

Stockholmshem

Styrelserapport Tertial 2 2018
Stockholmshem

Innehållsförteckning

Hållbar ekonomi.....	3
Nöjda kunder	6
Välskötta fastigheter	8
Hållbar samhällsutveckling	9
Attraktiv arbetsgivare.....	12
Välskött bolag	14

Hållbar ekonomi

Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut 2 2018

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 307 (268) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 625 (1 548) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 762 (749) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 154 (145) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 104 (99) mnkr. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgick till 61 (80) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 213 (187) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 347 (314) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -87 (-90) mnkr vilket är i nivå med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 1,2 procent per 170831 till 1,05 procent per 180831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 318 (1 137) mnkr, fördelat på nyproduktion 776 (745) mnkr, ombyggnader 503 (391) mnkr, förvärv av fastighet 36 (0) samt inventarier 3 (1) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2018 uppgick per augusti månad till 350 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 350 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2018 genomfördes en hyreshöjning om 1,3 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna överensstämmer i huvudsak med vad som budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

I budgeten för 2018 har en snittränta, enligt stadens instruktion, bedömts till 1,1 procent på årsbasis. Utfallet för snitträntan för årets första 8 månader uppgick till 1,05 procent. Enligt bolagets bedömning kommer den budgeterade räntekostnaden för året bli 5 mnkr lägre än vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Budgeten uppgick till 2 465 mnkr fördelat på nyproduktion 1 630 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 554 mnkr, ersättningsinvesteringar 266 mnkr samt övrigt 15 mnkr. Prognosen för helåret 2018 är totalt 2 091 mnkr, dvs ett lägre utfall motsvarande 374 mnkr. Minskningen är i sin helhet hänförlig nyproduktion där två projekt drabbats av oförutsedda problem i marken som föranlett åtgärder som försenat projekten. Vidare är detaljplanerna för två större projekt överklagade vilket förskjuter starten. Ett projekt har

förskjutits i tid som en följd av för höga anbudskostnader vid upphandling av produktionen.

Förvärv fastigheter

Under tertialet har en fastighet i Gröndal förvärvats för 36 mnkr.

De kolumner som är tomma är årsmål och avrapporteras i samband med årsbokslut.

Ökade intäkter

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  Snitthyra lokaler	1 113 kr/kvm	1 171 kr/kvm	1 055 kr/kvm
  Ekonomisk vakansgrad lokaler	7,2 %	9,8 %	10 %
  Snitthyra bostäder	1 238 kr/kvm	1 228 kr/kvm	1 220 kr/kvm
  Direktavkastning	2,3		2,4 %
  Driftnetto/kvm			585
  Resultat efter finansnetto(mnkr)	266	307	350
  Ekonomisk vakansgrad bostäder - Evakueringar		1,4 %	1,4 %
Analys Evakueringarna minskar i takt med att bl.a. projektet GrowSmarter återflyttar under året. Årsmålet beräknas kunna uppnås.			
  Ekonomisk vakansgrad bostäder - Tomställningar.		0,9	0,9
Aktiviteter			
 Vidareutveckla metoder och rutiner för säker och effektiv debitering av varor och tjänster (AP)			
Analys Prissättningsmodell beslutad och implementerad. Fortsatt utveckling av rutiner för effektiv debitering under 2018 pågår bl.a. genom en översyn av hantering av rabatter och kampanjer.			
 Utveckla och implementera arbetssätt för effektivare tomställningar (AP)			
Analys Projekt löper enligt plan. Statistikrutiner implementerad. Avtalsupplägg och tillvalsrutiner konkretiseras.			

Kostnadseffektiv verksamhet

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  Driftnetto exkl. underhåll	443 kr/kvm	462 kr/kvm	657 kr/kvm
  Totala kostnader reparationer och skötsel	122 kr/kvm	132 kr/kvm	197 kr/kvm

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
Analys Ytterligare analys av utfall måste göras.			
 Driftkostnad/kvm	556		570
Analys Driftkostnad exkl. underhåll avgälder och fastighetsskatt.			
 Andel administrations- och indirekta kostnader	9,4 %		8,7 %
Aktiviteter			
 Effektivisera fakturahantering (AP)			
Analys Arbetet med att få leverantörerna att märka fakturor rätt, så att flödet underlättas, fortgår. Andelen elektroniska fakturor har ökat med 10%-enheter under året. Aktiviteten behöver bedrivas långsiktigt så slutdatumet behöver förlängs till utgången av 2019.			
 Vidareutveckla system och rutiner för ekonomisk uppföljning på bolags- och enhetsnivå (AP)			
Analys Arbetet med utveckling av resultatuppföljningen fortskrider som planerat. Ny modell för resultatuppföljning ska vara klar under detta år.			
 Utreda och definiera vad bolaget ska göra i egen regi respektive köpa inom fastighetsförvaltning (AP)			
Analys Fortsatt arbete med projektet OT 2.0 löper enligt plan.			

Lönsamma investeringar

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Underhåll	48 mkr	35 mkr	72 mkr
Analys Lågt utfall med anledning av att produktionstakten inte följer den tidigare planeringen.			
 Avkastning per investeringsvolym vid underhåll/ombyggnad	2 %		2,2 %
Aktiviteter			
 Utveckla underhållsstrategi och stöd i prioritering av underhållsåtgärder (AP)			
Analys Utvecklingsarbete pågår, vi arbetar med driftsättning av ett nytt underhållsplaneringsverktyg.			
 Vidareutveckla marknadsanalys i samband med ny- och ombyggnadsprojekt (AP)			
Analys Arbetet fortsätter T3. (Se kommentar T1.)			

Nöjda kunder

Proaktiv skötsel och drift

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Andel genomförda månadsronderingar	72 %	72 %	100 %
Analys Arbetet med att öka tillsynen i fastigheterna fortgår.			
 Rent och snyggt	74	75	80
Analys Trots att vi missar målet har vi gjort framsteg inom främsta förbättringsområdet på Rent och Snyggt; Avfallshantering. Det har dock inte räckt till då det nu är tydligt att utemiljö är ett allt viktigare fokusområde, här backar betygen för andra året i rad. Aktiviteter kommer läggas in i syfte att förbättra resultatet.			
 Antal inkomna platinaärenden	53 st/100 lgh	107 st/100 lgh	100 st/100 lgh
Analys Målet satt utifrån ambition. Avsikten är att antalet ärenden minskar i takt med ett proaktivt arbetssätt. Antal ärenden som registreras ökar fortfarande och kommer sannolikt öka än mer i takt med GDPR varför målet inte är rimligt att följa i år men kan följas nästa år.			
 Serviceindex	83	83	84,5
Analys Trots stora förbättringar inom avfallshantering, så nås inte målet då vi backar på de övriga områden som ingår i indexberäkningen. Vi har dock fortsatt höga betyg på dessa områden och kommer att analysera utfallet och trenderna i respektive område för att välja rätt aktiviteter utifrån behov. Inom rent och snyggt kommer vi att vara tvungna att bredda vårt fokus att innefatta även utemiljö, då det betyget backade för andra året i rad.			
 Antal felanmälningar i allmänna utrymmen.		30 st/100 lgh	48 st/100 lgh
Analys Arbetet med att öka tillsynen i fastigheterna fortgår.			
Aktiviteter			
 Skapa en struktur för att analysera kundärenden som underlag för verksamhetsutveckling (AP)			
Analys Ej påbörjad. Intern diskussion nödvändig för konkretisering.			
 Utvärdera projektet teamrapporter och vidare utveckla arbetssättet (AP)			
Analys Projektet är stängt. Teamrapporten kommer dock att uppdateras under hösten och ligger som en delaktivitet i projekt OT 2.0.			
 Vidta åtgärder för att öka kundnöjdheten avseende Stockholmskretsens miljörum (AP)			
Analys Fortsatt rondering och särskild utvärdering av arbetssätt genomförs under hösten.			

 Utveckla och förtydliga ansvar och rutiner avseende drift- och skötselavtal vid överlämning från nybyggt till förvaltning (AP)
<i>Analys</i> Planering påbörjad T2. Workshoptillfällen för att ta fram stöd/checklista för uppstart med nytt hus - bokas in under T3.

Kundorienterad och effektiv service

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  Hjälp när det behövs	89 %	88 %	90 %
<i>Analys</i> Här har vi ett relativt högt resultat men backar vi främst på betyget "Få hjälp i rimlig tid". Det syns ett tydligt samband mellan kundnöjdhet och när vi utför arbetet själva. Vidare analyser av arbetssätt och andel köpta tjänster kan vara vägledande för att planera åtgärder på lokal nivå utifrån behov. Bolaget har under året även gjort en förändring i jourens upplägg, här bör en analys och erfarenhetsåterföring visa på om omläggningen påverkat och/eller gett önskat resultat.			
  Ta kunden på allvar	91 %	90 %	91 %
<i>Analys</i> Det här är fortsatt ett av våra starkaste områden trots något försämrat resultat. Fler mejl och samtal in på samma bemanning, ger försämrat resultat på närbarhet. Bolaget bör arbeta för en tydligare och mer effektiv ärendehantering då främsta förbättringsområden är "Få tag på rätt person" och "Få åtgärder vidtagna".			
Aktiviteter			
 Utveckla arbetssätt för att välkomna lokalhyresgäster, SHIS och studenter i nybyggt (AP)			
<i>Analys</i> Ansaret för denna aktivitet ligger på Nyproduktionsavdelningen, har haft dialog med Josefin Forsén som skulle kalla till möte. Inget möte har ännu hållits.			
 Kartlägga efterfrågan på produkter och tjänster och förutsättningar för bolaget att utveckla sina erbjudanden till kund (AP)			
<i>Analys</i> Kartläggning av behov pågår med bland annat omvärldsanalys och marknadsanalys, i samarbete med B&L stab, nyproduktion och hållbarhetsenheten. Elbilspool, cykelpool och bilpoolsplats har genomförts i olika pilotprojekt och utvärderas.			
 Implementera nytt arbetssätt för jour (AP + EP)			
<i>Analys</i> Klar. Mindre resthantering och uppföljning 6 månader efter driftsatt. Genomförs under T3. Projektet genomfört enligt plan.			
 Skapa former för lokala marknadsinsatser med centralt kampanjmaterial för Fint hemma (AP)			
<i>Analys</i> Möten med Områdeschefer planeras in under T3 för att skräddarsy underlag utifrån behov och förutsättningar. Arbetssätt provas under året. Kampanjportfölj ses över och läggs ut under T3.			
 Ta fram metoder för att säkerställa att hyresgäster erbjuds ett bredare Fint hemma-sortiment vid ombyggnationer (AP)			
<i>Analys</i> Pågår			

Välskötta fastigheter

Proaktiv förvaltning

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	99,5 %		99,5 %
 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	81,6 %		95 %
Analys Förhöjda värden har uppmätts i 47 av 372 flerbostadsfastigheter vilket ger 92% uppfyllnad. Detta är en stor förändring då vi tidigare hade 69 fastigheter med förhöjda värden. Arbetet med radonåtgärder pågår fortlöpande.			
 Produktindex	78	77	79,5
Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindex negativt då hyresgästen själv styr om, när och hur underhåll sker. Vi har höga betyg för de allmänna utrymmena som exempelvis tvättstugor. Även här bör utemiljön nämnas som fokusområde för att kunna stötta förbättring av skötsel och upplevd miljö. Framför allt betyg på planteringar och växtmaterial ligger lite lägre i en branschjämförelse.			
 Ökade intäkter för VLU och tillval			5 %
 Ökade intäkter för VLU och tillval	10,2	9,9	11 %
Aktiviteter			
 Utveckla arbetssättet med ärendeanalys för att proaktivt kunna minska antalet felanmälningar (AP + EP)			
Analys Rapport är framtagen för att kunna analysera vanliga felanmälningar per FO för olika månader men hur informationen ska nå OC för att göra det möjligt att löpande förebygga antalet felanmälningar är ännu inte utrett. Planen är att se över det till hösten.			
 Utveckla bolagets ronderingar t.ex. avseende objekts- och säsongsspecifika variationer (AP+EP)			
Analys Aktiviteten är påbörjad och är en del av ett annat projekt som syftar till att se över OT:s ansvar och roll. Struktur för hur en utökad, säsongsvis rondering börjar ta form och ambitionen är att detta ska vara implementerat så att vi kan starta januari 2019.			
 Utveckla underhållsprocessens alla skeden och säkerställ systemstödet t.ex. mallar och checklistor (AP)			
Analys Pågår i flera sammanhang, bl.a. i ett projekt, SHIP, StockholmsHems InsiktProjekt, där vi jobbar parallellt med synkronisering av kvalitetssystem och projektprocess.			

Bra beställare

Aktiviteter
 Utveckla projekteringsanvisningar bl.a. avseende utemiljö, stamrenovering och energieffektivisering (AP)
Analys Arbete pågår löpande med utveckling av projekteringsanvisningarna. Utemiljö färdigställs under hösten. Anvisningar för solceller är under framtagande och möten pågår och färdigställs vid årsskiftet. Energieffektivisering är prioriterat och uppdateras löpande av projekteringsavsningsgruppen. Anvisningar stamrenovering planeras att utföras senare.
 Genomför systematisk uppföljning av strategiska avtal avseende kvalitet och pris (AP)
Analys Arbetet fortlöper enl plan. Ny medarbetare tar över detta arbete från september och har en uppstartssträcka.

Hållbar samhällsutveckling

Hög takt i nyproduktion

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Antal påbörjade bostäder	259 st	227 st	800 st
Analys Projekten Hagsätravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga. försenad planprocess. Nedjusterat. Totalt byggstartas 881 lgh ink modulbostäder.			
 Antal planerade bostäder i projektportfölj	2 995 st	2 886 st	3 000 st
 Antal färdigställda lägenheter	670		300
Aktiviteter			
 Vidareutveckla markackvisitionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen genom såväl förvärv av projektfastigheter som startade projekt (ILS 2017)			
Analys Ingår i uppdatering av ackv.strategi.			
 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar (ILS 2017)			
Analys Arbetet fortgår och har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera mark och driva bostadsprojekt. Stockholmshem har 9 projekt i olika faser med ca 900 lgh. En första produktionsstart planeras till hösten 2018			
 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS (ILS 2017)			
Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och 74 bostäder är överlämnade till SHIS. Två projekt är under bygglovprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer har genomförts. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK			

Aktivt miljöarbete

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	7 500 st	8 171 st	8 000 st
 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	168,58 kWh/m2		160 kWh/m2
Analys Bolaget fortsätter och har satsat på mer på förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering. Trots bolagets goda arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Trenden är minskande men med anledning av ovanstående beräknas årsmålet inte nås.			
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	65,6 MWh		400 MWh
Analys Se kommentar T1.			
 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		100 %
 Energianvändning för uppvärmning och varmvatten, kWh/kvm		166,7 kWh/kvm	160 kWh/kvm
Analys Stockholms hem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom flera parallellt pågående projekt och åtgärder.			
Aktiviteter			
 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering (ILS 2017)			
Analys Utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå, pågår enligt plan.			
 Ta fram en modell för uppföljning av resultat från energisparinstallationer (ILS 2017)			
Analys Pågår i EEG-arbetet			
 Ta fram automatiserade energirapporter på områdesnivå (ILS 2017)			
Analys Vi utreder nya energiverktyg.			
 Tillsammans med Energicentrum ta fram ett klimatberäkningsverktyg för ny- och ombyggnation (ILS 2017)			
Analys Arbetet drivs av miljöchef tillsammans med nyproduktion, systerbolag och stadens förvaltningar. Pilotprojekt för LCA beräkningar har genomförts på några av Stockholms hems bostadsprojekt och beräkningsverktyget ska utvärderas under T3.			

 Utveckla arbetsmodell för ett strukturerat energieffektiviseringsarbete (AP)
<i>Analys</i> Arbete fortlöper.
 Utveckla och implementera strategi för installation och drift av förnybar energi (AP)
<i>Analys</i> Energistrategi tagen inklusive solenergi. Implementering pågår i samarbete med B&T.
 Kartlägg behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet (AP)
<i>Analys</i> Arbete fortlöper.
 Utveckla erbjudanden om pryl-, bil- och cykelpooler för hyresgäster (AP)
<i>Analys</i> Pilotprojekt och dialog med hyresgästföreningen pågår. Riktlinjer för mobilitet är under framtagande.

Social hållbarhet

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb		112	110 st
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	7 st	13 st	10 st
  Trygghet		80	81 %
<i>Analys</i> Bolaget har ett relativt högt resultat och ser kopplingar mellan betyg och områden där vi ännu inte genomfört arbete med våra trygghetspaket. I andra fall syns samband mellan betyg och tendenser i samhället, där det krävs samarbete med andra samhällsaktörer. Bolaget har också en väktarbil, där vi löpande ser över behovet utifrån kontinuerlig riskbedömning, som rör sig runt i samtliga bostadsområden för att arbeta trygghetsfrämjande.			
  Antal tillgänglighetsprojekt			40 %
  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	104 st	144 st	184 st
  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar		12	6
  Särskilda arbetsmarknadssatsningar genom yrkesutbildningar och yrkesakademi		10 st	15 st
<i>Analys</i> Årsmål satt utifrån ambition. Det som kommunicerats som mål från enheten är 12. HR upplever svårigheter/motstånd till mottagande av praktikanter ute i organisationen, detta trots beslut från LG rörande förändrad hantering. Det gör att målet är svårt att uppnå.			

Aktiviteter
 Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar
<i>Analys</i> Går enligt plan
 Ta fram strategi för områdesutveckling och arbetet med LUP (AP)
<i>Analys</i> Frågan ligger hos B&L för hantering av strategi.
 Utarbeta modell och utföra kontroller avseende sociala krav och rättvisa villkor inom byggbranschen (AP)
<i>Analys</i> Kontrollerna är igång och arbetet är på väg in i förvaltning. Vi utvärderar och justerar modellen löpande.
 Implementera socioekonomiska konsekvensanalyser vid större ombyggnationer (AP)
<i>Analys</i> Finns alltid med i beslutsunderlag för större projekt, tas fram av marknadsanalytiker.
 Inventera behov och möjlighet av trygghetsskapande åtgärder (utöver redan planerade åtgärder) samt ansöka om trygghetsbidrag för dessa (AP)
<i>Analys</i> I dagsläget kan bolaget inte söka trygghetsbidrag på egen hand, detta måste ske i samarbete med exempelvis SDF. Ingår delvis i LUP.

Attraktiv arbetsgivare

God och säker arbetsmiljö

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Sjukfrånvaro	5,3 %	3,9 %	4 %
 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,2 %	2,3 %	2 %
<i>Analys</i> Bolaget har idag en högre andel småbarnsföräldrar, vilket i sin tur ser ut att ha påverkan på en ökning av antalet sjukdagar kopplade till förkylning.			
Aktiviteter			
 Genomföra utbildning inom arbetsmiljö för chefer och skyddsombud (AP)			
<i>Analys</i> Utbildning kommer genomföras under oktober.			
 Etablera ansvarsfördelningen av fastighetsägaransvaret i teknikutrymmen (AP)			
<i>Analys</i> Taksäkerhetsutbildningar för B&L drar igång. Arbetsmiljörondering & arbetsmiljöplan för B&L samordnas med projekt OT 2.0 Arbetsmiljörondering i teknikutrymmen börjar med test i undercentraler. Utveckling av systemstödet Reqs sker under hösten.			

Intressant och utvecklande arbetsplats

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Index Bra arbetsgivare	87	88	89
Analys Målvärde satt utifrån ambition och vi ser att vi trots allt har ett bättre resultat än föregående år 88 (87).			
 Aktivt Medskapandeindex	81	81	84
Analys Sannolik förklaring är införande av 38-timmarsvecka.			
 Samarbete (AMI)		64 %	62 %
Analys Medelvärde av 2018-års resultat. (Vi samarbetar med andra för att lyckas med våra uppdrag - 69% och När vi behöver samarbeta med andra fungerar det bra - 59%) 2017 - Vi samarbetar med andra för att lyckas med våra uppdrag - 67% När vi behöver samarbeta med andra fungerar det bra - 57%			
Aktiviteter			
 Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen			
Analys Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T2. Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Samrådet som planerades att starta i september har senarelagts, på grund av fortsatta utredningar gällande fastighetens utformning. Dock förväntas samrådet kunna starta under T3.			
 Skapa lättillgängliga och samarbetsfrämjande mötesplatser för medarbetare över enhets- och avdelningsgränser (AP)			
Analys Beslut under T1 om att i första hand lösa trångboddhet på plan 5 och plan 1 på HK under T2, och planera mötesplatser/arbetsplatser vidare för T3/2019. Plan 5 är prioriterat (plan 1 flyttas till 2019) och har nu en detaljerad plan för att skapa flexiblare arbetsytor med större kapacitet för såväl enskilda arbetsplatser som fler mötesrum. Våningsplanet beräknas byggas om under T3 och vara klart för återflytt under december.			
 Fortsätta utveckla det framtida kontoret i Skärholmen och bolagets övriga kontor/arbetsplatser för ökat samarbete (AP)			
Analys Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T2. Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Samrådet som planerades att starta i september har senarelagts, på grund av fortsatta utredningar gällande fastighetens utformning. Dock förväntas samrådet kunna starta under T3.			
 Arrangera studiebesök och speeddating mellan enheter (AP)			
Analys Flertalet enheter tar redan upp frågan i sina planer.			

🔍 Vidareutveckla arbetsgivarvarumärket genom att analysera olika yrkesrollers och individers förväntningar på en intressant och utvecklande arbetsplats och ta fram åtgärdsförslag för att möta dessa förväntningar (AP)

Analys

Vi står oss bra enligt utfall i medarbetarenkät och i resultat hos nyckeltalsinstitutet. Vi har även ökat vårt resultat i stadens "Index bra arbetsgivare". Viktigt att informera brett om hur goda resultat bolaget faktiskt har, sprida nyheter om anställdas goda insatser och lyckade satsningar samt önskvärt att varje år ha en "Medarbetardag".

22 personer har hittills under året fått möjlighet att byta tjänst inom bolaget.

Aktivt och kommunikativt ledarskap

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  Ledarskapsindex	83 %	83 %	85 %
Analys Även detta har sannolikt koppling till införandet av 38-timmarsvecka. Chefen representerar inte sällan en genomförd förändring.			
Aktiviteter			
 Det aktiva och kommunikativa ledarskapet som det definierats i Stockholmschefen under 2017 implementeras och olika utbildningar erbjuds vid behov (AP)			
Analys Formen för Stockholmschefen fastställdes under 2017-års seminarium och utbildningar. Kompletterande utbildningsinsatser provas individuellt. Nya chefer införlivas löpande i programmet.			

Välskött bolag

God struktur och effektiva arbetsflöden

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  Bolaget har ett modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd	41 %	55 %	50 %
Aktiviteter			
 Implementera nytt fastighetssystem, Fast2 (ILS 2017 + AP)			
Analys Produktionssättning mars 2019.			
 Implementera projektstyrningsverktyg (ILS 2017 + AP)			
Analys Arbete med projektstyrningsprogram, Ship, pågår och planeras att införas vid årsskiftet under Q1 2019			
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer			
Analys Arbete pågår löpande. Bolagets krisplan har uppdaterats med hanteringsplan inför införande av GDPR. Ansvarig på bolaget jobbar med hanteringen runt flytt av RSA till ILS-verktyget. Möte genomfört med SDN Skärholmen, polis och bevakningsleverantör för att möjliggöra bättre samarbete och utökad samverkan. Planeringsmöte för krisövning genomfört, detaljplanering under september.			

 Implementera Digitaliseringsstrategin (AP)
Analys Presentation för LG bordlagd till senare under hösten.
 Utveckling av ledningssystem (AP)
Analys Pågår. Nästa steg blir demo av system.
 Utveckling och implementering av nytt intranät och extern webb (AP)
Analys Intranät: Utvecklingen av en betaversion fortsätter, både teknik och innehåll. Planerad lansering av betan oktober/november. På grund av GS-IT flyttas nästa fas till efter årsskiftet. Extern webb: Viss utveckling genomförd och en beta-version lanserad. Huvuddelen av utvecklingen uppskjutet till T3 till följd av Veras försening
 Säkerställ bolagets arbetssätt inför införandet av den nya dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) (AP)
Analys Klar.

Lärande och innovativ organisation

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
  På vår arbetsplats tillvaratar vi idéer om förbättringar	66 %	69 %	67 %
Aktiviteter			
 Fortsatt utveckling av utbildningspaket för olika yrkeskategorier (AP)			
<i>Analys</i> Kartläggning kommer att underlättas av den utvecklade användningen av Kompetenskoll.			
 Implementera ett verktyg för förbättringsförslag (AP)			
<i>Analys</i> Hanteras under arbetet med ledningssystemet och beräknas klart under 2019.			
 Utred strukturer för tvärfunktionella fokusområden, upphandling, miljö, innovation/digitalisering (AP)			
<i>Analys</i> Digitalisering/ Innovation kvar att utreda grupp tillsatt bestående av Chef B&L, IT chef och kommunikationschef.			

Starkt varumärke

Indikatorer	Periodens utfall T2 2017	Periodens utfall	Årsmål
 Skulle du kunna tänka dig rekommendera Stockholmshem som hyresvärd	93 %	92 %	92 %
Aktiviteter			
 Utveckla en aktivitetsplan, som utgår från PR-strategins fokusområden bostadsbyggande, stadsutveckling och hyresgästinvolvering (AP)			
<i>Analys</i> En första plan är framtagen och uppdateras kontinuerligt under året.			
 Utveckla planeringen för kommunikation vid nyproduktionsprojekt (AP)			
<i>Analys</i> Förslag till riktlinjer är framtagna av Kommunikationsenheten. Förslaget ska processas av nyproduktion och därefter införlivas i kvalitetssystemet.			
 Fortsatt förbättring av projektkommunikation vid ombyggnad (AP)			
<i>Analys</i> Framtagande av kommunikationsprocess pågår i samband med utveckling av underhållsprocessen.			