



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

Sid. 1 (21)  
2017-11-28

# Verksamhetsplan 2018

## Stockholmshem

---

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

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Ett klimatsmart Stockholm.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm .....</b>	<b>16</b>
<b>4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm .....</b>	<b>18</b>

## Sammanfattning

### Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

#### Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolaget budgeterar ett resultat om 350 mnkr för 2018. Resultatet motsvarar ägarens uppsatta resultatkrav. Jämfört med 2017 (370 mnkr) är det en minskning med 20 mnkr.

Hysesintäkterna budgeteras till 2 334 mnkr för 2018. Det är 85 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2017. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2018 års hyror pågår och någon överenskommelse är inte klar.

Personalkostnader är högre som en följd av något fler anställda och en årlig löneökning. Flertalet nyanställningar är kopplade till projektledning inom nyproduktion samt ombyggnation av bolagets äldre fastigheter där större upprustningar är nödvändiga. Vidare ökar bolagets avskrivningar från för 2017 prognosticerade 473 mnkr till 512 mnkr avseende 2018. Detta som en följd av att flera nyproduktionsprojekt av bostadsfastigheter färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa utifrån kända prishöjningar och en förbrukning av ”normalårskaraktär”. I absoluta tal ökar även driftkostnaderna som en följd av det utökade fastighetsbeståndet men också av ökade priser på köpta varor och tjänster.

Den höga investeringsnivån och den stora upplåningen ökar de budgeterade finansiella nettokostnaderna från 2017 års prognos om 129 mnkr till 136 mnkr för 2018. Den budgeterade räntenivån för 2018 bedöms uppgå till 1,1 procent enligt instruktion från Stockholms stads finansavdelning. Detta är något lägre än för 2017 men högre än det som antagits i bolagets treårsplan, vilket betyder att besparingar planeras inom den löpande driften för att kompensera den högre räntan i syfte att nå årets resultatkrav om 350 mnkr.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 2 465 (1 902) mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 1 630 (1 140) mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 554 (480) mnkr ersättningsinvesteringar 266 (277) mnkr samt övrigt 15 (10) mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar avser investeringar som ger en uppgradering av anläggningar och byggnader till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.







Bolaget upplever att priserna vid upphandling av bygg- och entreprenadtjänster ökat markant under det senaste året. Bolaget bevakar kontinuerligt prisutveckling samt utfall i pågående byggprojekt. Några förvärv av fastigheter eller projekt är ej upptagna i budgeten.

# 1. Ett Stockholm som håller samman

## 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

För att bidra till att alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor fortsätter Stockholmshem stödja läxhjälpverksamhet. Vidare pågår utveckling av en process för dialog med barn och ungdomar att påverka utformningen av gårdsupprustningar. Under 2018 kommer bolaget även påbörja arbetet med barnkonsekvensanalyser vid ny- och ombyggnation.

Stockholmshem fortsätter förse SHIS med lägenheter för särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden samt förmedla försöks- och träningslägenheter och Bostad Först. Bolaget har av staden ett särskilt uppdrag att utveckla tillfälliga bostadslösningar för nyanlända vilket fortsätter utvecklas i form av modulhus. Bolaget arbetar intensivt med att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet och skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas så snart som möjligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				Implementera riktlinjerna från Stockholms Stad gällande sociala krav i upphandlingar
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	184 st		
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	184 st		
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Ställa oss positiva vid förfrågan av förtursansökan från Bostadsförmedlingen, för personer som utsätts för våld i nära relation.

### 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar







Bolagets arbete ska inriktas mot att i högre grad, arbeta förebyggande och proaktivt i den dagliga tillsyn och skötsel som kännetecknar fastighetsförvaltning. Genom närvarande och aktivt förvaltningsarbete, exempelvis med ronderingar och löpande analys av vanligt förekommande fel kan bolaget systematiskt minska mängden reaktivt arbete.








Särskilda projekt och satsningar ska bidra till ökad trygghet och trivsel. Större stadsdelsutvecklingsprojekt kompletteras med fördel av mindre projekt i andra förvaltningsområden. Bolaget ska här dra lärdom av projekten i Hökarängen och Bagarmossen.










I arbetet med störningsärenden och oriktiga hyresförhållande har bolaget ökat personalresurser. Målet är att dessa ärenden ska hanteras med bättre samordning och juridiska processer framöver.






#### Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget ska vara en aktiv samarbetspart i de lokala utvecklingsprogram där bolaget har ett väsentligt bestånd. Av de prioriterade stadsdelsområdena har bolaget möjlighet att särskilt bidra i Farsta, Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Skarpnäck, Spånga-Tensta och Skärholmen stadsdelsförvaltning. Nya satsningar ska utredas och i varje område ska en lista på planerade och vidtagna åtgärder som bidrar till en aktiv stadsdelsutveckling, framarbetas. Särskilt arbete ska ske inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				I samband med större ombyggnader ska bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet.
				Utred möjliga projekt passande arbetsmarknadsåtgärder för att öka möjlighet att erbjuda platser.
 Delta aktivt i arbetet med Fokus Skärholmen				Utred möjlighet till arbetsmarknadsåtgärder och platsutveckling/mötesplatser i dialog med de boende.
 Erbjud möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				Följ upp test av kompiskontrakt och göra eventuell justering av erbjudandet
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	 Antal avhysningar pga störningar	15 st		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				Samarbeta och bidra till att i planering och vid byggande, säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till rimliga villkor.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				Hitta former för samverkan rörande våldsbejakande extremism i samarbete med stadsdelsnämnder.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				Arbeta fram samverkansavtal med Socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Av de prioriterade stadsdelsområdena där bolaget har möjlighet att särskilt bidra, ska nya satsningar utredas och i varje område ska en lista på planerade och vidtagna åtgärder som bidrar till en aktiv stadsdelsutveckling framarbetas.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				Vara en aktiv lokal samarbetspart inom områdesutveckling i samarbete med berörda aktörer och föreningar.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				Arbete med förtätningsplaner i ytterstadsområden där vi har större bestånd.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala				Inventera trygghetsskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetspaket" i bolagets bestånd samt



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				ansök om trygghetsbidrag för möjliga insatser.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				Ställa oss positiva till förfrågan om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				Delta i Fokus Skärholmen.
				Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.
				Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Utred möjliga sätt att arbeta med uthyrning och uppföljning av lokalkontrakt.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				Utreda möjligheterna att under 2018 anlägga "pop-up-parker".
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	 Antal färdigställda lägenheter	300		
	 Antal påbörjade bostäder	800 st	7 000 st	
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet	79,5	tas fram av styrelsen	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			
	 Produktindex	79,5		
	 Rent och snyggt	80		
	 Serviceindex	84,5		
				 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer
				 Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen









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








Stockholmshems årsmål för 2018 är att byggstarta 800 bostäder. Bolaget ska inventera befintligt bestånd för att se i vilka fastigheter vi kan bygga till extra bostäder. Vidare ska bolaget söka nya markanvisningar och köpa mark där det är möjligt. För att kunna bygga många nya bostäder behöver bolaget också minska produktionskostnaderna.






Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla och producera Stockholmshus i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder, entreprenörer och förvaltningar. Stockholmshusen ämnar sänka produktionskostnader (och därmed hyresnivåer) samt effektivisera byggprocessen för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter i Stockholm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat				Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
innebär byggande av modulbostäder				
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				Bidra till samarbete med Bostadsförmedlingen i arbete med klassificering av bostäder utifrån tillgänglighetsperspektiv.  Implementera Stockholmshemmas projekteringsanvisningar rörande tillgänglighet.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	350		
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Inom ramen för uppdraget planeras boende för äldre och personer med funktionsnedsättning.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen,


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				entreprenörer och förvaltningar.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				Fortsätta arbetet med att utveckla modulbostäder som snabb och kostnadseffektiv lösning.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal påbörjade bostäder	800 st	7 000 st	Vidareutveckla markackvisionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				Utvärdera arbetssätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.  Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.
 Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	 Antal färdigställda lägenheter	300		
	 Antal påbörjade bostäder	800 st	7 000 st	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	800	tas fram av styrelsen	
				 Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				Delta i samarbete för inventering av lokaler.

### 1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ett nytt kontor i Skärholmen.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning	 Antal tillgänglighetsprojekt	40 %		
				Arrangera en intern tävling i bästa ombyggnadsprojekt utifrån







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
att bo kvar hemma längre				tillgänglighetsperspektiv






## 2. Ett klimatsmart Stockholm

### 2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem har en tydlig uppgift i att minska vår och våra hyresgästers klimatpåverkan. Detta ska vi åstadkomma genom bättre styrning och driftoptimering av energianläggningar samt se till att vi ger jämna temperaturnivåer kring 20-21 grader i våra bostäder.



Vid samtliga mindre ombyggnationer där det är möjligt ska energibesparingar göras. Vid större ombyggnationer ska en energieffektivisering om minst 30 procent uppnås. För nyproducerade byggnader ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m<sup>2</sup>, även Stockholmshems egen energiproduktion baserat på solenergi ska öka. Vidare ska bolaget under 2018 följa och bidra i arbetet tillsammans med energicentrum att ta fram en livscykelanalys vid nyproduktion.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	55 kWh/kvm		
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar av ny- och ombyggnadsprojekt.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp				Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Köpt energi (GWh)	336 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m <sup>2</sup> BOA och LOA)	160,33 kWh/m <sup>2</sup>	148 kWh/m <sup>2</sup>	Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering.
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	300 MWh	2 750 MWh	

## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att bidra till målet om att transporter i Stockholm ska vara miljöanpassade arbetar bolaget aktivt med miljövänliga alternativ för våra hyresgäster. Bland annat fortsätter arbetet med att uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av cykelparkeringar samt lådcykel- och bilpoolslösningar. Fortsatt arbetar verksamheten med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats för elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				Formulera vad Stockholms hems hållbarhetsarbete innefattar. Med det som utgångspunkt kan det identifieras ett eventuellt behov av delstrategier.
				Fortsatt arbete med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				Säkerställ möjligheten till cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler				Ta fram arbetssätt för att möta efterfrågan på rätt produkter och tjänster, t.ex cykel- och bilpooler.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	

## 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholmskem arbetar med framtagande av ett utemiljöprogram där målsättningen är att detta ska färdigställas och implementeras under 2018. Programmet ska hantera projekteringsanvisningar, gestaltning av utemiljöer, ekosystemtjänster och dagvattenhantering.



Bolaget fortsätter arbetet med stadsodling via avtal med stadsodlingscoacher och biodlare för att främja biologisk mångfald.

Dialog har påbörjats om, att inom ramen för EU-projektet Grön BoStad Stockholm, delta i arbetet kring gröna testbäddar bland annat med fokus kring dagvattenhantering i bostadsområden med översvämningsrisk. Vidare har arbete påbörjats med sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder relaterat till dagvattenhantering, vattenkvalité samt gröna kvalitéer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				Fortsätta arbetet med stadsodlingscoacher och biodling samt möjlighet till odling i närmiljö.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				Arbete pågår att genomföra parkeringsköp i de projekt det ges möjlighet.
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		

## 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva



Stockholms stad och Stockholmskem har en målsättning att bidra till en säker, tillgänglig och miljövänlig avfallshantering. Inför 2018 ska en ny riktlinje för avfallshantering implementeras med målsättningen att säkerställa ett enhetligt arbete inom avfallshanteringssystem och sortering av olika fraktioner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	8 000 st		

## 2.5 Stockholms miljö är giftfri

I Stockholms stads styrande dokument för ny- och ombyggnation ställs krav på tillämpningen av Byggvarubedömningens kriterier (BVB) och att produkter som klassas som "Undviks" ska hanteras som avvikelser. Bolagets upphandlingsenhet krävställer användandet av BVB i byggtreprenader, samt att prioriterade avtal uppfyller stadens kemikalieplan.

Vad gäller inredning i nyproduktion och Fint Hemma, ska bolaget säkerställa att alla våra inredningsprodukter är miljöbedömda i BVB och utifrån resultat sammanställa ett utbud med högre miljöprestanda.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	

## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholms stads förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågorna, detta för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av innemiljöproblem.


Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Idag kan varje skadedjursärende följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Stockholms stads har under de senaste åren och kommer fortsättningsvis kraftfullt adressera förekomst av radon i våra fastigheter och mäter ca 1000 lägenheter per år. Arbetet har inriktats på att kvalitetssäkra våra processer för långtids-mätning och åtgärdshandling. Färre än 0,5 % av bostäderna har radonvärden över 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Bolaget följer noga utvecklingen och analyser före ombyggnation så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt. Årligen genomförs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i ca en sjättedel av bolagets bestånd, dvs. 4-5000 lgh/år.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier. Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrider i bostäderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	1,08 %	Fastställs 2018	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	95 %	95%	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuksäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	99,3 %		







### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

#### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.

#### 3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget kommer under 2018 fortsätta och utveckla arbetet med mottagande av praktikanter från skolor, jobbtorg och Stockholmsjobb. Vidare ska möjligheten att skapa Stockholmsjobb inom återvinningshantering ses över.














Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	110 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	6		
 Vidareutveckla möjligheterna till	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom	10 st	500 st	Implementera nya rutiner/arbetsätt



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			rörande mottagning av praktikanter.

### 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolaget arbetar med fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom hela verksamheten. Under 2018 har bolaget ett särskilt fokus på vakanstider i samband med in- och utflytt samt evakueringar i ombyggnationer som ska ses över för att minska kostnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8,7 %		
				Fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom verksamheten.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 465 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	350		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	2,4 %		
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	350		
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				
	 Driftkostnad/kvm	570		
	<b>Analys</b> Driftkostnad exkl underhåll avgälder och fastighetsskatt.			
	 Driftnetto/kvm	585		

## 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm


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

Stockholmshem vill bidra till gott liv i sina bostadsområden. Därför arbetar bolaget för att områdesutveckling med fokus på mjuka värden får en central roll i vår löpande förvaltning. Valet av lokalhyresgäster har stor betydelse för våra områdens utveckling. De mervärden verksamheter kan ge våra bostadsområden bör därför vägas in vid val av lokalhyresgäster.

I samband med större ombyggnader bör bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet. Det är viktigt att detta tas med redan i ett initialt skede och ingår som en del i ombyggnadsprojektet och i relevanta upphandlingar.

Bolaget har genomfört en lönekartläggning samt deltar i Nyckeltalsinstitutets mätning för en jämställd arbetsplats i syfte att kartlägga och mäta jämställdhetsfaktorer inom bolaget. Lönekartläggningen visar inga osakliga löneskillnader inom bolaget och arbete med kartläggning efter 2017 års lönerrevision genomförs under tertial 3 för vidare arbete under 2018.

På Stockholmshem bedrivs ett aktivt arbete för att främja jämställdhet och mångfald internt och externt, bland annat genom utbildningar och hyresgästinflytande. För att bidra till en jämställd stadsplanering ska bolaget säkerställa att den kommande strategin för områdesutveckling har ett jämställdhetsperspektiv.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				Säkerställ att Stockholmshems strategi för områdesutveckling, har ett jämställdhetsperspektiv.




### 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

För att stärka Stockholmshems arbetsgivarvarumärke ska medarbetarna erbjudas goda anställningsvillkor samt karriär och utvecklingsmöjligheter inom bolaget. Arbetsplatsen ska vara fri från diskriminering och präglas av delaktighet, mångfald och jämställdhet. Tydliga arbetssätt och rutiner i bolagets verksamhetsprocesser ska ge goda förutsättningar för samarbete och lärande där alla medarbetare bidrar till utveckling och effektivitet.


Stockholmshem ska ha en lärande organisation med högt i tak som bidrar till nya idéer och ständiga förbättringar, arbetsmiljön ska vara inspirerande, vi ska uppmuntra mångfald och tillgodose medarbetarnas behov. Arbetsmiljön ska vara god och sjukfrånvaron ska hållas på en låg nivå. En tydlig delegation av arbetsmiljöansvar och klara rutiner ska säkerställa en god arbetsmiljö.

Ett gott ledarskap är avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare. Bolaget har ett fortsatt fokus på utveckling inom aktivt och kommunikativt ledarskap för alla bolagets chefer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt  Medskapandeindex	84	81	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare	89	84	
	 Sjukfrånvaro	4 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	tas fram av nämnden	


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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				Använd barnkonsekvensanalyser i planering och utveckling av våra områden.

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

Bolaget står positivt till förfrågan om bostad för personer som utsätts för våld i nära relation vid förtursansökan från Bostadsförmedlingen.

Stockholmshems medarbetare har gått en utbildning i våld i nära relationer och bolaget kommer fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer

#### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Stockholmshem har en tillgänglighetsstrategi som innefattar målsättningen att ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler fordrar. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt undersöks möjligheter för tillgänglighetsanpassning.

Under 2018 ska bolaget implementera det nya tillgänglighetsperspektivet i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer. Detta ska säkerställa att tillgänglighet kommer in i ett tidigt skede i planeringen.

Bolaget deltar aktivt i bostadsbolagens funktionshinderråd samt arbetar med övriga bolag och Bostadsförmedlingen med att öka äldres tillgång till tillgängliga bostäder på marknaden.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	 Antal tillgänglighetsprojekt	40 %		

#### 4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmshem ska använda uppföljning av kundärenden för att planera åtgärder, ta fram och testa nya lösningar för att ständigt utveckla vår service – på kundens villkor med fokus på ökad flexibilitet.

När bolaget utvecklar eller planerar förändring av hyresgästers boende ska det vara tydligt för hyresgästerna hur de kan påverka och hur det går till. Bolaget ska också utveckla erbjudandet till hyresgästerna med sikte på större valfrihet exempelvis när och hur tillvalsprodukter erbjuds vid ombyggnader.

Stockholmshem har en strategi för områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeinflytande samt tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Processen syftar till att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att bolaget kan minimera risken för fördröjningar av framtida ombyggnationer.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				Utifrån målsättningen i stadens program Kultur i ögonhöjd testa en nyframtagen process för att öka barns inflytande vid byggnation av gårdar.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Översyn och möjlig justering av framtagen process avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget arbetar aktivt med krav på ekologisk och social hållbarhet inom upphandling.

Från 2018 gäller de beslutade riktlinjerna för sociala krav i upphandlingar. Dessa ska tillämpas i bolagets upphandlingar och inköp. Bolaget ska i linje med riktlinjer utarbeta en modell för uppföljning av sociala krav samt rättvisa villkor. De sociala kraven består av

sysselsättningsfrämjande, arbetsrättsliga och etiska krav. De rättvisa villkoren är bland annat vitajobb, arbetstillstånd och arbetsmiljö. Vidare ska utförare av kontroller upphandlas för att säkerställa kravens uppfyllnad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar