



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-10-18
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2018 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2018 godkänns.

Vällingby den 3 oktober 2018

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Bokslut tertial 2

Det operativa resultatet uppgår till 163 mnkr, jämfört med budget på 192 mnkr, en negativ avvikelse om 16 mnkr. Investeringsutfallet för tertialet uppgår till 1 337 mnkr.

Prognos 2

För helåret 2018 indikeras ett operativt resultat på 251 mnkr, vilket är i 29 mnkr lägre än budget. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 599 mnkr, vilket är i 159 mnkr mer än budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-2.

Bilagor

1. ILS-Rapport
2. Resultat- och investeringsrapport

Utfallsrapport Tertial 2 2018

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor.....	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	6
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	18
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	24
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	24
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	25
Bolagsspecifika inriktningar.....	25
2. Ett klimatsmart Stockholm	27
2.1 Energianvändningen är hållbar	27
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	30
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	31
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	32
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	33
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	34
Bolagsspecifika inriktningar.....	35
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	35
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	35
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	35
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva.....	35
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	36
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	36
Bolagsspecifika inriktningar.....	39
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	39
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	39
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	39
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	42
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	42

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	42
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	43
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	44
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	45
Bolagsspecifika inriktningar	46

Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäder kan redovisa en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorer och aktiviteter. Jämte uppfyllandet av övergripande mål kring ny- och ombyggnad samt fortsatt hög kund- och medarbetarnöjdhet, pågår ett arbete inom ramen för CSR-strategin där tillskapande av arbetstillfällen, medverkan i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram, trygghetsskapande åtgärder och arbete för jämställdhet och beaktande av barnperspektiv är viktiga delar.

Svenska Bostäder har ett tydligt ägaruppdrag att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till ökad nyproduktionstakt. Prognos 2 pekar på att årsmålen för nyproduktion och ombyggnad överträffas. Antalet påbörjade lägenheter i nyproduktion för helåret 2018 bedöms till 1242 jämfört med målet på 1000. Satsningen på Stockholmshusen och Snabba Hus fortsätter. Svenska Bostäder deltar i utbyggnaden av Hagastaden, där bolaget har erhållit markanvisning om 300 studentbostäder. Bolaget ökar fokus på att anskaffa mark och att utveckla projekt. I samtliga nyproduktionsprojekt undersöker bolaget möjligheten till att söka statligt investeringsstöd.

Utfallet i 2018 års kundundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå och bolaget är fortfarande bland de bästa i landet. Dock når vi inte de högt uppställda målen. Bolaget når ett sämre resultat än 2017 när det gäller Serviceindex för bostäder 82,9 (84,0). Främsta anledningarna till detta är att vi ser en sänkning gällande delindex Trygghet samt Rent & Snyggt, där framförallt tryggheten sjunker markant.

Arbetet med att kartlägga processer och gemensamma arbetssätt inom Svenska Bostäder pågår. Ett ledningssystem med tydliga gemensamma arbetssätt som är enkla att följa, förstå och förbättra kommer på sikt leda till ökad kundnöjdhet, ökad kvalitet, minskad sårbarhet, tydligare introduktion för nyanställda och ökad arbetsglädje.

Svenska Bostäders arbete med att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden fortsätter och bolaget har nu 9 personer som är visstidsanställda (stockholmsjobbare, nystartsjobb samt lönebidragsanställning.. Som ett led i att introducera ungdomar till arbetslivet har bolaget under sommaren tagit emot 88 feriearbetare.

Analys av ekonomisk utveckling

Bokslut

Operativt resultat uppgick för perioden januari-augusti till 163 mkr, jämfört med en budget på 192 mkr. Avvikelsen beror på flera faktorer, där några av de viktigaste är:

- Lägre generell hyreshöjning än budgeterat
- Ökade försäkringskostnader kopplat till vattenskador och brand
- Ökade kostnader för akuta reparationer, främst vattenskador
- Ökade pensionskostnader från St Erik liv för förmånsbestämd pension
- Ökade avskrivningskostnader
- Ett högre ränteläge än budgeterat

Investeringarna för perioden uppgår till 1337 mkr, varav nyproduktion 426 mkr och ombyggnader och övriga investeringar 911 mkr, vilket skall jämföras med en budgeterad nivå på 1627 mkr. Bedömningen är att investeringarna i främst nyproduktion blir högre i tertial 3 än i föregående tertial. Flera större projekt är under produktion.

Prognos

Prognostiserat resultat 251 mkr är 29 mkr lägre än budget och föregående prognos. Avvikelsen mot föregående prognos förklaras bl.a. av:

- Ökade försäkringskostnader kopplat till vattenskador och brand
- Ökade kostnader för akuta reparationer, främst vattenskador
- Ökade pensionskostnader från St Erik liv för förmånsbestämd pension

Jämfört med budget ska också nämnas lägre generell hyreshöjning än budgeterat

Bolaget har kostnader för att åtgärda myndighetskrav kopplade till innehav av skyddsrum, vilka inte var budgeterade. Fastighetsavskrivningarna prognostiseras minska jämfört med budget, vilket är en nettoeffekt av återföring av tidigare nedskrivning och tillkommande investeringar som aktiveras. Finansiella poster avviker negativt mot budget vilket främst förklaras av ett högre ränteläge än vad som antogs i budgeten.

Investeringarna prognostiseras uppgå till 2599 mnkr, jämfört med budget och föregående prognos på 2440 mnkr.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Vid nyproduktion inom programområden planerar vi för förskolor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Erbjuder sommarlovsaktiviteter och samarbeta med Rädda Barnen m.fl. i På Lika Villkor.
				Analys Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Samarbeta med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Inom ramen för CSR har bolaget fört diskussioner med Kistaskolans rektor och studierektor. Det handlar om att låta de sökande till sommarjobb få genomföra en riktig jobbsökning innehållande t.ex. anställningsintervju. Syftet är att få träna på att söka riktiga jobb framöver. Bland flera sociala aktiviteter i Järva genomför vi exempelvis sommarkollo för barn mellan 9 och 12 år, i samarbete med kulturskolan. Mittiprick teatern spelades under tre lördagar i Husby centrum och sommarläger,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under en vecka, anordnades för barn mellan 9 och 12 år i samarbete med Unga Örnar.

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Svenska Bostäder bidrar till stadens årliga mål för nya försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter, och har regelbundna möten med bostad- först-enheten och bosamordnargruppen. Bolaget förvaltar också aktivt de försöks- och träningslägenheter som vi har sedan tidigare. För målgruppen nyanlända erbjuder bolaget alternativ till staden vid behov. Det kan vara lösningar av kortsiktig och mer långsiktig karaktär. Vi tar också ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer och erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Utveckla arbetet och metoden vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys Svenska Bostäder har fram till idag tillämpat sociala krav i upphandling. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet med mötet var att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har även i vårt avtalssystem definierat de olika nivåer för sociala sysselsättningskrav samt påbörjat "taggning" av våra avtal. Avtalssystemet har idag även uppgraderas med rapportstöd så att social sysselsättningskrav med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	94	183	 Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Svenska Bostäder bidrar till stadens mål för nya försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år och har regelbundna möten med bostad- först-enheten och bosamordnargruppen. Bolaget förvaltar också aktivt de försöks- och träningslägenheter som vi har sedan tidigare.
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				 Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
				Analys Arbetet sker löpande. Under tertiäl 1 och 2 har 94 Försöks- och träningslägenheter förmedlats.
				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet.. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog med Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet.. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog med Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Svenska Bostäders hyresgäster känner sig generellt sett trygga när det gäller den egna fastigheten. Bolaget fortsätter därför det långsiktiga och systematiska arbetet med hög lokal närvaro, ronderingar och veckovisa uppföljningar med snabba åtgärder. För att bidra till ökad trygghet i bostadsområdena deltar vi aktivt i fastighetsägarföreningar och lokala brottsförebyggande råd. Detta är extra viktigt i områden med högre upplevd otrygghet och kring de centrumanläggningar som bolaget ansvarar för. Under första halvåret har stort fokus legat på att i dialog med stadsdel, polis och fastighetsägarna Järva samarbeta för att öka tryggheten i Husby centrum. Upplevelsen är att situationen varit lugnare under sommaren, vilket är ett resultat av åtgärder från samtliga aktörer. Svenska Bostäder deltar aktivt i det arbete som Trygghetskommissionen driver. Vi förstärker vår distriktsorganisation under andra halvåret 2018 för att kunna arbeta än mer aktivt mot störningar och oriktiga hyresförhållanden.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Svenska Bostäder deltar aktivt i det utvecklingsarbete och de arbetsgrupper som stadsdelarna initierar och driver kring de lokala utvecklingsprogrammen. I Spånga/Tensta deltar vi i arbetsgrupp kring boendefrågor samt en trygghetsgrupp när det gäller Spånga/Bromsten. I Vällingby/Hässelby via Fastighetsägarföreningen. Bolaget har deltagit aktivt i fokus Skärholmen och arbetar vidare för att utveckla Skärholmen utifrån vår verksamhetsplan. Det innebär att vi tar ansvar på flera sätt; som ankarbyggherre, i egna projekt, som resurs med kompetens om våra hyresgästers behov och med erfarenheter från utveckling av andra områden samt med att nå ut med projektets budskap som ambassadörer för utvecklingen. Under hösten 2018 förstärks resurser inom bolaget för att samordna LUP-arbetet internt bland annat genom att sprida metoder, erfarenheter och goda exempel. Bolaget bidrar vidare till att öka allmänhetens upplevelse av trygghet i offentliga miljöer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Svenska Bostäder kommer att arbeta utifrån en verksamhetsplan för CSR-arbetet som har sin utgångspunkt i bolagets affärsplan.
 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för				 Följa upp, utvärdera och ta fram förslag till åtgärdsplan för kompiskontrakt. Analys Pågår i samarbete med systerbolagen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
äldre till fasta kontrakt				
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar	12	30	 Samarbета med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder. Analys Aktiv dialog sker löpande med stadsdelarna för att arbeta vräkningsförebyggande. Arbetet med att utveckla modell för samarbete är ej påbörjat på grund av vakanser, beräknas påbörjas under andra halvan av hösten 2018. Det finns viss risk att aktiviteten slutförs först under 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				 Genomföra krisövning för företagsledningen.
				Analys Genomförs under hösten 2018.
				 Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.
				Analys Bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) följer stadens modell och arbetet genomförs tillsammans med flera av systerbolagen. Arbetet har utvecklats internt under 2018 genom att involvera fler kompetenser i framtagande och kvalitetssäkring. Resultatet av risk- och sårbarhetsanalysen har behandlats i företagsledningen.
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens				 I projektutveckling beaktas behovet av nya förskolor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bostadsbolag ska bidra i detta arbete				
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Öka kompetensen i bolaget för att kunna bidra i samarbetet mot våldsbejakande extremism.
				Analys <i>Bolaget har deltagit i kompetenshöjande insats arrangerad av Stockholms stad.</i>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
				Analys <i>Svenska Bostäder förstärker resurser och kompetens för att arbeta med dessa frågor genom att anställa Boförmedlarchefer på distrikten. Rekrytering är genomförd och personerna tillträder under hösten. Under tertial 1 och 2 har vissa tjänster varit vakanta, vilket har gjort att vi inte har kunnat fokusera fullt som mycket som planerat.</i>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Aktivt bidra i stadsdelarnas arbetsgrupper.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom				 Delta i metodutveckling i Rädda Barnens initiativ "på lika villkor" i Husby.
				Analys <i>Arbete pågår enligt plan.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				▶ Förtätningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.
				Analys Arbetet med Stockholmshuset fortgår och förtätningsplaner för olika områden ses över.
				▶ Utveckla attraktiva närcentrum och aktivt arbeta med att matcha lokaler med rätt verksamhet.
				Analys En separat redovisning skedde till Stadshus AB under våren med beskrivning av bolagets arbetssätt kring våra kommersiella lokaler och centrum. I Husby Centrum pågår ett ombyggnadsprojekt där vi skapar förutsättningar för ett väl fungerande centrum för dom boende i Husby. I Västerort har vi inga vakanser i våra närcentrum. För Björkhamnen, Dalen och Kärrtorp har handlingsplaner skapats för åtgärder i våra centrum. Månadsvis genomförs centrumbesök där vi går igenom den yttre miljön. Egna webbplatser har tagits fram för centrumanläggningarna.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskomelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				▶ Inom ramen för LUP kommer stadsdelsförvaltningen att samarbeta med de kommunala bostadsbolagen Stockholms hem och Svenska bostäder samt andra fastighetsägare i Skärholmen, kring demokrati och trygghet.
				Analys Svenska Bostäder är representerade i BRÅ, samverkansmöten med stadsdelarna och fastighetsägarmöten/fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby/Vällingby, Rågsved och Skärholmen. I

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stadsdelarnas LUP-arbete deltar vi till exempel i Spånga/Tenstas arbete kring boendefrågorna samt i en trygghetsgrupp när det gäller Spånga/Bromsten. I Vällingby/Hässelby deltar vi via vår Fastighetsägarförening. Vi deltar aktivt i fokus Skärholmen. Under hösten förstärks resurser inom bolaget för att samordna LUP-arbetet internt bland annat genom att sprida erfarenheter och goda exempel.
				🟢 Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				Analys En kartläggning har gjorts av Svenska Bostäders process för att arbeta med störningar. Samtliga distrikt har fått information om vad processen innebär. Arbetet har genomförts för att anpassa ärendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.
				🟢 Utveckla samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen avseende torg och närcentrum.
				Analys Svenska Bostäder har ett gott samarbete med Trafikkontoret kring Husby centrum's torg vilket är mycket positivt. Andra pågående projekt just nu är samarbetet kring Örmängstorget och Grimsta torg.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				✅ Erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.
				🟢 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hantera skyddad identitet.. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog med Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				 Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgytor och skötsel av Centrumenheter
				Analys Svenska Bostäder för en dialog med Trafikkontoret. Gällande drift söderort fungerar samarbetet bra, i ombyggnaden av Husby Centrum drivs utvecklingen av torgytorna av Trafikkontoret.
				 Fortsätta upprustningen av bolagens centrum. Renovera Husby Centrum med utgångspunkt i jämställd feministisk stadsplanering, Kärrtorp och Björkhagen utveckling kopplat till nyproduktion, Östberga byggs om för allaktivitetshus.
				Analys Renoveringen av Husby Centrum pågår enligt planering. Utvecklingen av torgytorna drivs av Trafikkontoret. Inom ramen för Levande Stockholm har Husby Centrum varit ett Sommartorg som förstärkts med blommor mm. Parallellt med den fysiska utvecklingen pågår mobilisering av civilsamhället med särskilt fokus på att involvera och aktivera kvinnorna. Allaktivitetshuset i Östberga färdigställdes under perioden.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad				 Bidra till att utveckla och implementera en gemensam hyressättningsmodell, Stockholmshyra.
				Analys En övergripande överenskommelse mellan

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
hyressättning i Stockholms stad				<i>bostadsbolagen och Hyresgästföreningen beräknas vara klar under hösten. Inventering av fastigheter slutfördes före sommaren och instansning av data är i stort sett klart. En intern projektorganisation har upprättats för att få bättre intern styrning. Inventering av lägenheter kommer att påbörjas under hösten och pågå in på nästa år.</i>
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				 Utgå från bolagets kriterier inom ramen för CSR-arbetet, när aktörer söker finansiellt samarbete eller lokal.
 Trygghetsskapande åtgärder	  Trygghetsindex, bostäder	79,3	81	 Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.
	Analys <i>Frågorna som främst får dåligt resultat är "Trygghet i området kvällar/nätter" och "Störs inte av grannars sätt att leva". En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.</i>			 Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				Analys <i>En kartläggning har gjorts av bolagets process för att arbeta med störningar. Samtliga distrikt har fått information om vad processen innebär. Ett arbete har genomförts för att anpassa ärendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.</i>
				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Svenska Bostäder förstärker resurser och kompetens för att arbeta med dessa frågor genom att anställa Boförmedlarchefer på distrikten. Rekrytering är genomförd och personerna tillträder under hösten. Under tertial 1 och 2 har vissa tjänster varit vakanta, vilket har gjort att vi inte har kunnat fokusera fullt som mycket som planerat.
				 Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.
				 Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
				Analys Trygghet och säkerhet genomsyrar processen i samtliga ombyggnadsprojekt. Det är också en viktig del i analysen av kundundersökningen, att identifiera hyresgästernas behov av åtgärder för ökad trygghet. Bolaget utökar successivt det elektroniska skalskyddet. Det samma gäller för byte av belysning både i allmänna utrymmen och vid gårdsupprustningar. Detta är något vi under flertalet år prioriterat för att öka tryggheten i våra områden.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	  Investeringar i Stadsholmen	128	184 mkr	 Genomföra ett pilotprojekt för stambyte och relining på Mariaberget (kv.Stenbocken)
				Analys Kartläggning klar. Rapport framtagen. Ombyggnad pågår, slutförs 2018..
				 Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.
				Analys Pågår enligt plan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				 Arrangera Husbyfestival och Kärrtorpsfestival
				Analys Kärrtorpsfestivalen genomfördes 6 juni och Husbyfestivalen 25 augusti. Båda festivalerna fyller en stor funktion för respektive område och bidrar till att öka stoltheten och sammanhållningen. Allaktivitetshuset i Östberga är invigt. Kulturskolan har flyttat in i nya lokaler i Vällingby och byggandet av nya lokaler för kulturskolan i Husby löper enligt plan.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisitionsplan.
				Analys Arbetet är påbörjat med en uppdelning av vilka stadsdelar som de olika bolagen ska agera inom och arbetet kommer fortsätta under hösten med en ackvisitionsplan. Utkast klart.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,2	80	
	Analys Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget har en lägre budget när det gäller uppgraderingar och sedvanligt underhåll för både lägenhet och fastighet än tidigare år. Det gör att vi till exempel inte kan renovera trapphusen i samma omfattning som tidigare.			
	  Produktindex	78,2	80	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
	Analys Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget har en lägre budget när det gäller uppgraderingar och sedvanligt underhåll för både lägenhet och fastighet än tidigare år. Det gör att vi till exempel inte kan renovera trapphusen i samma omfattning som tidigare.			 Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bl a vid överlämning till förvaltning.
				Analys Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen och reviderat i samband med revideringen av regler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter Analys Sexmånaders-enkäter nybyggnad genomförd i Björnlandet. Resterande projekt är Hedvig, Nybohovsbacken och Triglyfen. Sexmånaders-enkäter ombyggnad kommer att genomföras i Hjälminge, Molde 4, Nystad 10, Skänningen1 och Hippomenes.
	 Rent och snyggt	78,5	81,5	▶ Genomföra systematiska ronderingar.
	Analys Nedgången gällande Rent och snyggt handlar främst om sophantering, vilket kan kopplas till bytet av leverantör.			
	 Serviceindex	82,9	84,2	▶ Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen Analys Kartläggning av ny- och ombyggnadsprocessen har slutförts och processerna är fastställda. Utifrån de identifierade förbättringsområdena fortsätter arbetet för att nå gemensam syn kring nollvisionen. ▶ Säkerställa kvaliteten i verksamheten genom veckovisa Kundvisare där operativa nyckeltal för Kundcenterärenden och ronderingsstatistik följs upp. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser. Analys Genomgång av Kundvisaren sker veckovis på både chefsmöten och teammöten samt följs upp i enskilda avstämningar. Förvaltningsledningen har betonat vikten av att säkerställa att alla team arbetar systematiskt med detta. Åtgärdsloggarna ska användas aktivt i arbetet.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Nybyggnad

Svenska Bostäder har ett tydligt ägaruppdrag att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till ökad nyproduktionstakt. Prognosen för påbörjade och inflyttade lägenheter i nyproduktion är högre än årsmålen. Snabba Hus Begslagsvägen med 134 lägenheter har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor, dock bedömer bolaget att det finns en möjlighet till produktionsstart i år. Mark- och miljödomstolens utslag gällande överklagande av bygglov för Kv. Plankan har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen. Det är osäkert om Plankan kan startas i år.

Ett intensivt arbete pågår med Stockholmshus-projekten. Kvarteret Ledinge är bolagets första Stockholmshusprojekt som produktionsstartat under 2018, efter en överklagandeprocess som innebar en försening med cirka ett år. Dessutom är det bolagets andra projekt där vi söker statligt investeringsstöd. I nyproduktionen av Kv. Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby har investeringsstöd beviljats. Med stödet möjliggörs en rimligare hyresnivå för de boende.

Bland andra projekt i Stockholmshus-projektet kan nämnas: Garagevägen i Hammarbyhöjden med 80 lägenheter, Örskär vid Kärrtorps IP med 400 lägenheter, Växthusvägen i Hässelby med 240 lägenheter och Björnmossevägen i Kälvesta med 220 lägenheter, där planarbete pågår. Inom Snabba Hus har produktion av 247 lägenheter i Räcksta startat och preliminärt startar produktionen av 134 lägenheter utefter Bergslagsvägen.

Svenska Bostäder arbetar i övrigt aktivt med projektportföljen och har intensifierat mötena med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret för att hitta nya markanvisningar. Ett första utkast på ackvisitionsplan är klart.

Ombyggnad

I prognosen för antalet påbörjade lägenheter i helombyggnader har Nystad 1 med 99 lägenheter och Pyramiden 15 med 16 lägenheter förskjutits till 2019. Samtidigt blir Skänninge 5 tidigare lagd till 2018. Vad gäller inflyttade lägenheter är bedömningen att bolaget uppnår målet. All upprustning sker i nära dialog med de boende. Arbetet med stadsdelsprogrammen i Järva fortgår.

Hyresgäst Anpassningen till ett kulturhus i Östberga C är klar. Ett mycket bra samarbete mellan Svenska Bostäder och Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör, möjliggjorde denna snabba ombyggnad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra				 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen avslutas med inflyttning i resterande 14 lägenheter..

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys <i>Inflyttning sker i september.</i>
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	  Antal färdigställda lägenheter		226	
				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".
				Analys <i>För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Bolaget arbetar även med att hitta nya projekt framöver. För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan..</i>
				 Snabba hus Råcksta, Bergslagsvägen, med 377 lägenheter.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".
				Analys <i>För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Bolaget arbetar även med att hitta nya projekt framöver. För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan..</i>
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga				 Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera förvaltningen och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bebyggelsens lägenhetsstruktur				Arbetet fortgår enligt plan.
 Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter				 Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.
				Analys Markarbeten och tillverkning av moduler pågår, stora problem med bygglovsfrågor. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar	  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.		90	 Fortsätta arbetet med modellen för socioekonomiska konsekvensanalyser i samband med större upprustningsinvesteringar
				Analys Mall framtagen för social konsekvensanalys i samband med större ombyggnad. I årets revidering av Ombyggnadshandboken har mallen inarbetats och kan nu börja användas inför helombyggnadsprojekt.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldre nämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				 Bolaget har en beredskap för att delta i strategiarbetet.
				 Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering kan användas av Bostadsförmedlingen inför uthyrning, och internt inför ombyggnader och upprustning.
				Analys Svenska Bostäder har kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från entré. Definitionen är gemensam med övriga bostadsbolag. Inventeringen ska kunna användas av Bostadsförmedlingen vid matchning av sökande till lägenheter och av Svenska Bostäder själva som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>avhjälpta hinder. Arbetet pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan användas inom bolaget. Det hänger delvis ihop med införandet av nytt fastighetssystem FAST 2. En dialog har förts med Bostadsförmedlingen och systerbolagen under perioden för att formulera en strategi i frågan.</i>
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				▶ Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2018. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.
				Analys <i>Förvärv av tomträtt till Toftinge 3. I övrigt inga fastighetsaffärer under perioden.</i>
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				▶ Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder.
				Analys <i>Stadsdelsförvaltningen blir alltid tillfrågade om intresse finns i nyproduktion och större ombyggnadsprojekt.</i>
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				▶ Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshus-projektet.
				Analys Arbete pågår.
 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 nyanlända, ensamkommande				▶ Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper
				Analys <i>Frågan undersöks och prövas då möjlighet uppstår.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
flyktningbarn med flera.				
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				 Genomföra Snabbahus-projekten i Råcksta och Bergslagsvägen.
				Analys Markarbeten och tillverkning av moduler pågår stora problem med bygglovsfrågor. Läget är allvarligt.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	107	1 000	 Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
				Analys Arbete pågår med regelbundna möten med systerbolagen. En uppdelning av stadsdelar mellan bolagen finns framtagna. Arbetet med ackvisitionsplan kommer fortsätta under hösten
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Analys Möten sker regelbundet med Exploateringskontoret. Projektportföljen fylls på med nya idéer från nya arbetsmetoder som workshops internt inom bolaget. Svårt att få större markanvisningar och markanvisningar som ej ligger på eller i direkt anslutning till bolagets egna tomträtter.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	  Omflyttning, %		10 %	
				 Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
				Analys Fördelningen mellan internkön och reguljära kön regleras av vårt avtal med Bostadsförmedlingen, där en tredjedel ska gå till internkön. Vi kommer därför inte att se

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				över fördelningen mellan de båda köerna. Däremot ser bolaget löpande över fördelningen mellan stora och små lägenheter som lämnas till respektive kö. Vi ser också över möjligheten att avtala om större andel till internkön i vissa projekt för att stimulera ökad rörlighet.
				 Se över rutinen för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
				Analys Rutinen ses över i samband med pågående kartläggning av ombyggnadsprocessen.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".
				Analys Arbetet pågår. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan för Snabba hus. Stockholmshusarbetet fortgår.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	Analys I överenskommelse med staden sätts inget målvärde på indikatorn. För målgruppen nyanlända erbjuder Svenska Bostäder alternativ till staden vid behov. Bolaget har hyrt ut cirka 25 lägenheter på Järva och Södermalm på korttidskontrakt till Socialförvaltningen för placering av nyanlända.			
	  Antal påbörjade bostäder	107 st	1 000 st	 Exempel på större nybyggnation: Albano med 301 lägenheter och Ledinge med 172 lägenheter.
				Analys Exempel på större nybyggnation: Albano med 310 lägenheter, Snabba Hus 381 lägenheter, Ledinge 172 lägenheter, Silvret 113 lägenheter, Kvarnseglet 106 lägenheter, Plankan 158 lägenheter.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	107	1 000	

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				 Aktivt bidra i inventeringen.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja sommarlovsaktiviteter och anordna festivaler.
				Analys Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Samarbete med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Bland flera sociala aktiviteter i Järva genomför vi exempelvis sommarkollo för barn mellan 9 och 12 år, i samarbete med kulturskolan. Mittiprick teatern spelas under tre lördagar i Husby centrum och sommarläger, under en vecka, anordnas för barn mellan 9 och 12 år i samarbete med Unga Örnar. Kärrtorpsfestivalen i juni och Husbyfestivalen i augusti har genomförts med ett stort antal besökare och högt engagemang bland både boende, näringsidkare och personal. Inom ramen för CSR har bolaget fört diskussioner med Kistaskolan. Det handlar om att låta de sökande till sommarjobb få genomföra en riktig jobbsökning innehållande t.ex. anställningsintervju.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Syftet är att få träna på att söka riktiga jobb framöver.

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				 Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
				Analys Dialog sker med Bostadsförmedlingen och bolaget deltar i deras utvecklingsarbete kring detta.
				 Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.
				Analys Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Storstockholms nöjdaste kunder	  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm	1	1	
	  Produktindex lokaler	78,8	78	 Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
				Analys En månatlig strukturerad besiktning och uppföljning av bolagets närcentrum genomförs.
				 Verka för att upprustning/uppgrädering av lokaler sker interiört och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.
	  Produktindex, bostäder	78,2	80	
	Analys Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget har en lägre budget när det gäller uppgraderingar och sedvanligt underhåll för både lägenhet och fastighet än tidigare år. Det gör att vi till exempel inte kan renovera trapphusen i samma omfattning som tidigare.			
	  Serviceindex lokaler	80,5	81	 Genomföra årliga servicebesök med särskilt fokus på brandfrågor. Representanter för bolaget besöker samtliga hyresgäster som bedriver verksamhet i lokalen.
	  Serviceindex, bostäder	82,9	84,2	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
	Analys Främsta anledningarna till nedgången är att vi ser en sänkning gällande delindex Trygghet samt Rent och snyggt. En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.			
	  Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	56,6	56,5	 Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen.
				Analys En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.
				 Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energisparsyfte.
				Analys Pågår. Konvertering till ny programvara för reglering erfordras i ett 10-tal nybyggnationer som är upphandlad utifrån gamla krav. Finansieringsfrågan är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>dock ej löst ännu. Parallellt öppnar vi upp för fler givare per byggnad i våra Tekniska regler.</i>
				🟢 Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen
				Analys <i>Kartläggning av ny- och ombyggnadsprocessen har slutförts och processerna är fastställda. Utifrån de identifierade förbättringsområdena fortsätter arbetet för att nå gemensam syn kring nollvisionen.</i>

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Genom att arbeta aktivt med energifrågor i ny- och ombyggnation samt driften av våra fastigheter bidrar bolaget till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	  Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.		75 %	
	  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m ² A temp och år)		64	🟢 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
				Analys <i>En mall är framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Jobbar nu efter Miljöbyggnad 3.0.</i>
	  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	151,3	152	🟢 Arbeta efter framtagen energiplan för 2018-2022. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				Analys <i>Målvärde för närvarande 151 kWh/m². Energiplan klar för fastställande.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler. Analys Pågår. Information framtagna och införda till intranät, hemsida och bopärm till nyinflyttade.
				▶ Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX, solenergi och geo-FTX.
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	 1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	78	137	▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjades 2018: Kvarteret Skänningen 2 med 78 samt del av Oslo 6 med 43 lägenheter. Analys Skänningen 2 med 78 lägenheter startades i mars.
				▶ Påbörja 121 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet. Analys Det påbörjades 172 lägenheter i Järva (Skänninge 2 med 78 lgh, Oslogatan 22 med 42 lgh samt Skänninge 5 med 53 lägenheter)
				▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2018: Kvarteret Lillkvarnen med 130 bostadslägenheter och kvarteret Molde 3 med 65 lägenheter.
				▶ Färdigställa 277 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet. ⏸ Genomföra ca 170 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.
				Analys Distrikten anpassar volymen uppgraderingar till nya investeringsvolymen. Under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>perioden har 129 uppgraderingar genomförts.</i>
				 Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".
				Analys <i>Arbetet pågår som en del i ny- och ombyggnadsprocessen.</i>
Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	  Investeringar i Järva, mkr	365	586 mkr	 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.
				Analys <i>Stadsdelsutvecklingsarbetet övergår i detaljplanearbete och reella projekt. På Järva pågår 7 detaljplaner som Svenska Bostäder deltar i. Kvarnseglet 3 och 4 innehållande 106 lägenheter i Rinkeby är upphandlat och påbörjas 2018.</i>
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
				Analys <i>Ett beslutsunderlag är framtaget för att tillsätta ett forskaruppdrag under 2019 i samarbete med KTH. Här ska en inventering av fastighetsbeståndet leda till en åtgärdsplan som ska genomföras fr o m 2020.</i>
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion.
				Analys <i>Bolaget medverkar i Miljöförvaltningens arbete och är en part i utvecklingsprojekt där stöd har beviljats av Energimyndigheten.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Se över om det finns klimatåtgärder som är lämpliga att söka bidrag för.
				 Ta hänsyn till driftkostnader vid val av energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt samt arbeta med ekosystemtjänster i samband med nyproduktion och gårdsombyggnader.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		75 %	
	  Köpt energi (GWh)		326 GWh	
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		148 kWh/m2	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		177,18 kWh/m2	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		600 MWh	 Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny – och ombyggnadsprojekt.
				Analys Pågår fortlöpande.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

I samtliga nyproduktionsprojekt tillämpar Svenska Bostäder riktlinjer för gröna p-tal. Inom projektet Stockholmshuset deltar bolaget även med ett par pilotprojekt mobilitet för att ytterligare anpassa bostadshuset för färre bilar inom staden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				 Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
				Analys Ett internt utredningsarbete genomfördes 2017, Möte med Stockholms parkering har genomförts. Samarbetet har ökat i omfattning och revidering av bygg- och installationsregler har påbörjats.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Beaktas i alla ny och ombyggnadsprojekt och är en del i det gröna p-talet.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler
				Analys En dialog mellan systerbolagen pågår. Svenska Bostäder bevakar arbetet som pågår genom Serviceförvaltningen och Miljöbilar i Stockholm. Bolaget deltar aktivt i upphandlingen.
	 Andel elbilar	24 %	30 %	
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	
	Analys Bolaget avvaktar Miljöförvaltningens beräkning för första halvåret. Intern information om att tanka miljöbränsle trots driftproblem har gått ut.			

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Genom att arbeta utifrån stadens miljökrav vid exploatering samt hålla hög kvalitet i arbetet med våra gårdar i befintligt bestånd bidrar bolaget till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				🟢 Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				🟢 Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				🟢 Genomföra vid behov.
 Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.				🟢 Fortsätta arbeta med att främja ekosystemtjänster i Ny- och ombyggnationer.
				Analys <i>Eko-systemlösningar diskuteras i alla projekt med de interna och externa landskapsarkitekterna.</i>
	  Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Genom att arbeta för att möjliggöra för våra hyresgäster att sortera sitt avfall, ställa krav på materialhanteringen i våra entreprenader samt sortera i vår egen verksamhet bidrar vi till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	36 %	43 %	🟢 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.
	Analys <i>Risk för avvikelse mot årsmålet med hänvisning till arbetsbelastning.</i>			Analys <i>Målangivelse inarbetas i samtliga projekt.</i>
				🟢 Öka möjligheten till matavfallsinsamling i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				befintligt bestånd, och informera hyresgästerna om hur de kan bidra till ökad matavfallsinsamling.
				Analys <i>Arbetet fortsätter enligt plan.</i>
				🟢 Informera hyresgästerna om vad farligt avfall är samt sätt upp turlistan för stadens mobila insamling av farligt avfall i miljöstugorna.
				🟢 Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt med syfte att hitta ett koncept att införa återbruket.
				Analys <i>Återbruk av kontorsmöbler vid genomförande av ombyggnaden av HK är avslutat. Gjordes genom Stocket-återbruk.</i>

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolaget använder byggvarubedömningen (BVB) i ny- och ombyggnadsprojekt samt ställer material- och kemikaliekrav vid upphandling. Fokus på de projekt som är aktuella för tidigt skede i byggprocessen. Nu sker ett aktivt arbete för att säkerställa och kvalitetssäkra att BVB används på rätt sätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	🏰 🟢 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	
	🏰 🟢 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav		100 %	
				🟢 Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.
				Analys <i>Arbete pågår. Parallellt tittar</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vi på att införa besiktningsverktyg i vårt system Reqs för att uppgifter om utrustning och status ska återfinnas på ett ställe och underlätta vid besiktningar.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget följer regelbundet upp radon och OVK i det befintliga beståndet och arbetar för miljöprestanda motsvarande miljöbyggnad Silver i nyproduktionen. En mall är framtagen för hur implementeringen av Miljöbyggnad 3.0 ska genomföras. Målet i all nyproduktion är ljudklass B. Gällande radon sker en översyn vad gäller tidsaspekten i åtgärdsplan. Bolaget beaktar ny lag från 1/6 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bullernivåerna inomhus ska minska.				 Nybyggnation utförs med god ljudklassning.
				Analys Målet i all nyproduktion är ljudklass B.
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,89 %	 Fortsatt implementering av arbetssätt motsvarande miljöbyggnad Silver.
				Analys Mall framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Arbetar nu efter Miljöbyggnad 3.0.
	  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		95,01 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
				Analys Översyn pågår vad gäller hanteringen av tidsaspekten i åtgärdsplan. Beaktar ny lag från 1/6 2018.
	  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	 För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen.

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Tillskapa studentbostäder

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				 Leverera ändamålsenliga lokaler.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Svenska Bostäders arbete med att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden fortsätter och bolaget har nu 9 personer som är visstidsanställda (stockholmsjobbare, nystartsjobb samt lönebidragsanställning. Vi har också kunnat erbjuda tillsvidareanställning för fyra personer som tidigare haft tidsbegränsade anställningar med anställningsstöd. Som ett led i att introducera ungdomar till arbetlivet har vi under sommaren tagit emot 88 feriearbetare. Ungdomarna har arbetat dels med yttre skötsel via våra leverantörer men också på såväl distrikten som huvudkontoret.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	88	75 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	9	6	 Bidra i arbetet genom att erbjuda platser som servicevärdar. Analys På Svenska Bostäder finns drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb, alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. De flesta ansvarar för att rondera och sköta om våra miljöstugor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Detta ger resultat vilket vi ser genom att kundnöjdheten för upplevd trivsel i miljö stugorna ökat kraftigt där det finns servicevärdar.</i>
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	7 st	6 st	
 Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i de upphandlingar som genomförs. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet är att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens.</i>

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Erbjuder praktikplatser och anställning med anställningsstöd.
				Analys <i>Bolaget har hitintills under året tagit emot 10 praktikanter från yrkesutbildningar. För att erbjuda en så bra och givande praktik som möjligt har ett stort antal handledare genomgått en handledarutbildning.</i>

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Operativt resultat uppgick för perioden januari-augusti till 163 mkr, jämfört med en budget på 192 mkr. Avvikelsen beror främst på lägre intäkter från den generella hyreshöjningen, ökade

driftkostnader och ökade kapitalkostnader. Investeringarna för perioden uppgår till 1337 mkr, vilket skall jämföras med en budgeterad nivå på 1627 mkr. Bedömningen är att investeringarna i främst nyproduktion blir högre i tertial 3 än i föregående tertial. Flera större projekt är under produktion.

Prognosticerat resultat 251 mkr är 29 mkr lägre än budget och föregående prognos. Ökade avskrivningskostnader, Lägre hyresavtal bostäder, kostnader reparationer ökar, ökade pensionskostnader, ökade försäkringskostnader kopplat till vattenskador och brand, förklarar avvikelser.

Investeringarna prognostiseras uppgå till 2599 mnkr, jämfört med en budget och föregående prognos på 2440 mnkr. Avvikelsen förklaras av högre volym nybyggnader än budgeterat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		7,4 %	
	Analys <i>Ökade pensionskostnader och kostnadsföring avseende avveckling av Veraprojektets Agressointegration.</i>			
				 Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys <i>Svenska Bostäders införande ligger enligt tidplanen i början av 2020.</i>
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	6,52 %	2 440 mnkr	
	Analys <i>Bolagets investeringsbudget överskrider med 159 mkr kopplat till högre nybyggnadsvolymer.</i>			
 Godkänd resultatnivå	  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	873 mnkr	1 318 mnkr	
	Analys <i>Lägre hyresavtal för bostäder, ökade kostnader för reparationer, ökade pensionskostnader, ökade försäkringskostnader</i>			
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	163	280	
	Analys <i>Avvikelsen förklaras av lägre driftnetto samt högre finansiella kostnader.</i>			
 Långsiktigt uppnå en	  Direktavkastning		4,6 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	Avvikelsen förklaras av att prognosen för driftnettot ligger lägre än budgeterat.			
				🟢 Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet.
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				🟢 En ägarfråga, bolaget för en dialog med ägaren om detta.
				Analys Utdelning från bolaget är en ägarfråga.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				🟢 Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.
				Analys Samarbeten pågår med bostadsbolagen och Stokab i flera olika konstellationer med koppling till uppdraget. Bl a driver bostadsbolagen ett gemensamt arbete i form av en utredning/förstudie som ska ligga till underlag för beslut om bolagens framtida utveckling och förvaltning av fibernät och kabel TV-nät.
				✅ Mäta hyresgästernas nöjdhet (NKI) med bolagets bredbandsleverans med tillhörande tjänster.
				Analys Mätning genomförd som visar på en positiv utveckling med ett förbättrat resultat (+1,8) jämfört med föregående mätning NKI 71,7 (69,9).
	  Driftkostnad/kvm		665	
	Analys Lägre hyresavtal för bostäder, ökade kostnader för reparationer, ökade pensionskostnader.			
	  Driftnetto/kvm		476	
	Analys Lägre hyresavtal för bostäder, ökade kostnader för reparationer, ökade pensionskostnader, ökade			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	försäkringskostnader.			

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Svenska Bostäder utbildar alla nya medarbetare och chefer kring likabehandling och mångfald. Dialog kring frågorna förs också ute på arbetsplatserna bland annat genom att lyfta olika konkreta vardagsexempel och resonera kring hur de kan hanteras. I april 2018 genomfördes ett ledarforum för bolagets chefer där vi prövade ett konkret verktyg, i form av ett spel, som ska användas i dialoger med alla medarbetare i organisationen. Bolaget tillämpar kompetensbaserad rekrytering och följer upp flera nyckeltal i verksamheten ur ett könsperspektiv.

I vårt arbete med att utveckla bostadsområden och stadsdelar för att skapa platser där alla känner sig välkomna har ett intensivt arbete bedrivits i Husby, med jämställd feministisk stadsplanering som utgångspunkt. Vi involverar och engagerar kvinnor i utvecklingen av området. Vi ordnar aktiviteter t.ex. kring påsk som vänder sig till barn och deras föräldrar. Vid varje social aktivitet kommer ca 150 boende i Husby. Förberedelser pågår för ytterligare aktiviteter där syftet är att öka tryggheten i Husby genom att mammorna kommer ut i området och är mer synliga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Beskriva och dokumentera metod kring feministisk stadsplanering samt sprida kunskap hos projektledarna.
				Analys Bolaget har genomfört ett antal föredragningar, seminarium, tagot emot studiebesök och fört samtal för att implementera tankar och förhållningssätt, samt tagit fram stöddokumentation till samtal i ämnet vid förstudier och projektering.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Svenska Bostäder mäter kontinuerligt såväl medarbetarnas uppfattning om bolaget som arbetsgivare, som relevanta nyckeltal med bäring på våra arbetsvillkor och jämställdhet. Årets resultat från stadens medarbetarundersökning visar att vi ligger på samma höga nivå som föregående år. AMI (aktivt medskapande index) låg på 84. Ledarindex fortsätter att öka, vilket visar att de senaste årens satsningar på olika utvecklingsinsatser har gett resultat, Index för motivation och styrning har gått ner något, men ligger fortfarande på en hög nivå. Under

hösten genomförs en kartläggning via Great Place to work, vilket inkluderar dels en medarbetarundersökning, dels en utvärdering av vår arbetsplatskultur.

Svenska Bostäder har under de senaste åren haft ett stort fokus på hälsa och mångfald genom olika satsningar, dilemmadiskussioner, seminarium m m. Vi arbetar nu vidare med dessa frågor i det vardagliga såväl individuellt som i arbetsgrupperna.

Personalomsättningen ligger efter andra tertialet på 6,3 % dvs enligt prognos. Det är stor konkurrens om arbetskraft framförallt inom byggsektorn, projektledare och tekniska specialister är en bristvara och det är därför av största vikt att vi kontinuerligt arbetar med att vara en bra och attraktiv arbetsgivare genom goda arbetsvillkor och aktivt arbete med vår arbetsgivarvarumärke. Under perioden har ett stort fokus legat på att nyrekrytera medarbetare. Ett ökande byggande samt förändringar i organisationen kräver ny kompetens.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	84	85	 Arbetsgivarvarumärke: Besöka arbetsmarknadsdagar etc i syfte att marknadsföra bolaget som en attraktiv arbetsgivare. Ökad närvaro på sociala medier som LinkedIn mm. Ta fram fler presentationer av olika yrkesroller.
	Analys <i>Resultatet från stadens medarbetarundersökning visar att bolaget ligger på samma höga nivå som föregående år, även om vi marginellt underskrider årsmålet.</i>			Analys <i>Svenska Bostäder arbetar aktivt med att marknadsföra bolaget som attraktiv arbetsgivare genom synlighet i media, tryckta såväl som digitala, deltagande i arbetsmarknadsdagar m m. Vi erbjuder praktikplatser för studerande och anställer traineer. Tillsammans med våra systerbolag och i samarbete med arbetsförmedlingen och Yrkesakademin, har vi tagit fram en utbildning för personer som är intresserade av att arbeta med fastighetsservice.</i>
				 Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa med stöd till det lokala hälsoarbetet. Erbjuder livstilsenkät till samtliga medarbetare.
				Analys <i>Bolaget arbetar vidare med dessa frågor i det vardagliga såväl individuellt som i arbetsgrupperna. Dilemmadiskussioner</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer att genomföras under 2018, detsamma gäller för utbildning om hot och våld. ▶ Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på ledarutveckling. Nätverksgrupper, Utbildning i kommunikation med fokus på svåra samtal. Utbildningsplan för bovärdar.. ▶ Kompetensförsörjning: Säkerställa att den nya rutinen för självdriven introduktion samt rekryteringsprocessen är implementerad. ▶ Kompetensförsörjning; Ersättningsplan för kritiska befattningar vilket inkluderar plan för kompetensutveckling. Rekrytering av 1-2 traineer. Analys Bolaget har för närvarande 2 traineer anställda och kommer i september att visstidsanställa ytterligare 3 traineer. ▶ Stärka medarbetares kompetens när det gäller agerande vid hot och våldssituationer genom utbildning och "dilemmadiskussioner".
				Analys Utbildningar kring hot och våld genomförs under 2018.
	 Index Bra arbetsgivare	86	86	
	 Sjukfrånvaro	5,2 %	4,5 %	
	Analys Den ökade sjukfrånvaron beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader på grund av influensan som slog ovanligt hårt. Det är dock fortfarande långtidssjukfrånvaron som utgör den största delen och då framförallt bland kvinnliga medarbetare. Majoriteten av de långtidssjuka har en diagnos som inte kan härledas till arbetssituationen och återgång till arbetet blir därför ofta en lång och komplicerad process.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,85 %	1,7 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Den ökade sjukfrånvaron beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader på grund av influensan som slog ovanligt hårt.			
	 Trustindex Great Place to Work			78

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Svenska Bostäder utbildar alla nya medarbetare och chefer kring likabehandling och mångfaldsfrågor. Dialog kring frågorna förs också ute på arbetsplatserna bland annat genom att lyfta olika konkreta vardagsexempel och resonera kring hur de kan hanteras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget utbildar samtliga medarbetare kring likabehandling och mångfaldsfrågor.

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				 I ärenden där barn är berörda tas tidig kontakt med stadsdelen för att förebygga och säkerställa att barnperspektivet beaktas.
				Analys Bolaget har haft ett antal ärenden under perioden där vi haft tidig och löpande dialog med stadsdelarna för att säkerställa barnperspektivet och stödja berörda familjer.

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Svenska Bostäder lanserade i början av 2018, tillsammans med de andra bostadsbolagen, ett koncept "Trygg där du bor". Genom materialet sprider vi information om var hyresgästerna kan vända sig om de känner otrygghet och vad de själva kan göra för att öka sin upplevda trygghet. Vi har medverkat i Alla Kvinnors Hus kampanj #nomoreexcuses. Temadagar har genomförts i Rågsved, Eskedalen, Hässelby och på Södermalm. Samarbete sker med föreningar, systerbolag, stadsdelsförvaltningar, polis, störningsjour, "Huskurage" och andra berörda

aktörer. Vi utbildar personal, samarbetspartners och hyresgäster. Vi ger också stöd när hyresgäster själva vill organisera sig och öka sin egen och grannarnas kunskap kring detta. Metoden har tidigare prövats i Rågsved med gott resultat..

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				 Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.
				Analys <i>Kompetensutveckling av medarbetarna om våld i nära relationer.</i>

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Svenska Bostäder har kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från entré. Definitionen är gemensam med övriga bostadsbolag. Inventeringen ska kunna användas av Bostadsförmedlingen vid matchning av sökande till lägenheter och av Svenska Bostäder själva som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt avhjälpna hinder.

Arbetet pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan användas inom bolaget. Det hänger delvis ihop med införandet av nytt fastighetssystem FAST 2. Parallellt förs dialog med Bostadsförmedlingen.

Tillgänglighetsfrågor beaktas alltid i ny och ombyggnadsprojekt. Vi undersöker också möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, t.ex. pågående byggande av LSS-bostäder i söderort.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				Analys <i>Tillgänglighetsfrågor beaktas alltid i ny och ombyggnadsprojekt.</i>
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
				Analys <i>Arbetet pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				användas inom bolaget. Det hänger delvis ihop med införandet av nytt fastighetssystem FAST 2. Parallellt kontaktas bostadsförmedlingen för att säkerställa nyttan för deras uppdrag.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Svenska Bostäders hyresgäster har många möjligheter att utöva inflytande över sin närmiljö. Samråd vid ombyggnationer genomförs alltid och har under tertial 2 2018 pågått i projekt i innerstan, Rinkeby och söderort. Hyresgästerna kan också med bolagets stöd starta gårdsföreningar med olika inriktningar. Vi har flertalet aktiva gårdsföreningar runt om i staden där hyresgästerna själva driver utveckling i sin boendemiljö. Förberedelser för ett projekt med gårdsvårdar har påbörjats i Husby. Vi samverkar med Trafikkontoret och stödjer deras dialogarbete när det gäller t.ex. utvecklingen av Husby torg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Pröva och erbjuda hyresgästerna olika former för dialog och delaktighet, beroende på situation och målgrupp.
				Analys Hyresgästerna har under perioden haft möjlighet att delta i samråd i olika projekt. I Östberga är ombyggnation för ett allaktivitetshus klart vilket är ett långsiktigt resultat av en dialog mellan staden, Svenska Bostäder och de boende i området. I Västerort har hyresgästerna bjudits in till träff i våra olika delområden för att få lämna synpunkter om sitt boende och för att ha en gemensam dialog. Trygghetsvandringar har genomförts i innerstan tillsammans med lokala hyresgästföreningen och på Järva och i Västerort i Fatsighetsägarföreningarnas regi där Svenska Bostäder medverkat..
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med				 Genomföra samrådsprocess enligt fastställd rutin.
				Analys Svenska Bostäder genomför

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				<i>samråd vid alla ombyggnader enligt det avtal vi har med Hyresgästföreningen. Under perioden har samråd avslutats i Rinkeby, vi har haft samråd inför fasad- och förnsterrenovering i kvarteret Ormen på Södermalm, och haft informationsmöte och samråd för Ståthållaren 2 som är ett grundläggningsprojekt i söderort.</i>
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Verka för moderna aktivitetsbaserade mötesplatser som effektivt kan utnyttjas av olika typer av föreningar.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i de upphandlingar som genomförs. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet är att lära hur processen kan startas tidigare, samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har i vårt avtalssystem definierat de olika nivåerna för sociala sysselsättningskrav, samt påbörjat ”taggning” av våra avtal. Avtalssystemet har idag även uppgraderas med rapportstöd så att de sociala sysselsättningskraven med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		80 %	 Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal.
				  Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys <i>Svenska Bostäder har fram till idag tillämpat sociala krav i upphandling. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet med mötet var att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har även i vårt avtalssystem definierat de olika nivåer för sociala</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområ- det	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>sysselsättningskrav samt påbörjat "taggning" av våra avtal. Avtalssystemet har idag även uppgraderas med rapportstöd så att social sysselsättningskrav med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.</i>

Bolagsspecifika inriktningar

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 2 2018

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1474	1487	-13	2231	2217	-13
Hysesintäkter lokaler	417	411	6	617	622	5
Hysesintäkter bilplatser	27	27		40	40	
Intäktsreduktioner	-83	-79	-4	-119	-119	
Övriga förvaltningsintäkter	78	67	11	101	134	33
Summa Intäkter	1913	1913		2870	2895	25
Fastighetsskötsel	209	216	8	321	319	2
Reparationer	238	230	-8	346	369	-23
Utrangering av fastighetskomponent		1	1	2	2	
Taxebundna kostnader	281	275	-6	423	432	-8
Administration	313	307	-6	461	511	-50
Summa Driftkostnader	1040	1030	-10	1552	1632	-80
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	873	883	-10	1318	1263	-55
Markavgifter	91	92	1	137	137	1
Fastighetsskatt	50	56	7	83	77	6
Driftnetto Fastighetsförvaltning	733	736	-17	1097	1049	-48
Fastighetsavskrivningar	493	472	-21	708	683	25
BRUTTORESULTAT	240	264	4	389	366	-23
Finansiella poster	77	72	-5	109	115	-6
OPERATIVT RESULTAT	163	192	-29	280	251	-29
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	163	192	-29	280	251	-29

Prognos-2, 2018, SB Tot
Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-aug	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	426	1 140	1 210	1 157
Ombyggnader etc.	911	1 300	1 389	1 338
Summa	1 337	2 440	2 599	2 495

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2017-12-31	Prognos 2 2018-12-31
Anläggningstillgångar	25 413	27 310
Övriga omsättningstillgångar	260	139
Summa tillgångar	25 673	27 449
Eget kapital	12 990	13 186
Avsättningar/minoritet etc	639	710
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	11 146	12 633
Kortfristiga skulder, övriga	898	920
Summa skulder o eget kap.	25 673	27 449
Soliditet %	51%	48%