



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-06-08
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2017

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2017 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2017 godkänns.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Bokslut tertial 1

Det operativa resultatet uppgår till 29 mnr, jämfört med budget om 8 mnr, en positiv avvikelse om 21 mnr. Investeringsutfallet för tertialet uppgår till 796 mnr.

Prognos 1

För helåret 2017 indikeras ett operativt resultat på 210 mnr, vilket är i nivå med budget. Resultatkravet exklusive "Järvalyftet" ger ett operativt resultat om 385 mnr, ägarkravet är sänkt med 175 mnr kopplat till "Järvalyftet". Den underliggande intjäningsförmågan är fortfarande god. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 530 mnr, vilket är i nivå med budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

Bilagor

1. VD-kommentar
 2. Resultat- och investeringsrapport
 3. ILS-rapport
-

VD-kommentarer avseende tertial 1 2017

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Svenska Bostäder redovisar en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorerna. Vidare noteras att i flertalet aktiviteter löper enligt plan.

Bolaget bedömer att 845 bostadslägenheter kommer att påbörjas under året, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflyttande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

För fjärde året i rad var vi nominerade till priset Kundkristallen i kategorin Högsta Serviceindex. Efter att ha blivit slagna med några tiondels procentenheter tidigare år fick vi i år vår välförtjänta vinst i kategorin. Nomineringen visade att vi behåller förstaplatsen i Stockholm vilket innebär att vi uppfyller vårt mål att ha Storstockholms nöjdaste kunder. Vinsten visade att vi är bäst i Sverige i vår kategori.

Resultatet från 2016 års kundenkät innebar att Svenska Bostäder nådde den nya toppnivån 84% för Serviceindex bostäder. Svenska Bostäder hade högst serviceindex av samtliga större bolag i Sverige. I 2017 års verksamhetsplaner är ambitionen fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att behålla nivåerna, och att vara "bäst på hyresrätt" i allt hårdare konkurrens.

Bolaget ska inte leda men vara en del att de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels

genom långsiktiga insatser, dels genom daglig tillsyn.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår kring hållbarhet, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB, Hållbarhetsredovisning är ett lagkrav fr o m 2017.

Värmeförbrukningen uppvisar en fortsatt positiv utveckling, aktuellt rullande 12-månadersutfall är 153,3 kWh/kvm.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska Bostäders styrka är det samlade fastighetsbeståndet, vilket har inneburit att bolaget har kunnat bygga upp en stark ekonomisk ställning. Välskötta fastigheter spelar en viktig roll för kundnöjdhet och attraktionskraft. Bolagets storlek och starka ekonomi medger även möjligheten att ta ett bredare samhällsansvar. Svenska Bostäder har vidare en bred kompetens på olika områden, vilket underlättar i genomförandet av uppdraget.

I staden och regionen är behovet av bostadsbyggande betydande. Utifrån behoven och bolagets markntillgång ligger den mest tydliga geografiska potentialen för nyproduktion i ytterstaden. Av olika skäl som hyresnivåer, betalningsförmåga och höga direktavkastningskrav (höga riskpremier) som bestäms av marknaden är det emellertid svårare att få ihop rimliga ekonomiska kalkyler för projekt i dessa områden. Bolaget verkar kontinuerligt för en utökad markantvisningsportfölj för att kompensera för befarade utdragna detaljplaner och överklagandeprocesser.

Genom ett gediget program för upprustning och ombyggnad har bolaget påbörjat och kommit en bra bit på väg att ställa om från ett generellt upprustningsbehov till att uppnå en god samlad status på fastighetsbeståndet. I strategin ligger också en ökad nyproduktion och fortsatt upprustning om dock i något lugnare tempo som formar ett högklassigt bestånd med livscykelkostnaderna i fokus. Ett väl underhållet bestånd i kombination med en kund- och kvalitetsstyrd förvaltning, ger oss nöjdare hyresgäster.

Ett väl förankrat system för hyressättningen behövs för Stockholms hyresmarknad. En hyressättning som stämmer bättre överens med hyresgästernas preferenser är en förutsättning för att inte hyresrätten ska tappa i attraktionskraft. Det är också viktigt utifrån förmågan att möta framtida behov och önskemål från hyresgästerna samt för att införliva olika regelverk från myndigheter och kommunen.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Nytt lagkrav avseende hållbarhetsredovisning påverkar ett antal olika lagar som till exempel årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Kravet innebär att bolag ska redogöra för företagets utveckling, ställning och resultat även genom att redovisa relevant icke finansiell information. Bolaget ska även redogöra för konsekvenserna av dess verksamhet avseende väsentliga aspekter inom områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. De bolag som omfattas av lagen ska antingen rapportera eller förklara varför rapportering inte är relevant. Lagförslaget berör stora företag och företag av allmänt intresse. Med stora företag avses företag som uppfyller minst två av följande kriterier: Fler än 250 anställda i Sverige, omsättning på minst 350 miljoner kronor eller balansslutning på minst 175 miljoner kronor. Bolaget arbetar tillsammans med Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen för att landa i en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Högkonjunkturen i svensk ekonomi förstärks i år. Världsekonomin visar på en stabil återhämtning. Trots att inflationen nådde upp till 2 procent i februari är kärninflationen, det vill säga inflationen när energi- och livsmedelspriser exkluderas, fortsatt låg. Riksbanken avvaktar därför med att höja reporäntan, och en höjning sker först tredje kvartalet 2018.

En överhettad byggbransch i Stockholm och Sverige ökar risken för få anbud och att priserna blir långt ifrån konkurrenskraftiga. Bolaget har begränsade möjligheter att övervältra en ökad kostnadsutveckling i ny- och ombyggnation på hyresgästerna.

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

Under hösten 2016 påbörjades ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden kommer delar av verksamheten att evakueras till tillfälliga lokaler. Ombyggnaden beräknas klar till senare delen av 2017.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 29 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 34 mnkr. Föregående år gjordes en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5 om 55 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranledde nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 913 mnkr vilket är 38 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Tillkommande nyproduktion, justerade hyror vi ombyggnation samt generell hyreshöjning förklarar i allt väsentligt avvikelserna.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 5 mnkr högre i en jämförelse med förra året. Upphandling av bl.a. nya städavtal m.m. ger högre kostnader. Reparationer avviker negativt med 6 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 8 mnkr i en jämförelse med förra året. Den milda inledningen av året ger en positiv effekt på utfallet. De energiparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger 15 mnkr över i jämförelse med förra årets utfall för. Effekt av årlig lönerrevision och tillsatta vakanser förklarar till stor del avvikelserna.

Markavgift/Fastighetsavgift

I nivå med föregående år.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 21 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året. Avvikelsen mot förra året förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats och som följd av detta ger ökade avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 40 mnkr och ligger i nivå med föregående år. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen även i år.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 796 mnkr, vilket är något högre i jämförelse med förra året. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 262 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 416 mnkr och ersättningsinvesteringar till 118 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognos

Operativt resultat uppgår till 210 mnkr, vilket ligger i nivå med budget men avviker positivt med 54 mnkr mot föregående år. Faktisk räntenivå förmedlad från internbanken inför budgetarbetet har legat på en högre nivå och det högre snittet kommer att ge motsvarande 22 mnkr i högre räntekostnader. Bolaget kommer försöka parera för detta och återkommer i T2/P2 om vi kan hantera detta inom befintliga ramar utan att få andra oönskade effekter. Föregående år gjordes en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5 om 55 mnkr. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranledde nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 786 mnkr vilket är 34 mnkr högre än budget och 90 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Tillkommande nyproduktion, justerade hyror vi ombyggnation

samt generell hyreshöjning förklarar i allt väsentligt avvikelser. En viss del förklaras av försäkringsersättning.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 9 mnkr högre i en jämförelse med budget och nivå mot föregående år. Upphandling av bl.a. nya städavtal m.m. ger högre kostnader. Reparationer i nivå med budget och 18 mnkr lägre i jämförelse med föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Utrangering av fastighetskomponenter har gjorts med 15 mnkr. Taxebundna kostnader avviker positivt om 24 mnkr i jämförelse med budget och är något lägre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen av året positiv effekt. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger i nivå med budget och i jämförelse med föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget och i jämförelse med föregående år.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 13 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 21 mnkr sämre i jämförelse med budget. Räntenivån förmedlad från internbanken inför budgetarbetet har legat på en högre nivå och det högre snittet kommer att ge motsvarande 22 mnkr högre räntekostnader. Bolaget kommer försöka parera för detta och återkommer i T2/P2 om vi kan hantera detta inom befintliga ramar. I jämförelse med förra året är finansnettot 7 mnkr bättre. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

D: Stora projekt och investeringar

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 530 mnkr, vilket ligger i nivå med budget och föregående års nivå. Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 1 117 mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 1 018 mnkr och ersättningsinvesteringar till 395 mnkr. I Norra Djurgårdsstaden, Albano, samt Hässelby pågår exempel på nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 520 mnkr.

Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena under våren 2017.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av lägenheter på taken och totalt 158 (119) lägenheter

tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet smålägenheter med 39 lägenheter. Högst upp i runda huset på gården byggs 50 av totalt 158 lägenheter till student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till våren 2017 och inflyttning är planerad till 2019-2020. Ett reviderat genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2016 eftersom det togs ett genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige. Bygglov har erhållits.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 431 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av fem huskroppar varav tre är återinflyttat efter renovering. Resterande två huskroppar renoveras etappvis och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige. Ytterligare separata projekt i fastigheten är garage- och gårdsrenovering.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslutet ligger på 1475 mnkr. Projektet består av ca 1000 student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Det är ett samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Detaljplanen vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige september 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan pågår enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under våren 2017 och beräknad inflyttning 2021. Projektstart har förskjutits på grund av problem med att erhålla bygglov. Marklov har erhållits.

Kvarteret Ledinge: Beräknad investeringsutgift 345 mnkr. Beläget i Tensta och var planerat till det första Stockholmshuset som byggs i bolaget och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 375 mnkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 108 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Planerad byggstart oktober 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut oktober 2018. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut november 2018. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut februari 2019.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och omfattar 137 lägenheter. Länsstyrelsen har överklagat detaljplaneförslaget då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi har för närvarande inga besked. Planerad produktionsstart september 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse april 2018, samt genomförande beslut september 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i maj 2018 med planerat genomförande beslut september 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF augusti 2018, samt genomförande beslut november 2019.

Kvarteret Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr.

Staden har markanvisat ett kvarter Valla södra som innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter. Staden har även anvisat en mindre bygggrätt kvarter Valla norra som består av 43 lägenheter. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För tre år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mnkr. För närvarande diskuteras en möjlig bygggrätt med ca 100 lägenheter och Stockholmshus på kv Familjen i Östberga. För första etappen gäller planerad byggstart mars 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 600 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som ska rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 167 lägenheter. Planerad produktionsstart oktober 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2017 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2017, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Kärrtorps IP (Örskär): Beräknad investeringsutgift ca 905 mnkr

Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart oktober 2019. Inriktningsbeslut togs i bolagets styrelse i mars 2017 med planerat genomförande beslut september 2018. Inriktningsbeslut togs i KcS i maj 2017 med planerat genomförande beslut oktober 2018. Planerat inriktningsbeslut i KF september 2017 samt genomförande beslut november 2018.

Kvarteret Bromstenskilen: Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.

Beläget i Bromsten och här planeras för 150 lägenheter med byggstart oktober 2022. Bromstenskilen kommer att ingå i ett större program tillsammans med Spångadalen som staden driver. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2019, samt genomförande beslut december 2020. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2019 med planerat genomförande beslut februari 2021. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2019, samt genomförande beslut mars 2021.

Kvarteret Björkhagen C: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.

Beläget i Björkhagen och här planeras dels upprusning av centrum men också byggnation av 140 bostadslägenheter med start augusti 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse oktober 2017, samt genomförande beslut mars 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i december 2017 med planerat genomförande beslut maj 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF februari 2018, samt genomförande beslut juni 2019.

Kv Cirkusplatsen: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.

Beläget i Blackeberg. Här planeras för 125 nya bostadslägenheter och med byggstart mars 2020 med beräknat projekt avslut december 2023.

Kv Vita Liljan: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.

Beläget i Bredäng. Här planeras för 140 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut juni 2024.

Kv Ålgrytevägen: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.
Beläget i Skärholmen. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut augusti 2024.

Kv Kämpinge: Beräknad investeringsutgift 650 mnkr.
Beläget i Tensta. Här planeras för 200 nya bostadslägenheter med tillhörande lokalyta om 5000 kvm. Planerad produktionsstart maj 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse februari 2018, samt genomförande beslut maj 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i april 2018 med planerat genomförande beslut juni 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF maj 2018, samt genomförande beslut september 2019.

Övriga projekt mellan 50-300 mnkr

I bolaget bedrivs ett antal nybyggnads- och totala ombyggnadsprojekt mellan 50-300 mnkr. När det gäller ombyggnadsprojekten är den större delen kopplade till upprusningen av miljonprogrammet på Järva. Finns också ett antal pågående nyproduktioner runt om i Stockholms stad som inte volymmässigt når upp till 300 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg – och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram
- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna akvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019. I akvissionsarbetet tas fram ett specialkartlager i dpMap för att kunna arbeta gemensamt mellan bolagen, levererades i november 2016. Gemensam lista för projekt, skede – tider – ansvariga – milstolpar etc. Mötesstruktur för avstämning av lista mellan bolagen. Gränsdragning för vilken information som ska vara transparent. Klart i december med efterföljande avstämningar och vidareutveckling.

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2017 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till 2500 - 3000 per år.

Bolaget bedömer att 845 bostadslägenheter kommer att påbörjas under året, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter. Bl.a. Påbörjas Albano etapp 1 med 369 lägenheter under året.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov.

Stockholmshus: Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, kvarteret Ledinge, sen kommer ytterligare projekt i bl.a. Kärrtorp. Detaljplanen avseende kvarteret Ledinge som antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad, osäkert om byggstart sker i år.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur. Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande och bygga bra, klimatsmarta bostäder till en rimlig kostnad. Bolagen ska arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion, utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder samt planera och bygga yteffektivt med hänsyn tagen till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden. Stockholmshusen är en viktig satsning för staden och syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Nyanlända

Att bidra med boende är nu en uttalat prioriterad uppgift för stadens fastighetsbolag. Vi behöver jobba med både kortsiktiga och långsiktiga lösningar. Vi kommer att i den mån det går att bidra med:

Hela fastigheter, det vill säga sådana som idag är tomma och väntar på ombyggnation, ny verksamhet eller rivning.

Tomma kontorslokaler som genom en ombyggnad kan få annan användning under längre perioder. Till att börja med som boende för nyanlända, men sedan bli exempelvis studentlägenheter eller blandboende.

Hela våningsplan eller styckvisa lägenheter i ett eller flera områden under minst 6 månader. Större samlings-salar eller lokaler gärna över 1 000 kvadratmeter som kan användas som sovsal. Toalett och duschvagnar kan komma att användas om de befintliga inte är tillräckliga eller saknas.

Tomma ytor, gärna hårdgjorda, exempelvis upplagsplatser eller parkeringsplatser som inte används och som kan rymma bostadspaviljonger.

För att underlätta för oss och skapa en bra överblick är stadens samordnare för boende för nyanlända vår kontaktperson. Det kommer självfallet underlätta i samverkansarbetet.

Bolaget kartlägger lämpliga ytor och har tagit fram några objekt som vi har för avsikt att föra dialog med stadens samordnare, arbetet görs nu och kommer att fortsätta under perioden. I det arbetet görs också prövning om det är lösningar av mer kortsiktig- eller långsiktig karaktär.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner - ekonomi, sociala frågor och miljö. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete.

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. Ett exempel på det är att vi kommer göra socioekonomiska kalkyler efter några större ombyggnadsprojekt.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

I Svenska Bostäders trygghetsarbete ingår bland annat att:

- Skapa trygga och välskötta utemiljöer
- Genomföra veckoronderingar av fastigheter och utemiljöer för att hålla helt, rent och snyggt
- Tillsätta belysning i mörka områden och sanera klotter inom 24 timmar
- Successivt förbättra skalskyddet
- Samarbeta med lokala aktörer kring trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och nattvandringar
- Utrusta alla våra lägenheter med brandfilt
- Arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra former av oriktiga hyresförhållanden

- Kontinuerligt arbete med att minska antalet störningsärenden

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

För att skapa gemenskap och ge hyresgäster möjlighet att lära känna varandra har Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Varje år avsätts pengar för bildande av så kallade gårdsföreningar. En gårdsförening är en ideell förening där hyresgäster kan gå samman kring en gemensam aktivitet - Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen bidrar med administrativt stöd. Det finns idag 100-talet gårdsföreningar och ambitionen är att bilda 30 nya föreningar i beståndet under perioden. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funktioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Under 2015 genomförde Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ett gemensamt projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljön. Ett särskilt fokus lades på att öka kunskaperna om våld i hemmet och om hur man som anställd hos fastighetsägaren eller som hyresgäst kan agera i sådana situationer.

Projektet genomfördes i Rågsved i samverkan med fastighetsägarföreningen, stadsdelsförvaltningen, polisen, Störningsjouren samt initiativtagarna till "Huskurage" och Alla Kvinnors Hus. Under perioden ska liknande utbildningar genomföras i våra övriga bostadsområden.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. Breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas mot de ombyggda gatorna.

Första projektet av Stockholmshusen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Projektet är överklagat och byggstart framflyttad.

I Hässelby-Vällingby har en fastighetsägarförening startas upp för att stärka en positiv utveckling av stadsdelen. Bolaget är en av flera medlemmar i föreningen.

Ett flertal gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning.

Staden har ett tydligt fokus på de delar av staden som har störst behov i enlighet med beslutade riktlinjer för det lokala utvecklingsarbetet. Inriktningen för ytterstadsarbetet ger möjlighet till dialog med invånarna och långsiktigt stabila förutsättningar för utvecklingsarbetet. Investeringarna i ytterstadens grönområden förstärks genom riktlinjer för ett grönare Stockholm.

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar med hållbara stadsmiljöer. Gemensamt för bostadsbolagen är att man arbetar med trygghetsfrågor genom välskötta fastigheter och utemiljöer, tillgänglighet, närvaro och synlighet i sina områden. De arbetar även för att minska antalet störningsärenden och olovliga andrahandsuthyrningar. Bostadsbolagens gemensamma projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljöer, med särskilt fokus för att öka kunskaperna kring våld i hemmet och hur man som anställd eller granne kan agera i dessa situationer, har genomförts och fortsätter i övriga områden under 2017.

Bolagen gör årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras ett antal åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Utvärdering av Husbybranden och efterföljande uppgradering av krispärm ersätter årets kris övning

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget ska inte leda men vara en del att de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part.

Några exempel där Svenska bostäder är en aktiv part i arbetet med de lokala utvecklingsprogrammen är:

I stadsdelen **Enskede-Årsta-Vantör** deltar vi i projektet Skarpnäckslyftet. I Rågsved stöttar vi olika föreningar och vårt motkrav är då att föreningarna tar ansvar för att nattvandring sker. Vi stöttar också olika föreningar ekonomiskt så att det kan genomföra spontanfotboll. I Rågsved är det ca 50 -70 ungdomar, både killar och tjejer som spelar i stort sett alla veckoslut på året.

Vi arbetar också förebyggande mot våld i nära relationer.

I den offentliga miljön har vi stort fokus på torget i Östberga. Här tar Svenska bostäder fram ett förslag till staden som bland annat innehåller all aktivitetshus.

I **Spånga -Tensta** deltar vi aktivt i olika arbetsgrupper kopplade till det lokala utvecklingsprogrammet. Dessa grupper arbetar på olika teman som trygghet, skola och olaga andrahandsuthyrning. Svenska bostäder bidrar också aktivt med de erfarenheter som vi har från våra medborgardialoger som genomförts på Järva under ett antal år. Vår utgångspunkt är att vi inte behöver fråga medborgarna igen vad de önskar, var de känner sig otrygga etc. utan att vi istället kan tillvarata den kunskap vi redan har.

I **Rinkeby - Kista** har vi en dialog med stadsdelsledningen kring hur vi kan förstärka och utveckla vårt samarbete i Husby och Rinkeby. Genom att samordna resurser och skapa tydliga arbetsformer kan vi på ett effektivare sätt säkerställa att de aktiviteter vi genomför inom det geografiska området stödjer och förstärker varandra. I detta samarbete behöver alla stadens aktörer vara delaktiga liksom fastighetsägare, föreningsliv och näringsidkare.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhagen, kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden är exempel där bolaget i samband med nyproduktion bygger förskolor. I kvarteret Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar också i kvarteret Persikan planeras för förskola.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. De tidigare årens arbete med högsta fokus på butikslokaler med nyuthyrningar och omflyttningar för att stärka centrumets flöden är nu i sitt slutskede. Den sista större pusselbiten är att en ny stor restaurang- och nöjesaktör öppnar under hösten 2017 i f.d. Vällingehus. Bolaget har tecknat avtal om 2 546 kvm med Local Market Group som öppnar restaurang med nöjesutbud i Vällingehus. En stark aktör som kommer att förhöja restaurangutbudet rejält i Vällingby. The Gnarly Market är en vidareutveckling av det amerikanska västkustköket Gnarly Burger som har två restauranger i centrala Stockholm. Nya Gnarly Market kommer att bli en restaurang med fokus på god och vällagad amerikansk och italiensk mat i ett nytt, lekfullt och spännande koncept. Roliga aktiviteter för stora som små blir en central del i verksamheten, bl.a. bowlinghall.

Därför har vi tagit fram tre nya fokusområden i Vällingbys kommande utvecklingsplan. Det första är att lösa de kvarvarande vakanserna där de flesta återfinns en trappa upp och utgörs av kontorslokaler. Samtidigt ska dock butiksutbudet förädlas på en mer detaljerad nivå. Det andra är att under perioden kommer fokus även att ligga på att se över Vällingby Citys identitet. Det tredje fokusområdet utgörs av fortsatta satsningar inom trygghet i kombination med att intensivt arbeta med att skapa en ren, inbjudande och välkomnande miljö både inne och ute i centrum. Vi har tecknat avtal om uthyrning av 1 025 kvadratmeter lokaler till Kulturförvaltningen som kommer att etablera Kulturskolan i lokalerna. Inflyttning beräknas ske i januari 2018 och då kommer antalet elever på Kulturskolan i området att fördubblas till cirka 1 100 stycken. Polisen kommer förstärka sin organisation i Vällingby och utökar därmed sin förhyra yta.

En omfattande renovering av Husby Centrum är i gång och kommer pågå under perioden. Vi har nu etablerat en arbetsgrupp med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Ett dialogarbete förs med allmänhet, alla boende i närområdet, inte bara svenskabostäders hyresgäster. Fokus kommer vara trygghet, säkerhet, konst och platsernas identitet.

Kärrtorp - här pågår ett aktivt arbete med att vidareutveckla/flytta om verksamheter i lokalerna för att möta de boende och övriga besökares önskemål. Exempel på detta är att vi tagit in ett nytt bageri som blivit väldigt populärt. En kiosk har bytts ut mot en cykelhandlare som även servar cyklar vilket uppskattas av Kärrtorpsborna. Vi har också tillskapat nya ytor för Vår Teater för att stärka kulturklustret. Nyproduktion av bostäder planeras i centrum för att öka köpkraften. Denna organiska utveckling kommer att fortsätta under perioden.

Björkhagen - här jobbar vi kortsiktigt med att utveckla befintliga ytor. Samarbete pågår med staden kring ytterligare nyproduktion vilket på sikt kan förändra Centrum.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 53 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen.

Vi har gällande avtal med våra föreningsgårdar. Utgångspunkten för hyressättningen har varit Stadsholmen genomsnittliga drift + underhållskostnad + 5 % avkastningskrav.

Vi har sedan gjort en viss differentiering utifrån att tomträttsavgälden varierar mellan områdena.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Svenska Bostäder har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Samtliga områden kopplar väl till Stockholms stads övergripande miljömål och miljöprogram. Förutom den påverkan som Svenska Bostäders egen verksamhet medför, påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende. Genom att bidra till att göra det enkelt att välja en miljöanpassad livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

Energianvändningen är hållbar

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden och revideras löpande varje år. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in. Genom ett strategiskt arbete med planen kan de åtgärder som ger mest effekt ur ett klimat- och ekonomiskt perspektiv prioriteras. Bolaget har haft en väldigt gynnsam utveckling vad det gäller att sänka energiförbrukningen och ligger i en jämförelse med branschen bra till.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetssätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att fortsätta utvecklas. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt. Arbetet med att

följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov.

Under 2017 kommer en strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 arbetas fram tillsammans med systerbolagen.

Värmeförbrukningen uppvisar en fortsatt positiv utveckling, aktuellt rullande 12-månadersutfall är 153,3 kWh/kvm. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentuella energiminskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energi-användning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur ger resultat.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolaget har en gällande resepolicy och arbetar med frågan hur bolaget kan underlätta för våra hyresgäster att agera på ett miljöanpassat sätt i sitt val av transportmedel.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I den mån vi kan påverka följer vi stadens miljömål och miljöprogram.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling fortsätter bolaget att ha fokus på detta i ny- och ombyggnadsprojekt och implementeringen av system för matavfallsinsamling i det befintliga beståndet fortsätter.

I samband med rivning och ombyggnationer genomförs materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Arbetssätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader ska vidareutvecklas.

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallssortering och energieffektiva installationer). Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Stockholms miljö är giftfri

Svenska Bostäder använder Byggvarubedömningen för granskning och dokumentation av material och byggvaror som byggs in i fastigheterna i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Även i samband med upphandling av ramavtalsleverantörer ställs krav på att de produkter och förbrukningskemikalier som används ska granskas av Byggvarubedömningen.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. I samband med upphandlingar ställs krav på leverantörer att anställa personer som står långt från ordinarie arbetsmarknad. Rekryteringen sker i allt väsentligt i egen regi.

Feriejobb/sommarjobb

Ett 60-tal ungdomar erbjuds sommarjobb under året.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Bolaget har liten möjlighet att påverka etableringar men i den mån vi kan vara delaktiga i t.ex. upplåtelse av lokaler är vi givetvis en given aktör.

Administrativa projekt

Vera: Ett projekt som drivs tillsammans med Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder samt Micasa för upphandling av gemensamt fastighetssystem. Fast2 är leverantör och mallbolag satt upp under 2017. Bolagen fasas in vid olika tidpunkt med början 2017/2018. För Svenska Bostäders del sker infasning senare del 2018. Systemet skall i allt väsentligt vara ett standardsystem med så få anpassningar som möjligt och bolagen ser goda synergieffekter.

Verksamhet: syftar till att skapa en struktur eller ett "skelett" i ett kvalitetsledningssystem för systematiskt förbättringsarbete inom Svenska Bostäder. Upprinnelsen till projektet var ett uttryckt behov från företagsledningen att förbättra samarbetet i organisationen och få till en mer processororienterad organisation. Projektet ska skapa en grundstruktur som ger en samsyn inom organisationen samt förtydliga processer och samband mellan processer. På så sätt uppnås en mer "tvärfunktionell" processinriktning, mot de upplevda "stuprör" som processerna tidigare åstadkommit. Målet är att skapa tydligare roller för ledning och medarbetare, och en högre kvalitet på vad bolaget erbjuder våra hyresgäster till en lägre kostnad.

Projekt Digitala möten: Syftet med policyn är att minska miljöpåverkan från tjänsteresor. En viktig del i implementeringen av policyn är att öka möjligheten till och användningen av digitala mötesformer. Projektet kommer att skapa förutsättningar för digitala möten och utbilda företagets personal i hur snabbt och enkelt det är att genomföra enklare möten utan att alla behöver resa och mötas på samma fysiska plats.

Teamportalen: Projektet syftar till att förbättra servicen för våra hyresgäster. Genom att möjliggöra självbetjäning för hyresgästerna där de snabbt och enkelt när som helst under dygnet kan boka in tider för tjänster och besök ökar servicen och tillgängligheten.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolaget arbetar aktivt med att förebygga diskriminering, dels av anställda men också i relationen med våra hyresgäster och leverantörer. Förekomst av diskriminering visar sig bl.a. i våra medarbetar- och kundundersökningar som ett bra underlag för åtgärdsplaner. Inom bolaget lyfter vi frågan i olika forum för att den alltid ska vara levande.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget har påbörjat ett förbättringsarbete. Vårt varumärkesarbetet inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus för perioden.

Great Place to Work korade i mars bolaget till en av Sveriges bästa arbetsplatser 2017 för större organisationer. Vi kom på en hedrande nionde plats bland Sveriges stora företag (fler än 250 anställda). Våra medarbetare trivs, är engagerade och vi är på rätt väg i utvecklingen av vår företagskultur.

Varje år genomför Stockholms stad en medarbetarundersökning i samtliga förvaltningar och bolag. Syftet är att följa upp arbetsförhållandena i stadens verksamheter och samtidigt förmedla ett verktyg för förbättring och utveckling. Verktyget kallas Aktivt Medskapandeindex, AMI, men kallas i dagligt tal ”medarbetarundersökningen”. Vi på Svenska Bostäder genomförde vår medarbetarundersökning i början av året och resultatet har nu kommit och är positivt. Det övergripande indexet AMI slutade på 84 för Svenska Bostäder. För staden i genomsnitt låg samma index på 80. Maxpoäng är 100.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats och löper nu på. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget följer det av staden framtagna programmet för upphandling och inköp, vilket också är taget av vår styrelse under 2016. Under 2017 pågår ett gemensamt arbete mellan bolagen och inom staden för att gemensamt utveckla formerna för en hållbar inriktning vad det gäller upphandling.

Bolagets upphandling ska därmed bidra till mål om:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Avvägningar mellan inriktningsmålen beror på vilken vara, tjänst eller entreprenad som upphandlas. Krav som ställs inom respektive målområde ska också noggrant analyseras utifrån eventuella konsekvenser avseende ekonomisk hållbarhet.

Bolaget kommer i framtida strategi jobba med bör och skall krav vid upphandling med sociala krav.

Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa att upphandling stödjer stadens mål på nedanstående sätt:

Bolagets inköpsenhet arbetar i nära samarbete med stadens strategiska inköpsenhet för att säkerställa att krav avseende stadens övergripande inriktningsmål stöds och infrias i det löpande upphandlingsarbetet. Inköpsenheten är delaktig i bolagets pågående CSR aktiviteter som syftar till att stärka och förbättra arbetet gällande tillämpningen av miljö- och socialkrav/ansvarstagande.

Inköpsenheten säkerställer inför varje kommande upphandling att både de senast miljökraven finns bifogade i upphandlingen samt att Miljöenheten är delaktig.

Inköpsenheten har också i enligt inriktningsmålet avseende socialhållbarhet tillämpat särskilda kontraktsvillkor gällande:

- Praktikplatser
- Utbildningar som koordineras av Jobbtorg, t.ex. bevakningstjänster, C-körkort.
- Riktade anställningar till personer som står utanför arbetsmarknaden.
- Erbjudande av arbete under sommaren till ungdomar

Upphandlingar som har tillämpat ovan är:

- Grovavfallshantering
- Städ
- Uteskötsel

Inköpsenheten har också varit delaktig i diskussioner med stadens strategiska inköpsenhet gällande möjligheten till att kunna ställa arbetsrättsliga krav i upphandlingar och att kunna genomföra löpande uppföljning. På grund av lagstiftningsproblematik så har arbetet inte fortskridit i önskad takt men fortgår dock.

Inköpsenheten har löpande arbetat med att utveckla våra avtalshanterings- och avropsystem. Syftet är att enklare och effektivare kunna säkerställa att beställning gjorts från rätt upphandlad leverantör med korrekta villkor. Vi har påbörjat utbildning inom bolaget gällande uppföljning av fakturor för att förbättra den ekonomiska hållbarheten i vårt löpande arbete mot våra leverantörer.

Vidare så kommer även en fortsatt utveckling att ske i våra avtalshanteringsystem. Syftet är att vi skall kunna tydliggöra vilka krav som har ställts avseende:

- Socialt ansvar
- Miljökrav
- Arbetsrättsliga
- Miljöplaner

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 1 2017

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	707	714	-6	2142	2139	-2
Hysesintäkter lokaler	194	194	-1	583	584	1
Hysesintäkter bilplatser	14	14	-1	43	42	-1
Intäcksreduktioner	-39	-34	-4	-103	-121	-19
Övriga förvaltningsintäkter	30	29	1	87	142	55
Summa Intäkter	906	917	-11	2752	2786	34
Fastighetsskötsel	107	112	4	312	321	-9
Reparationer	106	122	16	366	367	-2
Utrangering av fastighetskomponent		1	1	2	15	-13
Taxebundna kostnader	183	199	15	434	410	24
Administration	142	144	3	433	433	1
Summa Driftkostnader	538	578	39	1546	1546	
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	368	339	28	1205	1240	34
Markavgifter	45	45		135	136	-1
Fastighetsskatt	28	28		85	85	
Driftnetto Fastighetsförvaltning	294	266	29	985	1019	33
Fastighetsavskrivningar	225	228	3	683	696	-12
BRUTTORESULTAT	69	38	26	302	323	21
Finansiella poster	40	31	-9	92	113	-21
OPERATIVT RESULTAT	29	8	21	210	210	
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	29	8	21	210	210	

Prognos-1, 2017, SB Tot

Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	262	1 075	1 117	994
Ombyggnader etc.	534	1 455	1 413	1 554
Summa	796	2 530	2 530	2 548

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2016-12-31	Prognos 1 2017-12-31
Anläggningstillgångar	23 662	25 300
Övriga omsättningstillgångar	113	120
Summa tillgångar	23 775	25 420
Eget kapital	12 852	12 920
Avsättningar/minoritet etc	603	600
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	9 372	11 500
Kortfristiga skulder, övriga	948	400
Summa skulder o eget kap.	23 775	25 420
Soliditet %	54%	51%



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

Sid. 1 (39)
2017-05-11

Utfallsrapport Tertianal 1 2017

Svenska Bostäder

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	7
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	13
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	21
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	21
Bolagsspecifika inriktningar	22
2. Ett klimatsmart Stockholm	24
2.1 Energianvändningen är hållbar	24
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	29
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	29
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	30
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	30
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	31
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	31
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	31
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	32
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	32
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	33
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	35
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	35
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	35
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	36
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	37
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	38
Individbaserade indikatorer.....	38

Sammanfattande kommentar

Ett Stockholm som håller samman

Nyproduktion Bolaget bedömer att 845 bostadslägenheter kommer att påbörjas under året, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 lägenheter. Kvarteret Ledinge med 172 lägenheter är överklagat, och det finns en risk med att dessa lägenheter inte hinner påbörjas under året. I övrigt räknar vi med produktionsstart för kvarteren Ståthållaren med 76 lägenheter, Sabbatsberg med 42 lägenheter, Albano med 451 lägenheter, Plankan med 158 lägenheter samt Silvret 111 lägenheter. Snabba-husprojekten i Norra Ängby och Råcksta är överklagade och utgången är osäker. Målet för inflyttade bostadslägenheter i nyproduktion avser Kvarteren Björnlandet med 158 lägenheter och Vallgossen med 246 lägenheter. Ett antal ombyggda lokaler till lägenheter har tillkommit.

Ombyggnad Bolaget räknar med 2 påbörjade projekt i helombyggnad; kvarteren Skänninge 2 (78 lägenheter) och Trondheim 1 (115 lägenheter). Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs under året är: Kvarteret Nystad 10 med 99 lägenheter och kvarteret Skänninge 1 med 54 lägenheter. Avvikelse mot mål förklaras av att i kvarteren Trondheim 2 samt Skänninge1 räknar bolaget med färre antal lägenheter som är klara för inflyttning på grund av evakueringsproblem. All upprustning sker i nära dialog med de boende. Arbetet med stadsdelsprogrammen i Järva fortgår.

Förvaltning Resultatet från 2016 års kundenkät innebar att Svenska Bostäder nådde den nya toppnivån 84% för Serviceindex bostäder. Svenska Bostäder hade högst serviceindex av samtliga större bolag i Sverige. Det var en ökning med 0,4 procent jämfört med föregående år. Delområdet som gjorde den största förbättringen var ”Rent och Snyggt”. Produktindex ökade med 1,2 procent. Omdömena kring serviceindex lokaler och den upplevda värmekomforten förbättrades med flera procentenheter. Trygghetsindex minskade marginellt för första gången på flera år. Hyresgästerna uppskattar informationen kring leveranstider vid entreprenörsbeställningar, och förbättringar inom avfallshanteringen. I 2017 års verksamhetsplaner är ambitionen fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att behålla nivåerna, och att vara ”bäst på hyresrätt” i allt hårdare konkurrens.

Svenska bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Det varierar mellan stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig rondering.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår kring hållbarhet, i samarbete med övriga bolag inom Stockholms Stadshus AB, Hållbarhetsredovisning är ett lagkrav fr o m 2017. Bolaget tar ett krafttag kring att utveckla varumärke, företagskultur och ett systematiskt kvalitetsarbete genom hela organisationen. Genom ett enhetligt arbetssätt, ett gemensamt förhållningssätt samt tydliga roller och processer, erbjuder bolaget bättre service, ökad trygghet och får nöjdare hyresgäster i alla bostadsområden.

Ett klimatsmart Stockholm

Värmeförbrukningen uppvisar en fortsatt positiv utveckling, aktuellt rullande 12-månadersutfall är 153,3 kWh/kvm. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentuella energiminskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig

rumstemperatur ger resultat.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Operativt resultat uppgick för perioden jan-april till +28 mkr, jämfört med en budget på 8 mkr. Bättre resultat än budget förklaras främst av lägre kostnader för värme och planerade reparationer så här långt under året. Detta motverkas något av minskade hyresintäkter och högre finansiella kostnader. Operativt resultat prognostiseras till 210 mkr, vilket är lika med budget. Investeringsvolymen prognostiseras i nivå med budget, 2530 mkr. Nyproduktion beräknas uppgå till 1117 mkr, vilket är något högre än budget, medan ombyggnadsvolymen prognostiseras till 1413 mkr. För större enskilda projekt har betydande förändringar i bedömda årsvolym för 2017 gjorts.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm


Ett av de övergripande målen för Svenska Bostäder är att vara en av de bästa arbetsplatserna i Sverige. Vi utvärderar vår arbetsplats regelbundet, bland annat genom Stockholms stads medarbetarundersökning. *2017 års resultat för AMI blev 84, en marginell nedgång jämfört med 2015 då AMI var 85.* Nivån är fortfarande hög, och resultatet från Great Place to Work-undersökningen visar också att Svenska Bostäder är en av Sveriges bästa arbetsgivare. Ledarskapsindex ökade något medan styrning och motivation backade marginellt. Vi arbetar aktivt med att marknadsföra Svenska Bostäder som attraktiv arbetsgivare genom synlighet i media, tryckta såväl som digitala och aktiviteter som deltagande i arbetsmarknadsdagar. Bolaget erbjuder praktikplatser för studerande och anställer traineer. 3 traineer har fått tillsvidareanställning och 2 ytterligare anställs under hösten. Bolaget har under de senaste åren haft ett stort fokus på hälsa och mångfald genom olika satsningar som dilemmadiskussioner och seminarium. Sjukfrånvaron (rullande 12 månader) ligger på motsvarande nivå som vid årsskiftet. Långtidssjukfrånvaron utgör den största delen, framförallt bland kvinnor. Majoriteten av de långtidssjuka har en diagnos som inte är arbetsrelaterad. Återgång till arbetet blir därför ofta en lång och komplicerad process.

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Erbjudna sommarlovsaktiviteter och stödja läxhjälpverksamhet.
				Analys <i>Läxhjälpstödet bedrivs via Röda korset, företräddelsevis i Järvaområdet.</i>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer hos medarbetarna

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	36	182	182	 Fr o m 2016-06-01 är "Bostad först" en del av stadens arbete mot hemlöshet. Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de cirka 40 lägenheter som bolaget bidrar med, samt arbeta med förankring och information till övriga bolag.
Analys <i>Risken finns att bolaget inte når målet eftersom stadsdelsförvaltningarna inte har möjlighet att ta emot och/eller har behov av så många Försöks- och träningslägenheter. Vidare lämnar privata värdar fler lägenheter i denna kategori än tidigare år, vilket bör räknas in i totalen.</i>				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Delta i kultursatsningar i områden där bolagen har stark närvaro

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Medverka i Husbyfestival, stödja gårdsföreningen Grimstagruppern, upplåta lokal för allaktivitetshuset i Rågsved.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Tillämpa modellen där hyresgästen vid ombyggnad har möjlighet att välja upprustningsnivå, kopplat till hyresnivå.
				▶ Vid omfattande ombyggnader med standardhöjning, kalla samtliga hyresgäster till informationsmöte och samråd genomförs enligt förankrad process.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal avhysningar	5	20	30	▶ Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätta en hållbarhetsredovisning som underlag för uppföljning av mål och avkastning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Arbeta fram en hållbarhetsredovisning
				Analys <i>Arbete pågår enligt plan.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Beakta det feministiska perspektivet vid stadsplanering. Inarbete det feministiska perspektivet i bolagets om- och nybyggnadsprocesser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:







Vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				utvecklats för att minska problemen med olaga andrahandsuthyrning.
				<p>Analys</p> <p>Frågan har uppmärksammats av staden och bolaget kommer att utöka arbetet inför 2018.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)			100 %	<p>✓ Genomföra krisövning för företagsledningen</p> <p>Analys</p> <p>Utvärdering av Husbybranden och efterföljande uppgradering av krispärm ersätter krisövning.</p>
  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			80,5	
  Produktindex			80,5	<p>▶ Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår</p> <p>▶ Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bl a vid överlämning till förvaltning.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår enligt plan och i samband med genomgång av genomförda enkäter.</p> <p>▶ Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter</p> <p>Analys</p> <p>Genomförda och planerade nybyggnadsenkäter: Korthållarens Södra, Sättra Stall, Duggregnet samt Stämpelfärgen,</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>Snabba Hus Västberga, Björnlandet och Storholmen påbyggnad. Genomförda och planerade ombyggnadsenkäter 2017:Pyramiden 12, Neglinge, Västberga låghus, Drakenberg 45-49, Trondheim 5, Storholmen, Katarinabacken 8, Nystad 10.</i>
 ● Rent och snyggt			82	▶ Genomföra systematiska ronderingar.
 ● Serviceindex			85	▶ Nollvisionen innebär förbättrad kundnöjdhet. Analys Revidering av projekthandböckerna genomförd. Nollvisionsmöten inarbetade. Fortsätter genomföra dessa i projekten. ▶ Via veckovisa Kundvisare följa operativa nyckeltal som rondering och kundcenterärenden. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				✓ Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt taget i maj 2015. Kommer att vara en del av bolagets erbjudande 2016.
				⏸ Utöka kontraktformen till att även omfatta sökande över 65 år. Pröva boendeform under två år, därefter genomföra utvärdering.
				Analys <i>Intresset har inte varit stort hos målgruppen. Bolaget beslutade om testförmedling av en</i>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>lägenhet per distrikt. Testförmedlingen har bara skett i distrikt Järva.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta det övergripande arbetet med att utveckla Vällingby City

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla tidigare restaurangtorget med ny aktör.
				Analys <i>Bolaget har tecknat avtal om 2546 kvm med Local Market Group som öppnar restaurang med nöjesutbud i Vällingehus hösten 2017.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Rusta upp på ett varsamt sätt utifrån fastigheternas tekniska behov med en helhetssyn på närmiljön.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Hänsyn tas vid klassificerade byggnader och stöd tas av antikvariskt sakkunniga i förekommande projekt.
				Analys <i>Detta är inarbetat i bolagets arbetsverktyg.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En omfattande renovering av Husby Centrum pågår efter att planerna har kommunicerats med boende och verksamma i Husby. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling. Dialog med Stadsbyggnadskontoret och med boende.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys <i>Arbetet pågår. I Husby Centrum tas start-PM för ny detaljplan 2017-05-04. Utvecklingen av Kärrtorp och Björkhagens Centrum fortgår. Nyproduktion bostäder planeras i direkt anslutning.</i>
				 Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgytor och skötsel av Centrumenheter
				 Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen 2017

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Delta i metodutveckling i Rädda Barnens initiativ "på lika villkor" i Husby.
				Analys <i>Arbete pågår enligt plan.</i>
				 Förtättningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.
				Analys <i>Förtätning planeras i Husby. Start-PM detaljplan 2017-05-04. Förtätningar i Bagarmossen, Kärrtorp och Björkhagen. Inom ramen för Stockholmshuset planeras bebyggelse utmed Vårbergsvägen och i Hammarbyhöjden som exempel.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Bidra till organisationer som arbetar med frågan ex vis "Alla kvinnors hus".
				▶ Erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				▶ Arbeta med hyressystematisering på flera plan. Löpande vid ombyggnad, nyproduktion och vid de årliga hyresjusteringarna med hjälp av Stockholmsmodellen. Bidra med kompetens och erfarenhet för att komma överens om implementering av en gemensam hyressättningsmodell.
				Analys <i>Principiell överenskommelse kring Stockholmsmodellen träffad mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen i Storstockholm. Ambitionen är en mer detaljerad planering före sommaren.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:





Trygghetsskapande åtgärder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Trygghetsindex, bostäder		80	80	▶ Arbeta aktivt enligt nya rutiner med att följa upp och minska störningsanmälningar
				Analys

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p><i>Nya rutiner är framtagna för snabbare åtgärder kring mottagna störningar. Ett arbete pågår med utveckling av den samlade störningsprocessen.</i></p>
				<p>▶ Brandfilter installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.</p>
				<p>▶ Fortsatt arbete med brandskyddsinformatörer i Järva, Västerort och Söderort i samarbete med systerbolagen.</p>
				<p>Analys Avtal uppsagt till 171231 och kommer att omförhandlas.</p>
				<p>▶ Vid samliga källarupprustningar installeras Aptus, troaxburar och närvarostyrd belysning.</p>
				<p>▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med olaga andrahandsuthyrning.</p>
				<p>Analys <i>Frågan har uppmärksammats av staden och bolaget kommer att utöka arbetet inför 2018.</i></p>
				<p>▶ Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.</p>
				<p>▶ Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.</p>
				<p>Analys <i>Sker i alla ny- och ombyggnadsprojekt.</i></p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Investeringar i Stadsholmen	40	149	149 mkr	<p> Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter.</p> <p> Ta fram en modell för stambyte/relining, anpassad till beståndet och påbörja pilotprojekt enligt modellen.</p> <p>Analys Modell för stambyten, arbete pågår och modellen ska var färdig till sommaren 2017.</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisionsplan.</p> <p>Analys Arbete fortskrider enl. plan. Ackvisionsgruppsmöten med systerbolagen hålls kontinuerligt.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:





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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal påbörjade bostäder	0 st	845 st	900 st	<p> Större projekt omfattar söderort med ca 145 lägenheter, 127 lägenheter i "Snabba hus" och första Stockholmshus-projektet Ledinge i Tensta med 172 lägenheter. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter.</p> <p>Analys Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh är upphandlade. Albano med 450 lgh har erhållit marklov och vi</p>
Analys Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på ca 845 lgh, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 st. Ledinge med 172 lgh är överklagat och det finns en risk med att vi inte hinner med dessa lägenheter i år. I övrigt räknar vi med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh, Albano med 451 lgh, Plankan med 158 lgh samt Silvret 111 lgh. Snabba husprojekten i				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Norra Ångby och Råcksta är överklagade och utgången är osäker.				räknar med bygglov till sommaren. Bolaget har erhållit bygglov på Plankan med 158 lgh under maj månad. Ledinge med 172 lgh är överklagat, risk att det inte kommer att påbörjas. Silvret med 111 lgh kommer förfrågan skickas ut innan semestern.
 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	845	900	
Analys Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på ca 845 lgh, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 st. Ledinge med 172 lgh är överklagat och det finns en risk med att vi inte hinner med dessa lägenheter i år. I övrigt räknar vi med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh, Albano med 451 lgh, Plankan med 158 lgh samt Silvret 111 lgh. Snabba husprojekten i Norra Ångby och Råcksta är överklagade och utgången är osäker.				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:





Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal färdigställda studentbostäder			246 st	
				 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				Analys Bolaget räknar med ca 450 påbörjade bostadslägenheter under 2017.
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen med 246 studentbostäder fortgår. Inflyttning planeras till höstterminen.
				Analys Pågår enligt plan.
				 Snabba hus Råcksta, Bergslagsvägen, med 245 lägenheter.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys Överklagat för närvarande.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal färdigställda lägenheter			444	
				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark.
				Analys <i>Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.</i>
				 Inflyttning i Snabba hus med 282 lägenheter i Västberga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Använda sociala upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Kraven ställs i upphandlingar.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark.
				Analys Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera distrikten och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.
				Analys Avstämning sker enligt plan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.
				Analys Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>Hantering och planering evakueringslägenheter sker inför samtliga ombyggnader.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				Analys <i>Sker i samband med bygglovsförfarandet.</i>
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.
				Analys <i>Intern förbvaltningsorganisation under uppbyggnad. Tillgänglighet beaktas av konsulter i projekten. I övrigt avvaktar bolaget Bostadsförmedlingens lösning.</i>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra samrådsprocess enligt fastställd rutin.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.			90	 Utveckla en modell för socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				Analys <i>Dialog med systerbolagen och Stadshus AB inledd för att ta fram en gemensam modell.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I samråd med berörda nämnder inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppbo- städer eller servicebostäder.
				Analys <i>Sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2017. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Leda och utveckla projektet Stockholmshus

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Delta tillsammans med systerbolagen i projektet.
				Analys <i>Arbetet med Stockholmshuset pågår i samarbete med systerbolagen.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper</p>
				<p>Analys <i>Gruppboende planeras och byggs åt staden, t.ex. i projekten Vallgossen och Drakenberg. Vidare vad gäller boende för nyanlända har bolaget under året föreslagit ett flertal adresser som utreds.</i></p>
				<p>▭ Stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för ensamkommande flyktingbarn.</p>
				<p>Analys <i>Det finns ännu ingen bildad gårdsförening med denna inriktning.</i></p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▭ Aktivt arbeta med konceptet "Snabba hus"</p>
				<p>Analys <i>Tillfälliga byggloven Råcksta och Norra Ångby överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen.</i></p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Tillsammans med Stockholms bostadsförmedling AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget har en beredskap för att delta i strategiarbetet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	845	900	 Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
Analys <i>Antal påbörjade lägenheter bedöms ligga på ca 845 lgh, att jämföras med det med staden förankrade årsmålet på 700 st. Ledinge med 172 lgh är överklagat och det finns en risk med att vi inte hinner med dessa lägenheter i år. I övrigt räknar vi med produktionsstart för Ståthållaren med 76 lgh och Sabbatsberg med 42 lgh, Albano med 451 lgh, Plankan med 158 lgh samt Silvret 111 lgh. Snabba husprojekten i Norra Ängby och Räcksta är överklagade och utgången är osäker.</i>				Analys <i>Arbetet pågår.</i>
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Omflyttning, %			10 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys Tillfälliga byggloven Räcksta och Norra Ängby överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Förslag på Snabba Hus i Dp t.ex. Bagarmossen i anslutning Rusthållarvägen. Inom Stockholmshus är projektet Ledinge i Tensta överklagat.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Stödja sommarlovsaktiviteter, anordna festivaler, stödja läxhjälpverksamhet.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.</p>
				<p>Analys Svenska Bostäder inväntar Bostadsförmedlingens arbete med att hantera den bolagsgemensamma tillgänglighetsmärkningen.</p>
				<p> Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.</p>
				<p>Analys</p>





Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<i>Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.</i>











KF:s mål för verksamhetsområdet:

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Storstockholms nöjdaste kunder

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm		1	1	
 ● Produktindex lokaler		77	77	<p>▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p>▶ Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p>
 ● Produktindex, bostäder		80,5	80,5	<p>▶ Systematisk satsning på lägenhetsunderhåll enligt programmet för inre lägenhetsunderhåll.</p> <p>Analys <i>Bolaget arbetar med systematisk uppgradering av tomställda lägenheter.</i></p>
 ● Serviceindex lokaler		84	84	<p>✓ Erbjud årligt kundbesök till bolagets kommersiella lokalhyresgäster. Fortsatt arbete med att bli en mer professionell lokalförvaltare.</p> <p>▶ Genomföra årliga servicebesök med särskilt fokus på brandfrågor. Representanter för bolaget besöker samtliga hyresgäster som bedriver verksamhet i lokalen.</p>





Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Serviceindex, bostäder		85	85	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
  Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.		57	57	 Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen.  Installerade referensgivare ger energibesparing och jämnare inomhustemperatur. Analys <i>Referensgivarna för styrning av lägenhetstemperaturen ger förväntad minskning av energianvändningen och även fjärrvärmeeffekt, vilket är positivt vad gäller kommande värmesaxa. Utöver detta har installationen medfört ett avsevärt jämnare inomhusklimat</i>  Referensgivare i lägenheterna för styrning utifrån verklig rumstemperatur.  Tillse att bolaget har en fungerande process för värmekomfort i bostadslägenheterna.
				 Nollvisionen innebär förbättrad kundnöjdhet.
				Analys Revidering av projekthandböckerna genomförd. Nollvisionsmöten inarbetade. Fortsätter genomföra dessa i projekten.

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm




KF:s mål för verksamhetsområdet:







2.1 Energianvändningen är hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Köpt energi (GWh)			355 GWh	
 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)			151,82 kWh/m ²	
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	640 MWh		700 MWh	 Utreda förutsättningar gällande installation av solceller utifrån befintliga anläggningar, med hänsyn tagen till elproduktion, skattekonsekvenser och elcertifikat.
<p>Analys Prognos sjunker pga anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby, samt att ombyggnad av Trondheimsgatan 10 pågår.</p>				<p>Analys Samarbete med serviceförvaltningen är upprättat för att förenkla administration och sänka kostnader. Vi bevakar den nya elsäkerhetslagen som kommer i juli och undersöker konsekvenserna för installation bl.a. med avseende på brand. Det är fortfarande svårt att få lönsamhet i installationerna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:





Aktivt arbeta för energieffektivisering av beståndet och fokusera på klimatsmarta bostäder







Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.			100 %	
 Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m ² A temp och år)			55	 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
<p>Analys Byggnaderna som följs upp hade inflytt 2015, de hade ej krav på 55. Vi bedömer att</p>				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
nivån hamnar på 75.				
  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	153,3	152	152	 Arbeta efter framtagna energiplan för 2017-2021. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
				Analys <i>Genomfört bovärdskurser med allmän kännedom om energi, miljö och inomhusmiljö för 50 bovärdar. Bolaget har även besökt Husbyskolan och träffat klasser i årskurs 5 för att prata om energi- och miljöfrågor.</i>
				 Utreda möjligheten att utnyttja solenergi och GEO-FTX.
				Analys <i>En anläggning med Geo FTX nyligen installerad, denna utvärderas framöver.</i>
				 Vertikala trädgårdar projekteras i samband med Snabba hus Västberga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:



Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	115	193	193	 Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2017: Kvarteret Trondheim 1 med 115 bostadslägenheter, och Kvarteret Skänninge 2 med 78 bostadslägenheter.
				Analys <i>Trondheim 1 styrelsebeslut 27:e april.</i>
				 Påbörja 193 bostadslägenheter i helombyggnader på

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>Järvafältet.</p> <p>Analys Skänninge 2 (78 lgh) och Trondheim 1 (115 lgh).</p>
  2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	54	381	428	<p> Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2017: Kvarteret Nystad 10 med 99 bostadslägenheter och kvarteret Skänninge 1 med 81 lägenheter.</p>
<p>Analys Avvikelse mot målet förklaras av att i kvarteren Trondheim 2 samt Skänninge 1 räknar bolaget med färre antal lägenheter som är klara för inflyttning på grund av evakueringsproblem.</p>				<p>Analys Skänninge 1, 81 lägenheter nu är det 54, på grund av evakueringsproblem har sista etappen försenats med 4 veckor och går över årsskiftet. Nystad 10 med 99 lgh.</p> <p> Färdigställa 180 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Bolaget färdigställer ca 260 lgh 2017.</p> <p> Genomföra 300-450 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p> <p>Analys Målet ligger på 340 lgh. 150 lgh är genomförda per sista april.</p> <p> Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p> <p>Analys Pågår enligt plan och i samband med genomgång av genomförda enkäter. Duggregnet, Korthållaren samt Sätra Stall genomförda.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Investeringar i Järva, mkr	215	649	608 mkr	<p> Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p> <p>Analys Stadsdelsutvecklingsarbetet övergår i detaljplanearbete och reella projekt. På Järva pågår 7 detaljplaner som bolaget deltar i.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.</p> <p>Analys Detta sker i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs då det är lämpligt.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Beakta cykelparkeringar vid gårdsuprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p>Analys Skjer i samband med förstudie och planering av projekten och genomförs i mesta möjligaste mån.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Tillsammans med systerbolagen ta fram en gemensam strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.
				Analys Familjebostäder representerar bostadsbolagen i stadens arbete med att ta fram en strategi, vi stöttar med underlag.
				 Utreda möjligheten att utnyttja solenergi och GEO-FTX.
				Analys En anläggning med Geo FTX nyligen installerad, denna utvärderas framöver.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell.
				Analys Gäller målet att ta fram modell för livscykelanalys vid Nyproduktion. Pågår enligt plan.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget utreder frågan.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet			100 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

I nyproduktion vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns enöverkapacitet på parkeringar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra vid behov.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ska uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Vidareutveckla arbetssätt.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt.
				Analys <i>Kvarstår som uppdrag.</i>
				 Informera hyresgäster om vad farligt avfall är, och hur det ska hanteras.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Arbeta för att bolagen når 70 procent matavfallsinsamling till 2020

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	27,7 %	35 %	35 %	<p>▶ Fortsätta se över möjligheten till separat matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Samt implementering i befintligt bestånd.</p> <p>Analys Arbete pågår enligt plan.</p>



KF:s mål för verksamhetsområdet:



2.5 Stockholms miljö är giftfri

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			100 %	
 ● Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekra			100 %	
				<p>▶ Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.</p> <p>Analys Pågår enligt plan.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:


2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,57 %	<p>▶ Utveckla arbetssätten för att implementera miljöbyggnad Silver i nybyggnadsprojekten.</p> <p>Analys Pågår enligt plan.</p>
 ● Andel av stadens			84,96 %	▶ Handlingsplan för

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft				<p> samtliga lägenheter i beståndet.</p> <p>Analys Pågår enligt plan. För de byggnader som har mätresultat överstigande 200 Bq/m³ pågår åtgärder, alternativt ligger byggnaden i plan för åtgärder eller ombyggnation. I vissa byggnader är åtgärder genomförda men nya långtidsmätningar ännu inte utförda.</p>
 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			100 %	<p> För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p>Analys Pågår enligt plan.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bullernivåerna inomhus ska minska.


Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Nybyggnation utförs med god ljudklassning.</p> <p>Analys Ljudklass B eftersträvas i samtliga projekt.</p>

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Tillskapa studentbostäder</p>






KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p> Leverera ändamålsenliga lokaler.</p>


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	12 st	12 st	11 st	
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	12 st	12 st	11 st	
 Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	70		65 st	
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	12	12	11 st	
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi			65 st	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Kraven ställs i upphandlingar.</i>







KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja läxhjälpverksamhet.
				Analys <i>Läxhjälpstödet bedrivs via Röda korset, företräddes i Järvaområdet.</i>


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Direktavkastning			4,3 %	
 ● Driftkostnad/kvm			681	
 ● Driftnetto/kvm			434	
 ● Kvm/anställda			6 513	
 ● Marknadsvärde/kvm			19 500	
 ● Underhållskostnad/kvm			0	
Analys <i>Underhållskostnad har översatts till reparationskostnad, även inklusive akuta reparationer. K3 tillämpas.</i>				


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Andel administrations- och indirekta kostnader			7,2 %	
				● Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys <i>Det bolagsgemensamma projektet är i mallbolagsfasen.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:






God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2 530 mnkr	2 530 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Godkänd resultatnivå

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 ● Avkastning på justerat eget kapital			0,7	
 ● Avkastning på totalt kapital			1,2	
 ● Driftnetto exkl markavgifter och fastighetskatt, mnkr	368 mnkr	1 240 mnkr	1 205 mnkr	
 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)	28	210	210	
 ● Rörelseresultat i % av omsättning			11	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 En ägarfråga, bolaget för en dialog med ägaren om detta.
				Analys Utdelning från bolaget är en ägarfråga.

KF:s inriktningsmål:


4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:











Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Efter utredning av frågan i samråd med systerbolagen, implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler.
				<p>Analys</p> <p>Stadsholmen har arbetat med en modell som utgår från drift+underhållskostnaden +5% avkastning och differentiering utifrån tomsrättavgälden (läget). Alla föreningsgårdar på Stadsholmen är hyressatta utifrån denna modell. Bolaget har inlett ett samarbete med systerbolagen avseende en gemensam modell.</p>

KF:s mål för verksamhetsområdet:





4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Aktivt  Medskapandeindex	84		85	 Arbetsgivarvarumärke: Fortsätta arbetet med arbetsgivarvarumärket enligt den plan som är lagd.
<p>Analys</p> <p>2017 års resultat för AMI blev 84, vilket är en marginell nedgång jämfört med 2015 då AMI var 85. Det är fortfarande på en hög nivå, och resultatet från Great Place to Work-undersökningen visar också att Svenska Bostäder är en av Sveriges bästa arbetsgivare.</p>				 Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa och mångfald. Fokus och stöd till det lokala hälsoarbetet. Fortsatt satsning på Stockholmsjobb.
				 Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>ledarutveckling. Utbildning i kommunikation. Framtagande av program för bovårdsutbildning.</p> <p> Kompetensförsörjning: Säkerställa att den nya rutinen för självdriven introduktion samt rekryteringsprocessen är implementerad.</p> <p> Kompetensförsörjning; Ersättningsplan för kritiska befattningar vilket inkluderar plan för kompetensutveckling. Rekrytering av 1-2 traineer.</p>
  Index Bra arbetsgivare			86	
  Index Psykosocial arbetsmiljö			85	
  Sjukfrånvaro	5,1 %	4,8 %	4,2 %	
Analys <i>Sjukfrånvaron (rullande 12 månader) ligger på samma nivå som vid årsskiftet. Långtidssjukfrånvaron utgör den största delen, och då framförallt bland kvinnor. 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.</i>				
  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,7 %	1,7 %	1,7 %	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel bostadshyresgäster som inte upplever diskriminering i stadens bostadsbolag.			100 %	 Aktivt arbeta utifrån mångfaldsplan.
				 Förankra Likabehandlingsplanen för 2016-18.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra med ett effektivt lokalutnyttjande för att underlätta för civila samhället

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom att utveckla attraktiva närcentrum, verka för låg vakansgrad och matcha lokaler med rätt verksamhet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Bidra till lokala träffpunkter där bolagen närvarar

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Fortsätta dialogarbetet i ytterstadssatsningarna och bolagets boinflytandearbete. Dialoger och utrymme för boinflytandeprojekt ger boende och verksamma en ökad möjlighet att påverka sin närmiljö.</p>
				<p>▶ Medverka till att minst 10 nya gårdsföreningar ska bildas 2017, samt att de föreningar som var aktiva under 2016 också ska vara det under 2017.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:


Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Medverka i stadsdelarnas arbete med lokala utvecklingsprogram.</p>
				<p>Analys Svenska bostäder har ett tydligt uppdrag att bidra aktivt i stadsdelarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen. Det varierar mellan</p>

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				stadsdelarna i vilken omfattning bolaget har bjudits in för att vara en aktiv part. I samtliga stadsdelar tar Svenska Bostäder ett stort ansvar när det gäller utemiljön, dels genom långsiktiga insatser, dels genom daglig rondering.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet:

Utveckla nya former för hyresgästers deltagande med särskilt fokus på områdesutveckling



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
				 Arbeta efter framtagen metod för dialog och medborgarinflytande. Boendedialogen används exempelvis vid ombyggnaden av Husby Centrum.








KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			80 %	 Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal.

Individbaserade indikatorer

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	12 st	2 st	10 st
 Antal praktiktillfällen som	12 st		

Indikator	Periodens utfall	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall män/ pojkar
 genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi			
 Aktivt Medskapandeindex	84		
 Index Bra arbetsgivare			
 Index Psykosocial arbetsmiljö			
 Sjukfrånvaro	5,1 %	3,1 %	1,9 %
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,7 %	0,8 %	0,9 %