



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

Styrelsemöte 20210421

Ärende 5 bilaga 1

Sid. 1 (13)

2021-04-15

Treårsplan 2022-2024 Tertial 1 2021

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	6
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	7
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	9
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	9
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	9
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	11
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	11
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	13
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	13
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	13

Analys av bolagets verksamhet

Stockholmsshems treårsplanering sker utifrån kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål:

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

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla Bolaget ska fortsätta medverka till att utveckla moderna och attraktiva boenden i stadens samtliga stadsdelar. Hyresgästerna ska erbjudas efterfrågade produkter och tjänster, vara välinformerade och erbjudas inflytande över sitt boende. Vi eftersträvar att öka kundnöjdheten ytterligare för att öka hyresgästernas trivsel och skapa långsiktiga goda kundrelationer i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd. Samtidigt erbjuder vi bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga samt tillhandahåller bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag. Bolaget ska arbeta för att garantera information till och inflytande av våra hyresgäster Bolaget tar ett ökat socialt ansvar i de områden vi verkar samt öka bostäders tillgänglighet i underhållsprojekt. Vidare ska bolaget aktivt verka för att öka tryggheten i staden och fortsatt arbeta mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt Bolaget har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och arbetar in stadens miljöprogram och utsläppsbeting i bolagets interna planer, program och aktiviteter. Vidare har bolaget en särskild budget för miljö- och energiinvesteringar för kommande år samt har skapat resurser för extra hållbarhetsåtgärder utöver ordinarie verksamhet via en intern klimatfond och en bosocial fond. Bolaget ska arbeta aktivt för att möjliggöra för hyresgäster att leva miljövänligt, detta ska ske genom erbjudande av matavfallssortering, bil- och cykelpooler, stadsodling samt planering av cykelparkeringar och laddplatser för bilar. Vi arbetar aktivt med stöd och etablering i samarbete med det lokala näringslivet i våra bostadsområdens centrum för att förbättra områdenas attraktivitet.

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden Bolaget ska fortsatt arbeta med att effektivisera verksamheten. Resultatet ska motsvara liknande privata bostadsförvaltande aktörers ekonomi. Bolaget ansvarar för att förvalta stora fastighetsvärden och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa. Bolaget intensifierar arbetet med att utveckla testbäddar för hållbar innovation och genomföra fruktbara samarbeten med näringsliv och akademi genom att permanenta innovationsplattformen Gröna Solberga.

För att främja sysselsättning ska bolaget arbeta för att sysselsätta feriearbetande ungdomar och praktikanter. Bolaget är också en mycket aktiv part i satsningen Stockholmsmentor samt deltar i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande.

I samarbete med stadens övriga allmännyttiga bolag, Hyresgästföreningen och andra intresserade aktörer på hyresmarknaden arbetar bolaget för att skapa en mer välfungerande och prissatt hyresmarknad genom att utveckla systematisk hyressättning, den så kallade Stockholmshyran.

Stockholmshem ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolaget ska medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Dessutom ska vi verka för social hållbarhet och medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktiv stadsmiljö.

Utöver de övergripande inriktningsmålen med dess påverkan på bolagets planering anges även i Kommunfullmäktiges budget 2021- 2023 ett antal särskilt prioriterade frågor för de kommande åren, bland de som inte behandlats ovan kan nämnas näringsfrämjande arbete, kompetensförsörjning, effektiv lokalförsörjning, jämställdhet m.m.

Stockholmshem arbetar strategiskt med de prioriterade målen genom långsiktig strategisk och taktisk planering. De taktiska uppdragen som är en följd av av ägardirektiv och affärsplanläggning beskriver vilken avdelning som har huvudansvar för att se till målens utförande på tre års sikt. Resultatet följs upp löpande i samband med verksamhetens framdrift men även i samband med den samlade bolagsrapporteringen. Den taktiska planeringen omhändertar samtliga av de ovan nämnda prioriterade frågorna i förhållande till bolagets ansvarsområde.

Verksamheten präglas av ständig utveckling och förnyelse. Under 2019 implementeras ett nytt verksamhetssystem som administrativ bas för verksamheten. Det systemet ska stödja verksamheten i 7 – 10 år och arbete pågår med att anpassa, utveckla och skapa ny funktionalitet för att öka såväl kundnytta som effektivitet. Ett förbättrat projekthanteringssystem har införts under 2020. Vidare utvecklas ett nytt ledningssystem där regler och riktlinjer samlas. Detta ger ett bra stöd till verksamheten samt säkerställer en god styrning och förbättrad intern kontroll.

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

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Stockholmshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	2020	2021	2022	2023	2024
Resultat efter finansnetto	511	480	490	500	510
Ägarens avkastningskrav	400	480	475	495	495
Investeringar (inkl inventarier)	1 875	1 389	1 552	1 824	1 708
Balansomslutning, mnkr	25 631	26 276	27 134	28 200	29 093
Synlig soliditet, %	41	41	40	40	40

Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto bibehåller sin nivå och ökar något under perioden. Resultatet baserar sig på rimliga generella hyreshöjningar i nivå med tidigare år och måttliga kostnadsökningar för driftverksamheten, vilket förevarit de närmaste tidigare åren. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 850 till 2 500 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard.

Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet och en minskning av administrativa kostnader för att nå uppsatta resultatmål. Vidare förutsätts för resultatnivån ska kunna hållas, att inga stora höjningar av skatter och avgifter, såsom fastighets- och energiskatter genomförs under perioden.

Räntekostnader baserar sig på den av staden bedömda räntenivån som indikerar en stabil nivå de tre närmaste åren. Den prognostiserade räntenivån är lägre än tidigare års utfall.

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

Investeringarna finansieras via bolagets kassaflöde samt genom upplåning. I treårsplanen täcker kassaflödet

väl att finansierar både de strategiska och ersättningsinvesteringarna samt även en del av investeringarna i nyproduktion. Trots det goda kassaflödet så behöver en viss nyupplåning göras för att finansierad nyproduktionen under perioden. Bolaget har i ägaruppdrag att avyttra för bolaget icke strategiska fastigheter. Sådana försäljningar bidrar positivt till ett ökat kassaflöde vilket minskar behovet av nyupplåning.

Investeringar

Stockholms hem ska enligt stadens budget ha en nyproduktionstakt om cirka 200 bostadslägenheter per år från och med 2021. För att nå dessa volymer och möta stadens ambitioner jobbar bolaget med att skapa en projektportfölj med runt 6 000 – 8 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren.

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

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

Investeringar, mnkr

År	2022	2023	2024	2025	2026
Nyproduktion	1 040	1 135	775	600	600
Strategiska investeringar	231	345	755	650	600
Ersättningsinvesteringar	281	344	178	320	320
Totalt	1 552	1 824	1 708	1 570	1 520

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. Stora Projekt och investeringar är:

Projekt 300 mnkr med inflytning inom 2 år:

Namn / plats	Investering (mnkr)	Antal lägenheter
Rosenlundsparken, Södermalm	726 mkr	129 lägenheter
Information: Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09. Produktion pågår. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2021-03. Utökad budget föranleddes av ökad omfattning samt indexuppräknings. Rosenlundsparken omfattar 129 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också lokaler i bottenplan samt en förskola.		
Linaberg/Sämjan, Annedal	1 173 mkr	370 lägenheter
Information: Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2012-02. Produktion pågår. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03. Beslut om utökad budget föranleddes av ökad omfattning samt indexuppräknings. Projektet omfattar 370 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också garage (196 platser), lokaler i bottenplan samt en förskola.		
Sävlången/Idlången, Årsta	560 mkr	160 lägenheter
Information: Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-10. Projektet befinner sig i full produktion och där ett av husen är stomrest och invändigare arbeten pågår, det andra huset närmare sig färdig stomme. Projektet omfattar 160 lägenheter, förskola och garage. Projektet bedrivs inom egen fastighet.		

Namn / plats	Investering (mnkr)	Antal lägenheter
Persikan, Södermalm	710 mkr	151 lägenheter
Information: Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2018-10. Projektet befinner sig i slutskedet av projektering och Upphandling av markentreprenad pågår tillsammans med SvB som innehar grannkvarteret. Byggstart för markarbeten beräknas ske under hösten 2020. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppbostäder, livsmedelsaffär och garage. Tomträttsavtal tecknat med staden september 2020. Markarbeten påbörjade.		
Nytt HK, Skärholmen	470 mkr	102 lägenheter
Information: Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Planen vann laga kraft 2020-01-11 och projektet befinner sig i slutfasen av projektering. Byggproduktion med rivning av befintlig byggnad görs under sommaren 2021. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader och extern byggledning. Byggstart 2020.		

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Dels ingår Stockholms hem inom projektet Grow Smarter där drygt 300 lägenheter som inför omfattande ombyggnation men även finns ett antal projekt i innerstaden och närförort som står inför större moderniseringar. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i allt väsentligt medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Nivån i den bedömda investeringsnivån för ombyggnader kan behöva omprövas framöver som en följd av de löpande inventeringar av fastigheterna som genomförs.

Ersättningsinvesteringar innebär ofta åtgärder i syfte att ha en bibehållen funktionalitet. Stort fokus vid val av åtgärder läggs inom sektorn "Fastighetsägaransvar" och då prioriteras hälsa, säkerhet, miljö, tillgänglighet och myndighetskrav. Vidare ingår åtgärder som renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av sophantering och uppdatering av matavfallssortering men även upprustning av gårdar och utemiljöer. Bolaget ser ett ökat behov för att säkra fastigheternas standard framöver och har påbörjat en inventering för att säkrare kunna se vilka behov fastigheterna har framöver. Bolaget jobbar även med en ny IT-lösning för att skapa en underhållsplan för samtliga fastigheter i beståndet.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Stockholms hem samarbetar sedan tidigare med olika aktörer för att göra det möjligt för ungdomar eller långtidsarbetslösa att komma ut på arbetsmarknaden. Bolaget tar emot ett stort antal feriearbetande ungdomar varje år som får möjlighet att arbeta i våra bostadsområden. Vi ser framför oss att fortsätta det framgångsrika arbetet i jämförbar omfattning.

Utöver de feriearbetande ungdomarna tar Stockholms hem varje år emot ett antal praktikanter från yrkeshögskolor, grund- och gymnasieskolor, lärlingsprogram eller andra praktikprogram för att ge unga vuxna en möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

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

Genom aktiv förvaltning med hög närvaro arbetar bolaget löpande med utveckling i alla våra bostadsområden och i nyproduktion ingår vid detaljplanarbetet att upprätta socialt värdeskapande analys (SVA). Bolaget har ett aktivt trygghetsskapande arbete som vi bedriver genom samverkan, vanligen i fastighetsägareföreningarna. Mycket arbete grundar sig i ”mjuka värden” – samverkan/trivsel, biodling, kvartersodling med mera. Bolaget har tittat, mer och mer, på möjligheterna till platsutveckling. Vad det gäller centrumutveckling, så har bolaget sedan tidigare genomfört en omfattande kartläggning av samtliga centrumfastigheter och vi arbetar idag tillsammans med de lokala föreningar och företag som finns i respektive centrum. Samarbetet skiljer sig beroende på ägandeskap, storlek och geografisk placering.

Från Stockholms shems håll ser vi möjligheter att skapa synergieffekter mellan lokalverksamhet, hållbarhet och trygghet, där en levande stadsbild bidrar till att skapa mötesplatser, upplevd trygghet och en attraktiv stad. Bolaget ser över sin sponsrings- och bidragsverksamhet för att säkerställa att stödet går till rätt parter som bidrar till en positiv stadsutveckling. Bolaget deltar i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism samt har ett fastställt och utvecklat arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön	 Fortsätta	Ingår i stadsdelprogram samt i planer för ny- och ombyggnad.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete samt omhändertas även inom arbetet med taktiska planer, social hållbarhet, stadsdelprogram och särskilda satsningar på utvalda områden.
 I samarbete med socialnämnden och äldre- och funktionsnäringsnämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med	 Fortsätta	Fortsatt arbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande		
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete men även i arbetet med upphandling och inom arbetsformen Rättvist byggande.
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete samt arbete med områdesutveckling och stadsdelsprogram.
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning	 Fortsätta	Arbetet med utvecklingen av lokaluthyrningen har varit framgångsrikt och fortsätter under de kommande åren.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt	 Avsluta	Ett PM har arbetats fram i samverkan med systerbolagen och detta har presenteras för bolagets ledningsgrupp ht 2019. I detta PM framgår styrkor och svagheter med denna kategori och rekommendationen som gavs var att avsluta denna typ av kontraktsmodell.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas	 Fortsätta	Fortsatt arbete.

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

Stockholms hem deltar i stadens vräkningsförebyggande nätverk för kunskaps- och informationsöverföring i syfte att minimera antalet avhysningar. Genom samverkan med Bostadsförmedlingen verkar bolaget för att

tillhandahålla försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till skyddsbehövande på förfrågan.

Bolaget har projekteringsanvisningar för tillgänglighet i ny- och ombyggnation, dessa uppdateras löpande och i tillgänglighetsfrågorna har åsikter från exempelvis Funka, implementerats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd	 Fortsätta	Fortsatt arbete

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Bolaget arbetar vidare enligt plan med att ta fram bostäder utifrån identifierade behov med hög kvalité och bästa möjliga klimat- och energiprestanda.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Analysera behovet av och möjligheter att till skapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
storlekar på bostäder byggs		
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete tillsammans med stadsdelsprogrammen.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelsetyper. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ		
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	 Fortsätta	Fortsatt arbete med genomlysning av organisationen.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

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

Stockholmskem har sedan ett par år tillbaka infört riktlinjer för mobilitet som innefattar resande för anställda samt mobilitetslösningar i fastighetsbeståndet och i produktion. Utifrån riktlinjerna uppdaterades projekteringsanvisningar för ny- och ombyggnation. Bolaget har även sett över arbetssätt och avtal för olika typer av poollösningar och har en plan för klimatneutralitet år 2030.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Stockholmskem har integrerat stadens miljöprogram i interna planer och program samt vidtagit åtgärder och aktiviteter för att möta stadens utsläppsbeding på 2300 ton CO₂. Målsättningen internt är klimatneutralitet år 2030 och en färdplan finns framtagen.

Planen består av tre delar: byggande, förvaltning och transport.

För att nå målet arbetar bolaget med exempelvis energioptimering, klimatberäkningar, erfarenhetsåterföring

från särskilda projekt samt hållbar energiproduktion så som solceller och värmeåtervinning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor		
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete, projekt genomförs också inom ramen för bolagets klimatfond.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Utredda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära	 Fortsätta	Fortsatt arbete.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Stockholmshem har övergått till rullande budgetprognos med fokus på aktiv nyckeltalsuppföljning. Vidare granskar bolaget löpande konsult- samt administrativa kostnader och övriga effektivitetsparametrar, medlemskap etc.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse	 Avsluta	Inventering har slutförts och försäljning genomförs nu enligt plan.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Bistå äldre- och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande	 Fortsätta	Fortsatt arbete.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer	 Avsluta	Stockholmshem har publicerat en gemensam upphandling avseende Kommunikationsoperatörsrollen (KO) ihop med Svenska Bostäder och Micasa. Upphandlingen publicerades för anbudsgivaren första veckan i 2021. Avtals beräknas vara tecknat i mars 2021.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt	 Fortsätta	Ingår i bolagets löpande arbete.