rutin för att säkerställa att de lägenheter som hyrs ut i andrahand inte används i kriminellt syfte eller för bidragsfusk.
Analys Boende och Lokaler Fortgår under hela 2017, eventuellt fortsättning under delar av 2018.

Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		100 %
 ● Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	55,51 kWh/kvm	52,5 kWh/kvm	55 kWh/kvm
 ◆ Köpt energi (GWh)	337 GWh		335 GWh
Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan, på årsbasis, vilket gör att genomslaget i energiredovisningen blir fördröjt och inte syns under innevarande år, avsikten är att det mål bolaget definierat ska uppnås inom uppgiven programperiod. Övriga faktorer som påverkar rapporterad målpåfyllelse är; - Bolagets solcellsanläggningar är sena i sin uppstart och intrimningen har blivit fördröjd, bolaget arbetar för att anläggningarna snart ska vara i full drift. - Valet att under sommartid stänga av värmepumpar för spara pengar och istället köpa fjärrvärme, medför att energitalet (kWh/kvm) för köpt energi, ökar (Denna fjärrvärme står sig väl mot elen ur klimatsynpunkt). - Bolagets nyproduktion kommer ge liten effekt på energitalet under 2017, då årets byggnationer påbörjades sent.			
 ● Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %		100 %
 ● Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekra	95 %		100 %
 ● Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,65 %	0,79 %	0,43 %
Analys Totala antalet byggnader är justerat. Totalt antal omfattar nu både lokaler och bostäder, tidigare enbart bostadsbyggnader.			
 ● Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Antal bostäder med separat insamling av matavfall	7 500 st	7 500 st	7 200 st	

Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer

Aktiviteter
 Erbjuder sekretessmärkning för personer som har behov av att skydda sin identitet.
 Ställa oss positiva till förfrågan om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer

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 prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.

Aktiviteter
 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.

Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar

Aktiviteter
 Fortsätta arbetet med att utveckla modulbostäder som snabb och kostnadseffektiv lösning.

Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år

Indikatorer	Periodens utfall T2 2016	Periodens utfall	Årsmål
  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag		259	600