

Stockholmskem

Styrelserapport Tertial 1 2017
Stockholmskem

Innehållsförteckning

Företagsmål	3
Hållbar ekonomi.....	3
Nöjda kunder	4
Välskötta fastigheter	5
Hållbar samhällsutveckling	6
Attraktiv arbetsgivare.....	8
Välskött bolag	9
Utdrag ägardirektiv	10









Läsanvisningar

De rutor som inte innehåller information betyder att de följs upp antingen under Tertial 2 eller på årsbasis, dvs i samband med Tertial 3.












Företagsmål


Hållbar ekonomi

Ökade intäkter



Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Snitthyra lokaler		1 118 kr/kvm	1 035 kr/kvm
 ● Ekonomisk vakansgrad lokaler	9 %	7,5 %	9 %
 ◆ Snitthyra bostäder		1 235 kr/kvm	1 250 kr/kvm
Årsmålet avser en viljeinriktning från bolaget att sätta fokus på frågan om standardhöjande åtgärder.			
 ◆ Ekonomisk vakansgrad bostäder		1,4 %	1,2 %
Avser tomställningar i väntan på uthyrning, vilka hanteras särskilt med anledning av iordningställande mellan hyresgäster.			
 ● Avkastning på totalt kapital	2,6		2,6
 ● Direktavkastning	2,6		2,8 %
 ● Driftnetto/kvm	582		613
 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)	94	101	370
Aktiviteter			
● Förbättra löpande ekonomisk uppföljning och styrning av verksamheten			
● Utveckla arbetet med att standardhöjande åtgärder åtföljs av hyreshöjning			
● Ta fram och implementera beslutsrutin som säkerställer minimala vakansförluster			

Kostnadseffektiv verksamhet

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål																
 ● Driftnetto exkl. underhåll		200 kr/kvm	632 kr/kvm																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indikatorer</th> <th>Periodens utfall T1 2016</th> <th>Periodens utfall</th> <th>Årsmål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ● Totala kostnader reparationer och skötsel</td> <td></td> <td>62 kr/kvm</td> <td>173 kr/kvm</td> </tr> <tr> <td> ● Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram</td> <td></td> <td></td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td> ● Andel administrations- och indirekta kostnader</td> <td>9,5 %</td> <td></td> <td>10 %</td> </tr> </tbody> </table>				Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål	 ● Totala kostnader reparationer och skötsel		62 kr/kvm	173 kr/kvm	 ● Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			100 %	 ● Andel administrations- och indirekta kostnader	9,5 %		10 %
Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål																
 ● Totala kostnader reparationer och skötsel		62 kr/kvm	173 kr/kvm																
 ● Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			100 %																
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader	9,5 %		10 %																
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader	9,5 %		10 %																






Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Driftkostnad/kvm	544	588	580
Årsmålet är justerat nedåt utifrån förändrat beräkningssätt			
Aktiviteter			
● Implementera teamuppföljning			
● Utveckla uppföljning för underhållsprojekt			

Lönsamma investeringar





Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Underhåll		33 mkr	66 mkr
 ● Avkastning per investeringsvolym vid underhåll/ombyggnad			2,2 %
Aktiviteter			
● Utveckla modeller för beslutsunderlag inför underhållsprojekt utifrån projektens omfattning			

Nöjda kunder

Proaktiv förvaltning





Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Antal inkomna serviceärenden		165 st/100 lgh	Rev vid T2
 ◆ Andel genomförda månadsronderingar	78 %	82 %	100 %
Antalet ronderingar ökar kontinuerligt jämfört med tidigare perioder och årsmålet om 100% uppnås sannolikt mot slutet av året			
 ● Rent och snyggt	76		77
 ● Antal inkomna platinaärenden		48 st/100 lgh	Rev vid T2
 ● Serviceindex	83		84
Aktiviteter			
● Förbättra rutiner för avfallshantering i bostadsområdena			
● Implementera löpande uppföljning av planerat kundnöjdhetsarbete			

Kundorienterad och effektiv service

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78		78,5
 ● Hjälp när det behövs	88 %		89 %
 ● Inflytande över sitt boende			68 %
 ● Ta kunden på allvar			90 %
Aktiviteter			
▶ Ta fram en strategi för områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeinflytande			
▶ Ta fram rutiner för strukturerad uppföljande kunddialog med lokalhyresgäster med fokus på stora/kritiska kunder			
▶ Säkerställ att framtagen samrådsprocess följs			
▶ Öka tillgängligheten genom att kundtjänsten tar över ingående samtal från fler verksamheter.			


Välskötta fastigheter

Proaktiv skötsel och drift

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft			99,2 %
 ● Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	86,4 %		95 %
 ● Produktindex	78		78,5
 ● Ökade intäkter för VLU och tillval	20 %	9,1 %	7 %
Aktiviteter			
▶ Säkerställa att Fint Hemma erbjuds hyresgäster vid ombyggnation			
▶ Ta fram ett program för utemiljö			












Bra beställare

Aktiviteter
▶ Utveckla rutin för erfarenhetsåterföring till Stockholmskems projekteringsanvisningar.
▶ Säkerställ att bolaget följer stadens tillämpningsanvisningar för upphandling





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











Hållbar samhällsutveckling

Hög takt i nyproduktion







Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
  Antal påbörjade bostäder	48 st	0 st	600 st
Analys Bygg och teknik Målet om 600 lgh. anses svårt att nå, något av projekten med byggstart under 2017 har flyttats till 2018 pga. av förseningar i planarbetet. Bolaget arbetar för att utöver dessa bostäder också starta tillfälliga bostäder för nyanlända. Med dessa inräknade kommer målet nås. Arbetet pågår med att öka projektportföljen.			
  Antal planerade bostäder i projektportfölj	2 756 st	Följs upp inom p 9, lägesrapport Nyproduktion	2 500 st
  Antal möjliga bostäder i projektidéer		Följs upp inom p 9, lägesrapport Nyproduktion	3 000 st
  Antal färdigställda lägenheter	586	Följs upp inom p 9, lägesrapport Nyproduktion	600
Aktiviteter			
 Vidareutveckla markackvisitionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen			
 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar			
 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS			





Minskad klimatpåverkan

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
  Antal bostäder med separat insamling av matavfall	6 093 st	6 263 st	7 200 st
  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	169 kWh/m2	Ca 169 kWh/m2	165 kWh/m2

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %
 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	57,4 MWh		246 MWh
 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet			100 %
Aktiviteter			
 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering.			
 Ta fram en modell för uppföljning av resultat från energisparinstallationer			
 Utveckla arbetet med kalkylering av energibesparande åtgärder inför beslut			
 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå (SCADA)			
 Utveckla en miljöstrategi som inbegriper relevanta miljöområden			
 Tillsammans med Energicentrum ta fram en livscykelanalys vid nyproduktion			
Pågår. Beräknas att färdigställas i slutet av 2017 alt tidigt 2018 i samarbete med övriga koncerngemensamma bolag.			



Social hållbarhet

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Tillgänglighetsprojekt			40 %
 Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	80 st		110 st
Vi har höjt målet från 80 till 110 under våren			
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	6 st	10 st
 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb		6 st	4 st
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	1 st	10 st
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	80 st		110 st




Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.	96 %		100 %
Aktiviteter			
 Aktivt arbeta utifrån jämställdhets och mångfaldsplan.			
 Utred utvecklingspotential i områden där bolaget har omfattande bestånd			
 Aktivt delta i projektet Fokus Skärholmen			

Attraktiv arbetsgivare



God och säker arbetsmiljö

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Sjukfrånvaro	5,3 %	5,8 %	4 %
 Sjukfrånvaro dag 1-14		2,95 %	2 %
Sjukfrånvaron är något hög, vilket bolaget arbetar med för att få ner. Sen är det normalt för perioden T1 att ligga högre än övriga perioder.			

Intressant och utvecklande arbetsplats










Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Index Bra arbetsgivare	0		88 %
 Index Psykosocial arbetsmiljö	0		80 %
 Aktivt Medskapandeindex	0		83 %

Aktivt och kommunikativt ledarskap




Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Ledarskapsindex	0		84 %
Aktiviteter			
 Utveckla bolagets chefer genom utbildning i aktivt och kommunikativt ledarskap			

Välskött bolag


God struktur och effektiva arbetsflöden

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %		100 %
 ● Bolaget har ett modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd			60 %
 ● Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %		100 %
 ● Medelantal anställda	322,9 st		330 st
Bolaget kommer vid årets slut ha drygt 330 anställda. Dels för att bolaget väljer att anställa lösningar som tidigare varit inhyrda/ legat på konsultuppdrag, dels för att bolaget ökar antalet bostäder och förvaltningens komplexitet.			
Aktiviteter			
 Implementera nytt fastighetssystem			
 Implementera projektstyrningsverktyg för nyproduktion och därefter ombyggnation			
 Utveckla rutiner för förbättrad kontroll och förenklad fakturahantering			
 Upprätta en hållbarhetsredovisning tillsammans med systerbolagen och Stadshus AB			
 Utred möjligheten att införa en mer transparent och systematiserad hyressättning			
Samarbete med systerbolagen pågår med målsättningen att nå en slutgiltig överenskommelse med Hyresgästföreningen före årsskiftet.			

Lärande och innovativ organisation




Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● På vår arbetsplats tillvaratar vi idéer om förbättringar	0 %		65 %
Aktiviteter			
 Utbildning inom mångfaldsfrågor och bemötande			
 Utveckla våra arbetssätt för metodiskt innovationsarbete och lärande			

Starkt varumärke


Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 ● Skulle du kunna tänka dig rekommendera Stockholmshem som hyresvärd	93 %		90 %

Utdrag ägardirektiv


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

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Antal färdigställda studentbostäder	186 st	Följs upp inom p 9, lägesrapport Nyproduktion	172 st
Aktiviteter			
 Prioritera eftersökande av mark som lämpar sig för kostnadseffektivt byggande.			
 Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.			






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

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	85 st	46 st	184 st



God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Avvikelse investeringsbudget, %	-9,18 %	0 %	1 902 mnkr


Godkänd resultatnivå

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Avkastning på justerat eget kapital	1,5		2,1
 Rörelseresultat i % av omsättning	23,2		20,7
 Marknadsvärde/kvm	23 662		22 284
 Kvm/anställda	6 043		5 896
 Underhållskostnad/kvm	56		66









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


Aktiviteter
<p> Arbete med förtätningsplaner i ytterstadsområden där vi har större bestånd.</p>
<p><i>Analys</i></p> <p>Distrikt Sydväst: Nyproduktion pågår i flera områden, ca 1000 lgh. beräknas stå klara inom en 3-års period på distrikt s-väst.</p> <p>Distrikt Innerstad/Västerort: Förtätningsprojekt i form av nyproduktion sker i Kv. Linaberg 19, Annedal och Bromma.</p> <p>Distrikt Sydöst: Förtätning pågår. Närmast i tid ligger kv. Fjärdingsmannen med 149 studentlgh. i Enske. Ytterligare förtätning planeras i Årsta.</p>
Aktiviteter
<p> Vara en aktiv lokal samarbetspart inom områdesutveckling i samarbete med berörda aktörer och föreningar.</p>
<p><i>Analys</i></p> <p>Bolaget har extra insatser som sker i Sättra och Skärholmen, deltar aktivt i LUP Hässelby/Vällingby och LUP Spånga/Tensta, är aktiv medlem i Fastighetsägarföreningen i Järva och ny aktiv medlem i den nystartade Fastighetsföreningen i Hässelby.</p> <p>Bolaget är även medlemmar i Fastighetsägarföreningen i Hagastaden rörande områdets utveckling, medlem i det lokala brottsförebygganderådet Söderandan, Södermalm samt har ett gott samarbete med stadsdelsförvaltningarna.</p>

Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden



Aktiviteter
<p> Utarbeta en rutin för att säkerställa att de lägenheter som hyrs ut i andrahand inte används i kriminellt syfte eller för bidragsfusk.</p>

Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder


Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
<p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p>	100 %		100 %
<p>  Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år</p>	56,4 kWh/kvm	52,5 kWh/kvm	55 kWh/kvm
<p>  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p>	100 %		100 %
<p>  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav</p>	95 %		100 %

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,43 %		0,43 %


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

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


Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.

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

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

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

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

Indikatorer	Periodens utfall T1 2016	Periodens utfall	Årsmål
 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag		Följs upp inom p 9, lägesrapport Nyproduktion	600
<p><i>Analys</i></p> <p>Bygg och teknik</p> <p>Målet om 600 lgh anses svårt att nå, något av projekten med byggstart under 2017 har flyttats till 2018 pga av förseningar i planarbetet. Bolaget arbetar för att utöver dessa bostäder också starta tillfälliga bostäder för nyanlända. Arbetet pågår med att öka projektportföljen.</p>			